

Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Wilferdinger Höhe“ – Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

vom 20.07.2015 bis 31.07.2015

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von	(Datum)
Gemeinde Tiefenbronn	(20.07.2015)
Gemeinde Kieselbronn	(20.07.2015)
terraneTS bw GmbH	(20.07.2015)
Eigenbetrieb Pforzheimer Verkehrsbetriebe	(20.07.2015)
Stadt Pforzheim, Amt für öffentliche Ordnung	(20.07.2015)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	(20.07.2015)
Transnet BW GmbH	(20.07.2015)
Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim esp	(20.07.2015)
Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald	(21.07.2015)
Handwerkskammer Karlsruhe	(22.07.2015)
Stadt Pforzheim, Technische Dienste Abfallwirtschaft	(22.07.2015)
Gemeinde Kämpfelbach	(23.07.2015)
Gemeinde Neuhausen	(24.07.2015)
SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG	(27.07.2015)
Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	(30.07.2015)
Regierungspräsidium Karlsruhe, Straßenwesen und Verkehr	(31.07.2015)
Nachbarschaftsverband Pforzheim	(14.08.2015)

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von	(Datum)	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Einwender 1	(30.07.2015)	Laut Bebauungsplan wurde die Verkaufsfläche für Zoogeschäfte auf der Wilferdinger Höhe auf maximal 800 qm begrenzt. Es kann sicher nicht in Ihrem Sinne sein, nun einen Zoofachmarkt mit einer vielfachen Fläche zuzulassen, sprich dem Bebauungsplan einfach ändern zu wollen, somit ortsansässige mittelständige Betriebe zu benachteiligen. Die Maximalgrenze von 800 qm Zooverkaufsfläche sollte auch für einen	Kenntnisnahme Laut Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ sind nur Einzelhandelsbetriebe mit maximal 800 m ² Verkaufsfläche mit nicht innenstadt-relevanten Sortimenten zulässig. Der Bereich des Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum Wilferdinger Höhe“ liegt jedoch nicht innerhalb des Plangebietes dieses Bebauungsplanes und regelt nur Zulässigkeiten für nicht zentrenrelevante Sortimente.

