

Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ – 1. Offenlage vom 02.04. bis 03.05.2013 Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag 1)		
Von	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Stadt Heimsheim (02.04.2013)	Belange der Stadt Heimsheim werden durch die Planung nicht berührt. Daher werden keine Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme.
DB Services Immobilien GmbH (04.04.2013)	Seitens der DB AG bestehen gegen die o. g. Planungen aus eisenbahntechnischer sowie aus immobilienwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Öffentliche Belange der DB AG werden hiermit nicht berührt. Eine weitere Beteiligung an diesem Verfahren wird für nicht erforderlich gehalten.	Kenntnisnahme.
TransnetBW GmbH (04.04.2013)	<p>Die Anfrage wurde geprüft und es wurde festgestellt, dass seitens der TransnetBW GmbH keine bestehenden Leitungsanlagen betroffen sind.</p> <p>Allerdings werden derzeit die Vorbereitungen für ein Planfeststellungsverfahren zum Neubau der 380-kV-Leitung Birkenfeld–Punkt Ötisheim, Anlage 7620, durchgeführt. Das Raumordnungsverfahren ist bereits abgeschlossen. Dies betrifft auch die bestehende 110-kV-Leitung Birkenfeld-Pforzheim, Anlage 1050, der EnBW Regional AG, da diese im Bereich des Bebauungsplanes „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ verläuft und an den Masten 4 bis 9 Arbeiten durchgeführt werden müssen.</p> <p>Da es sich beim Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ um einen Ergänzungsbebauungsplan handelt, der lediglich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit zentren- inkl. Nahversorgungsrelevanter Sortimente trifft, werden abseits des oben genannten Hinweises keinerlei Bedenken vorgebracht.</p>	Kenntnisnahme. Da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan lediglich um eine Ergänzung der festgesetzten Nutzungen geht, werden andere Thematiken nicht geregelt.

<p>terraneys bw GmbH (04.04.2013)</p>	<p>In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terraneys bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Gemeinde Eisingen (08.04.2013)</p>	<p>Die Gemeinde Eisingen hat keine Bedenken und Einwände gegen den o. g. Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart (08.04.2013)</p>	<p>Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Einzelhandel Wilferdinger Höhe, da eine Eisenbahn des Bundes nicht betroffen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Regierungspräsidium Karlsruhe – Abt. 2, Ref. 26 (08.04.2013)</p>	<p><u>Bau und Kunstdenkmalpflege:</u> Gegen die vorliegende Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich das folgende Kulturdenkmal als Prüffall betroffen ist: <i>Wilferdinger Straße 62 (§ 2 DSchG) – Logenhaus Reuchlin (ehem. Villa Becker), 1913</i> An der Erhaltung des Kulturdenkmals besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i. V. m. § 8 DSchG). Es wird gebeten, das o. g. Kulturdenkmal in den Planunterlagen nachrichtlich mit dem Planzeichen D zu kennzeichnen und in der Legende einen Hinweis auf die denkmalrechtlichen Belange auszunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals, nach der vorherigen Abstimmung mit dem Ref. 26 / Denkmalpflege des RP Karlsruhe eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege:</u> Sollten in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde und</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan lediglich um eine Ergänzung der festgesetzten Nutzungen geht, werden andere Thematiken nicht geregelt. Dies gilt insbesondere, wenn es, wie in diesem Fall das Denkmalschutzgesetz, andere gesetzliche Grundlagen gibt, die unabhängig vom Bebauungsplan gelten.</p>

	Befunde entdeckt werden, sind diese dem RP Karlsruhe, Ref. 26, umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).	Kenntnisnahme.
Regionalverband Nordschwarzwald (16.04.2013)	Die Planung und die Steuerung des Einzelhandels auf der Wilferdinger Höhe werden nach wie vor begrüßt. Es wird für die Berücksichtigung der Anregung gedankt, neben den zentrenrelevanten Sortimenten auch die nahversorgungsrelevanten auszuschließen.	Kenntnisnahme.
Stadt Mühlacker (17.04.2013)	Die Belange der Stadt Mühlacker werden durch die Planung nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
Gemeinde Neuhausen (17.04.2013)	Anregungen zur Planung sind von Seiten der Gemeinde Neuhausen nicht vorzubringen.	Kenntnisnahme.
Gemeinde Kieselbronn (22.04.2013)	Belange und Interessen der Gemeinde Kieselbronn sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Es wird dem Bebauungsplan einen zügigen Verlauf und einen erfolgreichen Abschluss gewünscht.	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abt. 4 Straßenwesen/Verkehr (22.04.2013)	Es werden keine Bedenken oder Anregungen geäußert.	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (24.04.2013)	Im Rahmen der fachlichen Zuständigkeit gibt das Landesamt folgende Hinweise: <u>Geotechnik</u> Der Festgesteinsuntergrund im Plangebiet besteht aus verkarstungsfähigen Kalksteinen des Oberen Muschelkalks. Diese werden von lokalen Auffüllungen und bereichsweise sehr mächtigen quartären Deckschichten	Kenntnisnahme. Da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan lediglich um eine Ergänzung der festgesetzten Nutzungen geht, werden andere Thematiken nicht geregelt.

	<p>(Löss, Lösslehm, Hangschutt und Bachablagerungen) überlagert, die setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein können. Im Planareal sind Erdfälle und Bodensenkungen möglich. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts u. dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Planbereich sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes betroffen. Für diese Belange wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, das im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden kann: http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht (Anwendung LGRB-Mapservers Geotop-Kataster).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan lediglich um eine Ergänzung der festgesetzten Nutzungen geht, werden andere Thematiken nicht geregelt.</p>
<p>Gemeinde Wimsheim (26.04.2013)</p>	<p>Die Interessen der Gemeinde Wimsheim werden durch die Planung nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Einzelhandelsverband Baden-Württemberg (29.04.2013)</p>	<p>Der Schutz der Innenstadt stellt eine elementar wichtige Aufgabe in einer vernünftigen Stadtentwicklung dar. Nicht zuletzt aus diesem Grund unterstützt der Handelsverband BW e. V. das Vorhaben bzw. dieses Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel, im gesamten Geltungsbereich zentren- inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente auszuschließen.</p> <p>Gleichwohl befürwortet der Handelsverband die Bestandsschutzklausel, wonach gewährleistet ist, dass einst genehmigte Sortimente – auch im Falle einer Nachnutzung – sofern die Baugenehmigung das entsprechende Sortiment beinhaltet, weiter verkauft werden dürfen. Des Weiteren besteht durch den neuen Bebauungsplan weiterhin die Möglichkeit, dass Betriebe mit einer Verkaufsfläche (kleiner 800 m²) erweitern könnten. Auch dies begrüßt der Verband.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Nachbarschaftsverband Pforzheim (30.04.2013)</p>	<p>Der seit 10.05.2005 wirksame FNP des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim (NBV) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.</p> <p>Es geht in diesem Ergänzungsbebauungsplan lediglich darum, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente weitgehend auszuschließen, um negative Auswirkungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden. Die weiteren Festsetzungen der bisherigen rechtswirksamen Bebauungspläne behalten ihre Gültigkeit. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt. Von Seiten des NBV gibt es daher keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Regierungspräsidium Karlsruhe – Abt. 2 Raumordnung (02.05.2013)</p>	<p>Die höhere Raumordnungsbehörde hat mit Schreiben vom 15.11.2011 zum Bebauungsplanentwurf bereits Stellung genommen. Die Planung und Steuerung des Einzelhandels auf der Wilferdinger Höhe wird begrüßt, insbesondere die Aufnahme der eigenen Anregung im Hinblick auf die Sortimentsliste und den Ausschluss auch der nahversorgungsrelevanten Sortimente.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald (03.05.2013)</p>	<p>Seitens der IHK bestehen für den Planbereich keine Planungen oder Zielvorstellungen, die für die Raumordnung und wirtschaftliche Entwicklung für diesen Bereich von Bedeutung sind.</p> <p>Die IHK begrüßt das Festhalten der Stadt Pforzheim am Märkte- und Zentrenkonzept (M+Z-Konzept) und das Anpassen des kommunalen Planungsrechts. Das Konzept kann, sofern es eindeutig formuliert ist, die notwendigen Rahmenbedingungen für die Unternehmen schaffen. Im Wirtschaftsförderungsausschuss hat die IHK bereits vor dem Änderungsbeschluss ihre Bedenken zu den aus ihrer Sicht nicht hinreichend eindeutig formulierten Zielsetzungen und der grundsätzlich nicht klar erkennbaren planungsrechtlichen Einordnung des M+Z-Konzepts geäußert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>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 Einzelhandelssituation in der Einkaufsinnenstadt und eine Planungssicherheit für die Einzelhandelsgeschäfte in der Einkaufsinnenstadt. Einer Weiterentwicklung von Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente 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 Fach-</p>

	<p>Erneut wurde auch die Regelung zum <u>Bestandsschutz</u> nicht zufriedenstellend und <u>einseitig zu Lasten der Unternehmen</u> gefasst. Eine einseitig wirtschaftliche Benachteiligung der seit Jahren ansässigen Unternehmen, die sich aufgrund jahrzehntelanger planerischer kommunaler Fehlsteuerung zu der jetzigen Größenordnung entwickeln konnten, lehnen wir jedenfalls ab. Die betroffenen Unternehmen sind zwar Bestandteil einer Entwicklung, aufgrund derer sich die Wilferdinger Höhe zur jetzigen Größe und Prägung entwickelt hat, tragen hierfür aber nicht die Verantwortung. Angesichts des innerstädtischen Umfelds einerseits, und der sich auf der Wilferdinger Höhe bietenden Möglichkeiten andererseits, war es vielfach wirtschaftlich sinnvoller, sich dort anzusiedeln. Die Stadt hat dies über Jahre bereitwillig unterstützt bzw. der Entwicklung ihren Lauf gelassen. Das Treffen einer wirtschaftlich sinnvollen Standortentscheidung kann den Gewerbetreibenden nicht zum Vorwurf gemacht werden, der die plötzliche und weitgehende Beschneidung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten rechtfertigen würde.</p> <p>Selbst bei grundsätzlicher Befürwortung des M+Z-Konzepts fordert die IHK daher, <u>dynamischen / aktiven Bestandsschutz</u> für bestehende Gewerbebetriebe festzusetzen sowie ggf. Ausgleichsmöglichkeiten für Härtefälle zu schaffen.</p> <p>Dabei wird nicht verkannt, dass ein Rechtsanspruch auf</p>	<p>büro 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.</p> <p>Planungsrechtlich dient das Konzept als Grundlage für die Erarbeitung von Bebauungsplänen. Da das M+Z-Konzept keine bindenden Festsetzungen enthält, werden die Empfehlungen in den Bereichen, in denen es primären Handlungsbedarf gibt, über ein Bebauungsplanverfahren rechtsverbindlich gemacht.</p> <p>Die im öffentlichen Interesse stehenden Ziele der Aufwertung der Innenstadt und der Gewerbeflächensicherung werden bei der Abwägung höher gewichtet als das wirtschaftliche Interesse an der lukrativsten Ausnutzung der Grundstücke der einzelnen Betriebe. Um den Interessen der Grundstückseigentümer trotzdem Rechnung zu tragen, wurde unter § 2 Nr. 2 der Textlichen Festsetzungen bestandsorientierte Erweiterungen unter gewissen Bedingungen und in festgesetztem Ausmaß zugelassen.</p> <p>Aus folgenden Gründen wird in Zone 1 keine Fremdkörperfestsetzung („Aktiver Bestandsschutz“ gem. § 1 (10) BauNVO) vorgesehen (siehe auch Begründung, Kap. G.1.1): Die Anwendbarkeit von Fremdkörperfestsetzungen, die Entwicklungsmöglichkeiten bieten, ist im Bereich Einzelhandel kaum vorstellbar. Der Markt ist so dynamisch, dass zukünftige Entwicklungsbedarfe nicht absehbar sind und somit ausreichend konkrete Festsetzungen nicht möglich sind. Zu vage formulierte Festsetzungen sind unwirksam. Das Planungsziel der Stärkung der Innenstadt könnte im Übrigen nicht erreicht werden, wenn in großem Umfang Fremdkörperfestsetzungen vorgesehen würden, die auch in Zukunft zentrenrelevante Sortimente zulassen würden. Auch der Gesetzgeber hat diese Festsetzungsmöglichkeit nur für einzelne wenige Ausnahmefälle vorgesehen. In Zone 1 sind jedoch keine Sonderfälle ersichtlich, bei denen besondere Gründe vorliegen würden, die ausnahmsweise eine Fremdkörperfestsetzung rechtfertigen würden. Auch aus Gleichbehandlungsgründen wurde daher eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauGB nicht vorgesehen.</p> <p>Anders stellt sich die Situation in Zone 2 dar: Zone 2 ist hauptsächlich gewerblich geprägt, d. h. die wenigen dort vorhandenen Einzelhändler sind Sonderfälle, bei denen eine gesonderte Behandlung aus planerischer Sicht gerechtfertigt ist. Würden für diese Händler keine Sonderregelungen getroffen, wäre dies vor dem Hintergrund, dass für die Händler in Zone 1 weiterhin Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevantes Sortiment zulässig sind, eine Ungleichbehandlung gegenüber den Händlern in Zone 1.</p> <p>Oben wurde beschrieben, dass Fremdkörperfestsetzungen, die den Betrieben Entwick-</p>
--	---	---

	<p>aktiven Bestandsschutz ebenso wie den Fortbestand eines Bebauungsplanes grundsätzlich nicht besteht. Jedoch besitzen die Planbetroffenen ein schutzwertes Vertrauen darauf, dass die Festsetzungen nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Zu diesen Belangen zählt insbesondere die Möglichkeit von Anpassungen im Sortiment und Verkaufsfläche, die einen wirtschaftlichen Weiterbetrieb bereits bestehender Handelsgewerbe am Standort ermöglicht. Lediglich geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten werden dieser – auch unter Gesichtspunkten der Gesamtkommunalen Wirtschaftsentwicklung zu berücksichtigenden – Zielsetzung nicht gerecht. Auch die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 8c) BauGB – mithin die Wahrung wirtschaftlicher Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Zuge der Bauleitplanung – sollte nicht unberücksichtigt bleiben. Insgesamt muss für existente Betriebe die Möglichkeit bestehen, sich verändernden Marktanforderungen durch Erweiterung, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen anzupassen. Das Vertrauen hierauf ist durch die jahrzehntelange entsprechende Nutzung des Gewerbegebietes und die bisherige Praxis begründet. Die getroffenen Bestandsschutzfestsetzungen i. S. d. § 1 Nr. 10 BauNVO sind damit abwägungs- und ermessensfehlerhaft und insgesamt ungenügend.</p> <p>Als ebenfalls ungenügend erachten wir die Festlegung zu Ausgleichsmöglichkeiten in Härtefällen. Ein Mindeststandard hierfür ist durch die §§ 39 und 42 BauGB definiert, wonach Entschädigungen in diesen Fällen auch verpflichtend vorgesehen sind. Wesentlich scheint uns allerdings, dass Entschädigungen auch festgelegt werden, wenn es aufgrund des o. g. ungenügenden Bestandsschutzes (einschließlich der Möglichkeit der Erneuerung) zum Wegfall oder zur Verminderung der Nutzbarkeit im Rahmen des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebes kommt. Hierbei müsste – über § 42 Abs. 3 BauGB und die dazu geltenden Grundsätze hinausgehend – auch dann ein Entschädigungsanspruch festge-</p>	<p>lungsmöglichkeiten bieten, im Bereich Einzelhandel kaum vorstellbar sind. Da hier das Ziel der Fremdkörperfestsetzungen eine Gleichbehandlung mit den Betrieben in Zone 1 ist, sind ausreichend konkrete Festsetzungen möglich. Vor diesem Hintergrund wurden für die 6 vorhandenen Einzelhändler in Zone 2 Fremdkörperfestsetzungen getroffen, die so formuliert sind, dass diese Händler die gleichen Einschränkungen und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten, wie die Händler in Zone 1</p> <p>Die Interessen der Betriebe werden durch</p> <ul style="list-style-type: none">die Zulässigkeit von nicht zentrenrelevanten Sortimenten,die Erhöhung der Randsortimente in Zone 1,das Zulassen bedingter Erweiterungsmöglichkeiten undder sogenannten „Elementarschadenregelung“ <p>berücksichtigt und gewahrt.</p> <p>Es wird gefordert, dass über § 42 Abs. 3 BauGB und die dazu geltenden Grundsätze hinausgehend auch dann ein Entschädigungsanspruch festgeschrieben wird, wenn die weitere Nutzung im Rahmen des Bestandsschutzes baurechtlich zwar zulässig wäre, aber aus Gründen der Wirtschaftlichkeit aufgegeben werden muss, weil eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung nicht mehr zulässig ist.</p> <p>Die geforderten Entschädigungsansprüche sind planungsrechtlich nicht regelbar.</p> <p>Für den Fall, dass es durch die im Rahmen dieser Planung vorgenommenen Nutzungsauschlüsse zu existenzbedrohenden Situationen kommen sollte, sieht der Bebauungsplan ausnahmsweise bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten vor, die nachweislich betroffenen Betrieben ein gewisses Entwicklungspotenzial erlauben.</p>
--	---	--

	<p>schrieben werden, wenn die weitere Nutzung im Rahmen des Bestandsschutzes baurechtlich zwar zulässig wäre, aber aus Gründen der Wirtschaftlichkeit aufgegeben werden muss, weil eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung nicht mehr zulässig ist.</p> <p>Da wir nicht ausschließen können, dass uns auch nach Ablauf der Anhörungsfrist neue Erkenntnisse zugänglich gemacht werden, bitten wir um Verständnis, wenn wir dies zu einem späteren Zeitpunkt übermitteln.</p>	<p>Vor diesem Hintergrund wird eine darüber hinausgehende Regelung für Entschädigungen nicht für notwendig erachtet und von der Stadt Pforzheim nicht vorgesehen.</p>
<p>Handwerkskammer Karlsruhe (06.05.2013)</p>	<p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Gemeinde Straubenhardt (08.05.2013)</p>	<p>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 5 - Umwelt (12.04.2013)</p>	<p>Innerhalb dieses Bebauungsplanes befindet sich in der Schwenninger Str. 13 die Fa. Wieland Edelmetalle GmbH. Der Betriebsstandort dieses Unternehmens unterliegt den erweiterten Pflichten der 12. BImSchV - Störfallverordnung. Bereits jetzt befinden sich im Umfeld der Fa. Wieland Edelmetalle GmbH zahlreiche schutzbedürftige Objekte, d. h. öffentlich genutzte Einrichtungen i. S. des § 50 BImSchG.</p> <p>Nach Artikel 12, Abs. 1 Satz 3 der Richtlinie 96/82/EG soll langfristig der Erfordernis Rechnung getragen werden, dass zwischen den unter diesen Richtlinien fallenden Betrieben einerseits, wie z. B. der Firma Wieland Edelmetalle GmbH, die als sogenannte „Störfallbetriebe“ der Störfallverordnung unterliegt, und...öffentlich genutzten Gebieten...andererseits ein angemessener Abstand gewahrt bleibt. Die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes ist wesentliches Element dieses Vorsorgegrundsatzes (vgl. Leitfaden der Kommission für Anla-</p>	<p>Das Planungskonzept allein (Ausschluss von zentren- inkl. nahversorgungsrelevante Sortiment und bereichsweise Komplettausschluss von Einzelhandel) löst im Hinblick auf die Störfallproblematik keinen Handlungsbedarf aus. Durch die vorliegende Planung wird die Kundenfrequenz im gesamten Plangebiet gesenkt und somit die Gefahrensituation entschärft und keinesfalls erhöht (die Besucherfrequenz liegt im Allgemeinen bei Einzelhandelsbetrieben, insbesondere bei solchen mit zentren- inkl. nahversorgungsrelevantem Sortiment, höher als bei Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben).</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass durch die Komplexität des Themas das Verfahren in die Länge gezogen wird und damit dem Ziel, möglichst schnell Rechtssicherheit hinsichtlich der Planungsziele zu erlangen, entgegensteht.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - es sich beim Plangebiet um eine Gemengelage handelt, - die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Gefahrenlage nicht verschlimmern, sondern wie beschrieben tendenziell verbessern und - umfassende Regelungen zum Thema Störfall den Planungszielen nicht dienen bzw. entgegenstehen, was den Zeithorizont betrifft, <p>wird im Rahmen dieses Bebauungsplans das Thema Störfallbetrieb nicht behandelt.</p>

<p>gensicherheit KAS 18 „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der StörfallV und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG).</p> <p>Hinsichtlich einer weiteren Ansiedlung oder Erweiterung schutzbedürftiger Einrichtungen im Sinne des § 50 BImSchG im Umfeld zum Betriebsbereich der Fa. Wieland Edelmetalle bestehen daher Bedenken. Zusätzliche oder vergrößerte Einzelhandelsbetriebe, Kioske, Bäckereien und Imbisse würden die Gefährdungssituation weiter verfestigen bzw. negativ verändern.</p> <p>Wir weisen in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass die Feuerwehr der Stadt Pforzheim als Untere Katastrophenschutzbehörde gemäß § 8a LKatSG einen externen Notfallplan für die Fa. Wieland Edelmetalle erstellt hat. Für die Ermittlung des für den externen Alarm- und Gefahrenabwehrplan zu berücksichtigenden Radius wurde das Szenario ausgewählt, das in der Umgebung der Fa. Wieland Edelmetalle zu den größten Auswirkungen führt. Bei der Betrachtung dieses sog. „Dennoch-Störfalls“ werden nitrose Gase im erhöhten Umfang entstehen. Bei mittlerer Ausbreitungssituation wird erst ab einer Entfernung von ca. 145m, bei ungünstiger Ausbreitungssituation erst ab einer Entfernung von ca. 700m, der AEGL-2-Wert für Stickoxide unterschritten. Der AEGL-2-Wert ist die luftgetragene Stoffkonzentration (ausgedrückt in ppm oder mg/m³), bei deren Überschreitung die allgemeine Bevölkerung irreversible oder andere schwerwiegende, lang andauernde Gesundheitseffekte erleiden oder bei denen die Fähigkeit zur Flucht beeinträchtigt sein kann. Bei einem derartigen „Dennoch-Störfall“ müssen Maßnahmen nach dem externen Alarm- und Gefahrenabwehrplan, eventuell Evakuierungsmaßnahmen, getroffen werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass im vorgelegten Bebauungsplanentwurf insbesondere im Umweltbericht die Betrachtung der Störfallauswirkungen der Fa. Wieland</p>	<p>Die Konfliktlösung wird aus den genannten zweckmäßigen Gründen aus diesem Bebauungsplanverfahren ausgelagert. Da sehr wohl gesehen wird, dass das Thema Störfall einen Konflikt darstellen kann, wird das Thema außerhalb dieses Verfahrens untersucht und nach Lösungsmöglichkeiten gesucht.</p> <p>Insbesondere vor dem Hintergrund, dass in der Zwischenzeit mögliche neu auftretende Konflikte auf Baugenehmigungsebene gelöst werden können, kann keine unkontrollierbare Gefahrensituation entstehen:</p> <p>Insofern wird der Belang „Schutz der sich in der Umgebung aufhaltenden Personen“ ausreichend berücksichtigt und die Konfliktlösung kann zunächst auf die Baugenehmigungsebene verwiesen werden, bis eine anderweitige planerische Lösung erarbeitet wurde.</p>
--	--

