



Bebauungsplan

„Einzelhandel Wilferdinger Höhe“

– Textliche Festsetzungen –

(Ergänzungsbebauungsplan)



Textliche Festsetzungen

Bei dem Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ handelt es sich um eine Ergänzungssatzung, die lediglich einschränkende Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, nämlich bereichsweise einen Ausschluss zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente und bereichsweise einen Ausschluss von Einzelhandel, trifft.

Diese Sortimentsregelungen gehen bezüglich der Beurteilung der Art der Nutzung den textlichen Festsetzungen in bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen im Geltungsbereich (siehe Auflistung in § 1) vor bzw. ergänzen diese im Hinblick auf die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben mit zentren- inkl. nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Sämtliche weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich gelten unverändert fort. Bei der Beurteilung von Bauanträgen sind die rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich daher ebenso heranzuziehen.

§ 1 Geltungsbereich

Durch diese Ergänzungssatzung werden die nachfolgend aufgezählten rechtsverbindlichen Bebauungspläne geändert:

BPL-Nr.	Name	Rechtskraft
465	Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“	09.10.1970
466	Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Schwenninger Straße“	08.12.1970
491	Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Villinger Straße“	26.07.1974
485	Teilgebiet „Hachelallee“, Ausschnitt „Einmündungsbereich in die Wilferdinger Straße“	15.09.1973
509	Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Zwischen Karlsruher Straße, Stuttgarter Straße und geplanter Bundesstraße 10“	04.09.1976
557	Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Hirschenäcker“	18.06.1986
573	Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Enzenloch“	16.08.1989
576	Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“, Änderungssatzung	01.12.1989
594	Teilgebiet: „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Ersinger Straße“	02.08.1991
603	Teilgebiet: „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Auf der Steig I“	01.07.1992
690	Teilgebiet: „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Rastatter Straße Ost“	10.12.2008
694	Teilgebiet: „Wilferdinger Höhe“, Ausschnitt „Vergnügungsstätten Wilferdinger Höhe“	17.03.2009

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht der Darstellung der dieser Satzung als Anlage beigefügten Planzeichnung.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB)

Die in den in § 1 angeführten Bebauungsplänen festgesetzten Nutzungen werden bezüglich der Einzelhandelsnutzung wie folgt geändert bzw. ergänzt.

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ergeben sich dabei aus der Pforzheimer Sortimentsliste (letzte Seite).

Abweichend davon gilt: Ausnahmsweise sind Getränkegroßgebäude zulässig, wenn sie nachweislich keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren nach sich ziehen.

1. Ergänzende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 1 (5) und (9) BauNVO)

1.1. *In Zone 1 gilt ergänzend:*

- Reglementierung Hauptsortimente
Einzelhandelsbetriebe mit zentren- inkl. nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind ausgeschlossen.
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente
In Verbindung mit Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind branchentypische, zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente auf einer untergeordneten Fläche zulässig.
- „Handwerkerprivileg“
Ausnahmsweise zulässig ist auf untergeordneter Betriebsfläche der Verkauf von zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten selbst hergestellten Waren oder von Ersatzteilen in Verbindung mit dem Handwerks- bzw. dem produzierenden Betrieb. Dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk.
- Kioske und ähnliche Betriebsformen
Ausnahmsweise sind Kioske und der Verkauf von Lebensmitteln in Verbindung mit gastronomischen Betrieben oder im Lebensmittelhandwerk zur Gebietsversorgung zulässig.
- Bestandsorientierte Erweiterungsmaßnahmen
Ausnahmsweise können bestandsorientierte Erweiterungsmaßnahmen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen werden, soweit sie
 1. zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes erforderlich sind und
 2. nachweislich keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren nach sich ziehen.
- Elementarschadenregelung
Die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder durch andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle ist zulässig.