	<p>neuen Mitbewerber gelten. Wo bleibt da die Gleichberechtigung.</p>	<p>Für den Bereich des Fachmarktcenters soll zukünftig ein Garten- und Zoofachmarkt zulässig sein, wobei der Zoobedarf voraussichtlich nur einen untergeordneten Anteil an der für diesen Markt gesamtzulässigen Verkaufsfläche einnimmt.</p> <p>Der Bebauungsplan betreibt keinen wirtschaftlichen Konkurrenzschutz, er wird unter städtebaulichen Gesichtspunkten aufgestellt und geändert. Der städtebauliche Grund für die Bebauungsplanänderung in diesem Bereich ist die durch den bestehenden Bebauungsplan hervorgerufene schwierige Situation der Nachnutzung der bereits seit längerem leerstehenden Immobilie. Durch die sehr detaillierten Sortimentsfestsetzungen ist es fast ausgeschlossen einen Nachnutzer zu finden.</p> <p>Im momentan rechtsgültigen Bebauungsplan ist ein Bau- und Heimwerkermarkt festgesetzt inklusive vieler Sortimentsbereiche eines Gartenmarktes. Die neue Planung sieht einen Garten- und Zoofachmarkt vor, welcher weitestgehend den vorher festgesetzten Sortimenten aus dem Gartenbereich entspricht. Die Hauptsortimente der beiden Marktformen sind jeweils nicht zentrenrelevant, was somit keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt hat. Da auch nach dem neuen Bebauungsplan nicht mehr Verkaufsflächen zulässig sein werden als bisher, ist von dieser Seite her auch keine negative Einwirkung auf die Innenstadt zu befürchten. Es wird kein öffentliches Interesse darin gesehen, verschiedene nicht zentrenrelevante Sortimentsbereiche in ihrer maximalen Verkaufsfläche zu begrenzen.</p>
<p>Einwender 2 (30.07.2015)</p>	<p>1. Unsere Mandantschaft ist durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes unmittelbar betroffen. Sie betreibt im Fachmarktzentrum Wilferdinger Höhe ein Geschäft mit Zoobedarf mit einer Fläche von rund 350 m². Durch die beabsichtigte Einrichtung eines Gartenmarktes mit Zoohandel auf einer Fläche von 9.000 m² wäre unsere Mandantschaft einem unmittelbaren Vernichtungswettbewerb ausgesetzt. Sie war bislang aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans vor einer unmittelbaren Konkurrenzsituation im gleichen Objekt geschützt, weil ein Zoo- Tierhandel im gleichen Objekt nicht zulässig war. Sie ist mit der beabsichtigten neuen Nutzung nicht nur im Fachmarktzentrum selbst, sondern im Falle eines Umzugs auch in der unmittelbaren Umgebung nicht mehr lebensfähig. Wenn das Ziel der Stadtplanung der Stadt Pforzheim, insbesondere in Bezug auf das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Pforzheim ein vielfältiger und lebensfähiger Einzelhandel sein soll, dann wird dieses Ziel durch die Neukonzeption verfehlt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bebauungsplan betreibt keinen wirtschaftlichen Konkurrenzschutz, er wird unter städtebaulichen Gesichtspunkten aufgestellt und geändert. Der städtebauliche Grund für die Bebauungsplanänderung in diesem Bereich ist die durch den bestehenden Bebauungsplan hervorgerufene schwierige Situation der Nachnutzung der bereits seit längerem leerstehenden Immobilie. Durch die sehr detaillierten Sortimentsfestsetzungen ist es fast ausgeschlossen einen Nachnutzer zu finden.</p>

2. Der beabsichtigte Bebauungsplan steht nicht in Einklang mit den bisherigen Planungen und Beschlussfassungen in Bezug auf den Einzelhandel auf der Wilferdinger Höhe. Die Stadt Pforzheim hatte zuletzt mit dem Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ vom 9.05.2014 zur Abstimmung mit den Zielen der Innenstadtentwicklung eine Überplanung der Flächen auf der Wilferdinger Höhe vorgenommen. Im damaligen Planungsgebiet waren zwei Sondergebiete, darunter das hier gegenständliche Fachmarktzentrum, aus der Planung herausgenommen. Die Ausnahme dieser Sondergebiete erfolgte mit folgender Begründung (Begründung des Bebauungsplanes Seite 5):

Die Sondergebiete, die hier ausgeschlossen und nicht weiter behandelt werden können, haben abschließende Festsetzungen für zentren- inklusive nahversorgungsrelevante Sortimente, sodass das bestehende Planungsrecht bereits jetzt (...) keine Erweiterungen von Verkaufsfläche für zentren- inklusive nahversorgungsrelevante Ware mehr erlaubt.

Es wurde im Weiteren darauf hingewiesen, dass "eine Ausweitung der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche in diesem Bereich planungsrechtlich bereits jetzt nicht möglich (ist)." In diese Grundlage für das insgesamt relativ einheitliche Konzept der Stadt Pforzheim zur Abgrenzung der verschiedenen Verkaufssortimente greift die vorliegende Planung ein. Dabei ist nur oberflächlich richtig, dass die jetzige Planung das Planungsgebiet mit den bisherigen Vorgaben für die Wilferdinger Höhe in Einklang bringt. Der bisherige Bebauungsplan für das Fachmarktzentrum sah nämlich eine von vornerein stark gesteuerte Sortimentsauswahl vor und erlaubte außerhalb der bisher vorhandenen Nutzung als Baumarkt, der kein innenstadtrelevantes Sortiment führt, keine weitere Flexibilisierung der Nutzung. Diese Nutzung wird jetzt geschaffen und damit ein wirtschaftlich bedeutsames Segment der innenstadtrelevanten Artikel attraktiv gemacht.

