

Bebauungsplan „Östlich der Naglerstraße“ – Offenlage vom 07.01.2014 bis 07.02.2014

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

von	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Amt für Umweltschutz Abt. 4 Forstverwaltung (09.01.2014)	keine Anregungen	
Eisenbahn-Bundesamt (09.01.2014)	keine Anregungen	
terrants bw GmbH (09.01.2014)	keine Anregungen	
TransnetBW GmbH (09.01.2014)	keine Anregungen	
Regierungspräsidium Karlsruhe (RP) Abt. 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesund- heitswesen (10.01.2014)	keine neuen Anregungen	Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung wurden bereits berücksichtigt.
Regierungspräsidium Freiburg (RP) Landesamt für Geolo- gie, Rohstoffe und Bergbau (13.01.2014)	keine neuen Anregungen	Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung wurden bereits berücksichtigt.

Handwerkskammer Karlsruhe (22.01.2014)	keine Anregungen	
Regierungspräsidium Karlsruhe (RP) Abt. 4 - Straßenwesen und Verkehr (23.01.2014)	Hinweis, sofern sich in einem gesonderten Verfahren Änderungen in der Anbindung bzw. zusätzliche Anbindungen an die B10 außerhalb der OD-E ergeben, ist dies auf jeden Fall mit dem Referat 45 des Regierungspräsidiums Karlsruhe abzustimmen.	Kenntnisnahme
Deutsche Bahn AG DB Immobilien (24.01.2014)	<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen seitens der DB AG aus einsenbahntechnischer sowie immobilienwirtschaftlicher Sicht keine Einwände, wenn folgende Bedingungen der DB Netz AG, Infrastrukturbetreiberin und Eigentümerin der benachbarten Bahnbetriebsstrecke, eingehalten werden:</p> <p>Bei den weiteren Planungen ist sicherzustellen, dass für das Notfallmanagement der DB Netz AG jederzeit Zuwegungen auf das Bahnbetriebsgelände freigehalten werden.</p> <p>Das im beigefügten DB-Lageplan rot markierte Streckenfernmeldekanal F4028 (erdverlegt), das sich in der Naglerstraße, außerhalb des Bahngeländes befindet, darf weder überbaut noch verlegt werden.</p> <p>Es handelt sich um ein papierhohlraumisoliertes Kabel, geschützt unter Tonhauben. Üblicherweise liegt es in 80 cm Tiefe. Verlegt wurde es in den 1950-er Jahren. Wie tief es tatsächlich liegt, lässt sich nicht sagen. Bei einer Überbauung mit einem Weg/ Stellplatz muss das Erdreich verdichtet werden, was zu einer Beschädigung des Kabels führen würde. Außerdem wäre für die DB die Zugänglichkeit bei Störung erschwert.</p> <p>Deshalb besteht die DB Kommunikationstechnik GmbH auf einen Sicherheitsabstand von 1m links und rechts des Kabels.</p> <p>Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig ...</p>	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Da das Kabel im Plangebiet größtenteils in der straßenbegleitenden Böschung verläuft, wurde ein Leitungsrecht mit den entsprechenden Restriktionen aufgenommen. Dieser ist bei dem festgesetzten Leitungsrecht bereits berücksichtigt.

	<p>Der Bezirksleiter Fahrbahn der DB Netz AG weist darauf hin, dass mit der Erschließung und der anschließenden öffentlichen Nutzung (Spelmöglichkeiten für Kinder usw.) das Gelände parallel zur Bahnbetriebsstrecke einzuzäunen ist und die zukünftige Instandhaltung der Zaunanlage ggf. durch die Stadt zu gewährleisten ist.</p> <p>Tiefbauarbeiten im Bereich der Gleisanlagen müssen mit der DB AG abgestimmt werden.</p> <p>Niederschlags- und Abwasser sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten und dürfen nicht auf Bahngelände gelangen.</p> <p>Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechts eingehalten sind.</p> <p>Die Abstände der Pflanzstandorte sind so zu wählen, dass der Abstand der Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs gefährden.</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind ggf. im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Es können keine Ansprüche gegen die DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.</p> <p>Ersatzansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.</p>	<p>Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens werden weder Erschließungsmöglichkeiten noch die Anlage öffentlicher Grünflächen mit Spielmöglichkeiten festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein entsprechender Textbaustein wurde als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Es wurde ergänzt, dass eventuelle Schutzmaßnahmen bei Bedarf durch den Bauherren zu erfolgen haben (siehe Ziffer C.8).</p> <p>Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da es sich bei der an die Bahnflächen angrenzenden Nutzung um gewerbliche Nutzungen und nicht um sensible bzw. schützenswerte Nutzungen handelt</p>
<p>Handelsverband Baden-Württemberg (01.02.2014)</p>	<p>keine Anregungen</p>	

Land Baden-Württemberg Vermögen und Bau (03.02.2014)	keine Anregungen	
IHK Nordschwarzwald (04.02.2014)	keine Anregungen	
Eigenbetrieb Pforzheimer Verkehrsbetriebe (05.02.2014)	keine Anregungen	
Einwender 1 (27.01.2014)	<p>Das Industriegebiet ist in den letzten 30 Jahren aus einem Streuobstwiesen-Gelände entstanden.</p> <p>Die Entwicklung ist geprägt durch oft wechselnde Nutzung. So waren in diesem Gebiet schon Gärtnereien, eine Brillenfabrik, eine Elektro-Motorenfirma, eine Backfabrik, ein Großlager für Lebensmittel und sonstige Firmen unterschiedlichsten Nutzungen ansässig. Nur dem leichten Wechsel der Nutzung ist es unter anderem zu verdanken, dass aus dem kleinen begrenzten Industriegebiet (Mischgebiet) keine Industriebranche entstanden ist.</p> <p>Die kleinen und mittelgroßen Betriebe bieten hier die qualifizierten Arbeitsplätze. Ein einfacher Bebauungsplan sollte speziell dies berücksichtigen und die Betriebe in ihrer Entwicklung unterstützen und nicht einengen. Die Ausgrenzung von Einzelhandelsbetrieben stellt eine solche Einschränkung dar.</p> <p>Des Weiteren ist die Aufteilung des Gewerbegebietes in 3 unterschiedliche Nutzungszonen entwicklungshemmend. In den Gewerbegebieten GE1 und GE3 sollte die gleiche Nutzung möglich bleiben, um eine Erweiterung der Hochschule in das GE1-Gebiet möglich zu machen. Dies gilt für den Fall, dass die Hochschule in ein anderes Areal umzieht und das jetzige GE3 wieder für Industrie und Handwerk zur Verfügung steht.</p>	<p>Alle genannten Nutzungen werden auch weiterhin zulässig sein. Einem leichten Wechsel der Nutzung steht nichts entgegen.</p> <p>Das gewerblich geprägte Gebiet soll auch weiterhin seinen gewerblichen Charakter behalten und den Fortbestand und die Entwicklung der vorhandenen Gewerbebetriebe und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben sichern.</p> <p>Die Einzelhandelsnutzung stellt nur einen gewerblichen Nutzungsaspekt dar. Alle anderen in einem Gewerbegebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen werden auch weiterhin zulässig sein.</p> <p>Auf Anregung des Trägers der Hochschule wurde nur für die beiden von der Hochschule genutzten Flurstücke die zusätzliche Nutzungsmöglichkeit der Anlagen für kulturelle Zwecke, sofern sie der Bildung durch die Hochschule dienen, festgesetzt. Alle anderen gewerblichen Nutzungen, die im GE1 zulässig sind, sind auch im GE3 zulässig.</p>