1.2. In Zone 2 gilt ergänzend:

- Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.
- „Handwerkerprivileg“
Ausnahmsweise zulässig ist auf untergeordneter Betriebsfläche der Verkauf von selbst hergestellten Waren oder von Ersatzteilen in Verbindung mit dem Handwerks- bzw. dem produzierenden Betrieb. Dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk.
- Kioske und ähnliche Betriebsformen
Ausnahmsweise sind Kioske und der Verkauf von Lebensmitteln in Verbindung mit gastronomischen Betrieben oder im Lebensmittelhandwerk zur Gebietsversorgung zulässig.
- Elementarschadenregelung
Die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder durch andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle ist zulässig.
- Sonderregelung für bestehende Einzelhandelsbetriebe durch „Fremdkörperfestsetzungen“ gem. § 1 (10) BauNVO

Ergänzend zu den unter § 2.1.2 oben aufgeführten Regelungen gelten folgende Fremdkörperfestsetzungen:

- Fremdkörperfestsetzung A für den vorhandenen Markt für Bürobedarf (Karlsruher Straße 87a, Fl.-St. 14521/4):
Auf genanntem Grundstück befinden sich nach Aktenlage baurechtlich genehmigte Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 950 m². Verkauft wird Bürobedarf (komplettes Sortiment).
Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen auch im Sinne der Instandhaltung und des Umbaus der baulichen Anlagen des genannten Betriebes sind zulässig, sofern
die Verkaufsfläche von 950 m² nicht überschritten wird und
nicht zentrenrelevante Sortimente verkauft werden -
nur in Verbindung mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind
branchentypische, zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente als
Randsortimente auf einer untergeordneten Fläche zulässig.
Darüber hinaus sind Erweiterungen der Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente auf eine Gesamtfläche von über 950 m² nur zulässig, wenn die Unschädlichkeit gem. § 11 (3) BauNVO nachgewiesen wird.
- Fremdkörperfestsetzung B für das vorhandene Möbelgeschäft (Stuttgarter Straße 23, Fl.-St. 14358/2):
Auf genanntem Grundstück befinden sich nach Aktenlage baurechtlich genehmigte Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 2.221 m². Verkauft werden Möbel.

Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen auch im Sinne der Instandhaltung und des Umbaus der baulichen Anlagen des genannten Betriebes sind zulässig, sofern

die Verkaufsfläche von 2.221 m² nicht überschritten wird und nicht zentrenrelevante Sortimente verkauft werden -
nur in Verbindung mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind branchentypische, zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente auf einer untergeordneten Fläche zulässig.

Darüber hinaus sind Erweiterungen der Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente auf eine Gesamtfläche von über 2.221 m² nur zulässig, wenn die Unschädlichkeit gem. § 11 (3) BauNVO nachgewiesen wird.

- Fremdkörperfestsetzung C für das vorhandene Bekleidungsgeschäft – Unterwäsche – (Freiburger Straße 15, Fl.-St. 13924/2):

Auf genanntem Grundstück befinden sich nach Aktenlage baurechtlich genehmigte Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 392 m². Verkauft wird Bekleidung (Unterwäsche).

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen auch im Sinne der Instandhaltung und des Umbaus der baulichen Anlagen des genannten Betriebes sind zulässig, sofern

eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten wird und nicht zentrenrelevante Sortimente verkauft werden -
nur in Verbindung mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind branchentypische, zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente auf einer untergeordneten Fläche zulässig.

Darüber hinaus sind Erweiterungen der Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente auf eine Gesamtfläche von über 800 m² nur zulässig, wenn die Unschädlichkeit gem. § 11 (3) BauNVO nachgewiesen wird.

Ausnahmsweise können bestandsorientierte Erweiterungsmaßnahmen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen werden, soweit sie

1. zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes erforderlich sind und
2. nachweislich keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nach sich ziehen.

- Fremdkörperfestsetzung D für das vorhandene Möbelgeschäft (Stuttgarter Straße 13, Fl.-St. 14001/1):

Auf genanntem Grundstück befinden sich nach Aktenlage baurechtlich genehmigte Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 1.597 m². Verkauft werden Möbel.

Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen auch im Sinne der Instandhaltung und des Umbaus der baulichen Anlagen des genannten Betriebes sind zulässig, sofern

die Verkaufsfläche von 1.597 m² nicht überschritten wird und nicht zentrenrelevante Sortimente verkauft werden -
nur in Verbindung mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind branchentypische, zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente auf einer untergeordneten Fläche zulässig.

Darüber hinaus sind Erweiterungen der Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente auf eine Gesamtfläche von über 1.597 m² nur zulässig, wenn die Unschädlichkeit gem. § 11 (3) BauNVO nachgewiesen wird.

- Fremdkörperfestsetzung E für die vorhandene Zoohandlung (Stuttgarter Straße 4, Fl.-St. 13944):

Auf genanntem Grundstück befinden sich nach Aktenlage baurechtlich genehmigte Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 719 m². Verkauft werden Heimtierbedarf und Sämereien.