	<p>Edelmetalle GmbH auf mögliche Nutzungsänderungen im Umfeld des Unternehmens nicht behandelt wurde, was unseres Erachtens allerdings erforderlich wäre. Wir empfehlen ferner, die Feuerwehr der Stadt Pforzheim ebenfalls im Bebauungsplanverfahren sowie bei konkreten Baugenehmigungs- oder Nutzungsänderungsverfahren zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Feuerwehr wird bei allen Bauleitplanverfahren gehört.</p>
<p>Einwender 1 (17.04.2013)</p>	<p>Sachverhalt: Aufführungen von u. a. genehmigter Nutzungen: Elektro 3.300 m² Verkaufsfläche (VK) SB-Markt: 1.700 m² VK Schuhmarkt: 1.300 m² VK</p> <p>Das Plangebiet: Im Plangebiet befindet sich inselartig ein Bereich, der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen ist. Hierbei handelt es sich um ein Sondergebiet für nicht zentrenrelevanten Handel. Jedoch sind die zentrenrelevanten Randsortimente nicht begrenzt. Östlich schließen sich zwei Sondergebiete für zentrenrelevanten Einzelhandel an, die ebenfalls vom Geltungsbereich ausgenommen werden.</p> <p>Rechtliche Würdigung: Der beabsichtigte BP kann nicht in rechtmäßiger Weise erlassen werden, da er die berechtigten Belange des Einwenders in keiner Weise berücksichtigt und die dem Einwender bisher zustehenden Planungsrechte in unverhältnismäßiger Weise einschränkt.</p>	<p>Aktenlage: Lt. Aktenlage im Baurechtsamt sind folgende EH-Nutzungen genehmigt: Elektro: 2.559 m² VK => 741 m² mehr genutzt als genehmigt SB-Markt: 786 m² VK => 914 m² mehr genutzt als genehmigt Schuhmarkt: 985 m² VK => 315 m² mehr genutzt als genehmigt</p> <p>Das bedeutet, dass die vorhandene Verkaufsfläche die genehmigte Verkaufsfläche bereits um knappe 2.000 m² bzw. ca. 45 % überschreitet.</p> <p>Darüber hinaus liegen die Betriebe bereits so wie genehmigt nahe an bzw. sogar über der derzeit gültigen planungsrechtlichen Zulässigkeitsschwelle, was Verkaufsflächen betrifft. Diese liegt in Gewerbe- und Mischgebieten zunächst bei 800 m². Erweiterungen über die 800 m² hinaus wären bereits im bestehenden Planungsrecht nur möglich unter Nachweis der raumordnerischen Unschädlichkeit.</p> <p>Generell gilt, dass die Ausgangssituation in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet eine andere ist als in einem ausgewiesenen Sondergebiet für Handelsflächen.</p> <p>Die Sondergebiete, die hier ausgeschlossen und nicht weiter behandelt werden, haben abschließende Festsetzungen für zentrenrelevante Sortimente, so dass das bestehende Planungsrecht bereits jetzt – im Gegensatz zum Planungsrecht im Gewerbegebiet – keine Erweiterungen von Verkaufsfläche für zentrenrelevante Ware mehr erlaubt. Die Verträglichkeit im festgesetzten Umfang wurde bei Planaufstellung gutachterlich geprüft und nachgewiesen und durch politische Beschlussfassung als Rechtsrahmen vorgegeben.</p> <p>Im inselartig ausgesparten Sondergebiet (BP Nr. 638, Sondergebiet Fachmarktzentrum, der Sondergebiete für einen Bau- und Gartenmarkt, für einen Möbelmarkt und für einen Markt für Autoteile und Zweiräder festsetzt) sind für alle Fachmärkte zentrenrelevante Randsortimente auf einen Anteil an der Verkaufsfläche von durchschnittlich ca. 12 % begrenzt. Bei Änderung der Nutzung bzw. bei Sortimentswechsel sind hier planungsrechtliche Anpassungen notwendig. In diesem Zusammenhang werden weiterhin ein Aus-</p>

	<p>1. Der Planentwurf ist abwägungsfehlerhaft, weil er in unzureichender Weise die Eigentümerinteressen des Einwenders berücksichtigt. Eine Planung ist nämlich nur gerechtfertigt, wenn die Belange des Eigentümers nicht unverhältnismäßig hinter sonstigen Belangen zurückgestellt werden. Das Eigentum ist deshalb in der Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen (vgl. Gaentzsch, in: Berliner Kommentar zum BauGB, § 1 Rn 78; Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 02.03.1999, Az.: 1 BvL 7/91, BVerfGE 100, 226; Beschluss vom 19.12.2002, Az.: 1 BvR 1402/01, NVwZ 2003, 727).</p>	<p>schluss von zentrenrelevanten Hauptsortimenten sowie eine flächenmäßige Begrenzung von branchentypischen, zentrenrelevanten Randsortimenten erfolgen. Letztere orientiert sich an der Verträglichkeit im Einzelfall, wie bei allen Sondergebietsplanungen.</p> <p>Nordöstlich wurden zwei Sondergebiete ausgespart, da die dort vorhandenen planungsrechtlichen Regelungen Verkaufsflächen für zentren- inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente bereits begrenzen. Eine Erweiterung von Verkaufsflächen für diese Sortimente ist hier nicht möglich, hier ist der „Deckel“ für zentren- inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente bereits vorhanden, den die vorliegende Planung auch für den Geltungsbereich schaffen soll.</p> <p>Ein weiteres Sondergebiet muss wegen fehlenden Regelungen zu zentrenrelevanten Sortimenten gesondert untersucht werden und wird hier ausgespart. Aufgrund der Ausweisung als Sondergebiet stellt sich hier eine andere Ausgangslage für eine „Überplanung“ mit möglichst weitgehendem Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten dar als im Misch- oder Gewerbegebiet und daher sind hier andere Lösungsmöglichkeiten zur Zielerreichung notwendig. Im Rahmen der Sondergebietsausweisung wurde der Einzelhandel – im Gegensatz zu den Bereichen, die als Misch- und Gewerbegebiete ausgewiesen sind – explizit „hingeplant“.</p> <p>1. Der Fall aus dem ersten zitierten Urteil (BVerfGE - Az.: 1 BvL 7/91) kann hier nicht als Vergleich herangezogen werden. Hier gab es für ein geschütztes Baudenkmal keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr und daher hat das Gericht den Eingriff in das Eigentum durch die Versagung eines Abbruchs als unverhältnismäßig angesehen. Ein Leitsatz des Urteils besagt, dass angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes und im Blick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 des Grundgesetzes (GG)¹ der Eigentümer es grundsätzlich hinnehmen muss, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird. Art. 14 Abs. 1 GG schützt nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieses Leitsatzes ist die im Plangebiet vorliegende Situation zu sehen. Auch das öffentliche Interesse am Schutz der Innenstadt und an der Gewerbeflächensicherung nimmt vor dem Hintergrund des Allgemeinwohls einen hohen Rang</p>
--	--	--

¹ **Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, Art 14:**

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streit-falle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

	<p>Insbesondere bei der Änderung und Aufhebung eines Bebauungsplanes ist der Ermessensspielraum der Gemeinde daher gegenüber einer Neuaufstellung beschränkt. Die Gemeinde hat nämlich das schutzwürdige Vertrauen des Betroffenen / Eigentümers zu berücksichtigen (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.10.2006, Az. 4 NB 20/06, ZfBR 2007, 150).</p> <p>2. Das Interesse des planbetroffenen Eigentümers an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes, einschließlich der Beibehaltung der bisherigen Planungsrechte, ist dabei stets abwägungserheblich (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 20.08.1992, Az.: 4 NB 3/92, NVwZ 1993, 468, Beschluss vom 20.01.1995, Az.: 4 NB 43/93, BauR 1996, 63; Beschluss vom 18.10.2006, Az.: 4 NB 20/06, ZfBR 2007, 150; Bundesverfassungsgericht,</p>	<p>ein und wird vorliegend höher gewichtet als die wirtschaftlichen Interessen der einzelnen Betriebe, auch künftig zentrenrelevante Sortimente bzw. Verkaufsflächen anbieten zu können. Schon bisher waren der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig, es sei denn, darüber hinaus gehende Verkaufsfläche hätte keine negativen Auswirkungen, was insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten nur schwer nachweisbar ist. Was Zone 2 betrifft, so erscheint die Einschränkung durch den kompletten Einzelhandelsausschluss vor dem Hintergrund, dass diese abseits von der Karlsruher Straße liegenden Lagen sowieso nicht so interessant für Handelsansiedlungen sind (das zeigt sich im dortigen verhältnismäßig geringen Einzelhandelsbesatz), nicht unverhältnismäßig hoch.</p> <p>Die Interessen und das schutzwürdige Vertrauen der Eigentümer werden gleichwohl in der Abwägung in ordnungsgemäßer Weise berücksichtigt. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird nur eine von vielen Nutzungsmöglichkeiten ausgeschlossen, selbst eine Handelsnutzung mit nicht zentrenrelevanten Waren bleibt für Zone 1, so dass eine wirtschaftliche Verwertung der Immobilien bzw. Grundstücke bestehen bleibt und die Planung somit keinen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentum darstellt.</p> <p>Auch das zweite vom Einwender zitierte Urteil (BVerfGE - Az.: 1 BvR 1402/01) ist aus den gleichen Gründen nicht auf die Planungssituation übertragbar. Hier geht es um eine Verletzung von Artikel 14 Abs. 1 des Grundgesetzes durch die planungsrechtliche Ausweisung eines privaten Grundstücks als öffentliche Grünfläche. Der Bebauungsplan schließt somit jegliche private Nutzung aus. Dieser Fall ist mit der vorliegenden Situation ersichtlich nicht vergleichbar.</p> <p>Im Hinblick auf die Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen wird auf die Begründung, Kap. I.G.1 verwiesen.</p> <p>Das dritte zitierte Urteil (Bundesverwaltungsgericht - Az.: 4 BN 20/06) orientiert sich daran, dass jedes mehr als geringfügige private Interesse am Fortbestehen des Bebauungsplanes in seiner früheren Fassung abwägungsrelevant ist. Im Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ wurde das private Interesse in die Abwägung eingestellt und nicht übersehen bzw. ignoriert. (siehe Kap. I.G.1 der Begründung).</p> <p>2. Zur Abwägungserheblichkeit siehe oben.</p>
--	---	--

	<p>Beschluss vom 19.12.2002, NVwZ 2003, 727; Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rn. 197).</p> <p>Bei der Änderung ist daher die durch die Erstplanung vorgegebene rechtliche Situation der überplanten Grundstücke in die Abwägung einzubeziehen, einschließlich des Interesses des Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes (vgl. Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 18.10.2006, Az.: 4 NB 20/06, ZfBR 2007, 150; Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rn. 197). Dies gilt insbesondere, wenn sich die Planänderung für einen Betroffenen als nachteilig erweist (vgl. Oberverwaltungsgericht NRW, Urteil vom 27.11.1992, Az.: 11 A 40/88.NW, ZfBR 1993, 202). Besteht ein Recht zur Bebauung, so kommt der Einbeziehung dieses Rechts erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss (vgl. Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 19.02.2002, Az.: 1 BvR 1402/01, NVwZ 2003, 727).</p> <p>3. Werden vorhandene Nutzungen auf den bloßen passiven Bestandsschutz gesetzt, ist regelmäßig zu prüfen, ob ihnen im Interesse einer Erhaltung der Nutzungsmöglichkeiten des privaten Eigentums in gewissem Umfang Möglichkeiten zu ihrer weiteren Entwicklung einzuräumen sind (vgl. Oberverwaltungsgericht NRW, Urteil vom 24.09.2010 – 2 D 74/08.NE; und vom 18.05.2010 – 10 D 92/08.NE; Urteil vom 22.11.2010, Az.: 7 D 1/09.NE, BRS 76, Nr. 47). Denn die Bestandsgarantie des Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums soweit wie möglich erhalten. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine Teilenteignung auswirken und dass dem Bestandsschutz da-</p>	<p>Das Recht zur Bebauung wird nicht entzogen, es wird lediglich eine von vielen Möglichkeiten zur Nutzung / Bebauung des Grundstücks zurück genommen. Dass dies die lukrativste Nutzung ist, wurde in der Abwägung berücksichtigt.</p> <p>Die aufgeführten Urteile und Verweise sind nicht mit der vorliegenden Planung vergleichbar bzw. nicht für eine Übertragung auf dieses Bebauungsplanverfahren geeignet.</p> <p>3. Dies wurde in die Abwägung mit eingestellt und findet in der Festsetzung zu bestandsorientierten Erweiterungen Berücksichtigung (§ 2 der textlichen Festsetzungen). Auch lässt der Bebauungsplan vielfältige andere Nutzungsmöglichkeiten zu, sodass es weder zu einer unverhältnismäßigen Belastung noch zu einer Einschränkung der Privatnützigkeit der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches kommt.</p>
--	--	--

	<p>her ein den von Artikel 14 Abs. 3 GG erfassten Fällen vergleichbares Gewicht zukommen kann (vgl. BVerfG, Beschlüsse vom 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01, BRS 65 Nr. 6; und vom 22.02.1999 – 1 BvR 565/91, BRS 62 Nr. 69; Oberverwaltungsgericht NRW, Urteil vom 22.11.2010, Az.: 7 D 1/09.NE, BRS 76, Nr. 47).</p> <p>Insbesondere bei einem Einsatz des Planungsinstruments des § 9 Abs. 2a BauGB kommt insoweit in Betracht, vorhandenen Nutzungen durch räumlich begrenzte Sonderregelungen für ihren Standort auch für die Zukunft Entwicklungsmöglichkeiten zuzugestehen (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Rdn. 583, 584 und 66 5). Dass eine Absicherung vorhandener, künftig unzulässiger Nutzungen möglich ist, bedeutet aber nicht, dass dies auch regelmäßig zu erfolgen hat. Eine Gemeinde kann im Grundsatz die vorhandene Nutzung "festschreiben", um die mit Erweiterungen verbundenen Auswirkungen -etwa auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche- zu verhindern. Ob eine derartige Festsetzung abwägungsfehlerfrei ist und ob dabei der Schutz des Eigentums seiner Bedeutung entsprechend gewichtet ist, entzieht sich einer generellen Aussage. Maßgeblich ist, ob im konkreten Fall gewichtige, der Bestandsgarantie des Eigentums entgegenzuhaltende städtebauliche Gründe vorliegen, die die Zurücksetzung der privaten Belange des auf dem passiven Bestandsschutz gesetzten Grundstückseigentümers rechtfertigen (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 21.11.200 5- 4 BN 36.0 5, BRS 69 Nr. 31, Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 22. 11.20 10, Az.: 7 D 1/09.NE, BRS 76, Nr. 47).</p> <p>4. Diesen Vorgaben der Rechtsprechung hat die Stadt Pforzheim in keiner Weise Rechnung getragen. Denn die Eigentümerinteressen unserer Mandantin an der Beibehaltung des bisherigen Baurechts wurden nur</p>	<p>Das Planungsinstrument des § 9 Abs. 2a BauGB kommt hier nicht zum Einsatz.</p> <p>Die Eigentümerinteressen hat die Stadt Pforzheim in der Abwägung analysiert, dabei insbesondere auch die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten gesehen und in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis wurden jedoch die im öffentlichen Interesse stehenden Ziele der Aufwertung der Innenstadt sowie der Gewerbeflächensicherung bei der Abwägung höher gewichtet als das wirtschaftliche Interesse an der lukrativsten Ausnutzung der Grundstücke der einzelnen Betriebe.</p> <p>Um den Interessen der Grundstückseigentümer trotzdem Rechnung zu tragen, werden unter § 2 der textlichen Festsetzungen bestandsorientierte Erweiterungen unter gewissen Bedingungen und in eingeschränktem Ausmaß zugelassen. Zudem wurde die sogenannte „Elementarschadenregelung“ aufgenommen. Damit wurde den Interessen des Eigentümers auch unter Berücksichtigung der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG in ausreichender Weise Rechnung getragen. Art 14 GG erfordert bei – wie hier – entsprechend gewichtigen entgegenstehenden Interessen nicht, dass sämtliche bisherigen Nutzungsmöglichkeiten erhalten bleiben müssen.</p> <p>4. Da den bestehenden Nutzungen Bestandsschutz mit bestandsorientierten Erweiterungen ermöglicht wird, wurden die Interessen der Eigentümerin ausreichend berücksichtigt, sodass die Vorgaben der Rechtsprechung Rechnung getragen wurde. Die Rechtsprechung bezieht sich ebenfalls nur auf die Erweiterung und Umstrukturierung</p>
--	---	--

	<p>in unzureichender Weise berücksichtigt.</p> <p>a) Die Beschränkung der Sortimente und der damit verbundene Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten führen zu einer unverhältnismäßigen Beschränkung der Eigentumsrechte unserer Mandantin. Dies gilt umso mehr, als auf dem Anwesen unserer Mandantin genehmigte Einzelhandelnutzungen für zentrenrelevante Sortimente betrieben werden. Durch diese unverhältnismäßige Einschränkung der Nutzungsrechte würde zudem die Finanzierung des Objekts unserer Mandantin gefährdet. Denn durch die nach dem geplanten Bebauungsplan verbleibenden zulässigen Nutzungen könnten nicht mehr die Mieteinnahmen erzielt werden, die für die Finanzierung des Objekts erforderlich sind. Diese Investition hat unsere Mandantin im Vertrauen auf das bestehende Baurecht getätigt, so dass dieses Vertrauen auch schutzwürdig ist. Diese schutzwürdigen Interessen sind nach der Rechtsprechung im Rahmen der Abwägung ebenfalls zu berücksichtigen (vgl. Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht, Urteil vom 10.03.2004, Az.: 1 KN 3 36/02; BauR 2004, 1 108, 1 1 10).</p> <p>Zudem wurden die Belange unserer Mandantin auch deshalb in unzureichender Weise berücksichtigt, weil sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets und auch im Plangebiet selbst Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel für zentrenrelevante Sortimente befinden, die von der geplanten Beschränkung des Baurechts nicht betroffen sind. Es ist nicht erkennbar,</p>	<p>rung bestehender Nutzungen. Soweit neue bzw. andere Nutzungskonzepte durch die Planung vereitelt werden, werden den betroffenen Grundstückseigentümern lediglich bestimmte Nutzungschancen genommen. Auch wenn diese durchaus von beachtlichem wirtschaftlichem Interesse sind, handelt es sich letztlich nur um potenzielle Nutzbarkeiten, deren uneingeschränkter Erhalt nicht gesichert ist. Deutlich wird dies auch daran, dass selbst das Planungsschadensrecht des § 42 BauGB bislang nicht ausgeübte zulässige Nutzungen grundsätzlich nur für die Dauer von sieben Jahren ab der Begründung der Zulässigkeit vermögensrechtlich schützt. (vgl. Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 22. 11.20 10, Az.: 7 D 1/09.NE, Rdn. 145)</p> <p>a) Die bisher genehmigten Nutzungen können aufgrund des Bestandsschutzes auch weiterhin ausgeführt werden. Es ist davon auszugehen, dass auf dieser Basis zunächst Einnahmen in bisheriger Höhe erzielt werden können. Für den Fall, dass es durch die im Rahmen dieser Planung vorgenommenen Nutzungsausschlüsse zu existenzbedrohenden Situationen kommen sollte, werden ausnahmsweise bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen, die nachweislich betroffenen Betrieben ein gewisses Entwicklungspotenzial erlauben.</p> <p>Da wir außerdem nur eine von vielen Nutzungen ausschließen, handelt es sich insgesamt nicht um eine unverhältnismäßige Einschränkung.</p> <p>Bezüglich der zum Vergleich herangezogenen Sondergebiete in unmittelbarer Nähe des Plangebiets bzw. im Plangebiet selbst liegt eine andere tatsächliche und rechtliche Ausgangssituation vor, so dass diese nicht oder nur eingeschränkt zum Vergleich herangezogen werden können. Sie enthalten entweder schon detaillierte abschließende Regelungen zu den Sortimenten, so dass dort keine Umnutzung mit anderen innenstadtrelevanten Sortimenten erfolgen kann. Oder sie lassen nur nicht zentrenrelevante Sortimente zu. Ein weiteres Sondergebiet muss wegen fehlenden Regelungen zu zentrenrelevanten Sortimenten gesondert untersucht werden. Im Gegensatz zu den im Bereich Wilferdinger Höhe festgesetzten Sondergebieten stellt die Nutzung für (zentrenrelevanten) Einzelhandel im Plangebiet nur eine von vielen zulässigen Nutzungsmöglichkeiten dar. Im Rahmen der Sondergebietsausweisung wurde der Einzelhandel – im Gegensatz zu den Bereichen, die als Misch- und Gewerbegebiete ausgewiesen sind – explizit „hingepant“. Daher besteht hier eine andere Ausgangslage für eine „Überplanung“ mit möglichst weitgehendem Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten als im Misch- oder Gewerbegebiet und daher sind hier andere Lösungsmöglichkeiten zur Zielerreichung notwendig.</p> <p>Deshalb wurden, wie im Kapitel A der Begründung zur Entwicklung des Geltungsbereiches hinreichend erläutert, letztendlich alle Sondergebietsflächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen.</p>
--	---	---

	<p>wieso gerade die Baurechte unserer Mandantin in der geplanten massiven Weise beschränkt werden sollen und wie eine solche Beschränkung gerechtfertigt werden könnte.</p> <p>b) + c) Gleichzeitig ist nicht erkennbar, wie mit der verfolgten Planung das angestrebte Ziel, die Erhaltung der Attraktivität der Innenstadt, erreicht werden soll. Wie die Begründung zu Recht ausführt, genießen die jetzt vorhandenen großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen Bestandsschutz, so dass sie durch die beabsichtigte Planung nicht beseitigt werden können. Neue Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind dagegen bereits nach dem jetzt geltenden Planungsrecht in dem festgesetzten Gewerbegebiet nicht zulässig.</p> <p>Durch die beabsichtigte Planung kann daher die Attraktivität der Einkaufsinnenstadt von Pforzheim nicht erhalten werden, da die beabsichtigte Planung keinerlei Effekt auf die Einzelhandelsnutzungen an der Wilferdinger Höhe haben wird. Dies gilt erst recht, wenn man berücksichtigt, dass sich unmittelbar an das Plangebiet Sondergebiete für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel anschließen, die von der Planung nicht betroffen sind und auch eine entsprechende Sortimentsbeschränkung nicht geplant ist.</p> <p>Darüber hinaus ist auch höchst zweifelhaft, ob von dem über viele Jahre traditionell gewachsenen Einzelhandelsstandort Wilferdinger Höhe überhaupt negative Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt von Pforzheim ausgehen. Denn sowohl die Einkaufsinnenstadt als auch der Einzelhandelsstandort Wilferdinger Höhe existieren seit vielen Jahren nebeneinander, ohne dass die Innenstadt von Pforzheim dadurch in erkennbarem Maße an Attraktivität ein-</p>	<p>b) + c) Nach dem jetzt geltenden Planungsrecht wären alleine nur auf den Grundstücken im Plangebiet, auf denen sich heute schon Handelsnutzungen befinden, 40.000 m² Verkaufsflächen (bis jeweils 800 m²) mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genehmigungsfähig im Gegensatz zu 19.622 m² bisher real genehmigter Verkaufsflächen. Hinzu kommen noch die Verkaufsflächen, die auf bisher gewerblich genutzten Grundstücken genehmigungsfähig wären. Die Verkaufsflächen für innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente könnten sich somit in den kommenden Jahren mehr als verdoppeln. Und genau dies soll verhindert werden. Wohingegen die komplette Beseitigung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen nicht Ziel dieses Bebauungsplanes ist.</p> <p>Für die Sondergebiete besteht entweder kein Regelungsbedarf bzw. gesonderter Regelungsbedarf, siehe oben.</p> <p>Das aktuelle Märkte- und Zentrenkonzept empfiehlt die vorliegende Planung auf S. 73-75 explizit, um die Bemühungen zur Attraktivierung der Innenstadt zu unterstützen und nicht zu konterkarieren.</p> <p>Die vorliegende Planung soll Investoren Planungssicherheit geben. Dadurch werden die Chancen auf Neuansiedlungen in der Innenstadt wesentlich erhöht. <i>„Der Ausschluss bzw. die Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente an städtebaulich nicht integrierten Lagen ist auch vor dem Hintergrund der Erhaltung der Investitionsbereitschaft und – sicherheit für Gewerbeimmobilien im innerstädtischen Bereich zu sehen. Er dient der mittel- langfristigen Sicherung und Stärkung der Innenstadt von Pforzheim als Einkaufsstandort und damit dem Erhalt der städtebaulichen Qualität und Attraktivität“</i> (M+Z-Konzept 2013, S. 66).</p> <p>Die negativen Auswirkungen machen sich 1. an den vorhandenen Leerständen und 2. auch an der Qualität des Handels fest. Das aktuelle Märkte- und Zentrenkonzept attestiert z. B., dass in der Pforzheimer Innenstadt diejenigen Marken fehlen, die Kunden aus dem Umland anziehen und die in anderen Städten mit vergleichbarer Größenordnung vorhanden sind.</p> <p>Der Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ regelt die Zulässigkeit zentreninkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente mit dem Ziel des Schutzes der Innenstadt und der Nahversorgungslagen sowie bereichsweise einer Gewerbeflächensicherung. Jüngere Gewerbegebietsneuplanungen (z. B. Buchbusch) oder Gewerbegebietsüberplanungen im</p>
--	--	--