	<p>Die Einschränkung für den Einzelhandel sollte sich nur auf die innenstadt-relevanten Sortimente beschränken.</p> <p>Im GE1-Gebiet war bis jetzt ein Autoreifen- und Zubehör-Händler tätig. Dies sollte künftig genauso möglich sein, auch für ähnliche Fälle.</p> <p>Die GE2-Zone sollte nach Möglichkeit durch einen Grünstreifen von GE1 und GE3 getrennt werden.</p> <p>An der B10 ist, wenn möglich ein Stellplatz für Rettungsfahrzeuge im Bereich von GE2 einzuplanen.</p> <p>Ausgewiesene Parkplätze an der Dammstraße sollten für PKW und LKW angelegt werden, um einen „Straßen-Strich“ entgegen zu wirken.</p> <p>Die Einschränkung des §8 BauNVO sollte nur Spielhallen und „Etablissements“ betreffen.</p>	<p>Dies steht dem Ziel der Gewerbeflächensicherung entgegen. Da an diesem Standort noch keine Vorprägung durch Einzelhandelsbetriebe besteht, sollen auch Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz des Gewerbestandortes und des Bodenpreisgefüges ausgeschlossen werden. Dies entspricht dem Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Pforzheim, das zur Entwicklung der Sondergebiets- und Gewerbegebietslagen in der Stadt folgende Aussage trifft:</p> <p>„Für Gewerbegebiete, die gegenwärtig über keinen bzw. nur „sporadischen“ Einzelhandelsbesatz verfügen: genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen, um Flächenreserven für die gewerbliche Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Pforzheim vorhalten zu können.“</p> <p>Die aktiv betriebene Nutzung eines Autoreifen- und Zubehörhändlers konnte weder bei einer Vor-Ort-Besichtigung noch durch Sichtung der Genehmigungsakten festgestellt werden.</p> <p>Ein festgesetzter Grünstreifen erscheint hier nicht notwendig, da durch die gegebene topografische Situation bereits eine begrünte Böschung zwischen diesen Gebieten besteht.</p> <p>Solche Planungen sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Sollte ein solcher Stellplatz notwendig sein, wird er im Rahmen der Baugenehmigung eingefordert.</p> <p>Dies kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzt werden. Ein entsprechender Hinweis, wird jedoch an das Amt für öffentliche Ordnung weiter geleitet.</p> <p>Aufgrund der Gewerbeflächensicherung ist es notwendig alle weitergehende Nutzungen, die über die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen hinausgehen, auszuschließen, außer in den Teilbereichen GE 2 und GE 3, wo auf den Bestand reagiert wird.</p>
<p>Einwender 2 (06.02.2014)</p>	<p>1. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus. Dieses Wohnhaus wurde im Jahre 1897 als Einfamilienwohnhaus von den Großeltern unseres Mandanten errichtet und auch als solches genehmigt. Das Haus befindet sich in einem ordnungsgemäßen, gepflegten Zustand. Wie auch die Begründung des Bebauungsplanentwurfs "Östlich der Naglerstraße" auf der Seite 6 zutreffend wieder gibt, findet in diesem Haus momentan keine Wohnnutzung statt. Dies ändert jedoch nichts an der bestehenden genehmigten Wohnnutzung. Eine Erledigung der erteilten Genehmi-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es trifft zu, dass die Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung ohne weiteres andauern kann, wenn die genehmigte Nutzung mehrere Jahre unterbrochen wird. Allerdings verliert die Baugenehmigung ihre Legalisierungswirkung, wenn ein dauerhafter und endgültiger Verzichtswille aus den Umständen unmissverständlich und unzweifelhaft zum Ausdruck kommt. Letzteres kann bei einer (zeitweiligen) Unterbrechung der genehmigten Nutzung der Fall sein, sofern die Verkehrsauffassung mit der Wiederaufnahme der Nutzung nicht mehr rechnet. Im zweiten Jahr nach Beendigung der Nutzung spricht für diese Annahme eine Regelvermutung, die im Einzelfall durch gegenteilige Anhaltspunkte entkräftet werden kann (vgl. VGH</p>

	<p>gung gem. § 43 Abs. 2 LVwVfG kann allein aufgrund der derzeitigen Nichtnutzung bezüglich des Wohnens nicht hergeleitet werden. Die Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung kann ohne weiteres auch dann andauern, wenn die genehmigte Nutzung mehrere Jahre unterbrochen wird. vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 03. 11.2011- 1 ME 209/10- OVG Koblenz, Urteil vom 12.03.2013- 8 A 11152/12-</p> <p>Um somit der vorhandenen und genehmigten Nutzung auf dem Grundstück unseres Mandanten sowie den anderen vorhandenen Nutzungen in dessen Umgebung gerecht zu werden, drängt sich eine Festsetzung als " Mischgebiet (MI)" gem. § 6 BauNVO auf. Eine Festsetzung als "Gewerbegebiet (GE)" schließt das sog. freie Wohnen, d. h. ein Wohnen ohne Bindung an einen Gewerbebetrieb grundsätzlich aus. Sollte unser Mandant also von der bestehenden Genehmigung erneut Gebrauch machen und somit die Nutzung i. S. d. freien Wohnens wieder aufnehmen, wären Konflikte bezüglich der sich widersprechenden Nutzungen gegeben. Ebenfalls kommt aufgrund der grundsätzlichen Unzulässigkeit des freien Wohnens im "Gewerbegebiet (GE)" ein enteignender Eingriff in Betracht.</p> <p>2. Die weitgehenden Einschränkungen im Sinn der Ausschlüsse unter A 1.1.1. der textlichen Festsetzungen bzgl. des "Gewerbegebiet 1 (GE1)" sind nicht mehr von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO gedeckt.</p> <p>3. Aufgrund des Festsetzungskonzepts des Bebauungsplanentwurfs "Östlich der Naglerstraße" drängt sich die -eigentlich- hier beabsichtigte Verfolgung von isolierten Ausschlüssen bezüglich der Art der baulichen Nutzung</p>	<p>Baden-Württemberg, Urt. v. 19.10.2009, Az. 5 S 347/09). Vorliegend gibt es Anhaltspunkte dafür, dass mindestens seit zwei Jahren keine Wohnnutzung mehr stattfindet, so dass die Legalisierungswirkung der Baugenehmigung entfallen sein dürfte. Auch die seitens des Einwenders 2 mit Datum vom 09.04.2013 gestellte Bauvoranfrage spricht dafür, dass die Wiederaufnahme der Wohnnutzung nicht geplant ist.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung bzgl. Wohnens entfallen ist. Auch kommt eine Ausweisung als Mischgebiet bei der lärmbedingten Vorbelastung des Gebietes nicht in Frage. Die (frühere) Wohnnutzung auf dem Grundstück des Einwenders 2 war die einzige freie Wohnnutzung des Gebietes und stellte daher in dem gewerblich geprägten Umfeld einen Fremdkörper dar. So kam auch der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (Az. 5 S 1778/11) zu dem Ergebnis, dass das Gebiet aufgrund der vorhandenen Nutzungen einem faktischen Gewerbegebiet entspricht und das Gebäude des Einwenders 2, selbst wenn es zum Teil noch zu Wohnzwecken genutzt worden sein sollte, keine Auswirkungen auf die deutlich gewerblich geprägte Umgebung habe. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets ist somit den im Plangebiet vorhandenen Nutzungen angemessen; jede weitere freie Wohnnutzung soll hier zugunsten des Erhalts der gewerblichen Flächen ausgeschlossen werden.</p> <p>Ein enteignender Eingriff kommt aufgrund dessen nicht in Betracht.</p> <p>Die Ausschlüsse sind in vollem Umfang von dem § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO gedeckt. Ein kompletter Ausschluss der Ausnahmen ist nach Abs. 6 abgedeckt und bedarf auch keiner städtebaulichen Begründung (vgl. Kommentar zur Baunutzungsverordnung, Fickert/Fieseler, 11. Auflage Seite 139). Der Ausschluss einzelner allgemein zulässiger Nutzungen ist durch Abs. 5 abgedeckt. Dieser Ausschluss ist möglich, solange der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Da außer den Einzelhandelsbetrieben und den sportlichen Anlagen alle übrigen allgemein zulässigen Nutzungen auch weiterhin zulässig sind, ist der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient, gewahrt.</p> <p>Den § 9 Abs. 2b BauGB gab es zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch nicht.</p> <p>Auf Grundlage von § 9 Abs. 2a und 2b BauGB hätten gar nicht alle im Bebauungs-</p>
--	---	--