In der Sache führt der Bebauungsplan zu einer massiven Ausweitung des innenstadtrelevanten Sortimentes. Dies beruht darauf, dass die Abgrenzungen der verschiedenen Sortimente in der Pforzheimer Sortimentsliste nicht scharf sind. Der Handel mit Zoobedarf ist in der Pforzheimer Sortimentsliste als nicht zentrumsrelevant eingestuft. Das Sortiment des Zoohandels überschneidet sich aber bereits von vornerein mit innenstadtrelevanten Produkten, beispielsweise Büchern, Geschenkartikeln und Textilien, die Teil des Zoobedarfs sind. Die jetzt zugelassene Nutzung in Bezug auf einen Gartenfachmarkt großflächiger Art überschneidet sich mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment, insbesondere im Bereich von Schnittblumen. Darüber hinaus sol-

Kenntnisnahme

Auch wenn in der Planung keine einzelnen zulässigen Sortimente mehr geregelt sind impliziert der Überbegriff Garten- und Zoofachmarkt nicht, dass innerhalb der für diesen Markt zulässigen 9.000 m² Verkaufsfläche auch alle zu diesem Überbegriff gehörenden zentrenrelevanten Sortimente ohne Begrenzung zulässig sind. Es sind bis auf ein Randsortiment von 10 % mit zentrenrelevanten Sortimenten nur nichtzentrenrelevante Sortimente aus dem Bereich Garten- und Zoofachmarkt zulässig.

Der Einwender definiert den Begriff Sortiment wohl mit der Gesamtheit aller ausgewählten und angebotenen Waren eines Handelsunternehmens und der Bebauungsplan definiert den Begriff Sortiment als eine thematisch zusammengehörende Warengruppe nach der Pforzheimer Sortimentsliste, was wohl zu einem Missverständnis auf Seiten des Einwenders geführt hat. Die vom Einwender aufgeführten Bestandteile des Sortimentes eines Zoofachmarktes, z.B. Bücher und Geschenkartikel, sind zwar Bestandteil des Angebotes eines Zoofachmarktes, aber nicht Bestandteil des Sortimentes Zoobedarf der Pforzheimer Sortimentsliste.

Im Rahmen eines Bauantrages müssen alle Sortimente gesondert aufgeführt werden und es muss ein Nachweis erbracht werden, dass die nach der Pforzheimer Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimente nicht mehr als 10 % der gesamten Verkaufsfläche betragen. Die Annahme, dass durch den Bebauungsplan bei einer Gesamtbetrachtung des Sortimentes von einem innenstadtrelevanten Produktbereich von bis zu 20 und 25 % ausgegangen werden kann, beruht auf der Interpretation des Wortes Sortiment des Einwenders. Im Sinne der Pforzheimer Sortimentsliste ist mit dem Sortiment nicht das komplette Warenangebot eines Einzelhandelsbetriebes gemeint, sondern nur die angebotenen Waren einer Kategorie aus der Pforzheimer Sortimentsliste.

Auch im Rahmen des bisher zulässigen Bau- und Heimwerkermarktes sind bereits zahlreiche Sortimente aus dem Bereich des Gartenmarktes zulässig. Auch ein Randsortiment von 12 % der Verkaufsfläche ist zulässig. Dies beinhaltet z.B. auch die zentrenrelevanten Sortimente Fachzeitschriften, Fachbücher, Haushaltswaren und elektrische Geräte (braune Ware).