	<p>gebüßt hätte.</p> <p>Aus diesen Gründen ergibt sich eindeutig, dass das mit der Planung verfolgte Ziel, der Stärkung der Einkaufsinnenstadt von Pforzheim, nicht erreicht werden kann und deshalb die Eigentümerinteressen unserer Mandantin unverhältnismäßiger Weise zurückgestellt werden. Aus diesem Grund kann die beabsichtigte Planung nicht in rechtmäßiger Weise verwirklicht werden.</p>	<p>Bestand (z. B. Altgefall) enthalten in der Regel weitergehende entsprechende Regelungen, nämlich einen Komplettausschluss von Einzelhandel mit wenigen Ausnahmen. Dies ist hier angesichts der Gebietsstruktur bzw. der Handelsvorprägung nicht im ganzen Gebiet geboten.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab</p> <ul style="list-style-type: none">- kurzfristig einen weiteren Zuwachs von Verkaufsfläche für zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente zu verhindern und- mittel- bis langfristig eine Reduzierung der bestehenden Verkaufsfläche für zentren- inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente zu erreichen. <p>Vor diesem Hintergrund sind Kaufkraftrückflüsse von der Wilferdinger Höhe in die Innenstadt erst mittelfristig zu erwarten.</p> <p>Kurzfristig soll jedoch durch das Verhindern von weiterem Flächenwachstum für zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Ware ein weiterer Kaufkraftabfluss von der Innenstadt Richtung Wilferdinger Höhe gestoppt werden. Des Weiteren wird durch die Festsetzung bereits kurzfristig eine Planungssicherheit für Investoren in der Innenstadt erreicht. Beides dient der Zielerreichung Schutz der Innenstadt.</p> <p>Durch die getroffenen Regelungen soll die Einkaufsinnenstadt im Standortwettbewerb um zentrenrelevante Verkaufsfläche perspektivisch gestärkt werden. Gleiches gilt für das Profil der Wilferdinger Höhe als Standort für Gewerbe und nicht zentrenrelevanten Handel. Die beiden Standortlagen sollen sich deutlich voneinander abgrenzen bzw. sich entsprechend unterschiedlich positionieren, um Nutzungskonkurrenzen kurzfristig zu reduzieren und langfristig zu vermeiden. Diese Profilstärkung wird selbstverständlich nicht mit Satzungsbeschluss da sein, aber der Prozess zur Zielerreichung wird durch diesen Bebauungsplan in Gang gesetzt (bzw. ist durch die Veränderungssperre bereits in Gang gesetzt worden).</p> <p>Vorliegender Bebauungsplan reicht als alleiniges Mittel nicht aus, die Innenstadt zu attraktivieren. Der Bebauungsplan ist nur eine von vielen Maßnahmen. Die Stärkung der Innenstadt wird in erster Linie durch Maßnahmen im Zentrum erreicht, die Regelungen des Bebauungsplanes können als notwendige flankierende Maßnahmen gesehen werden. Um zielgerichtete Maßnahmen in der Innenstadt durchführen zu können, werden derzeit verschiedenen Studien bzw. Konzeptionen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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)
--	---	---

		<ul style="list-style-type: none">- Verkehrskonzept Innenstadt (mit dem Ziel verträgliche Verkehrsführung)- Rahmenplan Innenstadtentwicklung-Ost (städtebauliche, verkehrliche und freiräumliche Entwicklung der östlichen Innenstadt, möglicher Stadumbau). <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Einwender 2 - 26 (26.04.2013 – 23.05.2013)</p>	<p>Positionspapier von Vertretern des Einzelhandels sowie der gewerblichen Wirtschaft der Wilferdinger Höhe zu der Absicht der Stadtverwaltung Pforzheim, durch einen Ergänzungsbebauungsplan im dortigen Bereich künftig zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auszuschließen.</p> <p style="text-align: center;">I.</p> <p>Die Bedeutung der Wilferdinger Höhe im Stadtgefüge der Stadt Pforzheim</p> <p>1. Das Gewerbe- und Industriegebiet Wilferdinger Höhe wurde geschaffen, um weitere Betriebe aus Pforzheim und insbesondere der Region ansiedeln zu können.</p> <p>Es wurde eine neue Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbestruktur (einschließlich von Industrie) geschaffen, um die Arbeitsplatzzentralität Pforzheims zu stärken. Mit einem zusätzlichen Schwerpunkt im Handels- und Dienstleistungsbereich sollte auch der Abfluss von Kaufkraft nach Westen eingedämmt werden.</p> <p>Es wurden rund 5.000 Arbeitsplätze geschaffen. In diesem Zusammenhang müssen auch die vielen qualifizierten Ausbildungsplätze genannt werden, auf die Pforzheim und die Region dringend angewiesen sind. Dies bedingt, dass auch eine Nahversorgung sich entwickeln musste, um der Nachfrage nach periodischen</p>	<p>1. Das Gewerbe- und Industriegebiet wurde in erster Linie geschaffen, um Gewerbe- und Industriebetriebe anzusiedeln.</p> <p>Dies drückt sich hauptsächlich durch die Vielzahl von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel aus, von denen 3 von 4 nicht angetastet werden.</p> <p>Das Angebot in dem Gebiet „Wilferdinger Höhe“ geht weit über ein Angebot, das zur Versorgung von 9.000 Arbeitsplätzen benötigt wird, hinaus. Die Gebietsversorgung, insbesondere im Bereich der Nahversorgung, ist somit ausreichend gesichert und muss nicht noch weiter ausgedehnt werden. Um die tatsächliche Verpflegung der Arbeitskräfte zu sichern, wurde die „Kiosk-Festsetzung“ aufgenommen (siehe textliche Festsetzungen, § 2).</p>

	<p>Gütern und Dienstleistungen entsprechen zu können. Wer die Nahversorgung auf der Wilferdinger Höhe schwächt, verringert die Qualität der Arbeitsplätze, weil arbeiten und einkaufen sich ergänzen.</p> <p>2. Wer die marktgerechten Anpassungsprozesse auf der Wilferdinger Höhe durch dirigistische Eingriffe blockiert, verstärkt den Abfluss von Kaufkraft.</p> <p>3. Der Druck auf Umsatzrenditen zwingt zu Flächenausweitungen im periodischen und aperiodischen Bereich, die in der Innenstadt nicht darstellbar und auch nicht bezahlbar sind. Deshalb ergänzen sich die Innenstadt und die Wilferdinger Höhe mit ihren Verkaufsflächen und in ihren Dienstleistungsangeboten.</p> <p>4. Die statistische Erfassung der Kunden nach Postleitzahlen eines Elektronikmarktes zeigt deutlich, dass die Wilferdinger Höhe eine überregionale Bedeutung als Einkaufszentrum hat. Kunden aus den Nachbargemeinden und Nachbarstädten finden den Weg nach Pforzheim. Pforzheim als Einkaufsstadt steht als Ganzes in Konkurrenz mit den sie umgebenden Mittel- und Oberzentren. Eine Schwächung der Wilferdinger Höhe schwächt die Gesamtstadt und damit zugleich die Innenstadt.</p>	<p>2. Der Abfluss von Kaufkraft von der „Wilferdinger Höhe“ soll einen Zufluss von Kaufkraft in die Innenstadt fördern und zwar sowohl direkt (weil ein Angebot von vermehrten zentrenrelevanten Sortimenten die Innenstadt attraktiver macht und weil die Planung eine gewisse Planungssicherheit für Investoren darstellt) als auch indirekt (durch vermehrte Handelsansiedlungen wird die Innenstadt belebter, lebendiger und somit attraktiver für weitere Ansiedlungen).</p> <p>3. Die Wilferdinger Höhe und die Innenstadt sind keine sich ergänzenden Standorte, was die zentrenrelevanten Sortimente betrifft. Sie stehen in Konkurrenz zueinander, solange sie dem Kunden viele sich überschneidende Sortimente bieten. Aussage des Märkte- und Zentrenkonzeptes ist, dass die Wilferdinger Höhe diesbezüglich einen negativen Einfluss auf die Innenstadt ausübt.</p> <p>Vorliegende Planung schafft die Voraussetzungen, dass die Konkurrenzsituation beseitigt wird. Durch die getroffenen Regelungen soll die Einkaufsinnenstadt im Standortwettbewerb um zentrenrelevante Verkaufsfläche perspektivisch gestärkt werden. Gleiches gilt für das Profil der Wilferdinger Höhe als Standort für Gewerbe und nicht zentrenrelevanten Handel. Die beiden Standortlagen sollen sich deutlich voneinander abgrenzen bzw. sich entsprechend unterschiedlich positionieren, um Nutzungskonkurrenzen kurzfristig zu reduzieren und langfristig zu vermeiden. Diese Profilstärkung wird selbstverständlich nicht mit Satzungsbeschluss da sein, aber der Prozess zur Zielerreichung wird durch diesen Bebauungsplan in Gang gesetzt (bzw. ist durch die Veränderungssperre bereits in Gang gesetzt worden).</p> <p>4. Die Erhebung eines Marktes kann nicht repräsentativ sein.</p> <p>Eine Schwächung der Wilferdinger Höhe schwächt nicht die Innenstadt von Pforzheim. Im Gegenteil, es ist von einer Umlenkung der Kundenströme zugunsten der Innenstadt auszugehen.</p> <p>Bezüglich der Kunden kann die Stadt nicht als Einkaufsstadt im Ganzen gesehen werden. Für die Kunden sind die Wilferdinger Höhe und die Innenstadt zwei unterschiedliche Ziele, die wohl in den seltensten Fällen gemeinsam aufgesucht werden.</p> <p>Zudem ist der Bebauungsplan nur eine Maßnahme von vielen, die Kunden in die Innenstadt zu lenken. Die Stärkung der Innenstadt wird in erster Linie durch Maßnahmen im Zentrum erreicht, die Regelungen des Bebauungsplanes können als notwendige flankierende Maßnahmen gesehen werden.</p>
--	--	--

	<p>5. Die Nahversorgung der Wilferdinger Höhe steht in keinem Zusammenhang mit der Innenstadt. Eine gute Nahversorgung ist ein Stabilisierungsfaktor für die Qualität der Arbeitsplätze auf der Wilferdinger Höhe. Wer die Nahversorgung schwächt, schwächt den Arbeitsstandort Wilferdinger Höhe.</p> <p style="text-align: center;">II. Fragwürdige Abgrenzungsbereiche</p> <p>Das bestehende Fachmarktzentrum wurde aus dem Geltungsbereich des Ergänzungsbebauungsplans herausgenommen. Damit können in diesem Bereich, was sehr zu begrüßen ist, die Sortimente und Dienstleistungen angeboten werden, die der Markt nachfragt. Der Ausschluss wesentlicher Teile aus dem Geltungsbereich des Ergänzungsbebauungsplanes schafft eine rechtliche Ungleichheit, die nicht nachvollziehbar ist. Schon aus diesem Grunde gibt es erhebliche rechtliche Bedenken gegen die Sortimentseinschränkung.</p>	<p>Um zielgerichtete Maßnahmen in der Innenstadt durchführen zu können, werden derzeit verschiedenen Studien bzw. Konzeptionen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 Stadumbau). <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. Die Nahversorgung der Wilferdinger Höhe steht aber im Zusammenhang mit der Nahversorgung in den Stadtteilen. Die Nahversorgung der Stadtteile wird durch die Ausbreitung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf der Wilferdinger Höhe geschwächt. Raumordnerisch ist ein Gewerbegebiet keine integrierte Lage und somit kein Standort, an dem Nahversorgung gefördert werden soll. Eine Gebietsversorgung für die Arbeitskräfte ist über den Bestandsschutz sowie die „Kiosk-Regelung“ gewährleistet.</p> <p>Die Abgrenzung des Geltungsbereiches und die weiteren Planungsschritte für angrenzende Bereiche werden in Kap. I A der Begründung ausführlich erläutert.</p> <p>Bezüglich der zum Vergleich herangezogenen Sondergebiete in unmittelbarer Nähe des Plangebiets bzw. im Plangebiet selbst liegt eine andere tatsächliche und rechtliche Ausgangssituation vor. Die Ausgangssituation in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet ist eine andere als in einem ausgewiesenen Sondergebiet für Handelsflächen, so dass diese nicht oder nur eingeschränkt zum Vergleich herangezogen werden können. Sie enthalten entweder schon detaillierte abschließende Regelungen zu den Sortimenten, so dass dort keine Umnutzung mit anderen innenstadtrelevanten Sortimenten erfolgen kann. Oder sie</p>
--	---	---

	<p>Nach Angaben der Stadtverwaltung wurde im östlichen Eingangsbereich der Wilferdinger Höhe ein Plangebiet von der beabsichtigten Sortimentsbeschränkung angenommen. Dieses müsse zunächst gutachterlich untersucht werden. Dies legt den Schluss nahe, erst das Gutachten abzuwarten, um dann im Lichte dieser Ergebnisse weitere Entscheidungen zu treffen.</p> <p style="text-align: center;">III. „Pforzheimer Sortimentsliste“</p> <p>1. Diese Liste hält einer gerichtlichen Überprüfung nicht stand, weil sie nicht aus schlüssigen, nachvollziehbaren Grundsätzen entwickelt ist. Der Verkauf von Antiquitäten beispielsweise soll auf der Wilferdinger Höhe zugelassen werden, weil es sich nicht um ein zentrenrelevantes Sortiment handeln soll. Diese Bewertung ist nicht nachvollziehbar, wenngleich wir seine Zulassung auf der Wilferdinger Höhe begrüßen.</p> <p>2. Als Leitbild für die unterschiedlichen Funktionen könnte für die Innenstadt eher ein erlebnisorientiertes Einkaufen sein, während auf der Wilferdinger Höhe eher ein funktioneller Einkauf seine Entwicklungschancen nutzt.</p> <p style="text-align: center;">IV.</p> <p>Darstellung von Auswirkungen der beabsichtigten Bebauungsplanänderung auf Einzelhandel und gewerbliche Wirtschaft der Wilferdinger Höhe.</p> <p>[Vorbemerkung: Am 19.04.2013 fand bei Herrn Oberbürgermeister Hager ein Gespräch mit den beiden Vorsitzenden der Interessengemeinschaft statt, nämlich Frau Nicole Kälber und</p>	<p>lassen nur nicht zentrenrelevante Sortimente zu. Ein weiteres Sondergebiet muss wegen fehlenden Regelungen zu zentrenrelevanten Sortimenten gesondert untersucht werden. Im Gegensatz zu den im Bereich Wilferdinger Höhe festgesetzten Sondergebieten stellt die Nutzung für (zentrenrelevanten) Einzelhandel im Plangebiet nur eine von vielen zulässigen Nutzungsmöglichkeiten dar. Im Rahmen der Sondergebietsausweisung wurde der Einzelhandel – im Gegensatz zu den Bereichen, die als Misch- und Gewerbegebiete ausgewiesen sind – explizit „hingepflanzt“. Daher besteht hier eine andere Ausgangslage für eine „Überplanung“ mit möglichst weitgehendem Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten als im Misch- oder Gewerbegebiet und daher sind hier andere Lösungsmöglichkeiten zur Zielerreichung notwendig.</p> <p>Dies trifft auf den ausgesparten Bereich zu, aber nicht auf das vorliegende Plangebiet.</p> <p>1. Die Grundsätze, aus denen die Sortimentsliste entwickelt wurde, werden hinreichend im aktuellen Märkte- und Zentrenkonzept erläutert. Als Kriterium für die Zentrenrelevanz gelten nicht alleine die Größe und das Gewicht der Ware. Weitere Kriterien sind beispielsweise, ob die Sortimente in der Innenstadt bereits vorhanden sind (nicht Vorhandenes kann nicht geschädigt werden, Bsp. Antiquitäten) oder ob die Sortimente zwar nicht vorhanden sind, aber eine Ansiedlung in der Innenstadt erwünscht ist (Bsp. Elektronikmarkt). Darüber hinaus ist beispielsweise von Belang, ob das Sortiment als Frequenzbringer zur Stärkung der Innenstadt beiträgt (Bsp. Elektronikmarkt) oder nicht (Bsp. Antiquitäten).</p> <p>2. Dies kann jedoch nur funktionieren, wenn sich weitere Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt ansiedeln, bzw. zumindest die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt verbleiben. Denn ohne Einzelhandel ist auch kein erlebnisorientiertes Einkaufen möglich. Eine immer weitere Ausdehnung der Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten auf der Wilferdinger Höhe steht dem entgegen. Die Wilferdinger Höhe nimmt dadurch zu großen Teilen die Funktionen der Innenstadt ein.</p>
--	--	--

	<p>Herrn Bouquerot sowie Herrn Rechtsanwalt Dr. Becker statt. Von Seiten der Verwaltung hat Herr Direktor Reitz, WSP, und Frau Maike List teilgenommen. Frau List ist mit der federführenden Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens beauftragt. Im Hinblick auf die Komplexität der Auswirkungen sind die Beteiligten so verblieben, dass in einem kurzfristig anzuberaumenden Fachgespräch unter weiterer Beteiligung von Vertretern des Baurechtsamtes und des Rechtsamtes der Stadt Pforzheim eine fallbezogene Vertiefung stattfindet, in der weitere Einzelfälle besprochen werden sollen. Anhand praktischer Fälle sollen dann die Auswirkungen der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans aufgezeigt werden. Das vorliegende Positionspapier einschließlich der Befragungsergebnisse soll in jedem Fall zum Gegenstand der Einwendungen gemacht werden, die allerdings nur von betroffenen Eigentümern innerhalb der Auslegungsfrist des Bebauungsplans geltend gemacht werden können.</p> <p>Diese Vorgehensweise wird von der Interessensgemeinschaft begrüßt, weil nur durch weitere Prüfung von Einzelfällen der Umfang und die Auswirkungen der damit verbundenen Eingriffe in das Marktgeschehen und in die Eigentumsrechte von Eigentümern und die Rechte von Mietern nachvollziehbar verdeutlicht werden können.]</p> <ol style="list-style-type: none">1. Für eine Diskothek besteht kein Bedarf mehr. Diese Fläche soll in einen Outdoor-Markt umgewandelt werden. Eine Umwandlung in eine Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten ist ausgeschlossen.2. Es wird ein Standort für eine Zoohandlung gesucht. Nach einer Veröffentlichung der Pforzheimer Zeitung vom 06.03.2013 ist eine Zoohandlung auf der Wilferdinger Höhe ausgeschlossen. Allerdings ergibt sich aus der „Pforzheimer Sortimentsliste“, dass Zoobedarf auf der Wilferdinger Höhe angeboten werden darf.	<ol style="list-style-type: none">1. Eine Umwandlung in eine Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten ist ausgeschlossen, sofern keine Baugenehmigung für Verkaufsflächen entweder ohne Sortimentsbezug oder mit Sortimentsbezug für einen Outdoor-Markt vorliegt.2. Zoobedarf gehört weder zu den zentrenrelevanten noch zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Eine Zoohandlung kann sich auch weiterhin auf der Wilferdinger Höhe ansiedeln. Im geschilderten Fall war nicht das Sortiment das Problem, sondern die Größe der Verkaufsfläche (wäre bereits nach geltendem Planungsrecht so).
--	---	--

	<p>3. Eine Verkaufsfläche ist für ein Schuhgeschäft (Schuhkaufhaus) genehmigt. Die Baugenehmigung erfolgte mit Sortimentsbezug. Eine Veränderung des Sortiments schließt zentrenrelevante Sortimente nach der „Pforzheimer Sortimentsliste“ aus.</p> <p>4. Ein Einzelhandelsschuhgeschäft wurde genehmigt. Die Baugenehmigung nimmt nicht Bezug auf das Sortiment. Kann im Rahmen des Bestandsschutzes das Sortiment frei geändert werden?</p> <p>5. Computer und Zubehör gehören zu den zentrenrelevanten Sortimenten und dürfen nicht auf nicht genehmigten Flächen der Wilferdinger Höhe verkauft werden. Dieses Beispiel zeigt, dass die „Pforzheimer Sortimentsliste“ nicht nachvollziehbare Abgrenzungen vornimmt.</p> <p>6. Ein Bekleidungs-lagerverkauf (Factory-Outlet) soll aufgegeben und eine andere Einzelhandelsnutzung</p>	<p>3. Auch zukünftig können Schuhe verkauft werden, aber keine anderen zentrenrelevanten Sortimente; weiterhin ist zukünftig der Verkauf von nicht zentrenrelevanten Waren möglich.</p> <p>4. Bei einer Genehmigung ohne Sortimentsbezug kann das neue Sortiment frei gewählt werden, d. h. einschließlich zentrenrelevanter Ware. Der Bestandsschutz gilt für Verkaufsflächen für jegliche Sortimente.</p> <p>5. Die Grundsätze, aus denen die Sortimentsliste entwickelt wurde, werden hinreichend im aktuellen Märkte- und Zentrenkonzept erläutert. Als Kriterium für die Zentrenrelevanz gelten nicht alleine die Größe und das Gewicht der Ware. Weitere Kriterien sind, ob die Sortimente in der Innenstadt bereits vorhanden sind (nicht Vorhandenes kann nicht geschädigt werden, Bsp. Antiquitäten), ob die Sortimente zwar nicht vorhanden sind, aber eine Ansiedlung in der Innenstadt erwünscht ist (Bsp. Elektronikmarkt). Darüber hinaus ist beispielsweise von Belang, ob das Sortiment als Frequenzbringer zur Stärkung der Innenstadt beiträgt (Bsp. Elektronikmarkt) oder nicht (Bsp. Antiquitäten).</p> <p>Zum Thema Elektrowaren / Telekommunikation / Computer liegt eine gesonderte Stellungnahme des Gutachters vor: <i>„Diese Warengruppe ist durch eine extreme Schnellebigkeit der Sortimente und durch permanente technische Innovationen geprägt, welche nur noch bedingt mit den relativ starren Sortimentsuntergliederungen, auf denen die planungsrechtlich abgeleiteten Sortimentsfestsetzungen in B-Plänen fundieren, in Einklang zu bringen sind. Die Einstufung der Sortimente Unterhaltungselektronik (sog. Braune Ware), Computer und Zubehör sowie die „Telefonläden/Telekommunikation“ (smart phones sind kleine Computer) zu den zentrenrelevanten Sortimenten ist nach Einschätzung der CIMA eindeutig. Hier spielt es u.E. auch keine Rolle, dass dieses Sortiment in der Innenstadt von Pforzheim nicht oder nur gering vertreten sind. Vielmehr kommt hier der planerische Wille der Stadt Pforzheim zum Tragen, dass die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes als ein wesentlicher Kundenmagnet für die Innenstadt durch flankierende Maßnahmen mittels des Planungsrechtes unterstützt werden kann bzw. sollte.“</i></p> <p>6. Die mögliche Nachnutzung hängt von der Baugenehmigung ab, von der sich der Bestandsschutz ableitet. Im Übrigen kann auch eine Anpassung mit nicht zentrenrelevanten</p>
--	---	--