auf. Ein solches Vorgehen wäre jedoch richtigerweise über § 9 Abs. 2 a und 2 b BauGB zu regeln.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets "Gewerbegebiet (GE)" wird aufgrund der Vielzahl der Auschlüsse nicht gewahrt.

4. Der Bebauungsplanentwurf "Östlich der Naglerstraße" ist in derzeitiger Form rechtsfehlerhaft. Er ist nicht erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB):

Zum Einzelhandelsausschluss

Mit dem hier gegenständlichen Bebauungsplan "Östlich der Naglerstraße" beabsichtigt die Stadt Pforzheim einen Bebauungsplan aufzustellen, welcher zwar ein "Gewerbegebiet (GE)" festsetzt, jedoch die grundsätzlich in dem Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausschließt. Ausnahmen sind nur für Einzelhandelsbetriebe mit nicht mehr als 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Dieser grundsätzliche Ausschluss soll dem Schutze der Einkaufsinnenstadt dienen und verhindern, dass sich - ähnlich wie auf der Wilferdinger Höhe - eine weitere Konzentration von Verkaufsflächen entwickelt (vgl. Begründung des Bebauungsplanentwurfs "Östlich der Naglerstraße", S. 11).

Das betreffende Gebiet ist derzeit gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung wäre grundsätzlich ein Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² – unter den Voraussetzungen des § 34 Abs. 3 BauGB - zulässig. Der hier vorgesehene Ausschluss dieses Einzelhandels ist weder erforderlich noch abwägungsfehlerfrei:

- 4.1. Gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die

planentwurf enthaltenen Festsetzungen getroffen werden können. So können etwa auf Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB grundsätzlich nur solche Festsetzungen in Betracht kommen, durch die die sich aus § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ergebende Zulässigkeit von Vorhaben beschränkt wird. Vorliegend wird der in § 8 BauNVO enthaltene Zulässigkeitskatalog jedoch in Teilen erweitert, indem z. B. im GE2 Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke allgemein zulässig sind.

Wie oben beschrieben, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt.

Der Bebauungsplan ist erforderlich zur Steuerung einer geordneten Entwicklung des Gebietes. Der Gewerbebestandort soll gesichert werden.

Der Einzelhandelsausschluss ist erforderlich. Der innenstadt- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel wird ausgeschlossen, da das Gebiet weder im innerstädtischen, noch in einem stadtteilbezogenen Versorgungskern gelegen ist. Die Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten werden zudem ausgeschlossen, aufgrund der Entwicklungsempfehlung des Märkte- und Zentrenkonzeptes. Hier wird für Gewerbelagen, die keinerlei oder nur sporadischen Besatz mit Einzelhandelsbetrieben aufweisen empfohlen, Einzelhandelsnutzungen zukünftig komplett auszuschließen. Hierdurch soll nicht primär die Stärkung der Einkaufsinnenstadt erreicht werden, sondern vielmehr der vorhandene gewerbliche Charakter des Gebiets gesichert werden. Gleichzeitig wird der gemäß dem Gewerbeflächenkonzept bestehenden Gewerbeflächenknappheit entgegengewirkt.

Auch wenn eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB – unter den Voraussetzungen des § 34 Abs. (3) BauGB – gegeben wäre, steht dem persönlichen Interesse der Eigentümer an der Beibehaltung dieser noch nicht ausgeübten Nutzung das öffentliche Interesse an der Sicherung der gewerblichen Fläche entgegen. Vor diesem Hintergrund des Planungsziels, die gewerbliche Fläche zu sichern, wurden die Festsetzungen zum Einzelhandelsausschluss getroffen und daraus folgernd auch die Bauvoranfrage versagt.

städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich dabei nach der planerischen Konzeption der Gemeinde, vorliegend also insbesondere nach den von der Stadt Pforzheim insbesondere auf Grundlage von vorausgehender planerischer Entscheidungen örtlich anzustrebenden städtebaulichen Zielen. Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde konkret setzt, liegt dabei innerhalb des Rahmens des § 1 Abs. 6 BauGB grundsätzlich im gemeindlichen planerischen Ermessen. Die Gemeinde ist berechtigt, diejenige "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht städtebaulich erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB sind jedoch solche Bebauungspläne, die einer schlüssigen und widerspruchsfreien Planungskonzeption entbehren und sich innerhalb des Bebauungsplanrelationszeitraums von ca. 10 - 15 Jahren nicht umsetzen lassen; denn eine unschlüssige und widersprüchliche oder auch nicht umsetzbare Planung ist gerade auch wegen der verfassungsrechtlich gewährleisteten Bau- und Gewerbe-freiheit aus Artikel 14 Abs. 1, 12 Abs. 1 GG nicht städtebaulich erforderlich.

vgl. Söfker in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, 106. Ergänzungslieferung, § 1 Randnr. 28 ff.

