

Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ – 2. Offenlage vom 31.03. bis 02.05.2014		
Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag 2)		
Von	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
terraneys bw GmbH (31.03.2014)	In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terraneys bw GmbH, so dass die Firma von dieser Maßnahme nicht betroffen ist.	Kenntnisnahme.
Gemeinde Keltern (31.03.2014)	Die Gemeinde Keltern ist von vorliegender Planung nicht tangiert, weshalb keine Bedenken angemeldet werden.	Kenntnisnahme.
TransnetBW GmbH (31.03.2014)	Über den Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens verläuft die projektierte 380-kV-Leitung Anschluss Birkenfeld, die heute schon im Bereich des Bebauungsplanes besteht. Daher wird gebeten, diese Leitung einschließlich des Schutzstreifens nach Ziffer 8 und 15.5 der PlanzV 90 als Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) darzustellen. Im Wesentlichen soll im Ergänzungsbebauungsplan festgelegt werden, dass die Innenstadt nicht noch mehr an Attraktivität für Einkauf und Aufenthalt verliert. Der Schutz und die Stärkung der Pforzheimer Innenstadt im Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung ist hierdurch vorgesehen. Dagegen haben wir keine Bedenken vorzubringen.	Da der Bebauungsplan lediglich die festgesetzten Nutzungen einschränkt, es sich also um einen Ergänzungsplan zu bereits bestehendem Planungsrecht handelt, werden andere Thematiken nicht geregelt. Kenntnisnahme.
Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart (01.04.2014)	Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“, da eine Eisenbahn des Bundes nicht betroffen ist.	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abt. 2, Ref. 26 (07.04.2014)	Da sich aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalspflege sowie der Archäologischen Denkmalspflege grundsätzlich keine neuen Aspekte ergeben haben, behält die entsprechende Stellungnahme vom 08.04.2013 zu vorliegendem Planungsvorhaben weiterhin ihre Gültigkeit.	Die Stellungnahme vom 08.04.2013 ist im Rahmen der 1. Offenlage behandelt worden (siehe Abwägungsvorschlag 1).

<p>Gemeinde Wimsheim (10.04.2014)</p>	<p>Wie schon bei der 1. Behördenbeteiligung am 26.04.2013 mitgeteilt, werden die Interessen der Gemeinde Wimsheim nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Regionalverband Nordschwarzwald (08.04.2014)</p>	<p>Es wurde bereits mehrfach Stellung zum Bebauungsplan genommen (zuletzt mit Schreiben vom 16.04.2013). Nach wie vor unterstützt der Regionalverband das Einzelhandelskonzept der Stadt Pforzheim sowie die darauf basierenden Ausschlüsse auf der Wilferdinger Höhe. Diese Vorgehensweise entspricht auch regionalplanerischen Zielsetzungen (vgl. PS 2.9 Regionalplan 2015 einschließlich Änderungen).</p>	<p>Die Stellungnahme vom 16.04.2013 ist im Rahmen der 1. Offenlage behandelt worden (siehe Abwägungsvorschlag 1).</p>
<p>Nachbarschaftsverband Pforzheim (15.04.2014)</p>	<p>Der seit 10.05.2005 wirksame FNP des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim (NBV) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. 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>Gemeinde Kieselbronn (23.04.2014)</p>	<p>Belange und Interessen der Gemeinde Kieselbronn sind durch den Bebauungsplan nach wie vor nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Regierungspräsidium Karlsruhe – Abt. 4, Straßen und Verkehr (10.04.2014)</p>	<p>Es werden keine Bedenken oder Anregungen geäußert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Handwerkskammer Karlsruhe (24.04.2014)</p>	<p>Die Handwerkskammer Karlsruhe hat zum oben genannten Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Deutsche Bahn AG & DB Immobilien (28.04.2014)</p>	<p>Seitens der DB AG bestehen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken. Öffentliche Belange der DB AG werden nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Regierungspräsidium Karlsruhe – Abt. 2 Raumordnung (29.04.2014)</p>	<p>Die höhere Raumordnungsbehörde hat bereits mehrfach Stellung genommen. Weiterhin wird die Planung und Steuerung des Einzelhandels auf der Wilferdinger Höhe begrüßt und insbesondere die Aufnahme der früheren Anregungen im Hinblick auf die Sortimentsliste und den Ausschluss auch der nahversorgungsrelevanten Sortimente.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Gemeinde Tiefenbronn (29.04.2014)</p>	<p>Seitens der Gemeinde Tiefenbronn bestehen gegen vorliegenden Bebauungsplan keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald (30.04.2014)</p>	<p>Unsererseits bestehen für den genannten Bereich keine Planungen und Zielvorstellungen, die für die Raumordnung und wirtschaftliche Entwicklung für diesen Bereich von Bedeutung sind.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer hat zu dem ersten Planungsentwurf mit Schreiben vom 03. Mai 2013 bereits eine Stellungnahme abgegeben. Wir haben zur Kenntnis genommen, dass wesentliche Anregungen daraus in den nun geänderten Satzungsentwurf eingeflossen sind. Diese Stellungnahme sowie unsere zahlreichen Anregungen in den Ausschüssen erhalten wir aufrecht. Entscheidend für die Umsetzung des Zentren- und Märktekonzepts und der damit folgerichtigen satzungsrechtlichen Gestaltung der "Wilferdinger Höhe" ist, dass dies nur im Einklang mit wesentlichen Anstrengungen zur Entwicklung der Innenstadt erfolgen kann. Wir nehmen Bezug zu unserer Stellungnahme zur „Innenstadtentwicklung Ost“.