Da sich das Randsortiment mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht vergrößert, sondern noch verkleinert, ist nicht von einer negativen Auswirkung auf die Einkaufsinnenstadt auszugehen.

len durch die neue Fassung jetzt noch 10% innenstadtrelevantes Randsortiment gestattet werden. Sodass bei einer Gesamtbetrachtung des Sortimentes von einem innenstadtrelevanten Produktbereich von bis zu 20 und 25 % ausgegangen werden kann. Bei der bisherigen Nutzung als Baumarkt war dieses Nebensortiment auch von der Präsentation her nicht marktrelevant. Bei dem jetzt beabsichtigten Garten- und Zoofachmarkt ist mit negativen Auswirkungen auf das Märkte- und Zentrenkonzept zu rechnen, die durch die Einzelfallbezogenheit dieses Bebauungsplanes nicht ausreichend im Blick sind.

3. Der Bebauungsplan bedeutet einen massiven Eingriff in den Wettbewerb und wird zu grundlegenden Veränderungen in der bisher kleinteiligen Handelsstruktur führen. Das Segment des Zoobedarfes, das als nicht innenstadtrelevant eingestuft wurde, ist bislang durch mehrere kleinere und mittlere Fachgeschäfte abgedeckt. Eine solche kleinteilige Struktur ist für den gesunden Handel wichtig und wird durch die beabsichtigte Änderung zerstört. Diese Änderung ist nicht lediglich ein Problem des allgemeinen Wettbewerbs, sondern ein Vernichtungswettbewerb zu Lasten der kleineren Zoobedarfsgeschäfte. Beruhend auf einer massiven Wettbewerbsverzerrung, die durch den vorliegenden Bebauungsplan herbeigeführt wird. Die Ansiedlung des Garten- und Zoofachmarktes wird zunächst auf Vermieterseite durch eine massive Subventionierung der Miete und eine Weitergabe des Ladengeschäfts unter Einstandspreis herbeigeführt, die zu einer Kostenstruktur führt, gegenüber der die anderen Geschäfte chancenlos sind. Nach diesseitigen Informationen bezahlt der Garten- und Zoofachmarkt in den Ladenflächen bei einer Fläche von 9.000 m² eine Miete von rund EUR 3,00 bis EUR 4,00 pro Quadratmeter. Unsere Mandantschaft bezahlt ein Mehrfaches hiervon bei einer kleineren Fläche. Darüber hinaus ist durch die Festlegung eines 10 %-igen innenstadtrelevanten Sortiments wegen der großen Fläche des Fachmarktes der Wettbewerbsvorteil für den neuen Bewerber enorm. Bei einer kleineren Fläche von 350 m² ist ein innenstadtrelevantes Sortiment auf einer Fläche von dann 30 m² bis 40 m² nicht so zu präsentieren, dass dies wettbewerbsmäßig eine Rolle spielt. Bei einer Fläche von 9.000 m² bedeutet ein Anteil von 10 % innenstadtrelevantem Sortiment eine Verkaufsfläche von allein 900 m² mit innenstadtrelevanten Artikeln, diese Fläche ist größer als normale Ladenflächen, die mit 800 m² im Märkte- und Zentrenkonzept berücksichtigt sind. Es wird hier also von der absoluten Fläche her eine Größe an innenstadtrelevantem Sortiment geschaffen, die den Einkauf für die Abnehmer von Zooprodukten in einer Weise attraktiver macht, die unsere Mandantschaft nicht bieten kann. Eine so

Kenntnisnahme

Der Bebauungsplan betreibt keinen wirtschaftlichen Konkurrenzschutz, er wird unter städtebaulichen Gesichtspunkten aufgestellt und geändert. Der städtebauliche Grund für die Bebauungsplanänderung in diesem Bereich ist die durch den bestehenden Bebauungsplan hervorgerufene schwierige Situation der Nachnutzung der bereits seit längerem leerstehenden Immobilie. Durch die sehr detaillierten Sortimentsfestsetzungen ist es fast ausgeschlossen einen Nachnutzer zu finden.