So ist es hier.

Dieses bauleitplanerische Ziel in der Gestalt der Aufwertung der Innenstadt durch einen Zwang zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in die Innenstadt durch Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe für den betreffenden Bereich lässt sich innerhalb des Bebauungsplanrealisationszeitraums, also des Zeitraums, innerhalb dessen der Bebauungsplan umgesetzt werden muss, von ca. 10 - 15 Jahren nicht umsetzen:

- 4.2. Das fortgeschriebene Märkte- und Zentrenkonzept vom November 2010 in seiner Ergänzung vom Januar 2013 geht von der bloßen Möglichkeit (nicht: Gewissheit oder hinreichende Wahrscheinlichkeit) des Hinabwanderns

Der Bebauungsplan ist erforderlich zur Steuerung einer geordneten Entwicklung des Gebietes. Der Gewerbestandort soll gesichert werden und der Entstehung einer Gemengelage vorgegriffen werden

Vornehmliches Ziel der Planung ist die Sicherung des Gewerbestandortes. Die sofortige Umsetzbarkeit der Festsetzungen ist gegeben. Sofort ab der Rechtskraft des Bebauungsplanes werden keine Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten etc. mehr entstehen können. Die Flächen bleiben den bestehenden Gewerbebetrieben und ansiedlungswilligen Betrieben des produzierenden Gewerbes und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten.

Das Hauptziel des Bebauungsplanes ist nicht die Stärkung der Innenstadt, sondern die Steuerung einer geordneten Entwicklung des Gewerbestandortes.

Auch kann von diesem Standort kein Einzelhandel in die Stadt hinab wandern, da keine Einzelhandelsbetriebe in dem Gebiet ansässig sind.

von Einzelhandel in die Innenstadt aus, ohne jedoch überdies untermauernde tragfähige Umstände tatsächlicher Art ("Prognoseansätze") zu verfügen, geschweige denn diese zu benennen. Das fortgeschriebene Märkte- und Zentrenkonzept legt im Wesentlichen bloß dar, dass sich Einzelhandelsnutzungen in der Pforzheimer Innenstadt ansiedeln könnten, äußert sich jedoch nicht dazu, dass auch tatsächlich eine weitere Ansiedlung von Einzelhandel in der Pforzheimer Innenstadt bei Umsetzung des hier gegenständlichen Bebauungsplanentwurfs eintritt, zumindest eine solche Ansiedlung auf tragfähige Prognoseansätze in den kommenden 10 - 15 Jahren zu prognostizieren ist. Vielmehr räumt das fortgeschriebene Märkte- und Zentrenkonzept ein (Auszug aus Seite 50):

Dieses an sich der Untermauerung des Bebauungsplanentwurfs dienende fortgeschriebene Märkte- und Zentrenkonzept glaubt es somit selbst nicht an eine Rettung der Innenstadt, wenn es schon eine Stabilisierung des heutigen Zustandes als Erfolg ansieht.

4.3. Vielmehr führt der (im Entwurf befindliche) gegenständliche Bebauungsplan gerade nicht zu einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in die Pforzheimer Innenstadt, die sich ohne den Bebauungsplan in dem betreffenden Bereich "Östlich der Naglerstraße" angesiedelt oder erweitert hätten. Der Bebauungsplan kann sein Ziel somit nicht erreichen (!), denn die Pforzheimer Innenstadt ist schon jetzt derart einzelhändlerfeindlich aufgestellt, dass sich dieser Trend auch unter Berücksichtigung der heutigen Gegebenheiten nicht wieder zurückdrehen lässt; auch bestehen ausreichende und bessere Alternativen:

(i) So wertet schon die Prognose im fortgeschriebenen Märkte- und Zentrenkonzept eine bloße Stabilisierung - und damit keine Verbesserung - des heute vorfindlichen Zustandes der Pforzheimer Innenstadt als Erfolg (Seite 50).

Weiterhin geht es im Märkte- und Zentrenkonzept gar nicht primär darum, dass einzelne Einzelhandelsbetriebe in die Innenstadt abwandern, sondern vorrangig um einen Erhalt der städtebaulichen Qualität und Attraktivität der Innenstadt (Märkte- und Zentrenkonzept, S. 66). Dies ist für sich genommen ein legitimes städtebauliches Ziel. In der jüngsten städtebaulichen Vergangenheit häufen sich die Geschäftsaufgaben – gerade alteingesessener Familienbetriebe – in der Innenstadt, und die leerstehenden Flächen werden immer zahlreicher. Dies gilt es zuerst einmal zu stoppen, um ein weiteres Ausbluten und Veröden und damit den Verfall der Innenstadt zu verhindern.

Primäres Ziel des Bebauungsplanes ist nicht die Stärkung der Innenstadt, sondern die Steuerung einer geordneten Entwicklung des Gewerbestandortes. Dieses Ziel wird mit dem Bebauungsplan erreicht.

Unter den gegebenen Umständen ist dies bereits ein Teilerfolg auf dem Weg zu einer Attraktivierung der Innenstadt, die durch weitere Maßnahmen gestützt wird.

(ii) Die heute vorfindliche weitgehend kleinteilige Bebauungsstruktur der Innenstadt von Pforzheim ermöglicht schon heute nicht die Ansiedlung der Einzelhandelsnutzungen, die die Einzelhändler anzubieten bereit sind. Mit anderen Worten: Das, was ein Einzelhändler heute und auch zukünftig benötigt, kann im Wesentlichen in der Innenstadt von Pforzheim nicht zur Verfügung gestellt werden, so dass die Prognose über die zukünftige Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt fehlgehen. Der Trend geht zu immer größeren Einzelhandelsnutzungen mit größeren Verkaufsflächen (siehe hierzu auch die Mindestbetriebsgröße von Einzelhandelsnutzungen auf Seite 107 des fortgeschriebenen Märkte- und Zentrenkonzepts). Angesichts des heutigen Konkurrenzdrucks auch durch den Online-Versandhandel und der Einzelhandelsangebote in Karlsruhe und Stuttgart überhaupt wirtschaftlich konkurrenzfähig sein zu können, benötigen die Einzelhandelsnutzungen große Verkaufsflächen, die jedoch in der Innenstadt Pforzheim, mit Ausnahme maßgeblich der ehemals von Sinn & Leffers genutzten Fläche, nicht zur Verfügung gestellt werden können.

(iii) Auch zieht der heutige Käufer angesichts des hohen Zeitdrucks und der weitgehenden Verfügbarkeit von Kraftfahrzeugen eine schnelle und gute Erreichbarkeit mit ausreichenden und sehr nah am Einzelhandelsbetrieb gelegenen Parkplätzen vor, möchte am liebsten mit dem Auto im Geschäft parken. Der typische heutige und zukünftige Kunde will lieber unmittelbar mit seinem Auto vor dem Einzelhandelsbetrieb parken und einkaufen, anstatt schwer bepackt längere Wege von einem Parkplatz zum weiter entfernt liegenden Einzelhandelsbetrieb zurückzulegen. Dies gilt erst recht bei widrigen Wetterlagen wie Regen, Schnee, Wind oder starker Hitze. Auch möchte der heutige und zukünftige Kunde schnell zum jeweiligen Einzelhandelsbetrieb gelangen und dieses wieder verlassen, ohne lange im Stau oder vor roten Ampeln zu stehen oder Parkplätze suchen zu müssen.