	<p>gewählt werden. Im Grundsatz sind nur nichtzentrenrelevante Sortimente zulässig. Eine marktgerechte Anpassung wird in der Regel ausgeschlossen.</p> <p>7. Wird ein genehmigter Sportartikelmarkt aufgegeben, dann kann beispielsweise kein Markt für Unterhaltungselektronik genehmigt werden. Wo kann in der Innenstadt ein Elektronikmarkt mit 800 m² eingerichtet werden? Die Möglichkeiten der Vermietung eines aufgelassenen Sportartikelmarkts auf der Wilferdinger Höhe werden erheblich eingeschränkt.</p> <p>8. Es wird eine bestandsorientierte Erweiterung zugelassen. Dann muss aber über ein Gutachten nachgewiesen werden, dass die Erweiterung für die Innenstadt nicht schädlich ist.</p> <p>9. Bei Handwerksbetrieben können Ausstellungs- und Verkaufsflächen von zentrenrelevanten Sortimenten bis zu 200 m² Obergrenze zugelassen werden. Die Festsetzung auf höchstens 200 m² ist willkürlich. Was geschieht, wenn das zentrenrelevante Sortiment nur einen geringen Teil der Verkaufsfläche ausmacht?</p> <p>10. Ein bestehender Einzelhandelsbetrieb möchte seinen Betrieb um ein Bistro zur Nahversorgung ergänzen. Dies ist nur ausnahmsweise zulässig.</p>	<p>ten Sortimenten, einer gewerblichen Nutzung oder einer Dienstleistungsnutzung eine marktgerechte Anpassung sein.</p> <p>7. Die mögliche Nachnutzung hängt von der Baugenehmigung ab, von der sich der Bestandsschutz ableitet. Im Zuge der derzeit laufenden umfangreichen Planungen für die Innenstadt werden neue Bauflächenpotenziale erschlossen, die u. a. auch der Ansiedlung von Einzelhandel dienen sollen (siehe oben). Die Nachnutzungsmöglichkeiten auf der Wilferdinger Höhe werden in Zone 1 nur um Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, also einer von vielen Nutzungen, eingeschränkt. Alle anderen Möglichkeiten, wie Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente, Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen bleiben erhalten.</p> <p>8. Dies wird zukünftig so sein, da die anderen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung dem Ziel dienen, die Innenstadt zu schützen. Würden betriebliche Erweiterungen ohne Nachweis der Unschädlichkeit für die Innenstadt zugelassen werden, würde dies die anderen Festsetzungen konterkarieren. Bei Überschreitungen der Verkaufsfläche über 800 m² muss bereits im gültigen Planungsrecht die Unbedenklichkeit nachgewiesen werden. Dies erfolgt in der Praxis regelmäßig über die Erstellung entsprechender Gutachten.</p> <p>9. Die Festsetzung wird folgendermaßen geändert: <i>„Ausnahmsweise zulässig ist auf untergeordneter Betriebsfläche der Verkauf von selbst hergestellten Waren oder von Ersatzteilen in Verbindung mit dem Handwerksbetrieb. Dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk“.</i> In der Begründung wird erläutert, dass „untergeordnet“ max. 5 % der Geschossfläche des Handwerksbetriebes, aber max. 50 m² Verkaufsfläche bedeutet (die Verkaufsfläche wird entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 24.11.2005 definiert - 4 C 10.04).</p> <p>10. Die Reglementierung von Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur Gebietsversorgung wurde folgendermaßen geändert: <u>Kioske und ähnliche Betriebsformen</u> <i>Ausnahmsweise sind Kioske und der Verkauf von Lebensmitteln in Verbindung mit gastronomischen Betrieben oder im Lebensmittelhandwerk zur Gebietsversorgung zulässig.</i> Ein Bistro als reine Schank- und Speisewirtschaft ist in Misch- und Gewerbegebieten regelmäßig zulässig. Eine Zulässigkeit muss demnach im Einzelfall anhand der Fest-</p>
--	--	--

	<p>11. Es besteht für erfolgreiche Einzelhandelsbetriebe Bestandsschutz, aber keine Entwicklungsmöglichkeiten. Umnutzung und Erweiterung (Sortimentsänderung von zentrenrelevanten Sortimenten) ist ausgeschlossen.</p> <p>12. Amazon (Interneteinkauf allgemein) und zwei geplante Möbelhäuser im Hohenacker (eines mit einem Randsortiment von 2.500 m²) stellen eine Herausforderung für die Innenstadt dar. Diese Herausforderung hat die Stadt Pforzheim selbst herbeigeführt. Hinzu kommt, dass die Stadt Pforzheim durch den Abbruch des Parkhauses an der Deimlingstraße mit 640 Stellplätzen die innerstädtische Parkierungssituation deutlich verschlechtert hat. Eine schlüssige Politik zur Stärkung der Innenstadt wurde bislang nicht entwickelt.</p> <p style="text-align: center;">V. Ergebnis einer Befragung des Einzelhandels und der gewerblichen Wirtschaft</p> <p>1. Einzelhandel und gewerbliche Wirtschaft wurden vom Vorstand der Interessensgemeinschaft Wilferdinger Höhe Pforzheim e. V. befragt. Diese Befragung ist nicht repräsentativ, aber dennoch aufschlussreich.</p> <p>2. Das Ergebnis der Befragung lässt sich wie folgt zu-</p>	<p>setzungen in den bereits bisher geltenden Bebauungsplänen geprüft werden.</p> <p>11. Bestandsorientierte Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten sind unter verschiedenen Bedingungen ausnahmsweise vorgesehen unter § 2 der Textlichen Festsetzungen. Umnutzungen sind gem. der vorliegenden Baugenehmigung zulässig.</p> <p>12. Diese Bebauungsplanänderung ist nur ein Baustein von vielen, um die Innenstadt zu stärken. Um die Gegebenheiten in der Pforzheimer Innenstadt u. a. auch für Handelsansiedlungen zu attraktivieren, werden derzeit umfangreiche Untersuchungen und Planungen erarbeitet, siehe oben.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass zentrenrelevante Sortimente größtenteils kleinteilig und gut zu Fuß zu transportieren ist. Daher sind diese Sortimente in der Regel hauptsächlich in den Zentren der Städte anzutreffen, wo in der Regel die Wege zwischen Parkplatz und Ladenflächen größer sind als auf der grünen Wiese.</p>
--	---	--

	<p>sammenfassen:</p> <p>a) Eine Sortimentsbeschränkung würde den marktgerechten Anpassungsprozess auf der Wilferdinger Höhe blockieren. Damit würde die Vitalität der Wilferdinger Höhe eingeschränkt mit negativen Auswirkungen auf Arbeitsplätze und das wirtschaftliche Ergebnis der Einzelbetriebe.</p> <p>b) Durch die Einschränkung der Angebote des täglichen Lebens (periodische Angebote) würde die Attraktivität des Arbeitsplatzstandorts Wilferdinger Höhe leiden ohne Vorteile für die Innenstadt.</p> <p>c) Die Beschränkung der Ausstellungs- und Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben auf 200 m² ist willkürlich.</p> <p>d) Der Wert der Immobilien wird sinken. Es findet durch eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eine Wertvernichtung zu Lasten der privaten Eigentümer statt.</p> <p>e) Die mangelnde Anpassungsmöglichkeit beschädigt insbesondere den Facheinzelhandel.</p> <p style="text-align: center;">VI.</p> <p>Die Interessengemeinschaft Wilferdinger Höhe Pforzheim e. V. appelliert an die Verantwortlichen in Verwal-</p>	<p>a) Das im öffentlichen Interesse stehende Ziel der Aufwertung und Stärkung der Innenstadt und der damit einhergehende Erhalt der Vitalität und der Arbeitsplätze der Innenstadt wird bei der Abwägung höher gewichtet als das wirtschaftliche Interesse an der lukrativsten Ausnutzung der Grundstücke der einzelnen Betriebe. Auch das im öffentlichen Interesse stehende Ziel der Gewerbeflächensicherung, die der Ansiedlung neuer oder dem Verbleib bestehender Betriebe bzw. der Schaffung neuer oder dem Erhalt bestehender Arbeitsplätze dient, wird höher gewichtet als das wirtschaftliche Interesse an der lukrativsten Ausnutzung der Grundstücke der einzelnen Betriebe.</p> <p>b) Das Angebot wird nicht eingeschränkt, sondern nur auf das vorhandene Maß beschränkt. Eine Gebietsversorgung für die Arbeitskräfte ist über den Bestandsschutz sowie die „Kiosk-Regelung“ gewährleistet.</p> <p>c) Die Festsetzung wird folgendermaßen geändert: <i>„Ausnahmsweise zulässig ist auf untergeordneter Betriebsfläche der Verkauf von selbst hergestellten Waren oder von Ersatzteilen in Verbindung mit dem Handwerksbetrieb. Dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk“.</i> In der Begründung wird erläutert, dass „untergeordnet“ max. 5 % der Geschossfläche des Handwerksbetriebes, aber max. 50 m² Verkaufsfläche bedeutet (die Verkaufsfläche wird entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 24.11.2005 definiert - 4 C 10.04).</p> <p>d) Das im öffentlichen Interesse stehende Ziel der Aufwertung und Stärkung der Innenstadt wird bei der Abwägung höher gewichtet als das wirtschaftliche Interesse an der lukrativsten Ausnutzung der Grundstücke der einzelnen Betriebe. Lt. Kuschnerus („Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Bonn 2010, S. 206) wirkt sich die Überplanung der bestandsgeschützten Nutzung allerdings auf die Erträge der Grundstücksnutzung und damit den Verkehrswert in vielen Fällen kaum spürbar aus, sofern die ausgeübten Nutzungen im Rahmen des Bestandsschutzes weiter ausgeübt werden können und – wie vorliegend – ja auch noch weitere Nutzungsmöglichkeiten bestehen. Dies wird auch vom Gutachterausschuss der Stadt Pforzheim bestätigt (siehe Begründung, Kap. G.1.3).</p> <p>e) Die Einschränkung der Ausbreitung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf der Wilferdinger Höhe trägt dazu bei, insbesondere den Facheinzelhandel in der Innenstadt nicht zu beschädigen.</p> <p>Der Standort Wilferdinger Höhe steht mit seinem Angebot an zentrenrelevanter Ware in direkter Konkurrenz zu der Pforzheimer Innenstadt.</p>
--	---	---

	<p>tung und Gemeinderat, auf Sortimentsbeschränkungen auf der Wilferdinger Höhe zu verzichten. Nur eine vitale Wilferdinger Höhe im Verbund mit einer vitalen Innenstadt sichert die Attraktivität des Standorts Pforzheim als Einkaufsstadt als Ganzes. Die Betroffenen appellieren deshalb an die Entscheidungsträger, den Plan, einen Ergänzungsbebauungsplan zu beschließen, aufzugeben.</p>	<p>Eine weitere Ausdehnung der Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten wird zur Abwertung und weiteren Geschäftsaufgaben in der Innenstadt beitragen.</p>
<p>zusätzlicher Einwand von Einwender 26 (11. und 30.04.2013)</p>	<p><u>Weitere Anmerkungen:</u> In Bezug auf den vorgesehenen Bebauungsplan der Wilferdinger Höhe lege ich Einspruch ein. Unsere Gebäude wurden auf Grund der Baugenehmigung der Stadt erstellt. Die Mieter wurden mit Herrn Uhlig in diversen Gesprächen diskutiert und mit/nach seinen damaligen Wünschen abgestimmt und ausgewählt.</p> <p>Unsere Investitionen in Millionenhöhe basieren auf Langzeitamortisationen und wurden im Vertrauen auf geltende Gesetze und Vorgaben getätigt. Abgesehen von den rechtlichen Gesichtspunkten, die im Fall einer für uns zum Nachteil reichenden Entscheidung der Stadt sicherlich zu prüfen sein werden, ist es unverantwortlich, Vorgaben von genehmigten Investitionen und Bauungen nach kurzer Zeit in dem Maße willkürlich zu ändern, dass die kalkulierte Amortisation seitens des Investors nicht nur nicht mehr realisierbar wird, sondern durch diese Vorgaben verursachte Leerstände zu Verlusten bzw. Insolvenzen führen können.</p> <p>Ein Bestandschutz für den Grundstückseigentümer ist in jedem Fall unabdingbar.</p> <p>Firmenphilosophien, Verkaufsstrategien und logistische Vorgaben von Mietern wie Großkonzerne bzw. Filialisten aller Sparten, werden durch die Vorgaben und Vorstellungen bzw. willkürliche Beschlüsse der Stadt nicht geändert werden, sie werden höchstens diesem Standort fernbleiben und sich dort etablieren, wo sie willkommen sind.</p> <p>Ob die Endverbraucher und Mitbürger mit einer solchen</p>	<p>Die bisher genehmigten Nutzungen können aufgrund des Bestandsschutzes auch weiterhin ausgeführt werden. Es ist davon auszugehen, dass auf dieser Basis zunächst Einnahmen in bisheriger Höhe erzielt werden können. Für den Fall, dass es durch die im Rahmen dieser Planung vorgenommenen Nutzungsausschlüsse zu existenzbedrohenden Situationen kommen sollte, werden ausnahmsweise bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen, die nachweislich betroffenen Betrieben ein gewisses Entwicklungspotenzial erlauben.</p> <p>Da wir außerdem nur eine von vielen Nutzungen ausschließen, handelt es sich insgesamt nicht um eine unverhältnismäßige Einschränkung.</p> <p>Es besteht Bestandsschutz.</p> <p>Steuereinnahmen und Arbeitsplätze sind nicht ausschließlich abhängig von Verkaufsflä-</p>

	<p>Entscheidung einverstanden wären, ist in Frage zu stellen - abgesehen von dem für die Stadt zusammenhängenden Verlust von Steuereinnahmen und wegfallenden Arbeitsplätzen.</p> <p>Bei näherer Betrachtung könnten alle bzw. die meisten Bereiche des Einzelhandels als innenstadtrelevant deklariert werden und es wäre für die Zukunft extrem schwierig, Nachmieter für leerstehende Immobilien zu finden.</p> <p>Es wird auf die Verkaufsphilosophie der größeren Einzelhandelsketten bzw. Lebensmittelmärkte hingewiesen und darauf, dass diese eine gewisse Größe von Verkaufsflächen fordern. Gemäß diesen Marktbedürfnissen sind auch die meisten Verkaufsflächen gebaut und realisiert worden. Dies wurde von der Stadt letztlich auch genehmigt. Die Marktbereiche wie Lebensmitteldiscounter oder auch große Textildiscounter jetzt als innenstadtrelevant zu erklären, ist nicht akzeptabel. ebenso wenig ist akzeptabel, dass für diese Objekte kein Bestandsschutz</p>	<p>chen mit zentrenrelevanten Sortimenten. Auch andere Betriebe zahlen Steuern und schaffen Arbeitsplätze.</p> <p>Die Grundsätze, aus denen die Sortimentsliste entwickelt wurde, werden hinreichend im aktuellen Märkte- und Zentrenkonzept erläutert. Als Kriterium für die Zentrenrelevanz gelten nicht alleine die Größe und das Gewicht der Ware. Weitere Kriterien sind beispielsweise, ob die Sortimente in der Innenstadt bereits vorhanden sind (nicht Vorhandenes kann nicht geschädigt werden, Bsp. Antiquitäten) oder ob die Sortimente zwar nicht vorhanden sind, aber eine Ansiedlung in der Innenstadt erwünscht ist (Bsp. Elektronikmarkt). Darüber hinaus ist beispielsweise von Belang, ob das Sortiment als Frequenzbringer zur Stärkung der Innenstadt beiträgt (Bsp. Elektronikmarkt) oder nicht (Bsp. Antiquitäten).</p> <p>Dem Einwand der theoretisch durch die Planung entstehenden Leerstände müssen bereits vorhandene Leerstände bzw. nicht für eine Innenstadt adäquat genutzte Ladenlokale (sogenannte „Billigläden“ beispielsweise) in der Einkaufsinnenstadt gegenübergestellt werden. Das Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist der Schutz der Einkaufsinnenstadt, dem einher geht eine Attraktivierung u. a. durch Ansiedlungen von zentrenrelevanten Sortimenten. Ziel ist, eine „Verödung“ der Pforzheimer Innenstadt im Keim zu ersticken und einen weiteren Imageverlust zu verhindern. Auf der Wilferdinger Höhe sind, auch in Zone 2, aufgrund der bisherigen Festsetzungen als Gewerbegebiet noch vielfältige weitergehende Nutzungen zulässig und denkbar. Angesichts des Mangels an Gewerbegrundstücken und der bereits vorhandenen anderweitigen Nutzungen vor Ort ist die Ansiedlung dieser (zum Handel) alternativen Nutzungen realistisch. Vor diesem Hintergrund ist das Entstehen dauerhafter Leerstände nicht zu befürchten. Ein verbleibendes Restrisiko muss im Hinblick auf die Gefahr einer Verödung der Innenstadt hingenommen werden.</p> <p>Es werden keine Marktbereiche oder Betriebstypen für zentrenrelevant erklärt, sondern Waren bzw. Sortimente. Die Kriterien, nach denen die Sortimentszuordnung erfolgt, sind oben kurz aufgeführt. Sortimente wie Textilien werden zum Schutz der Innenstadt und Sortimente wie Lebensmittel werden zum Schutz der integrierten Nahversorgungslagen als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant deklariert und an nicht integrierten Standorten wie der Wilferdinger Höhe planungsrechtlich ausgeschlossen. Dies ist eine gängige und auch rechtlich akzeptierte Vorgehensweise.</p> <p>Es besteht Bestandsschutz, der im übrigen Mieterunabhängig ist.</p>
--	---	---

	für Nachmieter gewährt wird.	
Einwender 27 (02.05.2013)	<p>Auf Seite 11 des Entwurfes wird der derzeitige Zustand wie folgt beschrieben: "Im bisherigen Planungsrecht sind im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes "Einzelhandel Wilferdinger Höhe" Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche zulässig."</p> <p>Ferner kann Seite 12 des Entwurfes "Einzelhandel Wilferdinger Höhe" entnommen werden, dass "gemäß Märkte und Zentrenkonzept zentrenrelevante inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente weitgehend ausgeschlossen werden sollen, um negative Auswirkungen - wie Umsatzumverteilungen, Betriebsverlagerungen, Funktionsverluste, Nutzungskonkurrenzen - zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden."</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt somit allein die Schwächung einer funktionierenden Handels- und Dienstleistungslandschaft durch Begrenzung der Handlungsoptionen zu Gunsten der Innenstadt. Hierbei wird aus unserer Sicht außer Acht gelassen, ob die Innenstadt überhaupt für Einzelhändler (aber auch Büronutzer) attraktive und zeitgemäße Flächen anbieten kann. Wurde von Seiten der Stadt Pforzheim untersucht, welche Flächengrößen mit welchen Anforderungen von Einzelhändlern derzeit gesucht werden? Nur wenige Einzelhändler akzeptieren heute Flächen, die über mehrere Etagen gehen. Wo in der Innenstadt sind ebenerdige Flächen für Einzelhandelskonzepte, die mehr als 500 qm benötigen derzeit verfügbar? - Wir möchten gleich vorweg nehmen, dass wir das Objekt "SinnLeffers" nur bedingt als Antwort akzeptieren möchten, da sich hier seit Jahren augenscheinlich kein Investor finden lässt, um das mehrstöckige Gebäude zu revitalisieren.</p>	<p>Durch die getroffenen Regelungen soll die Einkaufsinnenstadt im Standortwettbewerb um zentrenrelevante Verkaufsfläche perspektivisch gestärkt werden. Gleiches gilt für das Profil der Wilferdinger Höhe als Standort für Gewerbe und nicht zentrenrelevanten Handel. Die beiden Standortlagen sollen sich deutlich voneinander abgrenzen bzw. sich entsprechend unterschiedlich positionieren, um Nutzungskonkurrenzen kurzfristig zu reduzieren und langfristig zu vermeiden.</p> <p>Vorliegender Bebauungsplan reicht als alleiniges Mittel nicht aus, die Innenstadt zu attraktivieren. Der Bebauungsplan ist nur eine von vielen Maßnahmen. Die Stärkung der Innenstadt wird in erster Linie durch Maßnahmen im Zentrum erreicht, die Regelungen des Bebauungsplanes können als notwendige flankierende Maßnahmen gesehen werden. Um zielgerichtete Maßnahmen in der Innenstadt durchführen zu können, werden derzeit verschiedenen Studien bzw. Konzeptionen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 Stadumbau).

	<p>Es ist kaum vorstellbar, dass ein Einzelhändler, der ein großflächiges Konzept verfolgt, sich mangels Möglichkeit auf der Wilferdinger Höhe dann für eine kleinere Fläche in der Innenstadt entscheidet. Ebenso wird ein Supermarkt ohne nahe gelegene Parkplätze oder ein Parkhaus nur schwer funktionieren. Wenn man durch die Innenstadt geht, scheinen es vor allem die kleineren Ladenflächen zu sein, die in der Vermietung schwierig sind. Wurde denn untersucht, ob dies der Wilferdinger Höhe geschuldet ist oder nicht etwa doch der Verdrängung kleinerer Einzelhändler durch größere Ketten mit größerem Flächenbedarf?</p> <p>Im Übrigen hat gerade das Vorhandensein von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dazu geführt, dass auch Büroflächen und andere Gewerbeflächen im Bereich der Wilferdinger Höhe Mieter finden. Wurden denn die anderen Unternehmen auf der Wilferdinger Höhe (produzierende Unternehmen und Dienstleister) von der Stadt Pforzheim befragt, in welchem Maße die vorhandenen Sortimente sich positiv auf</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Großflächiger Einzelhandel (Verkaufsfläche über 800 m²) ist bereits jetzt ohne eine Untersuchung auf Unbedenklichkeit nicht zulässig.</p> <p>Der Bebauungsplan zielt nicht darauf ab, die Händler von der Wilferdinger Höhe bzw. andere großflächige Händler in der Innenstadt anzusiedeln. Durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten auf der Wilferdinger Höhe (wie auch in anderen Gewerbegebietslagen) soll insbesondere die vorhandene Konkurrenzsituation entschärft werden und dadurch die Innenstadt wieder attraktiv für die Ansiedlung von zentrenrelevantem Handel werden – dies gilt zunächst unabhängig von der Größenordnung. Dass sich bisher beispielsweise kein Elektronikfachmarkt in der Innenstadt angesiedelt hat, liegt nicht alleine an dem Fehlen entsprechender Flächen (die könnten geschaffen werden). Es liegt auch daran, dass die zwei Elektrofachmärkte auf der Wilferdinger Höhe die Kaufkraft für dieses Segment binden und den Standort Pforzheim daher für eine weitere Ansiedlung uninteressant machen.</p> <p>Was die Schaffung von entsprechenden Flächen in der Innenstadt betrifft, siehe oben.</p> <p>Das aktuelle Märkte- und Zentrenkonzept hat sich eingehend sowohl mit der Situation auf der Wilferdinger Höhe als auch in der Innenstadt beschäftigt und empfiehlt als Schlussfolgerung zur Aufwertung der Innenstadt u. a. diese Maßnahme.</p> <p>Was die erwähnten Supermärkte betrifft, so können diese auch in integrierten Nahversorgungslagen bzw. Stadtteilzentren mit Parkplätzen realisiert werden (z. B. Nordstadt im Bereich Hohenzollern- / Blücherstraße und Nahversorgungszentrum Tiergarten).</p> <p>Dieser Aspekt wurde in Abstimmung mit dem WSP ausreichend berücksichtigt: Eine Gebietsversorgung für die Arbeitskräfte ist über den Bestandsschutz sowie die „Kiosk-Regelung“ gewährleistet.</p>
--	---	--

	<p>den Standort und ggf. das Gewinnen von Mitarbeitern auswirken? Wurden die negativen Auswirkungen - jenseits der Schwächung des auf der Wilferdinger Höhe vorhandenen Einzelhandels - auf den Standort im Allgemeinen ausreichend gewürdigt?</p> <p>Auch wenn mit dem derzeit geplanten "passiven Bestandsschutz" die Schwächung des Standortes wahrscheinlich erst mittelfristig zu Tage treten wird, da den Einzelhändlern und/oder Gebäudeeigentümern zukünftig die Möglichkeit genommen wird, flexibel auf Änderungen im Konsumverhalten zu reagieren, so ist zu hinterfragen, ob außer dem Sachverhalt " Schutz der Innenstadt" auch andere Faktoren ausreichend untersucht und berücksichtigt worden sind. Wurde zum Beispiel untersucht, woher die Käufer auf der Wilferdinger Höhe überhaupt kommen?</p> <p>Kommen diese aus der Stadt Pforzheim oder dem westlichen Enzkreis und in welchem Verhältnis stehen diese Käufergruppen zueinander? Bedeutet eine Schwächung der Attraktivität der Wilferdinger Höhe, dass zum Beispiel potentielle Käufer aus Remchingen dann in die Pforzheimer Innenstadt fahren oder werden diese eher dann nach Karlsruhe fahren?</p> <p>Eine Schwächung des Gebietes Wilferdinger Höhe führt nicht automatisch - auch wenn dies das Ziel sein soll - zu einer Stärkung der Innenstadt. Ohne einen Wandel der kleinteiligen Flächen in der Innenstadt zu größeren Einheiten, dem Eingeständnis, dass Einzelhandel heute bevorzugt nur noch im Erdgeschoss oder in Einkaufszentren stattfindet, und bequemeren Parkmöglichkeiten wird die Innenstadt für Einzelhändler nicht attraktiver.</p> <p>Darüber hinaus halten wir es für bedenklich, dass ein Sondergebietsteilbereich, für den Regelungsbedarf vorhanden ist, aus dem Geltungsbereich für diesen Bebauungsplan herausgetrennt werden soll. Der Einfachheit halber möchten wir Seite 6 des Entwurfes zitieren:</p> <p>"Es bleibt ein Sondergebietsteilbereich, für den Rege-</p>	<p>Die Bauleitplanung betreibt keine Wirtschaftssteuerung und keinen Konkurrenzschutz. Sie greift auf entsprechende Konzepte zurück, in diesem Fall das aktuelle Märkte- und Zentrenkonzept.</p> <p>Das Märkte- und Zentrenkonzept hat sich eingehend sowohl mit der Situation auf der Wilferdinger Höhe als auch in der Innenstadt, letztendlich mit der kompletten Einkaufssituation in Pforzheim beschäftigt und empfiehlt als Schlussfolgerung zur Aufwertung der Innenstadt u. a. die Maßnahme, die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens umgesetzt wird.</p> <p>Auch bisher ist eine vollkommen flexible Reaktion auf geändertes Konsumverhalten nicht einfach so möglich. Insbesondere sind Umnutzungen und Erweiterungen genehmigungspflichtig. Darüber hinaus sind auch bisher bereits Einzelhandelsbetriebe von mehr als 800 m² Verkaufsfläche unzulässig, es sei denn es bestünden keine negativen Auswirkungen, was gerade bei zentrenrelevanten Sortimenten schwer nachweisbar ist.</p> <p>Vorliegender Bebauungsplan reicht als alleiniges Mittel nicht aus, die Innenstadt zu attraktivieren. Der Bebauungsplan ist nur eine von vielen Maßnahmen. Die Stärkung der Innenstadt wird in erster Linie durch umfassende Maßnahmen im Zentrum erreicht (siehe oben).</p> <p>Der Bereich, für den ein Einkaufszentrum ohne Sortimentsbeschränkung festgesetzt ist, wird gesondert untersucht. Es gibt ein eigenes Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Einkaufszentrum Wilferdinger Höhe“.</p>
--	--	--