Da es sich bei dem geplanten Markt um einen Garten- und Zoofachmarkt handelt mit einem untergeordneten Angebot an Zooartikeln und nicht um einen reinen Zoofachmarkt mit 9.000 m² Verkaufsfläche ausschließlich für Zoobedarf, ist davon auszugehen, dass nicht das komplette zur Verfügung stehende Kontingent an zentrenrelevanten Randsortimenten durch den Bereich Zoofachmarkt in Anspruch genommen werden, sondern ein wesentlich größerer Anteil des Randsortimentes das Hauptsortiment Gartenfachmarkt ergänzt.

Da im Bestand bisher ein zentrenrelevantes Randsortiment von 12 % zulässig ist und auch im angrenzenden Bebauungsplan 10 % zentrenrelevante Randsortimente zulässig sind, wäre eine weitere Reduzierung mit den berechtigten Interessen des Eigentümers auf angemessene Nutzung in einem planungsrechtlichen Sondergebiet nicht vereinbar.

große Fläche, das dreifache dessen, was unserer Mandantschaft als Ladenfläche insgesamt zur Verfügung steht, gibt dem Konkurrenten die Möglichkeit, durch gezielte Aktionen kleinere Konkurrenz mit einem Sortiment an die Wand zu drücken, das nicht mehr nur ein Randsortiment ist. Die absolute Fläche von 900 m² innenstadtrelevanter Produkte ist inakzeptabel.

4. Im Bebauungsplan ist bislang die Verkehrsrelevanz der Planung nicht berücksichtigt worden und es ist fehlerhaft, die jetzige Planung nicht zu benutzen, um Fehlentwicklungen im Bereich des Anfahrtsverkehrs zu korrigieren. Die bisherige Anfahrt für das Fachmarktzentrum ist ausgesprochen schlecht gelöst und angesichts der relativ überschaubaren Kundenfrequenz der bisherigen Nutzung nur eben noch ohne Verkehrsrelevanz. Wenn in Zukunft eine höhere Kundenfrequenz erzielt werden kann, dann ist mit massiven Verkehrsbehinderungen auf der Karlsruher Straße zu rechnen, weil die bisherigen Anfahrtsmöglichkeiten kein zügiges Einfahren auf den Parkplatz erlauben und im Falle von Parksuchverkehr zu massiven Verkehrsbehinderungen führen werden.
5. Das Erfordernis für einen planerischen Eingriff ist bislang nicht ersichtlich. Die Stadt Pforzheim hat hier offenbar hingekommen, dass von Seiten des Eigentümers ein Interessent ausgewählt worden ist, für den nun der Bebauungsplan "zurechtgemacht" wird. Dass mit der bisherigen planerischen Konzeption eine Vermarktung der Verkaufsfläche nicht möglich ist, ist bislang nicht ersichtlich. Nach diesseitiger Kenntnis gab es verschiedene Interessenten, die teilweise auch mit dem bisherigen Sortiment des Bebauungsplanes hätten ein Zentrum betreiben können. Dass ohne eine solche Bebauungsplanänderung hier mit einem längerfristigen Leerstand zu rechnen ist, ist nicht ersichtlich ein Planungsanlass.

Kenntnisnahme

Die interne Verkehrsabwicklung ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Zurückweisung

Die Stadt Pforzheim ist über den Eigenbetrieb Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP) oftmals in die Suche nach einem Nachmieter bzw. in die Standortsuche von ansiedlungswilligen Firmen involviert. Es hat sich abgezeichnet, dass aufgrund der sehr detaillierten Festsetzungen und der vorhandenen Besetzung des Marktsegments Bau- und Heimwerkermarkt auf der Wilferdinger Höhe, die Nachnutzung der leer stehenden Immobilie schwierig werden würde. Zumal auch für die Größenordnung der leer stehenden Immobilie nicht viele Unternehmen mit einem nicht zentrenrelevanten Angebot in Frage kommen. Ein langer Leerstand würde nicht für den Bereich des Fachmarktzentrums selbst, sondern auch für die benachbarten Bereiche negative Auswirkungen haben.

Der Bebauungsplan ist daher erforderlich, um diesen negativen Auswirkungen entgegen zu wirken.