Um zielgerichtete Maßnahmen in der Innenstadt durchführen zu können, werden derzeit verschiedenen Studien bzw. Konzeptionen durchgeführt:

- Leitbild und Nutzungskonzept Innenstadt (Ziel ist u. a. die räumliche Verteilung von Handel in der Innenstadt)
- Handelskonzept Innenstadt (mit Ziel einer perspektivischen Ausrichtung von Einzelhandel und Gastronomie)
- Verkehrskonzept Innenstadt (mit dem Ziel verträgliche Verkehrsführung)
- Rahmenplan Innenstadtentwicklung-Ost (städtebauliche, verkehrliche und freiräumliche Entwicklung der östlichen Innenstadt, möglicher Stadtbau).

Im Rahmen der letztgenannten Maßnahme sollen neue bauliche Strukturen entstehen. Hier ist das größte Flächenpotenzial u. a. für die Ansiedlung von Einzelhandel in der Innenstadt vorhanden. Hier sollen entsprechend der aufgeführten Untersuchungen neue Nutzungsflächen entstehen, die einer Aufwertung der Innenstadt dienen.

Das Ziel der aufgeführten Maßnahmen und Planungen ist, eine lebendige und attraktive Innenstadt zu erhalten, wo u. a. auch Rahmenbedingungen für die Erfordernisse des modernen Einzelhandels geschaffen werden.

Hierzu gibt es unterschiedliche Ansichten. Laut Pressestimmen (u.a. dem Managermagazin) ist dem nicht mehr so. Die Käufer zieht es in der Zukunft wieder in die Innenstadt zu einem erlebnisorientierten Einkauf in einer attraktiven Innenstadt mit ansprechenden Geschäften sowie Freizeit- und Unterhaltungsangeboten.

Das aktuelle Märkte- und Zentrenkonzept bescheinigt der Innenstadt als positiven Standortfaktor ein „*quantitativ großes Parkplatzangebot in bzw. rund um die Innenstadt*“ (S. 53). Als negativen Standortfaktor führt das Konzept auf S. 54 eine „*hohe Wettbewerbsintensität für die Einkaufsinnenstadt durch zahlreiche großflächige Anbieter in Gewerbegebietslagen, insbesondere der Wilferdinger Höhe*“ auf.

Diese Auffassung scheint auch seitens der Stadt geteilt zu werden. Denn der Nachbarschaftsverband Pforzheim führt in seinem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (Kurzfassung) auf Seite 36 zu dem (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben an:

"Fragen der Zuordnung von Standorten zu den Wohnorten der Verbraucher oder zu den Innenstädten als bestehende, zentral gelegene Versorgungsstandorte, spielen bei der Standortentscheidung der Investoren dagegen nur eine untergeordnete Rolle. Wesentlich ist allein die gute und attraktive Erreichbarkeit für den Individualverkehr durch Zuordnung zum überörtlichen Straßennetz sowie die Möglichkeit, ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten realisieren zu können."

Über diese Voraussetzungen verfügt die Innenstadt von Pforzheim nicht (mehr) und wird sie auch wegen der bestehenden baulichen und damit nicht zeitnah veränderbaren Situation auch zukünftig in den kommenden ca. 10 - 15 Jahren nicht verfügen. Denn Parkplätze in unmittelbarer Nähe zu Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt von Pforzheim sind nicht üppig; das Parkhaus in der Deimlingstraße ist zudem noch abgebrochen worden. Zwar bestehen durchaus Parkplätze in der Innenstadt - um dann jedoch von dem Parkplatz zu den jeweiligen Einzelhandelsbetrieben zu gelangen, ist schon eine solche Strecke zurückzulegen, die nicht von jedem Kunden favorisiert wird; der heutige und zukünftige Kunde zieht das Anfahren an die einzelnen Einzelhandelsbetriebe mit einem unmittelbaren Parken "vor der Eingangstür" vor. Zudem erreicht die sich zwar in der Optimierung befindliche heutige Verkehrsführung auch zukünftig kein derartiges Niveau, das schnell der jeweilige Einzelhandelsbetrieb erreicht und mit dem Auto wieder verlassen werden kann, zumal wenn es nach dem derzeitigen Konzept des Innenstadtrings das Kraftfahrzeug noch weiter aus der Innenstadt verdrängt werden soll.

Diese Auffassung wird von Seiten der Stadt nicht geteilt: In dem auf das aufgeführte Zitat folgenden Abschnitt wird ausdrücklich vor den davon ausgehenden Gefahren für die Innenstadt gewarnt:

Die mit dieser Entwicklung verbundenen Gefahren sind dabei bekannt:

- *Funktion- und Attraktivitätsverlust der Innenstädte*
- *Zunahme des Individualverkehrs*
- *Zunahme des Flächenverbrauchs*

Um die Gegebenheiten in der Pforzheimer Innenstadt u. a. auch für Handelsansiedlungen zu attraktivieren, werden derzeit umfangreiche Untersuchungen und Planungen erarbeitet.

Was das Thema Parken betrifft, kann hier in mehrfacher Hinsicht auf den Verkehrsentwicklungsplan Pforzheim (VEP) verwiesen werden. Eine Vollausslastung in den einzelnen Parkhäusern ist jeweils nur für kurze Zeit und in der Regel nicht in den gleichen Zeiträumen gegeben. Dies ist als Zeichen zu werten, dass ausreichend Parkraum vorhanden ist. Eine Maßnahme aus dem VEP ist, ein Parkleitsystem einzurichten, um die Autofahrer auf direktem Wege in die Parkhäuser mit Kapazitäten zu leiten. Darüber hinaus ist die Stärkung des ÖPNV insbesondere in der Innenstadt ein Ziel, d. h. der ÖPNV-Anteil am Gesamtverkehr soll, wie auch der Radverkehrsanteil, zu Lasten des motorisierten Individualverkehrs ausgebaut werden.

Die Verkehrs- und Parksituation ist auch Thema der aktuellen Untersuchungen. Ziel ist, die Innenstadt diesbezüglich nach heutigen Kriterien und Anforderungen wo nötig und möglich anzupassen.

(iv) Alles in allem: die heutige Innenstadt von Pforzheim wird auch in ihrer zukünftigen Ausgestaltung den heutigen und zukünftigen Anforderungen, die die Kunden an die Einzelhandelsbetriebe stellen und die daher auch die Bedürfnisse der Einzelhandelsbetriebe widerspiegeln und damit auch die unerlässlichen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen begründen, nicht gerecht.