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen auch im Sinne der Instandhaltung und des Umbaus der baulichen Anlagen des genannten Betriebes sind zulässig, sofern

eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten wird und nicht zentrenrelevante Sortimente verkauft werden -
nur in Verbindung mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind branchentypische, zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente auf einer untergeordneten Fläche zulässig.

Darüber hinaus sind Erweiterungen der Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente auf eine Gesamtfläche von über 800 m² nur zulässig, wenn die Unschädlichkeit gem. § 11 (3) BauNVO nachgewiesen wird.

- Fremdkörperfestsetzung F für den vorhandenen Farbgroßhandel (Stuttgarter Straße 5, Fl.-St. 14043/4):

Auf genanntem Grundstück befinden sich nach Aktenlage baurechtlich genehmigte Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 1.201 m². Verkauft werden Bodenbeläge, Dekorelemente, Fassadenfarben, Grundierungen, Innenfarben, Lacke, Parkett, Wandbeläge, Zierleisten und Zubehör.

Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen auch im Sinne der Instandhaltung und des Umbaus der baulichen Anlagen des genannten Betriebes sind zulässig, sofern

die Verkaufsfläche von 1.201 m² nicht überschritten wird und nicht zentrenrelevante Sortimente verkauft werden -
nur in Verbindung mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind branchentypische, zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente auf einer untergeordneten Fläche zulässig.

Darüber hinaus sind Erweiterungen der Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente auf eine Gesamtfläche von über 1.201 m² nur zulässig, wenn die Unschädlichkeit gem. § 11 (3) BauNVO nachgewiesen wird.

- Fremdkörperfestsetzung G für das vorhandene Telekommunikationsgeschäft – (Mannheimer Straße 2, Fl.-St. 13866/2):

Auf genanntem Grundstück befinden sich nach Aktenlage baurechtlich genehmigte Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 262 m². Verkauft werden Telekommunikationsartikel.

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen auch im Sinne der Instandhaltung und des Umbaus der baulichen Anlagen des genannten Betriebes sind zulässig, sofern

eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten wird und nicht zentrenrelevante Sortimente verkauft werden -
nur in Verbindung mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind branchentypische, zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente auf einer untergeordneten Fläche zulässig.

Darüber hinaus sind Erweiterungen der Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente auf eine Gesamtfläche von über 800 m² nur zulässig, wenn die Unschädlichkeit gem. § 11 (3) BauNVO nachgewiesen wird.

Ausnahmsweise können bestandsorientierte Erweiterungsmaßnahmen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen werden, soweit sie

1. zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes erforderlich sind und
2. nachweislich keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nach sich ziehen.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung und die Änderungen bzw. Ergänzungen der in § 1 dieser Satzung aufgeführten Bebauungspläne treten nach Durchführung des gemäß BauGB gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft.

Pforzheim, 19.05.2014

62 Lis



Pforzheimer Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung ▪ Bücher ▪ Computer/Zubehör, Telekommunikation ▪ Elektroartikel (Kleinelektrowaren) ▪ Foto/Film ▪ Geschenkartikel ▪ Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat ▪ Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf ▪ Musikinstrumente ▪ Optik ▪ Schuhe ▪ Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung ▪ Papier, Büro- & Schreibwaren ▪ Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln) ▪ Sanitärwaren ▪ Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video, Ton- und Datenträger) ▪ Uhren und Schmuck ▪ Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung <p>davon sind differenziert zu betrachten</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antiquitäten ▪ Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung) ▪ Baustoffe/Baumarktartikel ▪ Bodenbeläge/Teppiche (inkl. Stapelware und Teppichrollen) ▪ Bürobedarf (ohne Papier, Büro- & Schreibwaren) ▪ Campingartikel ▪ Farben/Lacke ▪ Fahrräder ▪ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen) ▪ Elektrogroßgeräte (weiße Ware) ▪ Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen ▪ Kfz-Zubehör ▪ Leuchten ▪ Möbel (inkl. Matratzen) ▪ Sanitärwaren ▪ Sportgroßgeräte ▪ Tapeten ▪ Werkzeuge/Eisenwaren ▪ Zoobedarf
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren ▪ Drogerie- und Parfümeriewaren (inkl. Apotheken) ▪ Schnittblumen ▪ Kioskbedarf/Zeitschriften 	