

Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Wilferdinger Höhe“ – Offenlage

vom 02.11.2015 bis 04.12.2015

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von	(Datum)
Gemeinde Kieselbronn	(02.11.2015)
Gemeinde Tiefenbronn	(02.11.2015)
terraneis bw GmbH	(02.11.2015)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	(02.11.2015)
Polizeipräsidium Karlsruhe, Außenstelle Pforzheim	(03.11.2015)
SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG	(03.11.2015)
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 45, „Technische Straßenbauverwaltung“	(04.11.2015)
Handwerkskammer Karlsruhe	(12.11.2015)
TransnetBW GmbH	(12.11.2015)
Eigenbetrieb Pforzheimer Verkehrsbetriebe	(19.11.2015)

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von	(Datum)	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Verband Badischer Gartenbaubetriebe e.V.	(11.12.2015)	<p>Aus uns vorliegenden Informationen gibt es für die „Immobilie Praktiker“ zahlreiche Interessenten. „Einen Leerstand auf unabsehbare Zeit“, wie von Ihnen befürchtet, ist nicht anzunehmen. Es geht unserem Mitgliedsbetrieb nicht um Verhinderung des Wettbewerbs, sondern es geht um die Gestaltung der Rahmenbedingungen. Auf diese haben Sie mit Ihrer Entscheidung am kommenden Dienstag Einfluss. Bei einer Zustimmung für die Änderung des Bebauungsplanes würden Sie somit der Preisgestaltung von Euro 2,73 pro Quadratmeter, zumindest indirekt Vorschub leisten.</p> <p>Die Voraussetzungen für Unternehmen, die sich neu in Pforzheim ansiedeln wollen, sollten sich nicht in solch eklatanter Weise von Voraussetzungen für ansässige Unternehmen unterscheiden. Wir fordern nicht eine Entscheidung gegen Dehner, sondern wir fordern vergleichbare Wettbewerbsbedingungen für den Pforzheimer Einzelhandel. Mit Ihrer Entscheidung am Dienstag setzen Sie ein Signal mit großer Ausstrahlung. Wir bitten Sie, diese Überlegung bei Ihrer Entscheidung zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Dass es keine zahlreichen, in Frage kommenden Interessenten gibt, zeigt der nun schon seit 2 Jahren andauernde Leerstand. Für eine Nachnutzung kommen Interessenten mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nicht in Frage.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich die planungsrechtlichen Zulässigkeiten von Vorhaben geregelt. Ein Bebauungsplan ist kein Instrument um wirtschaftlich steuernd in das vorhandene Marktgeschehen einzugreifen. Würde sich die Stadt in ihren Entscheidungen über städtebaulich sinnvolle und notwendige Nutzungen und Zulässigkeiten durch wirtschaftliche Zusagen Dritter jedweder Art beeinflussen lassen, wäre eine unabhängige Planung zum Wohle der Allgemeinheit gefährdet.</p>