(v) Dies untermauert auch das Fehlen einer Wirkungsanalyse, ob trotz dieser Unzulänglichkeiten bei der Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs tatsächlich eine Verlagerung von Einzelhandel in die Pforzheimer Innenstadt eintreten würde.

4.4. Auch ist die Plankonzeption weder schlüssig noch widerspruchsfrei:

(i) So ist das fortgeschriebene Märkte- und Zentrenkonzept schon aus sich heraus nicht schlüssig, da es zwar gewisse Potentiale für den optimalen Ausgang als Möglichkeit aufzeigt, jedoch gerade keine Prognose anstellt, ob durch den Ausschluss überhaupt eine Verstärkung der Innenstadt eintritt, auch wenn Vor- und Nachteile dargestellt werden. Insoweit bleibt das fortgeschriebene Märkte- und Zentrenkonzept "sprachlos", auch wenn aus einzelnen Aussagen eher auf das Gegenteil - die Wirkungslosigkeit - geschlossen werden kann. So sieht das fortgeschriebene Märkte- und Zentrenkonzept schon das Unterbleiben weiterer Verschlechterungen ("Stabilisierung") als Erfolg an (S. 50) und hält die bereits heute leer stehenden Gewerbeimmobilien in der Innenstadt als nur teilweise (!) für eine Wiederbewegung durch den Einzelhandel tauglich (S. 40, unten):

"Die leer stehenden Gewerbeimmobilien kommen zum Teil hinsichtlich der Marktfähigkeit durchaus für eine Wiederbelebung durch Einzelhandel bzw. Dienstleistungen in Frage."

Da in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Einzelhandelsbetriebe ansässig sind, können sich auch von dort keine Einzelhandelsbetriebe in die Innenstadt verlagern. Eine Wirkungsanalyse für dieses unrealistische Ziel, welches zudem im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Östlich der Naglerstraße“ nicht als Planbegründung herangezogen wird, erübrigt sich.

Das Märkte- und Zentrenkonzept ist ein schlüssiges, nach anerkannten fachlichen Regeln erstelltes Konzept. Im Rahmen des Konzeptes wurde anhand von gängigen Kriterien eine spezifische Sortimentsliste für Pforzheim erstellt. Auf der Basis einer differenzierten Bestandsanalyse wurden Entwicklungsperspektiven im Allgemeinen und spezielle, klar definierte Zielsetzungen formuliert. Die Zielsetzungen betreffen die Innenstadt (City First) und die Entwicklung von Handel in den Gewerbegebieten. Das Ziel ist letztendlich eine kontinuierliche Aufwertung der Einzelhandelsituation in der Einkaufsinnenstadt und eine Planungssicherheit für die Einzelhandelsgeschäfte in der Einkaufsinnenstadt. Einer Weiterentwicklung von Verkaufsflächen in Gewerbegebieten soll Einhalt geboten werden.

Insgesamt stellt das Konzept die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei dar. Das Konzept wurde von einem renommierten Fachbüro erstellt, das auch als Gutachter bei Verwaltungsgerichtsverfahren tätig ist und es wurde mit dem Regionalverband Nordschwarzwald als Fachbehörde abgestimmt. In das Konzept eingeflossen sind auch die Vorstellungen des für Einzelhandel zuständigen Fachamtes bzw. Eigenbetriebs Wirtschaft und Stadtmarketing Pforzheim (WSP) von einer zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet.

Das genaue „wie“ ist nicht Aufgabe des Konzeptes; das Konzept liefert Handlungsempfehlungen. Diese werden (soweit erforderlich) in den vorliegenden Plan integriert. Dieser Teilaspekt der vorliegenden Planung ist jedoch nur eine von vielen Maßnahmen zur Attraktivierung der Innenstadt für Handel. Zur Attraktivierung und

Diese Aussage ist zum einen nicht begründet, so dass nicht nachvollzogen werden kann, wieso überhaupt eine Wiederbelebung in Betracht kommt. Zum anderen wird durch die Einschränkung "zum Teil" deutlich, dass selbst die Verfasser des fortgeschriebenen Märkte- und Zentrenkonzepts nicht an den Erfolg der von Ihnen vorgeschlagenen Maßnahmen glauben.

(ii) Damit einhergehend wird auch nicht untersucht, ob die in der Innenstadt vorhandene Bebauung überhaupt der mit dem Bereich "Östlich der Naglerstraße" zu verhindern beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen tauglich ist. Zwar sieht es gewisse Potentiale, prüft jedoch nicht die konkrete Realisierungsfähigkeit der Ansiedelbarkeit von Einzelhandelsbetriebsnutzungen in der Pforzheimer Innenstadt. So führt selbst das fortgeschriebene Märkte- und Zentrenkonzept auf den Seiten 107 ff. marktfähige Mindestbetriebsgrößen an, untersucht jedoch nicht, ob sich unter Berücksichtigung dieser Mindestbetriebsgrößen überhaupt Einzelhandel ansiedeln würde. Im Übrigen sind diese angegebenen Mindestbetriebsgrößen veraltet (sie scheinen sich auf das Jahr 2008 oder 2009 zu beziehen); die diesbezügliche Quelle und der Bearbeitungsstand werden nicht angegeben. Heute und vor allem auch zukünftig sind jedoch die marktfähigen Mindestbetriebsgrößen deutlich größer. Ein allein durch das Ziel der Stärkung der Zentren durch Konzentration von Einzelhandelsansiedlungen auf den zentrenbegründeten Einzelhandelsausschluss kann wegen der erforderlichen städtebaulichen Rechtfertigung nicht weiter gehen, als eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Zentren überhaupt in Betracht kommt.

vgl. ausdrücklich Bundesverwaltungsgericht, 26.03.2009-4 C 21/07 Tz 20-

Schaffung von innerstädtischen Flächen, die den heutigen Ansprüchen gerecht werden, finden derzeit umfangreiche Konzeptionen und Planungen statt (siehe oben).

Dabei handelt es sich um eine reine Interpretation von Bruchstücken bzw. aus dem Zusammenhang gelösten Sätzen aus dem Märkte- und Zentrenkonzept. Wie bereits beschrieben, stellt bereits eine Stabilisierung der Situation in der Innenstadt durchaus einen Teilerfolg und damit ein zulässiges städtebauliches Ziel dar. Im Übrigen liegt es auf der Hand, dass nicht jede frei werdende Gewerbeimmobilie für Einzelhandel geeignet ist – hieraus kann aber keineswegs geschlossen werden, dass das Märkte- und Zentrenkonzept nicht „schlüssig“ sei oder „Widersprüche enthält“.

Mit dem Bebauungsplan „Östlich der Naglerstraße“ soll keine konkrete Ansiedlung von Einzelhandelsnutzung verhindert werden.

Der Einzelhandelsausschluss soll als ein Teilaspekt der Planung dazu beitragen den Gewerbebestandort als solchen für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen zu sichern.