	<p>lungsbedarf vorhanden ist, da das geltende Planungsrecht keine weitergehenden Sortimentsregelungen festsetzt (siehe Plan 5): Dieser Bereich wurde mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" festgesetzt mit einer maximal zulässigen Nettoverkaufsfläche von 13.000 m²• Da weitergehende Sortimentsregelungen fehlen, können sich bisher zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente ansiedeln. Bisher wurden hier gem. Bauakte Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Umfang von 11.967 m² genehmigt. Angesichts dieses Umfangs an genehmigten Verkaufsflächen und im Hinblick darauf, dass hier im Sondergebiet bei kompletter "Wegplanung" der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nur noch eine Alternativnutzung, nämlich Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente, übrig bleibt, wäre in Abstimmung mit dem Rechtsamt der durch die Planung hervorgerufene Eingriff in die Eigentumsrechte der dortigen Eigentümer unverhältnismäßig hoch. Eine differenzierte Regelung für diesen Teilbereich, die das Erreichen des hier vorliegenden Planungsziels bewirkt, gleichzeitig aber den Planungsschaden für die Eigentümer in einem zu verantwortenden Rahmen hält, muss zunächst erarbeitet, gutachterlich untersucht und belegt werden. Daher wird auch dieser Teilbereich aus dem Geltungsbereich für diesen Bebauungsplan herausgetrennt. Sobald ein Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung vorliegt, soll auch für diesen Bereich das Verfahren fortgeführt werden."</p> <p>Unter welchen Gesichtspunkten wurde entschieden, dass der durch die Planung hervorgerufene Eingriff in die Eigentumsrechte der Eigentümer im Sondergebietsteilbereich (siehe oben) "unverhältnismäßig hoch", bei den anderen Eigentümern jedoch vertretbar erscheint? Welcher Umstand rechtfertigt eine separate Behandlung?</p> <p>Abschließend möchten wir noch anmerken, dass wir die Schlussfolgerungen zum Thema "Planungsschaden", welches auf den Seiten 28 und 29 des Entwurfes behan-</p>	<p>Das entsprechende Sondergebiet muss wegen fehlenden Regelungen zu zentrenrelevanten Sortimenten gesondert untersucht werden und wird hier ausgespart. Aufgrund der Ausweisung als Sondergebiet stellt sich hier eine andere tatsächliche und rechtliche Ausgangslage für eine „Überplanung“ mit möglichst weitgehendem Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten dar als im Misch- oder Gewerbegebiet und daher sind hier andere Lösungsmöglichkeiten zur Zielerreichung notwendig. Im Rahmen der Sondergebietsausweisung wurde der Einzelhandel – im Gegensatz zu den Bereichen, die als Misch- und Gewerbegebiete ausgewiesen sind – explizit „hingeplant“.</p> <p>Lt. Kuschnerus („Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Bonn 2010, S. 206) wirkt</p>
--	--	---

	<p>delt wird, nicht gänzlich nachvollziehen können. Die durch den neuen Bebauungsplan vorgesehene eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit der Immobilien und das Entfallen, mit mehreren Mietinteressenten über verschiedene Nutzungskonzepte zu verhandeln, dürften die Verkehrswerte der Immobilien auf der Wilderdinger Höhe sehr wohl mindern.</p>	<p>sich die Überplanung der bestandsgeschützten Nutzung auf die Erträge der Grundstücksnutzung und damit den Verkehrswert in vielen Fällen kaum spürbar aus, sofern die ausgeübten Nutzungen im Rahmen des Bestandsschutzes weiter ausgeübt werden können und – wie vorliegend – ja auch noch weitere Nutzungsmöglichkeiten bestehen. Dies wird auch vom Gutachterausschuss der Stadt Pforzheim bestätigt (siehe Begründung, Kap. G.1.3).</p>
<p>Einwender 28 (03.05.2013)</p>	<p>Es wird angeregt, für das Grundstück ebenfalls ein Sondergebiet "Möbelmarkt" mit nutzungsbezogenen Festsetzungen zu treffen,</p> <p>jedenfalls jedoch</p> <p>derartige bestandsorientierte Festsetzungen zu treffen, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen im Umfang des Bestandes mit zukunftsgerichteten adäquaten Entwicklungsmöglichkeiten auch bezogen auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente allgemein zulässig sind,</p> <p>andernfalls wird</p> <p>die Einstellung des Verfahrens über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“</p> <p>begehrt.</p> <p>Auf dem Grundstück der Mandantschaft befindet sich ein Einrichtungshaus mit einer baurechtlich genehmigten Verkaufs- und Ausstellungsfläche von ca. 7.735 m² (reine Verkaufsfläche mindestens 5.920 m²) und einer baurechtlich genehmigten Lagerfläche von jedenfalls 5.397 m², ohne dass auch ausweislich baurechtsbehördlicher Verlautbarungen eine Sortimentseinschränkung vorliegt.</p> <p>Ebenso wie für andere Nutzungen auf der Wilferdinger Höhe nutzungsadäquate Sondergebiete festgesetzt worden sind, begehrt meine Mandantschaft ebenfalls die Ausweisung eines Sondergebietes im Rahmen der Gleichbehandlung – schließlich dürften die Eigentümer der Grundstücke im Bereich der Wilferdinger Höhe, für deren Nutzungen städtischerseits Sondergebiete festge-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Stimmt.</p> <p>Eine Ausweisung des Grundstückes als Sondergebiet könnte auch nur den bisher genehmigten Bestand und darüber hinaus die auch für die anderen Betriebe gutachterlich belegten, unschädlichen Erweiterungsmöglichkeiten festschreiben. Weitergehende „Handlungsspielräume“ können auch in einem solchen Verfahren im Sinne der Gleichbehandlung nicht festgesetzt werden.</p>

	<p>setzt worden sind, nicht "gleicher" sein als meine Mandantschaft, Art. 3 GG. Auch entspricht eine Sondergebietsausweisung legitimen Interessen meiner Mandantschaft an einer bauleitplanerischen Sicherung der ausgeübten Nutzungen mit einem gewissen, städtebaulich vertretbaren "Bewegungsspielraum", um gerade auch für die Zukunft gerüstet zu sein. Dies ist auch städtebaulich gerechtfertigt, da durch eine Sondergebietsfestsetzung gerade auch für bauleitplanerische Konzepte feste Planungsgrundlagen herbeigeführt werden und sich bislang das Möbelhaus durch seinen jahrzehntelangen Bestand als städtebaulich verträglich erwiesen hat.</p> <p>Sollte städtischerseits einer Sondergebietsfestsetzung nicht entsprochen werden, wäre jedenfalls die projektierte bestandsorientierte Festsetzung dahingehend fortzuschreiben, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen im Umfang des Bestandes mit zukunftsgerichteten adäquaten Entwicklungsmöglichkeiten auch bezogen auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente allgemein zulässig sind. Denn aufgrund des schon jahrzehntelangen Bestandes hat meine Mandantschaft ein berechtigtes Interesse, wie bisher auch zukünftige Entwicklungen mitgehen zu können, so dass ein "Bewegungsspielraum" verbleiben muss, um nicht letztlich aus bauleitplanerischen Gründen von der Entwicklung abgehängt und auf Stillstand herabgesetzt zu werden mit der möglichen Folge der Vernichtung des Einrichtungshauses und damit einhergehend eines erheblichen Wertverlustes.</p>	<p>Es ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens, die Ausweisung eines Sondergebietes zu untersuchen. Bei Handlungsbedarf bezüglich des nicht zentrenrelevanten Sortimentes kann anlassbezogen an die Stadt herangetreten werden, dann kann die Möglichkeit überprüft werden (Gutachten, Abstimmungen mit Behörden u. s. w.).</p> <p>Allerdings muss sich der Betreiber im Klaren sein, dass sich bei Neuplanungen bezüglich seines Betriebes anstatt der erhofften Flexibilisierung aus Gründen der Verträglichkeit und auch aus Gründen der Gleichbehandlung der Händler auf der Wilferdinger Höhe zukünftig planungsrechtlich Einschränkungen des Sortimentes bzw. der Verkaufsfläche ergeben könnten. Beispielsweise verfügt der Markt derzeit über eine Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in Höhe von 20 % (das sind 1.050 m²). Dies hat Bestandsschutz, jedoch lässt die vorliegende Planung Randsortimente nur noch in einem Umfang von 10 % zu. D. h. die Randsortimentsregelung für vorliegenden Möbelmarkt müsste im Falle einer Sondergebietsplanung erneut untersucht und im Sinne der Verträglichkeit und Gleichbehandlung neu festgesetzt werden, was im Vergleich zur heutigen Situation zu Korrekturen nach unten führen könnte. In vergleichbaren Fällen, z. B. der Sondergebietsausweisung für das Möbelhaus XXXL LutzNeubert, hat das entsprechende Verfahren maximale Flächen für Randsortimente auf einer Fläche von 2,33 % (800 m²) der Gesamtverkaufsfläche ergeben.</p> <p>Alleine ein jahrelanger Betrieb kann nicht als Beweis für eine städtebauliche Verträglichkeit herangezogen werden.</p> <p>Dies entspricht nicht den Planungszielen des Bebauungsplanes.</p> <p>Nach dem jetzt geltenden Planungsrecht wären alleine nur auf den Grundstücken, auf denen sich heute schon Handelsnutzungen befinden, 40.000 m² kleinteilige Verkaufsflächen (bis jeweils 800 m²) mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genehmigungsfähig, im Gegensatz zu 19.622 m² bisher real genehmigter Verkaufsflächen. Hinzu kommen noch die Verkaufsflächen, die auf bisher gewerblich genutzten Grundstücken genehmigungsfähig wären. Die Verkaufsflächen für innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente könnten sich somit in den kommenden Jahren mehr als verdoppeln. Und genau dies soll zugunsten der Innenstadt verhindert werden.</p> <p>Das im öffentlichen Interesse stehende Ziel der Aufwertung und Stärkung der Innenstadt wird bei der Abwägung höher gewichtet als das wirtschaftliche Interesse an der lukrativsten Ausnutzung der Grundstücke der einzelnen Betriebe.</p> <p>Die formulierte Forderung zielt auf eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung (§ 1 (10) BauNVO) ab. Aus folgenden Gründen wird diese in Zone 1 nicht vorgesehen:</p> <p>Die Anwendbarkeit von Fremdkörperfestsetzungen, die Entwicklungsmöglichkeiten bieten, ist im Bereich Einzelhandel kaum vorstellbar. Der Markt ist so dynamisch, dass zukünftige Entwicklungsbedarfe nicht absehbar sind und somit ausreichend konkrete Festsetzungen nicht möglich sind. Zu vage formulierte Festsetzungen sind unwirksam.</p>
--	---	--

		<p>Das Planungsziel der Stärkung der Innenstadt könnte im Übrigen nicht erreicht werden, wenn in großem Umfang Fremdkörperfestsetzungen vorgesehen würden, die auch in Zukunft zentrenrelevante Sortimente zulassen würden. Auch der Gesetzgeber hat diese Festsetzungsmöglichkeit nur für einzelne wenige Ausnahmefälle vorgesehen. In Zone 1 sind jedoch keine Sonderfälle ersichtlich, bei denen besondere Gründe vorliegen würden, die ausnahmsweise eine Fremdkörperfestsetzung rechtfertigen würden. Auch aus Gleichbehandlungsgründen wurde daher eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauGB nicht vorgesehen.</p> <p>Obwohl sich der Möbelmarkt durch seine Größe von der Masse abhebt, gilt er nicht als Sonder- bzw. Einzelfall, da es noch weitere Märkte dieser Größenordnung gibt. Anders stellt sich die Situation in Zone 2 dar:</p> <p>Zone 2 ist hauptsächlich gewerblich geprägt, d. h. die wenigen dort vorhandenen Einzelhändler sind Sonderfälle, bei denen eine gesonderte Behandlung aus planerischer Sicht gerechtfertigt ist. Würden für diese Händler keine Sonderregelungen getroffen, wäre dies vor dem Hintergrund, dass für die Händler in Zone 1 weiterhin Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevantes Sortiment zulässig sind, eine Ungleichbehandlung gegenüber den Händlern in Zone 1.</p> <p>Oben wurde beschrieben, dass Fremdkörperfestsetzungen, die den Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten bieten, im Bereich Einzelhandel kaum vorstellbar sind. Da hier das Ziel der Fremdkörperfestsetzungen eine Gleichbehandlung mit den Betrieben in Zone 1 ist, sind ausreichend konkrete Festsetzungen möglich.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurden für die 6 vorhandenen Einzelhändler in Zone 2 Fremdkörperfestsetzungen getroffen, die so formuliert sind, dass diese Händler die gleichen Einschränkungen und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten, wie die Händler in Zone 1</p>
<p>Einwender 28 - 30 (03.05.2013)</p>	<p>Gerade auch zur Vermeidung der vorhersehbaren Konsequenzen, sollte weder ein Sondergebiet für das Grundstück der Mandantschaft festgesetzt noch bestandsorientierte Festsetzungen getroffen werden, sieht sich meine Mandantschaft vorsorglich gehalten, sich gegen den Bebauungsplanentwurf zu wenden, der aus den folgenden Gründen nicht rechtmäßig als Satzung beschlossen werden kann:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Mit dem hier gegenständlichen Bebauungsplanentwurf „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ beabsichtigt die Stadt Pforzheim, bestehende Bebauungspläne für den Bereich der Wilferdinger Höhe dahingehend zu ändern, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenre-	<p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>levanten und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nicht mehr und mit diesbezüglichen Randsortimenten nur ausnahmsweise zulässig sind, um die Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente zukünftig vorrangig in der Innenstadt zu erzwingen und damit die Innenstadt aufzuwerten.</p> <p>2. Der Bebauungsplanentwurf „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ ist jedoch rechtswidrig, da er nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist:</p> <p>2.1 Gemäß § 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 im Sinne des § 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 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 im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind jedoch solche Bebauungspläne, die einer <u>schlüssigen und widerspruchsfreien Planungskonzeption</u> entbehren oder sich innerhalb des Bebauungsplanrealisationszeitraums von ca. 10 bis 15 Jahren <u>nicht umsetzen</u> 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 Grundgesetz nicht städtebaulich erforderlich (vgl. statt aller Söfker in Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, 106.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ ist erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, um das Märkte- und Zentrenkonzept umzusetzen.</p> <p>Dem Bebauungsplanentwurf „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ liegt mit dem aktuellen Märkte- und Zentrenkonzept eine schlüssige und widerspruchsfreie Planungskonzeption zur Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet zugrunde.</p> <p>Die sofortige Umsetzbarkeit der Festsetzungen ist gegeben. Sofort ab der Rechtskraft des Bebauungsplanes werden in Zone 1 keine weiteren Betriebe mit zentrenrelevanten Verkaufsflächen und in Zone 2 keine neuen Verkaufsflächen (außerhalb der Fremdkörperfestsetzungen und dort können neue Verkaufsflächen nur für nicht zentrenrelevante Sortimente entstehen) mehr entstehen können. Die Einkaufsinnenstadt wird dadurch perspektivisch gestärkt und eine Investitions- und Planungssicherheit für das Stadtzentrum sicher gestellt.</p> <p>Durch eine Veränderungssperre wurde gesichert, dass bereits in der Zeit während der Planaufstellung keine Ansiedlungen erfolgen können, die der hier zugrundeliegenden Planungskonzeption widersprechen würden.</p>
--	--	---

	<p>Ergänzungslieferung, § 1 Rn. 28 ff.). So ist es hier.</p> <p>2.2 Dieses bauleitplanerische Ziel in der Gestalt der Aufwertung der Innenstadt durch einen Zwang zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in die Innenstadt durch Ausschluss solcher Sortimente für den Bereich der Wilferdinger Höhe lässt sich innerhalb des Bebauungsplanrealisationszeitraumes, also des Zeitraumes, innerhalb dessen der Bebauungsplan umgesetzt sein muss, von ca. 10 bis 15 Jahren nicht umsetzen:</p> <p>2.2.1 Denn 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 zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in die Innenstadt aus, <u>ohne</u> jedoch über dies 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 <u>könnten</u>, äußert sich jedoch <u>nicht</u> dazu, dass auch tatsächlich eine weitere Ansiedlung von Einzelhandel in der Pforzheimer Innenstadt bei Umsetzung des hier gegenständlichen Bebauungsplanentwurfes eintritt, zumindest eine solche Ansiedlung auf tragfähigen Prognoseansätzen in den kommenden 10 bis 15 Jahren zu prognostizieren ist. Vielmehr räumt das fortgeschriebene Märkte- und Zentrenkonzept ein (Auszug aus Seite 50):</p> <p><i>„Vor dem Hintergrund einer in vielen Einzelhandelsbranchen bereits gesättigten Marktsituation und einer Zunahme der Wettbewerbsintensität in den konkurrierenden Einkaufsstätten (Oberzentren</i></p>	<p>Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in der Innenstadt ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sondern des städtebaulichen Konzeptes. Gegenstand des Bebauungsplanes ist der Ausschluss von zentren- inkl. nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Zone 1) bzw. der Ausschluss von Einzelhandel (Zone 2), was mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes mit sofortiger Wirkung umgesetzt werden kann, siehe oben.</p> <p>Der Bebauungsplan dient dazu, die Einkaufsinnenstadt perspektivisch zu stärken und eine Investitions- und Planungssicherheit für das Stadtzentrum sicher zu stellen, indem darauf vertraut werden kann, dass sich nicht in Gewerbegebieten gleiche Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können wie in der Innenstadt.</p> <p>Es geht im Märkte- und Zentrenkonzept nicht darum, dass Betriebe von den Gewerbegebieten in die Innenstadt hinabwandern, sondern um eine perspektivische Stärkung der Innenstadt. Kurzfristig geht es bei dieser Planung darum, die bisherige Situation nicht zu verschlimmern, quasi „den Deckel darauf zu machen“. Um eine weitere Verschlimmerung zu verhindern, muss sichergestellt werden, dass sich keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf der Wilferdinger Höhe ansiedeln können. Vor diesem Hintergrund ist auszugehen, dass die Innenstadt aufgrund des durch die Festsetzungen künftig sinkenden Konkurrenzdrucks zwischen den beiden Standortlagen wieder interessanter für Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Sortiment wird. Ob es sich dabei um Betriebe handelt, die von der Wilferdinger Höhe in die Innenstadt kommen oder ob es sich um komplette Neuansiedlungen handelt, ist sekundär. Natürlich wäre ersteres der Optimalfall, weil es doppelt dazu beitragen würde, die Innenstadt zu stärken, ist aber kein Muss, um die Ziele des Bebauungsplanes zu erreichen.</p> <p>Der Bebauungsplan soll im Rahmen der gesamten Maßnahmen des Märkte- und Zentrenkonzeptes dazu beitragen, positive Voraussetzungen für den Erhalt und die Entwicklung der bisherigen Einkaufsinnenstadt und für Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben in der Einkaufsinnenstadt zu schaffen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist nur eine von vielen Maßnahmen. Die Stärkung der Innenstadt wird in erster Linie durch Maßnahmen im Zentrum erreicht, die Regelungen des Bebauungsplanes können als notwendige flankierende Maßnahmen gesehen werden.</p> <p>Um zielgerichtete Maßnahmen in der Innenstadt durchführen zu können, werden derzeit verschiedenen Studien bzw. Konzeptionen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Leitbild und Nutzungskonzept Innenstadt (Ziel ist u. a. die räumliche Verteilung von Handel in der Innenstadt)
--	--	---

	<p><i>wie Karlsruhe, umliegende Mittelzentren) kann eine Stabilisierung sowie ein branchenbezogen punktueller Ausbau der Situation in Pforzheim schon als Teilerfolg gewertet werden.“</i></p> <p>Dieses an sich der Untermauerung des Bebauungsplanentwurfes dienende fortgeschriebene Märkte- und Zentrenkonzept glaubt somit <u>nicht</u> an eine Rettung der Innenstadt, wenn es schon eine Stabilisierung des heutigen Zustandes als Erfolg ansieht.</p> <p>2.2.2 Vielmehr führt der (im Entwurf befindliche) gegenständliche Bebauungsplan gerade <u>nicht</u> zu einer Ansiedlung derjenigen Einzelhandelsbetriebe in der Pforzheimer Innenstadt, die ohne den Bebauungsplanentwurf sich im Bereich der Wilferdinger Höhe angesiedelt oder erweitert hätten – er kann sein Ziel 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:</p>	<ul style="list-style-type: none">- 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 Stadumbau). <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Eine Stabilisierung des heutigen Zustandes der Innenstadt ist natürlich ein Teilerfolg und auch ein zulässiges städtebauliches Ziel, insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich in der jüngsten Vergangenheit die Geschäftsaufgaben, gerade auch alteingesessener Familienbetrieb, in der Innenstadt häufen und die leerstehenden Flächen immer zahlreicher werden. Dies gilt es zuerst einmal zu stoppen, um ein weiteres Ausbluten und Veröden und damit den Verfall der Innenstadt zu verhindern. Die oben beschriebenen Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt sind als mittel- langfristige Maßnahmen zu sehen, welche die Innenstadt nachhaltig attraktivieren werden.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab, auf der Wilferdinger Höhe</p> <ul style="list-style-type: none">- kurzfristig einen weiteren Zuwachs von Verkaufsfläche für zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente zu verhindern und- mittel- bis langfristig eine Reduzierung der bestehenden Verkaufsfläche für zentren- inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente zu erreichen. <p>Kurzfristig wird durch das Verhindern von weiterem Flächenwachstum für zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Ware ein weiterer Kaufkraftabfluss von der Innenstadt Richtung Wilferdinger Höhe gestoppt werden. Des Weiteren wird durch die Festsetzung bereits kurzfristig eine Planungssicherheit für Investoren in der Innenstadt erreicht. Beides dient der Zielerreichung Schutz der Innenstadt.</p> <p>Kaufkraftrückflüsse von der Wilferdinger Höhe in die Innenstadt sind erst mittelfristig zu erwarten.</p>
--	---	---