	<p>Die Änderung des Bebauungsplanes mit den bekannten Folgen sähen wir als falsches Zeichen.</p>	
<p>Einwender 1 (02.12.2015)</p>	<p>I. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Wilferdinger Höhe“ soll neben einem Möbelmarkt mit maximal 9.500 m² Verkaufsfläche (VK) eine Garten- und Zoofachmarkt mit maximal 9.000 m² VK zulässig sein.</p> <p>II. Die Umnutzungsmöglichkeit mit nicht-zentrenrelevanten Nutzungen soll möglich sein, sofern die Verkaufsflächengrenze von 800 m² eingehalten wird. Aus § 11 Abs. 3 BauNVO ergibt sich, dass negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in der Regel anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Zulassung eines Gartenfachmarktes von mindestens 8.000 m² VK setzt voraus, dass damit keine negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausgestaltung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Pforzheim oder anderen Gemeinden verbunden sind.</p> <p>III. Durch das Überschreiten der Geschossfläche von 1.200 m² muss deshalb eine eigenständige, eingehende Überprüfung einsetzen, für die eine Reihe von Kriterien genannt sind. Bei diesen Betrieben oberhalb einer Geschossfläche von 1.200 m² trägt der Antragsteller die Darlegungslast für das Fehlen solcher negativen Auswirkungen (so Aschke, in: Ferner u.a., Baugesetzbuch, 3. Auflage 2013, § 11 BauNVO, Randnr. 28). In der Begründung der Bebauungsplanänderung (siehe F. Ziffer 3 am Ende) wird zu</p>	<p>Zurückweisung Zur regulären Zulässigkeit des großflächigen Garten- und Zoofachmarktes im vorliegenden Bebauungsplan: Der Gesetzgeber geht davon aus, dass wesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 abs. 3 Satz 2 BauNVO in der Regel anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche eines Einzelhandelsbetriebes 1.200 m² überschreitet. Aufgrund dessen sind großflächige Einzelhandelsbetrieb außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Zulassung eines großflächigen Garten- und Zoofachmarktes setzt daher voraus, dass dieser sich in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ansiedeln möchte. Dies ist hier der Fall. Im vorliegenden Fall ist nicht davon auszugehen, dass die Festsetzungen eines Garten- und Zoofachmarktes von maximal 9.000 m² VK wesentliche Auswirkungen hat. Es handelt sich nur um eine Abwandlung des momentan noch zulässigen Bau- und Heimwerkermarktes von maximal 9.000 m² VK. Die Sortimente des Garten- und Zoofachmarkt finden sich zu ca. 80 % in den festgesetzten Sortimenten des im momentan noch rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Bau- und Heimwerkermarktes wieder. Für diesen wurde im damaligen Bauleitplanverfahren nachgewiesen, dass er keine wesentlichen Auswirkungen hat.</p> <p>Zurückweisung Ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt und der Bebauungsplan rechtsgültig, steht der Antragsteller nicht mehr in der Beweislast, dass sein Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen hat, sofern das Vorhaben den festgesetzten Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht. Im vorliegenden Bebauungsplan fügt sich ein Gartencenter in die festgesetzten Vorgaben des neuen Bebauungsplanes ein.</p>

Recht darauf verwiesen, dass ausnahmsweise auch größere Umnutzungen (gemeint sind solche über 800 m² VK) zulässig seien, wenn diese keine negativen raumordnerischen Auswirkungen aufweisen. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO geht davon aus, dass die Vermutung von negativen Auswirkungen bei einer Nachnutzung von einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² widerlegt werden könnte. Dazu müsste allerdings ein belastbarer Nachweis vorliegen, aus dem sich ergibt, dass trotz der Größe keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten seien (so Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 23.11.2004, 3 S 2504/04). Dieser Nachweis ist nicht einmal im Ansatz erbracht. Bei einer so schwerwiegenden Entscheidung, die Einfluss auf bestehende Gartenfachmärkte in Pforzheim und Umgebung hätten, müssen die Nachweise der Unbedenklichkeit in Form eines belastbaren und nachvollziehbaren Gutachtens erbracht werden. In jedem Fall müssen nachvollziehbare Erwägungen angestellt werden, die in der Lage sind, die gesetzliche Vermutung zu widerlegen. Daran fehlt es in vorliegendem Fall.

IV.

Die Ausweisung eines Gartenfachmarktes von mindestens 8.000 m² VK halten wir deshalb im vorliegenden Fall für rechtswidrig.

Anders sieht es bei den angesprochenen ausnahmsweise zulässigen großflächigeren Umnutzungen gemäß A 1. der Textlichen Festsetzungen aus.

Da hier nicht genau definiert ist, um welche Sortimenten und welche Größen von Verkaufsflächen es sich handelt, konnten deren wesentlichen Auswirkungen nicht im Vorfeld während des Bauleitplanverfahrens geklärt werden. Hier muss dann vorhabenbezogen nachgewiesen werden, dass sich keinen wesentlichen Auswirkungen ergeben.

Der herangezogene Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg bezieht sich auf einen großflächigen Einzelhandelsmarkt in einem Mischgebiet. Hier ist die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsmarktes natürlich nur gegeben, wenn dessen Unbedenklichkeit in Form eines belastbaren und nachvollziehbaren Gutachtens erbracht werden kann.

Da aber im vorliegenden Fall ein Sondergebiet festgesetzt ist, kann dieser Beschluss nicht dazu herangezogen werden, einen belastbaren Nachweis, aus dem sich ergibt, dass trotz der Größe keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten seien, zur Zulässigkeit des Vorhabens vorauszusetzen.

Zurückweisung

Die Ausweisung eines Garten- und Zoofachmarktes mit maximal 9.000 m² VK ist aus den oben aufgeführten Gründen nicht rechtswidrig.

Ein Gartenmarkt mit mindestens 8.000 m² VK wird weder festgesetzt noch zu irgendwelchen Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan heran gezogen.