(iii) Das fortgeschriebene Märkte- und Zentrenkonzept behauptet ein zusätzliches Verkaufsflächenpotential für Pforzheim, ohne jedoch die diesbezüglichen Gründe anzugeben. Daher kann gerade auch nicht nachvollzogen werden, ob überhaupt ein solches behauptetes zusätzliches Verkaufsflächenpotential besteht und warum es eintreten soll. Des Weiteren betrifft dieses angebliche zusätzliche Verkaufsflächenpotential die gesamte Stadt Pforzheim und nicht nur die Innenstadt.

(iv) Das fortgeschriebene Märkte- und Zentrenkonzept unterstellt zudem einen offensiven Prognoseansatz (Seite 50, 3. Absatz von oben, des fortgeschriebenen Märkte- und Zentrenkonzepts), ohne überhaupt darzulegen, aus welchen Gründen gerade eine offensive Prognose realistisch ist. Es fehlen jegliche nachvollziehbare Ansatzpunkte, die es überhaupt als zumindest wahrscheinlich erscheinen lassen, dass bei Umsetzung des hier gegenständlichen Bebauungsplanentwurfs und der im fortgeschriebenen Märkte- und Zentrenkonzept empfohlenen Maßnahmen tatsächlich überhaupt eine Stärkung der Innenstadt eintreten wird, geschweige denn überhaupt der heutige Stand stabilisiert wird.

(v) Auch blendet das fortgeschriebene Märkte- und Zentrenkonzept bezeichnenderweise den heute im Vordringen befindlichen Online Versandhandel komplett aus. Der Online-Versandhandel mit Käufen und Verkäufen über das Internet hat allein in den letzten Jahren beträchtlich zugenommen, hält jetzt schon fast 10 % des Umsatzes am gesamten Einzelhandel und wird wohl zukünftig auch noch weiter zunehmen, da trotz etwaiger Nachteile beim Beratungsbedarf, der durch Online-Inhalte kompensiert werden kann, der Online Einzelhandel weitgehend die

In Kapitel 7.2 des Märkte- und Zentrenkonzeptes wird erläutert, wie das Verkaufsflächenpotential ermittelt wird und aus welchen Gründen es vorhanden ist. Das Verkaufsflächenpotential wird unabhängig von den Empfehlungen des Märkte- und Zentrenkonzeptes ermittelt, ist also auch unabhängig von dieser Planung zu sehen.

Der offensive Prognoseansatz zeigt das vollständige Potenzial für Pforzheim auf. Dies scheint gerechtfertigt, da die Stadt Pforzheim derzeit auf unterschiedlichsten Ebenen Anstrengungen unternimmt, um die Innenstadt attraktiver zu machen. Neben verkehrlichen Infrastrukturprojekten wie dem neuen zentralen Omnibusbahnhof oder dem Innenstadtring, werden durch Projektierungen wie dem Projekt Innenstadtentwicklung-Ost Maßnahmen in Angriff genommen, durch die eine höhere Aufenthaltsqualität erreicht sowie attraktive innerstädtische Handelsflächen geschaffen werden. Dies hat eine höhere Kaufkraftbindung in Pforzheim zur Konsequenz und bewirkt zudem einen stärkeren Kaufkraftzufluss von außen. Auf der Immobilien- und Standortfachmesse Expo Real, auf der die Stadt Pforzheim sich mit Standort- und Immobilienprojekten präsentiert, ist in den letzten Jahren ein zunehmendes Interesse von Investoren am Standort Pforzheim spürbar. Dies hängt einerseits mit den oben erläuterten Maßnahmen der Stadt Pforzheim zusammen, andererseits mit der zentralen Lage Pforzheims zwischen Karlsruhe und Stuttgart. Zugleich rückt bei Expansionsabteilungen des Einzelhandels der Blick immer mehr auf die kleinen Großstädte wie Pforzheim: da die Filialnetze in Großstädten meist „gesättigt“ sind, werden nun kleine Großstädte in Angriff genommen. Diese haben den Vorteil, dass hier Kaufkraft weit über die Grenzen des Stadtgebiets hinaus angezogen wird.

Der stationäre Einzelhandel in der Innenstadt als auch in den Gewerbegebieten sieht sich gleichermaßen einer starken und wachsenden Konkurrenz durch den Online- und Versandhandel gegenüber gestellt. Aufgrund der diesbezüglich gleichen Ausgangssituation wurde von einer expliziten Behandlung der Konkurrenzsituation durch den Fernabsatzhandel im Märkte- und Zentrenkonzept abgesehen.

Waren zu deutlich günstigeren Preisen anbieten kann als der vor Ort befindliche Einzelhändler, der gerade in der Innenstadt von Pforzheim mit höheren Mieten und den vorgenannten Nachteilen zu kämpfen hat. Dies - die Zunahme des Online-Handels - verdeutlicht allein schon die Ansiedlung von Amazon im Gewerbegebiet "Buchbusch".

4.5. Angesichts der hier zumindest zum derzeitigen Erkenntnisstand nicht gegebenen Umsetzbarkeit des Planungskonzepts stellt sich die Frage, ob angesichts der bereits heute vorfindlichen Situation mit einer Verortung von bloß ca. 25 % der Verkaufsflächen in der Pforzheimer Innenstadt (Seite 24 des fortgeschriebenen Märkte- und Zentrenkonzepts) überhaupt noch durch einen Einzelhandelsausschluss die Innenstädte gestärkt werden können, oder ob mit dem derzeitigen Konzept nicht "ein alter Gaul totgeritten werden soll". Denn es sind durchaus auch andere Innenstadtkonzepte denkbar, die durchaus auch deutlich annehmbarer und zukunftsfähiger sein könnten, als das derzeitige Konzept, bspw. in dem der Schwerpunkt gelegt würde auf Gastronomie, Anlagen für kirchliche, kulturelle oder ähnliche Zwecke, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - gerade die Innenstadtlage zwischen Enz, Nagold und Würm bietet - erhebliches Potential als "Klein-Venedig". Allein durch Zwang, durch einen "Befehl von oben", wird die Innenstadt für Einzelhandelsnutzungen jedoch nicht attraktiver.

4.6. Alles in allem ist jedenfalls das derzeitige Planungskonzept des Bebauungsplanentwurfs nicht binnen des üblichen Realisationszeitraumes umsetzbar. Das Märkte- und Zentrenkonzept ist unschlüssig. Der Bebauungsplanentwurf ist städtebaulich nicht erforderlich.

5. Des Weiteren genügt der Bebauungsplanentwurf auch nicht den durch das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB gestellten Anforderungen:

Zum Einzelhandelsausschluss

Das Plankonzept ist umsetzbar und der Bebauungsplan städtebaulich erforderlich, um den Gewerbebestandort zu sichern.

Primäres Ziel des Bebauungsplanes ist nicht die Stärkung der Innenstadt, sondern die Sicherung des Gewerbebestandes.

Das Plankonzept ist umsetzbar und der Bebauungsplan städtebaulich erforderlich, um den Gewerbebestandort zu sichern.