	<p>(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).</p> <p>(ii) Die heute vorfindlichen 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 fehlt. Denn der Trend geht zu immer größeren Einzelhandelsnutzungen mit größeren Verkaufsflächen (siehe hierzu auch die Mindestbetriebsgrößen von Einzelhandelsnutzungen auf Seite 107 des fortgeschriebenen Märkte- und Zentrenkonzepts). Denn um angesichts des heutigen Konkurrenzdruckes auch durch den Online-Versandhandel und</p>	<p>Durch die getroffenen Regelungen soll die Einkaufsinnenstadt im Standortwettbewerb um zentrenrelevante Verkaufsfläche perspektivisch gestärkt werden. Gleiches gilt für das Profil der Wilferdinger Höhe als Standort für Gewerbe und nicht zentrenrelevanten Handel. Die beiden Standortlagen sollen sich deutlich voneinander abgrenzen bzw. sich entsprechend unterschiedlich positionieren, um Nutzungskonkurrenzen kurzfristig zu reduzieren und langfristig zu vermeiden. Diese Profilstärkung wird selbstverständlich nicht mit Satzungsbeschluss da sein, aber der Prozess zur Zielerreichung wird durch diesen Bebauungsplan in Gang gesetzt (bzw. ist durch die Veränderungssperre bereits in Gang gesetzt worden).</p> <p>Bebauungsplanung kann und will keine Wirtschafts- und Wettbewerbssteuerung betreiben, sondern u. a. städtebaulich unverträgliche Entwicklungen begrenzen.</p> <p>Unter den gegebenen Umständen ist dies bereits ein Teilerfolg auf dem Weg zu einer Attraktivierung der Innenstadt, die - siehe oben – durch weitere Maßnahmen gestützt wird.</p> <p>Im Zuge der derzeit laufenden umfangreichen Planungen für die Innenstadt werden neue Bauflächenpotenziale erschlossen, die u. a. auch der Ansiedlung von Einzelhandel dienen sollen (siehe oben).</p>
--	--	--

	<p>den Einzelhandelsangeboten in Karlsruhe und Stuttgart überhaupt wirtschaftlich konkurrenzfähig sein zu können, benötigen die Einzelhandelsnutzungen große Verkaufsflächen, die jedoch in der Innenstadt von Pforzheim mit Ausnahme maßgeblich der ehemals von Sinn & Leffers genutzten Flächen nicht zur Verfügung gestellt werden können.</p> <p>(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 von Seiten der Stadt geteilt zu werden. Denn der Nachbarschaftsverband Pforzheim führt in seinem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (Kurzfassung) auf Seite 36 zu den (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben an:</p> <p><i>„Fragen der Zuordnung von Standorten zu den Wohnorten der Verbraucher oder zu den Innenstädten als bestehende, zentral gelegene Versorgungsstandorte, spielen bei der Stan-</i></p>	<p>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.</p> <p>Das aktuelle Märkte- und Zentrenkonzept bescheinigt der Innenstadt als positiven Standortfaktor ein „<i>quantitativ großes Parkplatzangebot in bzw. rund um die Innenstadt</i>“ (S. 53). Als negativen Standortfaktor führt das Konzept auf S. 54 eine „<i>hohe Wettbewerbsintensität für die Einkaufsinnenstadt durch zahlreiche großflächige Anbieter in Gewerbegebietslagen, insbesondere der Wilferdinger Höhe</i>“ auf.</p> <p>Diese Auffassung von Seiten der Stadt nicht geteilt: Im auf das aufgeführte Zitat folgenden Abschnitt wird ausdrücklich vor den davor ausgehenden Gefahren für die Innenstadt gewarnt:</p> <p><i>Die mit dieser Entwicklung verbundenen Gefahren sind dabei bekannt:</i></p>
--	---	--

	<p><i>dortentscheidung 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.“</i></p> <p>Über diese Voraussetzungen verfügt die Innenstadt von Pforzheim heute nicht (mehr) und wird sie auch wegen der bestehenden baulichen und damit nicht zeitnah veränderbaren Situation auch zukünftig in den kommenden ca. 10 bis 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, dass schnell der jeweilige Einzelhandelsbetrieb erreicht und mit dem Auto wieder verlassen werden kann, zumal wenn nach dem derzeitigen Konzept des Innenstadtrings das Kraftfahrzeug noch weiter aus der Innenstadt verdrängt werden soll.</p>	<p><i>- Funktion- und Attraktivitätsverlust der Innenstädte</i> <i>- Zunahme des Individualverkehrs</i> <i>- Zunahme des Flächenverbrauchs</i></p> <p>Um die Gegebenheiten in der Pforzheimer Innenstadt u. a. auch für Handelsansiedlungen zu attraktivieren, werden derzeit umfangreiche Untersuchungen und Planungen erarbeitet, siehe oben.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Darüber hinaus ist zur berücksichtigen, dass zentrenrelevante Ware größtenteils kleinteilig und gut zu Fuß zu transportieren ist. Daher sind diese Sortimente in der Regel hauptsächlich in den Zentren der Städte anzutreffen, wo in der Regel die Wege zwischen Parkplatz und Ladenflächen größer sind als auf der grünen Wiese.</p>
--	---	---

	<p>(iv) Auch ist aus den nachgenannten Gründen wegen der projektierten Regelungen und der bestehenden Situation das Planungsziel nicht erreichbar.</p> <p>(v) 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.</p> <p>(vi) Dies untermauert auch das Fehlen einer Wirkungsanalyse, ob trotz dieser Unzulänglichkeiten bei einer Umsetzung des Bebauungsplanentwurfes tatsächlich sich die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in die Pforzheimer Innenstadt verlagern würden oder vielmehr die entsprechenden Einzelhandelsnutzungen sich nach Karlsruhe oder Stuttgart oder auch nur in umliegende Gemeinden verlagern würden.</p> <p>2.2.3 Auch ist die Plankonzeption weder schlüssig noch widerspruchsfrei:</p> <p>(i) So ist das fortgeschriebene Märkte- und Zentrenkonzept schon aus sich heraus nicht schlüssig, da es zwar gewisse Potenziale für</p>	<p>Warum die vorliegende Planung umgesetzt werden soll, wurde bereits mehrfach erläutert.</p> <p>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 für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente 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.</p> <p>Das Märkte- und Zentrenkonzept ist ein schlüssiges, nach anerkannten fachlichen Regeln erstelltes Konzept (s. o.). Das genaue „wie“ ist nicht Aufgabe des Konzeptes; das Konzept liefert Handlungsempfeh-</p>
--	--	--

	<p>den optimalen Ausgang als Möglichkeit aufzeigt, jedoch gerade keine Prognose anstellt, ob überhaupt durch den Ausschluss von zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten überhaupt eine Stärkung 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 (Seite 50) und hält die bereits heute leer stehenden Gewerbeimmobilien in der Innenstadt als nur teilweise (!) für eine Wiederbelebung durch den Einzelhandel tauglich (Seite 40, unten):</p> <p><i>„Die leer stehenden Gewerbeimmobilien kommen zum Teil hinsichtlich der Marktfähigkeit durchaus für eine Wiederbelebung durch Einzelhandel bzw. Dienstleistungen in Frage.“</i></p> <p>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.</p> <p>(ii) Damit einhergehend wird auch nicht untersucht, ob die in der Innenstadt vorhandene Bebauung überhaupt zur Aufnahme der aus der Wilferdinger Höhe zu ver-</p>	<p>lungen. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Umsetzung einer der Handlungsempfehlungen aus dem Märkte- und Zentrenkonzept. Vorliegende Planung ist jedoch nur eine von vielen Maßnahmen zur Attraktivierung der Innenstadt für Handel. Zur Attraktivierung und Schaffung von innerstädtischen Flächen, die den heutigen Ansprüchen gerecht werden, finden derzeit umfangreiche Konzeptionen und Planungen statt (siehe oben).</p> <p>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“.</p> <p>Es nicht Ziel des Bebauungsplanes, die Einzelhandelsnutzungen von der Wilferdinger Höhe in die Innenstadt zu „verpflanzen“. Es soll in erster Linie dort der Zuwachs an neuen Einzelhandelsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten gestoppt werden. Nach dem jetzt geltenden Planungsrecht wären alleine nur auf den Grundstücken, auf</p>
--	---	---

	<p>drängen beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen tauglich ist. Zwar sieht es gewissen Potenziale, prüft jedoch nicht die konkrete Realisierungsfähigkeit der Ansiedelbarkeit von Einzelhandelsbetriebsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Pforzheimer Innenstadt. So führt selbst das fortgeschriebene Märkte- und Zentrenkonzept auf 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 die Zentren begründeter Einzelhandelsausschluss kann wegen der erforderlichen städtebaulichen Rechtfertigung nicht weiter gehen, als eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Zentren überhaupt in Betracht kommt (so ausdrücklich Bundesverwaltungsgericht vom 26.03.2009, 4 C 21/07, Tz. 20).</p>	<p>denen sich heute schon Handelsnutzungen befinden, 40.000 m² kleinteilige Verkaufsflächen (bis jeweils 800 m²) mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genehmigungsfähig, im Gegensatz zu 19.622 m² bisher real genehmigter Verkaufsflächen. Hinzu kommen noch die Verkaufsflächen, die auf bisher gewerblich genutzten Grundstücken genehmigungsfähig wären. Die Verkaufsflächen für innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente könnten sich somit in den kommenden Jahren mehr als verdoppeln. Und genau dies soll zugunsten der Innenstadt verhindert werden.</p> <p>Genau aus diesem Grund werden auch nur die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ausgeschlossen. Auch die Definition, was zentren- und nahversorgungsrelevant ist wurde im Rahmen der Überarbeitung des Märkte- und Zentrenkonzeptes speziell auf die Situation von Pforzheim abgestimmt. Es sind also nur solche Sortimente ausgeschlossen, die auch das Potenzial haben, sich in der Innenstadt anzusiedeln.</p> <p>Abgesehen davon geht es in dem angeführten Urteil um den bis auf einzelne Ausnahmen kompletten Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen und nicht nur um die zentrenrelevanten Sortimente wie bei unserem Bebauungsplan.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab, auf der Wilferdinger Höhe</p> <ul style="list-style-type: none">- kurzfristig einen weiteren Zuwachs von Verkaufsfläche für zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente zu verhindern und- mittel- bis langfristig eine Reduzierung der bestehenden Verkaufsfläche für zentren- inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente zu erreichen. <p>Kurzfristig wird durch das Verhindern von weiterem Flächenwachstum für zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Ware ein weiterer Kaufkraftabfluss von der Innenstadt Richtung Wilferdinger Höhe gestoppt werden. Des Weiteren wird durch die Festsetzung bereits kurzfristig eine Planungssicherheit für Investoren in der Innenstadt erreicht. Beides dient der Zielerreichung Schutz der Innenstadt.</p> <p>Kaufkraftrückflüsse von der Wilferdinger Höhe in die Innenstadt sind erst mittelfristig zu erwarten.</p> <p>Durch die getroffenen Regelungen soll die Einkaufsinnenstadt im Standortwettbewerb um zentrenrelevante Verkaufsfläche perspektivisch gestärkt werden. Gleiches gilt für das Profil der Wilferdinger Höhe als Standort für Gewerbe und nicht zentrenrelevanten Handel. Die beiden Standortlagen sollen sich deutlich voneinander abgrenzen bzw. sich entsprechend unterschiedlich positionieren, um Nutzungskonkurrenzen kurzfristig zu reduzieren und langfristig zu vermeiden.</p> <p>Wie bereits mehrfach beschrieben kann vorliegende Planung alleine keine Attraktivierung der Innenstadt herbeiführen, jedoch wird dies im Zusammenspiel mit weiteren Maßnahmen in der Innenstadt erreicht (siehe oben).</p>
--	--	---

	<p>(iii) Das fortgeschriebene Märkte- und Zentrenkonzept behauptet ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial für Pforzheim, <u>ohne</u> jedoch die diesbezüglichen Gründe anzugeben. Daher kann gerade auch nicht nachvollzogen werden, ob überhaupt ein solches behauptetes zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial besteht und warum es eintreten soll – entsteht es bloß wegen der starken und gut angenommenen Einzelhandelsbetriebe auf der Wilferdinger Höhe? Offen bleibt, ob dieses etwaige zusätzliche Verkaufsflächenpotenzial auch dann besteht, wenn der Bebauungsplanentwurf umgesetzt wird. Zudem betrifft dieses angebliche zusätzliche Verkaufsflächenpotenzial die gesamte Stadt Pforzheim und nicht bloß die Innenstadt.</p> <p>(iv) Das fortgeschrittene 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 fehlt an jeglichen nachvollziehbaren Ansatzpunkten, die es überhaupt als zumindest wahrscheinlich erscheinen lassen, dass bei Umsetzung des hier gegenständlichen Bebauungsplanentwurfes 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.</p>	<p>In Kapitel 7.2 des Märkte- und Zentrenkonzeptes wird erläutert, wie das Verkaufsflächenpotenzial ermittelt wird und aus welchen Gründen es vorhanden ist.</p> <p>Das Verkaufsflächenpotenzial wird unabhängig von den Empfehlungen des Märkte- und Zentrenkonzeptes ermittelt, ist also auch unabhängig von dieser Planung zu sehen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	---	---

	<p>(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.</p> <p>2.3 Angesichts der hier zumindest zum derzeitigen Erkenntnisstand nicht gegebenen Umsetzbarkeit des Planungskonzeptes 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 Zentrenkonzeptes) überhaupt noch durch Einzelhandelsnutzungen die Innenstadt gestärkt werden soll, ob also nicht mit dem derzeitigen Konzept „ein alter Gaul tot geritten werden soll“. Denn es sind durchaus auch andere Innenstadtkonzepte denkbar, die durchaus auch deutlich annehmbarer und zukunftsfähiger sein könnten als das derzeitige Konzept, beispielsweise indem der Schwerpunkt gelegt würde auf Gastronomie, Anlagen für kirchliche, kulturelle, u.ä. Zwecke, Ge-</p>	<p>Der stationäre Einzelhandel in der Innenstadt als auch der auf der Wilferdinger Höhe sehen 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.</p> <p>Voraussichtlich wird der Onlinehandel bis zu einem gewissen Grad weitere Marktanteile zu Lasten des stationären Handels gewinnen. Gerade deshalb wird sich der stationäre Einzelhandel durch Erlebniseinkäufe (Kopplung von Handel mit Gastronomie, Kultur & Events) vom Online-Handel abheben müssen. Dies lässt sich nur in der Innenstadt abbilden. Auch wenn sich Marktanteile zwischen Onlinehandel und stationärem Einzelhandel verschieben, ändert dies nichts an der im Märkte- und Zentrenkonzept grundsätzlich erfolgten Argumentation, die Innenstadt zu schützen und zu stärken, indem zentrenrelevante Sortimente künftig ausschließlich in der Innenstadt angesiedelt werden sollen.</p> <p>Das Emporschnellen von Onlinehandel insbesondere im Bereich Kleidung/Schuhe (Zalando) und Buchonlinehandel (Amazon) lässt einen großen Marktanteil dieser Bereiche am gesamten Onlinehandelsumsatzes vermuten. Dies würde die „Schutzbedürftigkeit“ von zentrenrelevanten Sortimenten, wie z.B. Bekleidung und Bücher, unterstreichen. Wenn die Konkurrenzsituation der innerstädtischen Läden gegenüber den Geschäften im Gewerbegebiet durch den Online-Handel noch verstärkt wird, ist der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten im dortigen Bereich erst recht erforderlich.</p> <p>Das Plankonzept ist umsetzbar, das Märkte- und Zentrenkonzept schlüssig und der Bebauungsplan städtebaulich erforderlich, um eine weitere Ausbreitung von zentrenrelevanter Ware auf der Wilferdinger Höhe zu verhindern. Selbstverständlich werden darüber hinaus auch weitergehende Planungen erfolgen, die in die von den Einwendern beschriebenen Richtungen zielen. Dies macht jedoch den vorliegenden Bebauungsplan nicht überflüssig, sondern ergänzt dessen Zielsetzung.</p> <p>Jeder dieser Punkte wurde weiter oben bereits ausführlicher erläutert.</p>
--	--	---

	<p>schäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude – gerade die Innenstadtlage zwischen Enz, Nagold und Würm bietet erhebliches Potenzial als „Klein-Venedig“. Allein durch Zwang, durch einen „Befehl von oben“, wird die Innenstadt für Einzelhandelsnutzungen jedoch nicht attraktiver.</p> <p>2.4 Alles in allem ist jedenfalls das derzeitige Plankonzept des Bebauungsplanentwurfes nicht binnen des üblichen Realisationszeitraumes umsetzbar. Das Märkte- und Zentrenkonzept ist un schlüssig. Der Bebauungsplanentwurf ist städtebaulich nicht erforderlich.</p> <p>3. Des Weiteren genügt der Bebauungsplanentwurf auch nicht den durch das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB gestellten Anforderungen:</p> <p>3.1 Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind auch bei der Änderung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. 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 (sogenanntes „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 (sogenannte „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“).</p>	<p>Die öffentlichen und privaten Belange wurden ordnungsgemäß ermittelt und bewertet, in die Abwägung mit eingestellt und gegeneinander abgewogen. Das im öffentlichen Interesse stehende Ziel der Aufwertung der Innenstadt wird bei der Abwägung höher gewichtet als das wirtschaftliche Interesse an der lukrativsten Ausnutzung der Grundstücke der einzelnen Betriebe.</p> <p>Da den bestehenden Nutzungen Bestandsschutz mit bestandsorientierten Erweiterungen ermöglicht wird, wurden die Interessen der Eigentümerin ausreichend berücksichtigt, so dass die Vorgaben der Rechtsprechung Rechnung getragen wurde.</p> <p>Die Rechtsprechung bezieht sich ebenfalls nur auf die Erweiterung und Umstrukturierung bestehender Nutzungen. Soweit neue bzw. andere Nutzungskonzepte durch die Planung v ereitelt werden, werden den betroffenen Grundstückseigentümern lediglich bestimmte Nutzungschancen genommen. Auch wenn diese durchaus von beachtlichem wirtschaftlichem Interesse sind, handelt es sich letztlich nur um potenzielle Nutzbarkeiten, deren uneingeschränkter Erhalt nicht gesichert ist. Deutlich wird dies auch daran, dass selbst das Planungsschadensrecht des § 42 BauGB bislang nicht ausgeübte zulässige Nutzungen grundsätzlich nur für die Dauer von sieben Jahren ab der Begründung der Zulässigkeit vermögensrechtlich schützt. (vgl. Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 22. 11.20 10, Az.: 7 D 1/09.NE, Rdn. 145)</p> <p>Da nur eine von vielen Nutzungen ausgeschlossen wird, handelt es sich hierbei nicht um eine unverhältnismäßige Einschränkung. Lt. Kuschnerus („Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Bonn 2010, S. 206) wirkt sich die Überplanung der bestandsgeschützten Nutzung auf die Erträge der Grundstücksnutzung und damit den Verkehrswert in vielen Fällen kaum spürbar aus, sofern die ausgeübten Nutzungen im Rahmen des Bestandsschutzes weiter ausgeübt werden können und – wie vorliegend – ja auch noch weitere Nutzungsmöglichkeiten bestehen. Dies wird auch vom Gutachterausschuss der Stadt Pforzheim bestätigt (siehe Begründung, Kap. I.G.1).</p>
--	---	---

	<p>3.2 Vorliegend liegen schon Mängel bei der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials vor. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweise ich diesbezüglich auf meine vorstehenden Ausführungen insbesondere auch zur Fehlerhaftigkeit des fortgeschriebenen Märkte- und Zentrenkonzepts. Zum Beweis der Fehlerhaftigkeit des fortgeschriebenen Märkte- und Zentrenkonzepts beabsichtigt meine Mandantschaft, ein eigenes Gutachten zu erstellen.</p> <p>3.3 Jedenfalls liegt schon eine Abwägungsdisproportionalität vor, da die einschneidenden Auswirkungen gerade auch zu Lasten meiner Mandantschaft in keinem Verhältnis zu dem angestrebten Ziel stehen, das aus den vorgenannten Gründen zudem noch nicht einmal erreichbar ist, jedenfalls nicht innerhalb der kommenden 10 bis 15 Jahre:</p> <p>(i) Wegen eines nicht, zumindest nicht im Wesentlichen, erreichbaren Zieles werden die heute bestehenden Möglichkeiten zur Ausnutzung der im Gebiet der Wilferdinger Höhe belegenen Grundstücke extrem eingeschränkt.</p> <p>(ii) Die vorhandenen Bebauungen sind - ebenso wie die Bebauung meiner Mandantschaft - auf bestimmte Nutzungen zugeschnitten, quasi „Sonderbauten“. Ein Wechsel von einer Einzelhandelsnutzung auf eine gewerbliche Nutzung für beispielsweise schwere Fertigung ist nicht ohne erhebliche Kosten verursachende bauliche Maßnahmen realisierbar. Der bloße Verweis im Bebauungsplanentwurf auf Umnutzungsmöglichkeiten wird dabei der Bedeutung dieses Belanges nicht gerecht, da gerade auch zur tatsächlichen Umnutzung teilweise erhebliche Kosten verursachende bauliche Maßnahmen zu ergreifen sind.</p> <p>(iii) Auch hat sich die Erwartung herauskristallisiert, von den baurechtlich genehmigten zentren- und</p>	<p>Das Märkte- und Zentrenkonzept ist ein schlüssiges, nach anerkannten fachlichen Regeln erstelltes Konzept (s. o.).</p> <p>Das im öffentlichen Interesse stehende Ziel der Aufwertung und Stärkung der Innenstadt wird bei der Abwägung höher gewichtet als das wirtschaftliche Interesse an der lukrativsten Ausnutzung der Grundstücke der einzelnen Betriebe, siehe oben.</p> <p>Das Ziel Stärkung und Erhalt der Innenstadt durch die Vermeidung weiterer Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten auf der Wilferdinger Höhe ist vollumfänglich mit dem Bebauungsplan erreichbar. Die Einschränkung der Ausnutzung beschränkt sich auf eine Nutzungsmöglichkeit von vielen.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt die Nutzungsmöglichkeiten und Ausnutzungsgrade der Grundstücke vor dem Hintergrund der städtebaulichen Notwendigkeit und städtebaulichen Planungen, nicht aufgrund wirtschaftlicher Notwendigkeiten.</p> <p>Es kann eine Umnutzung im Handelsbereich stattfinden, nämlich für nicht zentrenrelevante Sortimente. Dies ist in den letzten Jahren bereits mehrfach geschehen (z. B. Ansiedlung eines Lampenfachgeschäftes, eines Motorradfachgeschäftes und eines Küchenfachgeschäftes).</p> <p>Das private Interesse am Fortbestehen des Bebauungsplanes in seiner früheren Fassung wurde in die Abwägung eingestellt (siehe Kap. I.G.1 der Begründung). Das öffentliche Interesse zum Schutz der Innenstadt nimmt vor dem Hintergrund des Allgemeinwohls einen hohen Rang ein und wird dabei höher gewichtet, als die wirtschaftlichen Interessen der einzelnen Betriebe.</p> <p>Das private Interesse am Fortbestehen des Bebauungsplanes in seiner früheren Fassung wurde in die Abwägung eingestellt (siehe oben). Spätestens seit dem Beschluss über die</p>
--	---	---

	<p>nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf andere nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente durch Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen wechseln zu können, gerade auch da</p> <ul style="list-style-type: none">- im Bereich der Wilferdinger Höhe seit mehr als vier Jahrzehnten Einzelhandelsnutzungen mit einigen Sortimentswechseln ausgeübt werden,- die heute vorfindlichen Einzelhandelsnutzungen gerade auch mit Billigung durch die Stadt gerade auch wegen entsprechender bauleitplanerischer Entscheidungen der Stadt geschaffen worden sind,- Sortimentswechsel, Sortimentsänderungen, Sortimentserweiterungen und sonstige Sortimentsanpassungen gerade auch zur Aufrechterhaltung der "Überlebensfähigkeit" und Konkurrenzfähigkeit auf Dauer der Einzelhandelsnutzungen unerlässlich sind und- die Möglichkeit der umfassenden Einzelhandelsnutzungen gerade die besondere Werthaltigkeit der Grundstücke begründet, die wegen des hohen Maßes der Werthaltigkeit nicht "einfach so" genommen werden kann. <p>(iv) Mit der Bebauungsplanentwurfsumsetzung tritt auch ein erheblicher Verlust des Wertes von Grund und Boden mit enteignungsähnlichen</p>	<p>Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes, seinen Empfehlungen und der Pforzheimer Liste besteht kein schutzwürdiges Vertrauen mehr darauf, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zukünftig im Plangebiet anzubieten.</p> <p>Die Handelsansiedlungen im Gewerbegebiet beruhen nicht auf bauleitplanerischen Entscheidungen. Das private Interesse am Fortbestehen des Bebauungsplanes in seiner früheren Fassung wurde in die Abwägung eingestellt (siehe oben).</p> <p>Der Bebauungsplan regelt die Nutzungsmöglichkeiten und Ausnutzungsgrade der Grundstücke vor dem Hintergrund der städtebaulichen Notwendigkeit und städtebaulichen Planungen, nicht aufgrund wirtschaftlicher Notwendigkeiten. Das private Interesse am Fortbestehen des Bebauungsplanes in seiner früheren Fassung wurde in die Abwägung eingestellt (siehe oben). Als Entgegenkommen gegenüber den Mietern und Eigentümern werden für den Fall, dass es durch die im Rahmen dieser Planung vorgenommenen Nutzungsausschlüsse zu existenzbedrohenden Situationen kommen sollte, ausnahmsweise bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen, die nachweislich betroffenen Betrieben ein gewisses Entwicklungspotenzial erlauben.</p> <p>Die Einschränkung der Eigentümer um die wohl lukrativste Nutzung ihrer Grundstücke wurde eingehend und ausführlich in die Abwägung eingestellt. Da nur eine von vielen Nutzungen ausgeschlossen wird, handelt es sich hierbei nicht um eine unverhältnismäßige Einschränkung. Lt. Kuschnerus („Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Bonn 2010, S. 206) wirkt sich die Überplanung der bestandsgeschützten Nutzung auf die Erträge der Grundstücksnutzung und damit den Verkehrswert in vielen Fällen kaum spürbar aus, sofern die ausgeübten Nutzungen im Rahmen des Bestandschutzes weiter ausgeübt werden können und – wie vorliegend – ja auch noch weitere Nutzungsmöglichkeiten bestehen. Dies wird auch vom Gutachterausschuss der Stadt Pforzheim bestätigt (siehe Begründung, Kap. I.G.1).</p> <p>Da die bestehenden Nutzungen weiter ausgeführt werden können und darüber hinaus noch viele weitere Nutzungsmöglichkeiten vorhanden bleiben, werden keine enteignungsähnlichen Auswirkungen erwartet (siehe oben).</p>
--	---	---

