

Bebauungsplan „Östlich der Naglerstraße“ – 2. Offenlage

vom 09.11.2015 bis 20.11.2015

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von	(Datum)
SWP Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG	(12.11.2015)
Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim ESP	(12.11.2015)
Gemeinde Tiefenbronn	(12.11.2015)
terraneis bw GmbH	(12.11.2015)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	(12.11.2015)
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe	(13.11.2015)
TransnetBW GmbH	(13.11.2015)
Eigenbetrieb Pforzheimer Verkehrsbetriebe	(16.11.2015)
Technische Dienste, Abfallwirtschaft	(19.11.2015)
Gemeinde Kieselbronn	(23.11.2015)
Handwerkskammer Karlsruhe	(24.11.2015)
Polizeipräsidium Karlsruhe, Außenstelle Pforzheim	(27.11.2015)

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von	(Datum)	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald	(19.11.2015)	möchten wir bezüglich Handelsansiedlung auf folgenden Auszug aus der aktuellen Begründung hinweisen und diesen inhaltlich ausdrücklich unterstreichen: Die während des Verfahrens gestellte Bauvoranfrage entfaltet keine rechtliche Bindung dahingehend, dass die Stadt an der Aufstellung des Bebauungsplans und insbesondere an der Festsetzung eines Einzelhandelsauschlusses gehindert wäre. Sie stellt den Nachnutzungswunsch des Grundstückseigentümers dar und die Befürchtung bestätigt, dass der Standort, wenn er nicht planungsrechtlich gesichert wird, als Standort für produzierendes Gewerbe verloren zu gehen droht. Darüber hinaus wäre die Fläche	Kenntnisnahme

	<p>für einen Verbrauchermarkt, der gemäß Definition des Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Pforzheim ein Lebensmittelvollsortimenter ist, nicht geeignet. Der Standort gehört weder zum zentralörtlichen Versorgungskern, noch zu einem stadtteilbezogenen Versorgungskern oder einem Ergänzungsstandort. Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente würden somit ohnehin ausgeschlossen aus dem Nutzungskatalog.</p> <p>Des Weiteren gehen wir auch bei den aktuellen Festsetzungen davon aus, dass der Planungsträger mit den angesiedelten und evtl. erweiterungswilligen Unternehmen im konstruktiven Dialog steht und hier Übereinkunft besteht.</p> <p>Sollten hier verschiedene Interessenlagen zwischen gewerblichen Erfordernissen und planerischen Belangen bestehen, stehen wir jederzeit für Erörterungen - mit dem Ziel, zu einem Interessenausgleich beizutragen - zur Verfügung.</p>	
Einwender 1	<p>Da der Bebauungsplan in seiner jetzt ausgelegten Version im Vergleich mit der vorherigen Version im Wesentlichen nur in der Nutzungsartfestsetzung bzgl. zweier Grundstücksflächen (FlstNr. 3086 und 3086/2 von GE 1 zu GE 2) geändert wurde, wiederholen wir im Wesentlichen die bereits in den vorangegangenen Offenlagen jeweils mit Schreiben vom 06.02.2014 und 31.07.2015 abgegebenen Stellungnahmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Genehmigung 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>Um somit der vorhandenen und genehmigten Nutzung auf dem Grundstück unseres Mandanten sowie den anderen vorhandenen Nutzungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die dargelegten Inhalte beziehen sich nicht auf die thematisch auf die Änderungen beschränkte Offenlage. Es konnten nur Bedenken und Anregungen zur dargelegten geänderten Nutzungsfestsetzung vorgetragen werden.</p> <p>Für die im Weiteren vorgetragenen Bedenken wurden schon Abwägungsvorschläge unterbreitet.</p> <p>siehe Tabellen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage vom 07.01.2014 – 07.02.2014 (Abwägungsvorschlag Einwender 2) - Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen aus der wiederholten Offenlage vom 29.06.2015 – 31.07.2015 (Abwägungsvorschlag Einwender 2)

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.

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.

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 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 vielzähligen Ausschlüsse 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 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 Gewerbefreiheit 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 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 Untermuerung 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).

(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 fehlerhaft ist. 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.

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.

(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. Insofern 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."

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 Maß-

nahmen 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-

(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 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 unschlussig. 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
- 5.1. Gern. § 1 Abs. 7 BauGB sind auch bei der Änderung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und unter-

einander 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.

(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 Ansiedlung 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 Wohn-

nutzung 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.

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.

Aus den dargelegten Gründen ist der Bebauungsplan daher unwirksam.