5.1. Gern. § 1 Abs. 7 BauGB sind auch bei der Änderung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzulegen. Dieses Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn nicht das an Belangen in die Abwägungen eingestellt worden ist, was nach Lage der Dinge hätte eingestellt werden müssen (sog. "Abwägungsdefizit"), wenn die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange nicht richtig erkannt worden ist ("unrichtiges Abwägungsmaterial") oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, der zu ihrer objektiven Gewichtigkeit in keinem angemessenen Verhältnis steht (sog. "Abwägungsdisproportionalität"). Vor diese Gebote tritt zudem das nunmehr als Verfahrensnorm ausgestaltete Gebot des § 2 Abs. 3 BauGB über die ordnungsgemäße Ermittlung und Einstellung der betroffenen Belange ("Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials").

5.2. Vorwiegend liegen schon Mängel bei der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials vor. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir diesbezüglich auf unsere vorstehenden Ausführungen insbesondere auch zur Fehlerhaftigkeit des fortgeschriebenen Märkte- und Zentrenkonzepts.

5.3. Jedenfalls liegt schon eine Abwägungsdisproportionalität vor, da die einschneidenden Auswirkungen durch einen Ausschluss von Einzelhandel für unseren Mandanten in keinem Verhältnis zu dem angestrebten Ziel stehen, dass aus den vorgenannten Gründen zudem noch nicht einmal erreichbar ist, jedenfalls nicht innerhalb der kommenden 10- 15 Jahre.

(i) Wegen eines nicht, zumindest nicht im Wesentlichen, erreichbaren Ziels werden die heute bestehenden Möglichkeiten zur Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet extrem eingeschränkt.

Bei dem Bebauungsplan „Östlich der Naglerstraße“ handelt es sich nicht um eine Bebauungsplanänderung.

Darüber hinaus wurden die öffentlichen und privaten Belange ordnungsgemäß ermittelt und bewertet, in die Abwägung mit eingestellt und gegeneinander abgewogen.

Das Märkte- und Zentrenkonzept ist ein schlüssiges, nach anerkannten fachlichen Regeln erstelltes Konzept (s. o.).

Das Ziel der Sicherung des Gewerbestandortes und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind sofort ab Rechtskraft des Bebauungsplanes erreichbar.

Trotz des Einzelhandelsausschlusses stehen dem Mandanten noch diverse andere Nutzungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich offen.

Das Ziel der Sicherung des Gewerbestandortes und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind sofort ab Rechtskraft des Bebauungsplanes erreichbar. Die Ausnutzung der Grundstücke wird nur in wenigen Teilbereichen eingeschränkt.

(ii) Des Weiteren bleibt zu bedenken, dass sich der Einzelhandelsausschluss nicht nur auf sog. innenstadtrelevantes Sortiment bezieht, sondern generell gilt. Der Bebauungsplanentwurf "Östlich der Naglerstraße" verhindert eben auch die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben, welche kein innenstadtrelevantes Sortiment anbieten, bspw. Fachmarkt für Tiernahrung, Gartenmarkt usw.. Bei einer Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben, welche ein nicht innenstadtrelevantes Sortiment vertreiben, besteht auch keine Gefahr für die Attraktivität der Einkaufsinnenstadt.

(iii) Ebenfalls wurde offensichtlich nicht bedacht, dass auch die genehmigte Wohnnutzung auf dem Grundstück Eutinger Straße 75, Flurstück-Nr. 3091 jederzeit reaktiviert werden kann. Eine solche Wohnnutzung steht im deutlichen Widerspruch zu der angedachten Festsetzung als Gewerbegebiet.

6. Zu den sonstigen weitergehenden Ausschlüssen: Der Bebauungsplanentwurf "Östlich der Naglerstraße" schließt des Weiteren ohne erkennbare und nachvollziehbare Gründe auch Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke aus.

Ein Ausschluss bezüglich der Anlagen für kirchliche Zwecke ist insbesondere schon aufgrund räumlicher Nähe zu der bereits bestehenden Moschee unverständlich. Weshalb Anlagen für sportliche Zwecke in dem Gebiet nicht weiterhin zulässig sein sollen, kann mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets ebenfalls nicht erklärt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist nicht primär die Attraktivierung und Stärkung der Innenstadt, sondern die Sicherung des gewerblichen Standortes.

Dies wird auch damit erreicht, dass die noch wenigen freien Flächen und zukünftige frei werdende Flächen ausschließlich gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen und nicht durch Einzelhandelsbetriebe oder Vergnügungsstätten vereinnahmt werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung bzgl. Wohnens entfallen ist. Auch kommt eine Ausweisung als Mischgebiet bei der lärmbedingten Vorbelastung des Gebietes nicht in Frage. Die (frühere) Wohnnutzung auf dem Grundstück des Einwenders 2 war die einzige freie Wohnnutzung des Gebietes und stellte daher in dem gewerblich geprägten Umfeld einen Fremdkörper dar. So kam auch der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (Az. 5 S 1778/11) zu dem Ergebnis, dass das Gebiet aufgrund der vorhandenen Nutzungen einem faktischen Gewerbegebiet entspricht und das Gebäude des Einwenders 2, selbst wenn es zum Teil noch zu Wohnzwecken genutzt worden sein sollte, keine Auswirkungen auf die deutlich gewerblich geprägte Umgebung habe. Die Festsetzung eines Gewerbegebiets ist somit den im Plangebiet vorhandenen Nutzungen angemessen; jede weitere freie Wohnnutzung soll hier zugunsten des Erhalts der gewerblichen Flächen ausgeschlossen werden.

In Abstimmung mit der „Türkisch-Islamischen Union“ wurde diesen genügend Spielraum zu Erweiterungen eingeräumt. Darüber hinaus sollen keine weiteren kirchlichen, kulturellen oder sportlichen Einrichtungen entstehen, da diese der Sicherung eines gewerblichen Standortes entgegenstehen und Konflikte auslösen können.

Des Weiteren bleibt anzumerken, dass angesichts der derzeit in dem Plangebiet ausgeübten Nutzungen eine Veränderung der Gebietsstruktur auf die in der Planbegründung benannten für die Zukunft allein noch angestrebten Nutzungen für das produzierende Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen bereits schwerlich möglich ist. So ist bspw. das Spielcenter "Ceasars Palace" in der Naglerstraße 2 befindlich. Auch wird nicht näher erläutert, wie dieses Planziel ernsthaft erreicht werden soll und welche Gründe konkret hierfür sprechen.

Die bestehenden Restflächen sollen für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Ebenso sollen bebaute Grundstücke bei Nutzungsaufgabe hierfür zur Verfügung stehen.

Ein weiteres Abdriften des Gebietes, weg von der gewerblichen Prägung hin zu einer undefinierbaren Gemengelage soll verhindert werden. Die dringend benötigten Grundstücke für gewerbliche Nutzungen stünden sonst nicht mehr zur Verfügung. Durch den Ausschluss aller nicht rein gewerblichen Nutzungen wird dieses Planungsziel direkt nach Rechtskraft des Planes erreicht.