	<p>Auswirkungen ein.</p> <p>(v) Diese Auswirkungen stehen in keinem Verhältnis zur etwaigen, hier jedoch nicht kausalen Behebung nur vereinzelter Leerstände in der Innenstadt (S. 53 fortgeschriebenen des Märkte- und Zentrenkonzepts) und des Sinn & Leffers – Areals. Wegen bloß einiger Grundstücke in der Innenstadt soll ein ganzer Ortsteil "ausbluten" – dies ist unverhältnismäßig!</p> <p>3.4 Das im Raum stehende Abwägungsergebnis erweist sich zudem auch deshalb als fehlerhaft, weil sich der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht mit den eigenen Vorgaben in Einklang bringen lässt; ein solches inkonsequentes Konzept ist rechtswidrig (so auch OVG Lüneburg vom 27.04.2011, 1 KN 19/09):</p> <p>3.4.1 So soll nach dem Plankonzept die Innenstadt durch den Ausschluss nah- und zentrenrelevanter Sortimente für den Bereich der Wilferdinger Höhe zumindest stabilisiert werden.</p>	<p>Bezüglich neuer und anderer Nutzungskonzepte als der bestehenden durch die Planung vereitelt werden, werden den betroffenen Grundstückseigentümern lediglich bestimmte Nutzungschancen genommen. Auch wenn diese durchaus von beachtlichem wirtschaftlichem Interesse sind, handelt es sich letztlich nur um potenzielle Nutzbarkeiten, deren uneingeschränkter Erhalt nicht gesichert ist. Deutlich wird dies auch daran, dass selbst das Planungsschadensrecht des § 42 BauGB bislang nicht ausgeübte Nutzungen grundsätzlich nur für die Dauer von sieben Jahren ab der Begründung der Zulässigkeit vermögensrechtlich schützt. (vgl. Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 22. 11.20 10, Az.: 7 D 1/09.NE, Rdn. 145).</p> <p>Es geht nicht nur um einige Grundstücke in der Innenstadt, sondern um die Einkaufsinnenstadt als Ganzes. Auch soll die Wilferdinger Höhe nicht ausbluten. Ein solches Ausbluten ist auch realistischer Weise nicht zu befürchten, nachdem in der durch Handel geprägten und der für Handel interessanten Zone 1 lediglich die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente nicht weiter ausgedehnt werden sollen, nicht zentrenrelevanter Handel aber weiterhin zulässig ist, Bestandsschutz gewahrt und Bestandserweiterungen in gewissem Umfang zulässig sind.</p> <p>Was die Zone 2 betrifft, so ist diese so wenig durch Handel geprägt, dass ein diesbezügliches Ausbluten nicht möglich ist.</p> <p>Der Bebauungsplan ist nur eine von vielen Maßnahmen. Die Stärkung der Innenstadt wird in erster Linie durch umfassende Maßnahmen im Zentrum erreicht (siehe oben).</p> <p>Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten steht eindeutig in Einklang mit den Vorgaben des Märkte- und Zentrenkonzeptes.</p> <p>Das angeführte Urteil kann hier nicht herangezogen werden, da sich die betreffende Kommune tatsächlich inkonsequent verhält. Sie schließt Einzelhandel in den Gewerbegebieten aus, ohne zu berücksichtigen, dass das betreffende im Gewerbegebiet gelegene Grundstück zum Teil als bevorzugte Einzelhandelslage dargestellt ist im Einzelhandelskonzept der Gemeinde.</p> <p>Dies ist hier nicht der Fall, weder das Grundstück des Einwenders, noch andere von dem Bebauungsplan betroffene Grundstücke werden im Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Pforzheim als bevorzugte Einzelhandelslagen dargestellt oder beschrieben. Die Wilferdinger Höhe wird als gewerblich geprägte Standortlage / Sonderstandort dargestellt, für den das Entwicklungsziel in der Ansiedlung von nichtzentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen gesehen wird.</p> <p>Dies ist das Planungsziel.</p>
--	--	---

	<p>3.4.2 Diesen Vorgaben genügt jedoch das Plankonzept nicht, da beispielsweise in anderen Gewerbe- und Mischgebieten der Stadt Pforzheim Einzelhandelsnutzungen gerade auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten hergestellt, erweitert und erneuert werden können, so dass dann diese andernorts befindlichen Möglichkeiten zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten weiterhin die Innenstadt „destabilisieren“ können, jedenfalls das Planziel nicht erreicht werden kann, insbesondere wenn die andernorts befindlichen bestehenden oder realisierbaren Einzelhandelsnutzungen über eine deutlich bessere verkehrliche Anbindung verfügen als die Innenstadt. Erwähnt seien hier beispielsweise die Gewerbeflächen im Bereich Brötzingen Tal oder gerade auch wegen der Randsortimente XXXLutz u.a.</p> <p>3.4.3 Auch stehen die weiteren angeblichen Versorgungskerne und Ergänzungsstandorte (siehe Seite 63 des fortgeschriebenen Märkte- und Zentrenkonzepts) der Planrealisierung entgegen, zumal vorliegend auch noch nicht einmal rechtlich gesichert ist, dass gerade die Einzelhandelsnutzungen, die der Innenstadt zufließen sollen, auch tatsächlich der Innenstadt zufließen und nicht in den anderen Versorgungskern Brötzingen oder die anderen Ergänzungsstandorte abwandern.</p> <p>3.4.4 Erschwert wird diese hier nicht gegebene Zielerreichung ohnehin auch schon durch die Bestandsschutzfestsetzungen. Solche Bestandsschutzfestsetzungen sind angesichts der nicht gegebenen, jedenfalls jedoch äußerst fraglichen, Zielerreichung aus Verhältnismäßigkeitsgründen aus den vorgenannten Gründen zwingend erforderlich. Jedoch bewirken auch diese Bestandsschutzfestsetzungen</p>	<p>Dieses Planungsziel wird spätestens seit Verabschiedung des Märkte- und Zentrenkonzepts auch in der Bebauungsplanung der Stadt Pforzheim durchgängig berücksichtigt. Ein widersprüchliches Verhalten ist damit nicht feststellbar. Jede Neuausweisung eines Gewerbe- und Mischgebietes in nicht integrierter Lage beinhaltet einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Gewerbegebiets „Buchbusch“). Auch für die bereits bestehenden Gebiete werden nach und nach die Bebauungspläne dahingehend geändert. So zum Beispiel auch für das Gebiet „Altgefäll“.</p> <p>Die vorhandenen großflächigen Fachmärkte stammen erstens aus einer Zeit vor der Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes und zweitens sind die großen Fachmärkte nicht automatisch schädlich für die Innenstadt, da diese nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment anbieten und das zentrenrelevante Randsortiment auf ein gutachterlich festgelegtes verträgliches Maß beschränkt wird.</p> <p>Für das Möbelhaus XXXLutz wurde im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens die Unschädlichkeit für die Innenstadt nachgewiesen und die entsprechenden Parameter wurden im Bebauungsplan festgeschrieben (siehe Bebauungsplan „Obsthof II“, Ausweisung eines Sondergebietes „Wohnkaufhaus“).</p> <p>Diese stehen der Planrealisierung nicht entgegen.</p> <p>Ab Rechtskraft des Bebauungsplanes werden keine weiteren Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten mehr auf der Wilferdinger Höhe entstehen. Das Planungsziel, weitere Ansiedlungen von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen zugunsten der Innenstadt zu stoppen, ist somit erreicht.</p> <p>Es ist im Rahmen der Zielerreichung vollkommen legitim und auch Planungswille der Stadt, von den Bestandfestsetzungen, den Festsetzungen zum Handwerkerprivileg und der Randsortimente Gebrauch zu machen. Den bestehenden Betrieben soll somit die Möglichkeit der Fortführung ihrer Nutzung gegeben werden. Neuansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten werden mit diesen Festsetzungen jedoch nicht entstehen können: Wie der Bestandsschutz schon im Namen trägt, bezieht er sich nur auf bereits vorhandenen Bestand, die Randsortimente sind immer nur als Nebensortiment zu sehen und entsprechen keiner Betriebsform und das Handwerkerprivileg ist so formu-</p>
--	--	--

	<p>ebenso wie das vorgesehene Handwerkerprivileg als auch die Regelung zu den Randsortimenten, dass wegen der Attraktivität des Standortes Wilferdinger Höhe vornehmlich von diesen Regelungen („Handwerkerprivileg“, Randsortimentsregelung, etc.) Gebrauch gemacht wird als Einzelhandelsnutzungen in die Innenstadt zu verschieben.</p> <p>3.4.5 Im Übrigen stehen der Planumsetzung auch die bereits baurechtlich genehmigten Verkaufsflächen ohne Sortimentseinschränkung entgegen. Denn auf diesen Flächen können</p> <ul style="list-style-type: none">- auch die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente weiterhin oder verstärkt angeboten bzw.- künftig dort unter Verdrängung etwaiger heute dort angebotener nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente auf andere oder neue Verkaufsflächen im Bereich der Wilferdinger Höhe konzentriert werden, so dass letztlich das angestrebte Ziel auch deswegen nicht erreicht werden kann. <p>3.5 Abwägungsfehlerhaft ist auch die bislang allenfalls überschlägig erfolgte Ermittlung der Auswirkungen dieses Bebauungsplanentwurfes auf den projektierten Geltungsbereich. Denn Neuherstellungen, Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Einzelhandelsbetrieben auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden weitestgehend unmöglich gemacht. Welche Auswirkungen die Planrealisierung auf den im Wachstum begriffenen Ortsteil Wilferdinger Höhe und auch auf die Stadt Pforzheim hat, wird nicht untersucht. Die Stadt scheint ihre Augen vor den Auswirkungen verschließen zu wollen.</p>	<p>liert, dass darüber keine Einzelhandelsbetriebe entstehen können. Ziel des Bebauungsplanes ist, keine Ausdehnung von zentrenrelevanten Sortimenten mehr zuzulassen und nicht, bestehende Einzelhandelsnutzungen in die Innenstadt zu verschieben. Dieses Planungsziel wird durch die Festsetzungen zum Bestandsschutz, zum Handwerkerprivileg und zu den Randsortimenten, die letztlich Ergebnis einer ordnungsgemäßen Abwägung der widerstreitenden Interessen sind, nicht gefährdet.</p> <p>Es stimmt, dass auf Flächen, für die eine Genehmigung von Verkaufsflächen ohne Sortimentsbezug besteht, auch weiterhin zentrenrelevante Ware verkauft werden kann. Dies findet jedoch auf einer beschränkten Anzahl von Flächen statt. Das Planungsziel wird trotzdem erreicht, wie folgende Zahlen verdeutlichen: Nach dem jetzt geltenden Planungsrecht wären alleine nur auf den Grundstücken, auf denen sich heute schon Handelsnutzungen befinden, 40.000 m² kleinteilige Verkaufsflächen (bis jeweils 800 m²) mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genehmigungsfähig, im Gegensatz zu 19.622 m² bisher real genehmigter Verkaufsflächen. Hinzu kommen noch die Verkaufsflächen, die auf bisher gewerblich genutzten Grundstücken genehmigungsfähig wären. Die Verkaufsflächen für innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente könnten sich somit in den kommenden Jahren mehr als verdoppeln. Und genau dies soll zugunsten der Innenstadt verhindert werden.</p> <p>Der Standort Wilferdinger Höhe wird sich hin zu seiner festgesetzten Gebietseigenschaft, zum Gewerbegebiet „Wilferdinger Höhe“ entwickeln, in dem vorrangig gewerbliche Betriebe und Dienstleistungen angesiedelt sind. Der Handelscharakter soll nicht negiert werden, in Zone 1 sind Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Ware zulässig.</p>
--	--	--

	<p>3.6 Auch widerspricht der Bebauungsplanentwurf dem Grundsatz Ziffer 2.9.1 des Regionalplans 2015 mit seiner 1. Änderung: Denn gemäß dortiger Ziffer 2.9.1 sollen zur Gewährleistung einer verbraucher-nahen Versorgung integrierte und wohngebiets-nahe Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gefördert werden, die gut für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erschlossen und mit dem ÖPNV erreichbar sind, wobei die Anforderungen von Familien mit Kindern, Behinderten und Senioren bei der Standortwahl berücksichtigt werden sollen. Genau diesen Anforderungen genügt der Bereich Wilferdinger Höhe, da der Bereich Wilferdinger Höhe zumindest von zwei Seiten von Wohngebieten umgeben ist, das Anbieten von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch für diesen Bereich somit gefördert werden soll, gerade auch da der Bereich der Wilferdinger Höhe gut für den Fußgänger- und Fahrradverkehr erschlossen und mit dem ÖPNV erreichbar ist. Wegen der herausragenden verkehrlichen Erreichbarkeit und der Vielzahl an Parkplätzen sind die Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Wilferdinger Höhe gut durch Familien mit Kindern, Behinderten und Senioren zu erreichen.</p> <p>3.7 Abwägungsfehlerhaft ist auch die mit dem Plankonzept einhergehende unzureichende Berücksichtigung des Interesses der Planbetroffenen einschließlich meiner Mandantschaft an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes. Auch wenn das BauGB grundsätzlich keinen Anspruch auf Fortbestand eines Bebauungsplanes vorsieht, besitzen jedoch die Planbetroffenen ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass die Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplanes nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Bei der Entscheidung über eine Planänderung hat die Gemeinde besonders zu prüfen, ob und in welchem Umfang sich die Planunterworfenen auf die Fortgeltung der</p>	<p>Genau diesen Anforderungen genügt der Bereich Wilferdinger Höhe nicht. Er stellt mit seiner dezentralen Stadtrandlage keinen integrierten Standort dar und ist weder gut für den Fußgänger- noch für den Fahrradverkehr (hierzu zählt die gesamte Stadt und nicht nur die umliegenden Straßen) erschlossen. Geografisch gesehen hängt die Wilferdinger Höhe als Satellit an der Gesamtstadt dran. Aus raumordnerischer bzw. regionalplanerischer Sicht gilt ein Gewerbegebiet nicht als integrierter Standort. Der Regionalverband Nordschwarzwald begrüßt im Zusammenhang mit diesem Verfahren ausdrücklich den Ausschluss auch von nahversorgungsrelevanten Sortimenten.</p> <p>Im Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ wurde das private Interesse am Fortbestehen des Bebauungsplanes in seiner früheren Fassung in die Abwägung eingestellt und nicht übersehen. (siehe Kapitel I. E und G der Begründung) Die Stadt hat eine detaillierte Bestandsanalyse vorgenommen im Kapitel I. E der Begründung mit Auflistung der einzelnen Betriebe, der Größe ihrer Verkaufsflächen und Verortung dieser in einer Karte. Anhand dieser Bestandsaufnahme wurde im Kapitel I. G der Begründung die Auswirkungen und Folgen der Planung ausführlich dargestellt, erläutert und bewertet. Es mangelt daher nicht an der Ermittlung des Gewichtes des in die Abwägung einzustellenden Vertrauens der Grundstückseigentümer in den Fortbestand des bisherigen planungsrechtlichen Zustandes. In dem aufgeführten Gerichtsurteil stellt sich die Situation anders dar. Hier hat die Gemeinde zum einen den Bestand falsch bewertet und auch wesentliche zukünftige Planungen nicht in ihre Abwägung miteinbezogen. Der Fall ist deswegen nicht vergleichbar mit unserem.</p>
--	---	--

	<p>Planfestsetzungen eingerichtet haben und welches Gewicht diesem Vertrauen in die Fortgeltung der bisherigen Festsetzungen zukommt (siehe hierzu zuletzt OVG Lüneburg vom 22.05.2012, 1 KN 216/08). Schon an der Ermittlung des Gewichtes dieses in die Abwägung einzustellenden Vertrauens mangelt es hier, da keine hinreichende Bestandsanalyse für den Bereich der Wilferdinger Höhe auch im Hinblick auf zukünftige Folgenutzungen und die Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanentwurfes erfolgt sind. Aus den vorgenannten Gründen - gerade auch wegen der jahrzehntelange Existenz von Einzelhandelsnutzungen mit auch zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und der auf diese Nutzungen ausgerichteten Bebauungen - genießt das Vertrauen der Planbetroffenen und damit auch meiner Mandantschaft ein deutlich höheres Gewicht als es bislang in der Planung berücksichtigt worden ist.</p> <p>3.8 Abwägungsfehlerhaft wird der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich gegenüber der Wilferdinger Höhe ebenfalls als zentraler Versorgungsbereich der Vorzug gegeben:</p> <p>3.8.1 Zwar ist der Gemeinde bei der Bestimmung der Standorte der zentralen Versorgungsbereiche und ihrer genauen Grenzen eine weite planerische Gestaltungsfreiheit eingeräumt, deren Grenze jedoch dann überschritten wird, wenn die getroffene Festlegung und Abgrenzung eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung vermissen lässt und deswegen willkürlich erscheint; dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs verkannt worden ist. Ein zentraler Versorgungsbereich wird als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund vorhandener oder zukünftiger Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder</p>	<p>Spätestens seit dem Beschluss über die Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes, seinen Empfehlungen und der Pforzheimer Liste besteht kein berechtigter Anspruch auf Fortbestand der Planung mehr.</p> <p>Genau aus diesen Gründen und weil den bisherigen Nutzungen ein nicht unerhebliches Gewicht zukommt, wurden die Festsetzungen zu den bestandsorientierten Erweiterungsmaßnahmen getroffen.</p> <p>Der Regionalplan legt als zentrale Versorgungsbereiche die Pforzheimer Innenstadt und das Brötzingen Zentrum fest, nicht aber die Wilferdinger Höhe. Wie oben aufgeführt sieht auch die Regionalplanung das Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe nicht als integrierten Standort für Einzelhandel an. Die Wilferdinger Höhe ist im Regionalplan als Ergänzungsstandort dargestellt, d. h. als geeigneter Standort für großflächige Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Sortiment.</p> <p>Laut dem hier zur Begründung angeführten Urteil definiert sich ein zentraler Versorgungsbereich so: „Ein zentraler Versorgungsbereich wird als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund vorhandener oder - im vorliegenden Zusammenhang des § 9 Abs. 2a BauGB - erst noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungsangebote und Gastronomiebetriebe - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll. "Zentral" ist in diesem Zusammenhang nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Das heißt, <u>der zentrale Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.</u></p> <p>Ein zentraler Versorgungsbereich muss also einen gewissen, über seine eigenen Grenzen</p>
--	---	--

	<p>zukommen soll. „Zentral“ ist in diesem Zusammenhang nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen: Der zentrale Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarf sicherzustellen. Ein zentraler Versorgungsbereich muss also einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken (vgl. zu diesen Grundsätzen OVG Münster vom 25.02.2012, 10 D 32/11 NE).</p> <p>3.8.2 Aufgrund der konkreten Situation vor Ort mit eher kleineren Verkaufsflächen und der schlechten verkehrlichen Erreichbarkeit bei einer nicht adäquaten Ausstattung mit Parkplätzen kann die Innenstadt auch nach der Plankonzeption gerade noch eine vergleichsweise deutlich geringere zentrale Versorgungsfunktion wahrnehmen.</p> <p>3.8.3 Der (überragende) zentrale Versorgungsbereich liegt vielmehr tatsächlich im Bereich der Wilferdinger Höhe. Im Bereich der Wilferdinger Höhe befinden sich über ca. 500 Betriebe mit ca. 8.000 Arbeitsplätzen und entsprechend vielen Menschen mit einem diesbezüglichen Bedürfnis gerade auch nach räumlich nah verfügbaren zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Es handelt sich bei der Wilferdinger Höhe geradezu um ein „Einkaufszentrum“ mit angrenzender Wohnbebauung, dem nunmehr die nah- und zentrenrelevanten Sortimente, die gerade auch ein Einkaufszentrum kennzeichnen, genommen werden sollen.</p>	<p>hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken. <u>Er setzt zudem eine integrierte Lage voraus. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.</u>“</p> <p>Eine städtebaulich integrierte Lage befindet sich in oder nahe von Innenstädten, Stadtteilzentren und Ortskernen sowie Nebenzentren. Sofern sich die Standorte nicht mehr in einem zentralen Bereich um die oben aufgeführten Zentren befinden, spricht man nur von städtebaulich integrierten Lagen, wenn umliegende Wohnsiedlungsbereiche unmittelbar dem Standort zugeordnet werden können.</p> <p>Der Standort Wilferdinger Höhe ist somit nicht als zentraler Versorgungsbereich zu werten. Er befindet sich weder in der Nähe eines Zentrums noch sind Wohnsiedlungsbereiche unmittelbar zuordenbar. Der Standort ist viel zu groß bzw. verfügt über zuviel Verkaufsfläche, um als Nahversorgungszentrum für die weiter östlich liegenden Wohnlagen zu gelten. Ihm fehlt demnach die integrierte Lage und er stellt, auch wenn hier viele Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, genau den isolierten Standort dar, der gemäß dem zitierten Urteil keinen zentralen Versorgungsbereich bildet.</p> <p>Da die Innenstadt eine absolut integrierte Lage in der Stadt einnimmt, für jeden Einwohner gleichermaßen mit dem ÖPNV und für eine Vielzahl von Einwohnern fußläufig erreichbar ist, eine überörtliche Versorgungsfunktion wahrnimmt, auch Standort überörtlicher Behörden ist und ein breites Angebot an Handel und Dienstleistungen bereithält, nimmt der Versorgungskern Innenstadt DIE zentrale Versorgungsfunktion für die Stadt Pforzheim und ihre Einzugsbereiche wahr.</p> <p>Aus den oben schon angeführten Gründen bildet die Wilferdinger Höhe keinen zentralen Versorgungsbereich und hat aus raumordnerischer Sicht keine Versorgungsfunktion, zumindest nicht über die Gebietsversorgung hinaus, die über die Kiosk-Festsetzung und im Übrigen auch über den Bestandsschutz gesichert ist.</p>
--	--	---

	<p>3.8.4 Ein überwiegender sachlicher Grund, aus dem die Innenstadt Vorrang vor der Wilferdinger Höhe als zentraler Versorgungsbereich genießen soll, liegt nicht vor. Die Wilferdinger Höhe verfügt – weitgehend im Gegensatz zur Innenstadt - über eine bessere Verkehrsanbindung sowohl für junge, alte und behinderte Menschen mit dem Kraftfahrzeug, dem ÖPNV, dem Fahrrad und zu Fuß, eine bessere Parkplatzsituation, größere Verkaufsflächen, vielfältigere Angebote, eine größere Akzeptanz, entspricht dem heutigen und zukünftigen geforderten Bedarf an Einzelhandelsangeboten und ist alles in allem für die Zukunft deutlich besser aufgestellt als die Innenstadt. Die Stadt scheint dagegen ohne sachlichen Grund willkürlich der Innenstadt den Vorzug geben zu wollen, womöglich auch mit der Folge, dass letztlich beide zentralen Versorgungsbereiche deutlichen Schaden erleiden.</p> <p>3.9 Abwägungsfehlerhaft ist auch die Feindifferenzierung gestützt auf § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO 1990 für die hier vorliegende Festsetzung eines partiellen Einzelhandelsausschlusses:</p> <p>3.9.1 Zwar lässt § 1 Abs. 5 BauNVO 1990 durchaus eine Feindifferenzierung zu, wenn diese durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Das besondere an diesen städtebaulichen Gründen ist nicht das Vorliegen von Gründen mit größeren Gewicht, sondern vielmehr das Vorliegen spezieller Gründe gerade für die noch feinere Ausdifferenzierung.</p>	<p>Aus den oben schon angeführten Gründen bildet die Wilferdinger Höhe keinen zentralen Versorgungsbereich. Es liegt somit ein überwiegender sachlicher Grund vor, der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich den Vorrang zu geben. Die Innenstadt verfügt über eine absolut integrierte Lage in der Stadt und ist für jeden Einwohner gleichermaßen mit dem ÖPNV und für eine Vielzahl von Einwohnern fußläufig erreichbar. Auch die Erreichbarkeit mit dem Pkw ist gegeben und wird beispielsweise durch den Innenstadtring und das Parkleitsystem zukünftig noch verbessert.</p> <p>Die Wilferdinger Höhe ist nur für wenige Einwohner Pforzheims fußläufig erreichbar und auch die langen Wege zwischen den einzelnen Verkaufsstätten sind wenig geeignet diese gefahrlos fußläufig zurück zulegen. Durch den ÖPNV wird die Wilferdinger Höhe von 3 Buslinien erschlossen. Doch nur ein Teil der Einwohner kann mit diesen direkt von seinem Wohnort dorthin gelangen. Eine Vielzahl müsste erst in die Innenstadt fahren und dort in die entsprechende Linie, die die Wilferdinger Höhe anfährt, umsteigen. Auch ein Radwegenetz ist auf und zu der Wilferdinger Höhe nicht vorhanden.</p> <p>Somit hat die Innenstadt bezüglich der fußläufigen und der Erreichbarkeit mit dem Fahrrad eindeutig Vorteile gegenüber der Wilferdinger Höhe. Die Wilferdinger Höhe ist durch seine auswärtige Lage an der Autobahnausfahrt besser mit dem Pkw erreichbar, zumindest für Kunden, die über die Autobahn kommen. Jedoch kann dies aus planerischer Sicht nicht alleine als Grund gelten, die Wilferdinger Höhe der Innenstadt als Handelsstandort vorzuziehen.</p>
--	---	--

	<p>3.9.2 Solche Gründe liegen vorliegend - zumindest teilweise - nicht vor. Denn abwägungsfehlerhaft ist beispielsweise die Behandlung des Sortiments „Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)“ als zentrenrelevantes Sortiment. Denn gemessen an den eigenen Kriterien, dass große / schwere Waren, die nur sehr schwer zu transportierten sind und auf ein dem Betrieb unmittelbar zugeordnetes Parkplatzangebot zum Abtransport der Waren angewiesen sind (so Seite 76 in Tabelle 15 des fortgeschriebenen Märkte- und Zentrenkonzepts), ist die vorgenommene Feindifferenzierung und Behandlung des Sortiments Unterhaltungselektronik als zentrenrelevant fehlerhaft. Denn heutzutage schafft sich kaum ein Kunde noch einen Fernseher mit einer 10 Zoll Bildschirmdiagonale an, der noch ohne Weiteres transportierbar wäre. Vielmehr nehmen die großen digitalen Fernseher mit Bildschirmdiagonalen von 40 Zoll und mehr (und damit mit einem entsprechenden Gewicht) das vordringliche Käuferinteresse ein - jedoch wollen Kunden diese großen und mit einem gewissen Gewicht versehenen Fernsehgeräte nicht über mehrere 100 m zu einem Parkplatz in der Innenstadt schleppen und tun dies auch tatsächlich nicht; die Kunden bevorzugen einen Parkplatz unmittelbar vor dem Ausgang des Einzelhandelsbetriebs. Die Behandlung des Sortiments Fernseher auch als zentrenrelevant ist daher fehlerhaft. Hier drängt sich geradezu eine noch feinere Differenzierung auf. Entsprechend verhält es sich auch mit den anderen Sortimenten.</p> <p>3.10 Abwägungsfehlerhaft sind auch die unzureichenden Bestandsschutzfestsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO 1990. Diese umfassen bloß geringfügige Erweiterungen, nicht jedoch Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehen-</p>	<p>Das aktuelle Märkte- und Zentrenkonzept ist ein schlüssiges, nach anerkannten fachlichen Regeln erstelltes Konzept, das die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei darstellt. Das Konzept wurde von einem renommierten Fachbüro erstellt, das auch als Gutachter bei Verwaltungsgerichtsverfahren tätig ist.</p> <p>Die Grundsätze, aus denen die Sortimentsliste entwickelt wurde, werden hinreichend im Märkte- und Zentrenkonzept erläutert.</p> <p>Als Kriterium für die Zentrenrelevanz gelten nicht alleine die Größe und das Gewicht der Ware. Weitere Kriterien sind, ob die Sortimente in der Innenstadt bereits vorhanden sind (nicht Vorhandenes kann nicht geschädigt werden, Bsp. Antiquitäten), ob die Sortimente zwar nicht vorhanden sind, aber eine Ansiedlung in der Innenstadt erwünscht ist (Bsp. Elektronikmarkt). Darüber hinaus ist beispielsweise von Belang, ob das Sortiment als Frequenzbringer zur Stärkung der Innenstadt beiträgt (Bsp. Elektronikmarkt) oder nicht (Bsp. Antiquitäten).</p> <p>Zum Thema Elektrowaren / Telekommunikation / Computer liegt eine gesonderte Stellungnahme des Gutachters vor:</p> <p><i>„Diese Warengruppe ist durch eine extreme Schnellebigkeit der Sortimente und durch permanente technische Innovationen geprägt, welche nur noch bedingt mit den relativ starren Sortimentsuntergliederungen, auf denen die planungsrechtlich abgeleiteten Sortimentsfestsetzungen in B-Plänen fundieren, in Einklang zu bringen sind. Die Einstufung der Sortimente Unterhaltungselektronik (sog. Braune Ware), Computer und Zubehör sowie die „Telefonläden/Telekommunikation“ (smart phones sind kleine Computer) zu den zentrenrelevanten Sortimenten ist nach Einschätzung der CIMA eindeutig. Hier spielt es u.E. auch keine Rolle, dass dieses Sortiment in der Innenstadt von Pforzheim nicht oder nur gering vertreten sind. Vielmehr kommt hier der planerische Wille der Stadt Pforzheim zum Tragen, dass die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes als ein wesentlicher Kundenmagnet für die Innenstadt durch flankierende Maßnahmen mittels des Planungsrechtes unterstützt werden kann bzw. sollte.“</i></p> <p>Eine feinere Differenzierung ist nicht möglich, da es beispielsweise kaum mehr Läden gibt, die nur Fernseher führen. Die Sortimentsliste bezieht sich auf die Warengruppen, die gängigerweise unter einem Dach angeboten werden.</p> <p>Aus folgenden Gründen wird in Zone 1 keine Fremdkörperfestsetzung („Aktiver Bestandsschutz“ gem. § 1 (10) BauNVO) vorgesehen (siehe auch Begründung, Kap. G.1.1): Die Anwendbarkeit von Fremdkörperfestsetzungen, die Entwicklungsmöglichkeiten bieten, ist im Bereich Einzelhandel kaum vorstellbar. Der Markt ist so dynamisch, dass zukünftige Entwicklungsbedarfe nicht absehbar sind und somit ausreichend konkrete Fest-</p>
--	--	--

	<p>den Einzelhandelsnutzungen auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Wegen der im Bereich der Wilferdinger Höhe seit mehr als vier Jahrzehnten mit Billigung durch die Stadt gerade auch wegen entsprechender bauleitplanerischer Entscheidungen der Stadt vorfindlichen Einzelhandelsnutzungen mit einigen Sortimentswechseln und dem Erfordernis, Sortimentswechsel, Sortimentsänderungen, Sortimentserweiterungen und sonstige Sortimentsanpassungen gerade auch zur Aufrechterhaltung der "Überlebensfähigkeit" und Konkurrenzfähigkeit auf Dauer der Einzelhandelsnutzungen vorzunehmen, und auch wegen der durch die bestehenden Einzelhandelsnutzungen begründeten besonderen Werthaltigkeit hat sich die Erwartung herauskristallisiert, von den baurechtlich genehmigten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf andere nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente durch Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen wechseln zu können.</p> <p>3.11 Abwägungsfehlerhaft sind auch die Darlegungen in dem Entwurf der Bebauungsplanbegründung auf dortiger Seite 25. So wird von Seiten der Stadt davon ausgegangen, dass bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von 800 m² oder mehr bloß Umnutzungsmöglichkeiten genommen werden. Dies ist jedoch falsch. Denn diesen Betrieben wird neben der Möglichkeit der Änderung und Nutzungsänderung auch die Möglichkeit der Erweiterung und Erneuerung genommen, die bislang unter den Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 bestehen.</p> <p>4. Auch sind die im Entwurf der textlichen Festsetzungen vorgesehenen Festsetzungen rechtswidrig.</p>	<p>setzungen nicht möglich sind. Zu vage formulierte Festsetzungen sind unwirksam. Das Planungsziel der Stärkung der Innenstadt könnte im Übrigen nicht erreicht werden, wenn in großem Umfang Fremdkörperfestsetzungen vorgesehen würden, die auch in Zukunft zentrenrelevante Sortimente zulassen würden. Auch der Gesetzgeber hat diese Festsetzungsmöglichkeit nur für einzelne wenige Ausnahmefälle vorgesehen. In Zone 1 sind jedoch keine Sonderfälle ersichtlich, bei denen besondere Gründe vorliegen würden, die ausnahmsweise eine Fremdkörperfestsetzung rechtfertigen würden. Auch aus Gleichbehandlungsgründen wurde daher eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauGB nicht vorgesehen.</p> <p>Anders stellt sich die Situation in Zone 2 dar: Zone 2 ist hauptsächlich gewerblich geprägt, d. h. die wenigen dort vorhandenen Einzelhändler sind Sonderfälle, bei denen eine gesonderte Behandlung aus planerischer Sicht gerechtfertigt ist. Würden für diese Händler keine Sonderregelungen getroffen, wäre dies vor dem Hintergrund, dass für die Händler in Zone 1 weiterhin Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevantes Sortiment zulässig sind, eine Ungleichbehandlung gegenüber den Händlern in Zone 1.</p> <p>Oben wurde beschrieben, dass Fremdkörperfestsetzungen, die den Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten bieten, im Bereich Einzelhandel kaum vorstellbar sind. Da hier das Ziel der Fremdkörperfestsetzungen eine Gleichbehandlung mit den Betrieben in Zone 1 ist, sind ausreichend konkrete Festsetzungen möglich.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurden für die 6 vorhandenen Einzelhändler in Zone 2 Fremdkörperfestsetzungen getroffen, die so formuliert sind, dass diese Händler die gleichen Einschränkungen und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten, wie die Händler in Zone 1</p> <p>Die Erweiterungsmöglichkeiten werden den Betrieben nicht genommen, denn sie sind schon heute nicht zulässig. Im Gewerbegebiet sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe ausgeschlossen. Sie können nur zugelassen werden, wenn von ihnen keine schädlichen Auswirkungen ausgehen, wovon aber in der Regel nicht auszugehen ist.</p> <p>Somit kann für Betriebe, die bereits heute über 800m² Verkaufsfläche oder mehr verfügen keine generelle Erweiterung genehmigt werden.</p> <p>Die Erweiterungsmöglichkeiten unter Nachweis nicht vorliegender schädlicher Auswirkungen, die unter den Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO bestehen, sind auch in den Festsetzungen zu bestandsorientierten Erweiterungsmaßnahmen enthalten. Es muss nachgewiesen werden, dass keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbe- reich bestehen. Dies erfolgt in der Praxis regelmäßig über die Erstellung entsprechender Gutachten.</p>
--	--	---

	<p>4.1 Denn der Entwurf nimmt auf die als dortige Anlage beigefügte „Pforzheimer Sortimentsliste“ Bezug, in der die zentrenrelevanten Sortimente, die zu den zentrenrelevanten Sortimenten zugehörigen nahversorgungsrelevanten Sortimente und die nicht zentrenrelevanten Sortimente dargestellt sind. Offen bleibt jedoch, was mit nicht aufgeführten Sortimenten geschieht - ist die Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente abschließend, so dass alle anderen nicht aufgeführten Sortimente nicht zentrenrelevant sind? Welche Regelungswirkung hat dann aber die Auflistung der nicht zentrenrelevanten Sortimente? Ist die Auflistung der nicht zentrenrelevanten Sortimente abschließend gemeint mit der Folge, dass dann die Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente nicht abschließend und damit unbestimmt ist?</p> <p>4.2 Auch die Regelung zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten genügt nicht dem Gebot der Rechtsklarheit, ist zu unbestimmt. Denn es bleibt unklar, was mit „nicht mehr als 5 % bzw. 40 m² der zulässigen Gesamtverkaufsfläche“ gemeint ist: Sind Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente immer bis zu 5 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig, selbst wenn das Flächenmaß von 40 m² überschritten wird? Oder stellt das Flächenmaß von 40 m² die oberste Grenze dar? Was ist mit dem Bezugspunkt „zulässige Gesamtverkaufsfläche“ gemeint: Die Gesamtverkaufsfläche pro Nutzer (beispielsweise bei mehreren Nutzern eines mehrgeschossigen Gebäudes) oder die zulässige Gesamtverkaufsfläche in einem auch mehrgeschossigen Gebäude oder ...?</p> <p>4.3 Auf welches Maß beziehen sich die 5 % für Kioske und ähnliche Betriebsformen: Auf die Geschossfläche, Grundfläche oder Verkaufsfläche? Da Kioske (und ähnliche Betriebsformen) regelmäßig Lebensmittel und Kioskbedarf / Zeitschriften anbieten, also</p>	<p>Ziel der Liste ist keine abschließende Auflistung aller erdenklichen Einzelsortimente, dies ist nicht möglich. Die Pforzheimer Sortimentsliste orientiert sich an derjenigen des Einzelhandelserlasses bzw. des Regionalplanes, die entsprechenden Abweichungen sind anhand lokaler Eigenschaften der Pforzheimer Einkaufslandschaft begründet. Die Liste inkl. Begründung wurde mit dem Regionalverband abgestimmt.</p> <p>Auch wenn die Liste nicht alle erdenklichen Einzelsortimente umfassen kann, so liefert sie anhand einer eindeutigen Zuordnung von gängigen Sortimentsgruppen Hinweise zur Eingruppierung von speziellen Untersortimenten, die nicht auf der Liste stehen. Im Zweifelsfall erfolgt die Zuordnung zu zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten anhand einer Untersuchung des Einzelfalls. Ein diesbezügliches Beispiel ist die Zuordnung eines Motorradfachmarktes. Das geplante Sortiment wurde gutachterlich untersucht und das Hauptsortiment als nicht zentrenrelevant eingestuft.</p> <p>Die Festsetzung wurde folgendermaßen umformuliert: <i>Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente In Verbindung mit Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind branchentypische, zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente auf einer untergeordneten Fläche zulässig.</i></p> <p>Diese Formulierung scheint im Hinblick auf die Größenordnung auf den ersten Blick unpräzise. Doch in der Begründung wird auf die Größenordnung der zulässigen Randsortimentsfestsetzungen eingegangen. Diese Vorgehensweise ist gerichtlich bestätigt (VGH Mannheim, Urteil vom 21.05.2001, 5 S 901/99, Rn 81, zitiert nach juris, ebenso VGH Mannheim Urteil v. 27.10.2010, 5 S 875/09).</p> <p>Die Festsetzung wurde folgendermaßen umformuliert: <i>Kioske und ähnliche Betriebsformen Ausnahmsweise sind Kioske und der Verkauf von Lebensmitteln in Verbindung mit gastronomischen Betrieben oder im Lebensmittelhandwerk zur Gebietsversorgung zulässig.</i></p> <p>Diese Formulierung scheint im Hinblick auf die Größenordnung auf den ersten Blick un-</p>
--	--	--

	<p>ein nahversorgungsrelevantes Sortiment anbieten, dürfte diese Regelung keine eigenständige Bedeutung haben. Soll mit den „Waren des täglichen Bedarfs“ eine eigene Sortimentsliste begründet werden? Im Übrigen handelt es sich bei den „Waren des täglichen Bedarfs für die Versorgung in den Pausen“ nicht um eine bestimmte Art von Nutzungen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO 1990 bzw. um Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO 1990, da die Zweckbestimmung - Versorgung in den Pausen - keine hinreichend bestimmte Unterscheidungskraft besitzt, da insbesondere aus der jeweiligen Ware nicht hervorgeht, ob diese beispielsweise zur Versorgung in den Pausen oder zur Versorgung außerhalb der Pausen, beispielsweise abends - vorgesehen ist.</p> <p>4.4 Auch die Regelung zu den bestandsorientierten Erweiterungsmaßnahmen genügt nicht den rechtlichen Vorgaben an die Normenklarheit und Normenbestimmtheit. So ist schon nicht hinreichend bestimmt, auf welches Maß bei der „untergeordneten Flächendimension“ abgestellt wird: Die Grundstücksfläche, die Grundfläche, die Geschossfläche, die Verkaufsfläche, die Verkaufs- und Aufstellungsfläche, etc.. Was ist gerade noch untergeordnet, was ist schon nicht mehr untergeordnet? Soll diese Regelung durch die Verwendung des Wortes „<i>sofern</i>“ (und nicht: „<i>soweit</i>“) eine „alles oder nichts“ - Regelung sein? Das Erfordernis des gutachterlichen Belegs, dass keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt verursacht werden, ist eine verfahrensrechtliche Anforderung, für die der Stadt Pforzheim die Satzungscompetenz zum Erlass fehlt.</p> <p>Alles in allem ist der Bebauungsplanentwurf rechtswidrig und kann daher nicht rechtmäßig als Satzung beschlossen werden. Da gerade auch wegen der besonderen Gegebenheiten der Pforzheimer Innenstadt diese nicht</p>	<p>präzise. Doch in der Begründung wird auf die Größenordnung der Kioske eingegangen. Diese Vorgehensweise ist gerichtlich bestätigt (VGH Mannheim, Urteil vom 21.05.2001, 5 S 901/99, Rn 81, zitiert nach juris, ebenso VGH Mannheim Urteil v. 27.10.2010, 5 S 875/09, ebenso Urteil des VG Münster vom 23.11.2010, 2 K 1480/07).</p> <p>Diese Festsetzung wird entsprechend umformuliert: <i>Ausnahmsweise können bestandsorientierte Erweiterungsmaßnahmen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen werden, soweit sie</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes erforderlich sind und</i><i>2. nachweislich keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nach sich ziehen.</i> <p>In der Begründung werden entsprechende Hinweise auf die Hintergründe, das Gutachten und die Größenordnungen gegeben (siehe oben).</p>
--	--	--

	<p>mehr durch Einzelhandelsnutzungen gerettet werden kann, drängt sich ein anderes Plankonzept für die Pforzheimer Innenstadt geradezu auf. Jedenfalls ist von den vorgesehenen Sortimentsausschlüssen für Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Wilferdinger Höhe gerade auch wegen der dadurch bewirkten Vernichtung von Teilen der Wilferdinger Höhe wegen des Zunichtmachens von Neuherstellungen, Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Einzelhandelsnutzungen von diesem Bebauungsplanentwurf Abstand zu nehmen und das Bebauungsplanaufstellungsverfahren einzustellen.</p>	
<p>Einwender 31 (19.04.2013)</p>	<p>Das Grundstück des Einwenders liegt innerhalb des Geltungsbereiches. Daher ist der Einwender von den dortigen Festlegungen unmittelbar betroffen.</p> <p>Der Einwender fällt als Störfallbetrieb mit erweiterten Pflichten unter die Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie). Diese Tatsache führt dazu, dass für die Ansiedlung von öffentlich genutzten Gebäuden in unserer Nachbarschaft besondere Maßnahmen gelten. Es werden daher – auch vor dem Hintergrund eines gegenseitigen Rücksichtnahme-Gebotes – Bedenken geäußert.</p> <p>Nachfolgend wurden einige Eckpunkte zu dieser Thematik zusammengetragen. Sie entstammen im Wesentlichen der Begründung eines aktuellen Urteils des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 C 11.11, VGH 4 A 882/08).</p> <p>Art. 12 Abs. 1 der Richtlinie 96/82/EG verlangt, dass die Risiken der Zulassung eines öffentlich genutzten Gebäudes (z. B. Kioske, Bäcker, Imbisse etc.) in der Nachbarschaft eines Störfallbetriebes ungeachtet etwaiger Vorbelastungen gebührend gewürdigt werden. Danach ist es ausgeschlossen, dass die Neuansiedlung eines öffentlich genutzten Gebäudes in der Nachbarschaft eines Störfallbetriebs allein im Hinblick auf bestehende Vorbelastungen zugelassen wird, ohne zuvor ermittelt zu haben,</p>	<p>Das zitierte EuGH-Urteil bezieht sich auf Regelungen im Baugenehmigungsverfahren. Das bedeutet, dass der Störfallbetrieb durch den Bebauungsplan zunächst keinen Nachteil erfährt, denn in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren in seiner Umgebung bzw. im Falle einer Umplanung/Erweiterung seinerseits muss die Störfallproblematik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt werden.</p> <p>Das Planungskonzept allein (Ausschluss von zentren- inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente und bereichsweise Komplettausschluss von Einzelhandel) löst im Hinblick auf die Störfallproblematik keinen Handlungsbedarf aus. Durch die vorliegende Planung wird die Kundenfrequenz im gesamten Plangebiet gesenkt und somit die Gefahrensituation entschärft und keinesfalls erhöht (die Besucherfrequenz liegt im Allgemeinen bei Einzelhandelsbetrieben, insbesondere bei solchen mit zentren- inkl. nahversorgungsrelevantem Sortiment, höher als bei Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben).</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass durch die Komplexität des Themas das Verfahren in die Länge gezogen wird und damit dem Ziel, möglichst schnell Rechtssicherheit hinsichtlich der Planungsziele zu erlangen, entgegensteht.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - es sich beim Plangebiet um eine Gemengelage handelt, - die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Gefahrenlage nicht verschlimmern, sondern wie beschrieben tendenziell verbessern und - umfassende Regelungen zum Thema Störfall den Planungszielen nicht dienen bzw. entgegenstehen, was den Zeithorizont betrifft, <p>wird im Rahmen dieses Bebauungsplans das Thema Störfallbetrieb nicht behandelt.</p> <p>Die Konfliktlösung wird aus den genannten zweckmäßigen Gründen aus diesem Bebau-</p>

	<p>welcher Abstand angemessen ist und welche Risiken mit der Neuansiedlung innerhalb dieser Abstandsgrenzen einhergehen.</p> <p>Der EuGH (Urteil vom 15. September 2011 – Rs. C-53/10 – UPR 2011, 443 LS 1) hat Art. 12 Abs. 1 der Richtlinie 96/82/EG dahin ausgelegt, dass die Verpflichtung der Mitgliedsstaaten, langfristig dem Erfordernis der Wahrung angemessener Abstände zwischen einem Störfallbetrieb und öffentlich genutzten Gebäuden Rechnung zu tragen, auch von Baugenehmigungsbehörden bei gebundenen Entscheidungen über die Zulassung von Vorhaben zu beachten ist.</p> <p>Es wird die Bitte geäußert, die Belange als Störfallbetrieb mit erweiterten Pflichten im Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>ungsplanverfahren ausgelagert. Da sehr wohl gesehen wird, dass das Thema Störfall einen Konflikt darstellen kann, wird das Thema außerhalb dieses Verfahrens untersucht und nach Lösungsmöglichkeiten gesucht.</p> <p>Insbesondere vor dem Hintergrund, dass in der Zwischenzeit mögliche neu auftretende Konflikte auf Baugenehmigungsebene gelöst werden können, kann keine unkontrollierbare Gefahrensituation entstehen:</p> <p>Insofern wird der Belang „Schutz der sich in der Umgebung aufhaltenden Personen“ ausreichend berücksichtigt und die Konfliktlösung kann zunächst auf die Baugenehmigungsebene verwiesen werden, bis eine anderweitige planerische Lösung erarbeitet wurde.</p>
--	---	---