</p> <p>Die nun im neuen Satzungsentwurf geänderte Bestandsicherung ermöglicht bestehenden Betrieben eine bessere Planungssicherheit für die derzeitige Sortimentsgestaltung. Eine individuelle geringfügige Anpassung muss jedoch für existente Betriebe auch zukünftig möglich</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Siehe Abwägungsvorschlag 1.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>sein, sofern dies keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt hat. Die nun in Zonen eingeteilten Gebiete mit den aufgeführten textlichen Regelungen zeigen den nun gelockerten Handlungsspielraum für bestehende Unternehmen auf. Insbesondere die wesentliche Fixierung auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ermöglicht weiteren zukünftigen Sortimentsspielraum.</p> <p>Grundsätzlich muss sich die Verwaltung jedoch bewusst sein, dass bisherige unternehmerische Freiräume durch den Satzungsentwurf eingeengt werden und es dadurch zu wesentlichen Interessenskonflikten kommen kann. Zur Vermeidung von Härtefällen und eventuellen langwierigen juristischen Auseinandersetzungen empfehlen wir eine konstruktive Abstimmung der Interessenslagen. Gerne stehen wir für Gespräche oder zur Moderation zur Verfügung.</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 diese zu einem späteren Zeitpunkt übermitteln.</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 der einzelnen Betriebe (siehe Begründung, Kap. I.G.1).</p> <p>Aufgrund der genannten Auswirkungen dieser Planung hat im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens eine über das erforderliche Maß hinausgehende Beteiligung und Information der Betroffenen im Rahmen einer gesonderten Informationsveranstaltung und mehreren Treffen der Verwaltung mit Vertretern der Interessensgemeinschaft Wilferdinger Höhe stattgefunden.</p>
<p>Gemeinde Neuenbürg (30.04.2014)</p>	<p>Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.04.2014 über die Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ und der örtlichen Bauvorschriften der Stadt Pforzheim – Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beraten. Die Belange der Stadt Neuenbürg werden hiervon nicht weiter berührt. Anregungen und Bedenken werden deshalb keine vorgetragen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird nicht gewünscht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Einwender 0 (12.03.2014)</p>	<p>1. Welchen Einfluss hat die Veränderungssperre, die seit dem 05.08.2011 in Kraft getreten ist, auf die Innenstadt? Das Gebäude SinnLeffers, das seit mindestens drei Jahren leer steht, hat noch keinen passenden Mieter gefunden. Der Leerstand in der Fußgängerzone hat sich erhöht. Die Veränderungssperre hatte keine positive Auswirkung auf die Innenstadt, blockiert aber den marktwirtschaftlichen Anpassungsprozess auf der Wilferdinger Höhe.</p>	<p>1. Die direkt ab Gültigkeit der Veränderungssperre (05.08.2011) eingetretene Planungssicherheit für mögliche Investoren in der Innenstadt wird erst nach einem längeren Zeitraum zum Tragen kommen und zum Erfolg führen. Hierzu sei z.B. auf die Entwicklungen der Friedrichshafener Innenstadt zwischen 2000 und 2013 hingewiesen. Darüber hinaus stellt die Veränderungssperre noch keine verlässliche Planungssicherheit dar; diese tritt erst mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ein.</p> <p>Aus folgenden Gründen sind positive Auswirkungen in der Innenstadt als Folge des Bebauungsplanes mitunter erst mit zeitlicher Verzögerung festzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nach jahrelanger Ansiedlungspolitik zu Gunsten der gewerblichen Standorte muss erst das Vertrauen in eine innenstadtorientierte Politik greifen, um auch tatsächlich Investitionen in der Innenstadt zu tätigen (Hauseigentümer, Einzelhändler) bzw. zu unterstützen (Geldinstitute). Mietverträge im gewerblichen Bereich sind oft langfristig angelegt (5-10 Jahre). Während der Mietvertragslaufzeit findet in der Regel keine Nutzungsänderung statt (B-Plan greift noch nicht);• Sofern Geschäftsmodelle funktionieren, gibt es keinen Anlass zu Nutzungsänderungen (B-Plan greift noch nicht)• Im Falle einer Nutzungsänderung greift, je nach vorliegender Baugenehmigung, ggf. der Bestandschutz.• Es braucht ein Angebot an attraktiven Innenstadtf lächen, die die Ansprüche potenzieller Mieter an Flächengrößen, Zuschnitte, Lage etc. abbilden. Diese sind im Rahmen der Innenstadtentwicklung-Ost in Planung (siehe Pkt. 6.).• Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen im Innenstadtbereich wird erfahrungsgemäß aufgrund fehlender Alternativen in den Gewerbegebieten daher erst mittelfristig steigen. Es ist damit zu rechnen, dass sich dieses Nachfrage positiv auf die Investitionen in Einzelhandelsimmobilien in der Innenstadt auswirken wird. <p>Daher ist nicht verwunderlich, dass sich während der Veränderungssperre noch keine Wirkungen in der Innenstadt abzeichnen. Der Ausschluss von zentren- inkl. nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf der Wilferdinger Höhe wird aus oben aufgeführten Gründen ggf. erst nach einem längeren Zeitraum einen positiven Niederschlag in der Innenstadt finden. Aufgrund dieser Zeitläufe ist es notwendig, eine entsprechende Grundlage jetzt zu schaffen, weil ansonsten für die Innenstadt das einzelhandelsbezogene Investitionsklima überhaupt nicht entstehen kann. Angesichts der immer geringeren quantitativen Entwicklungsspielräume im Einzelhandel (Versorgungsgrad, Angebotsdichte, Onlinehandel etc.) ist es dringend erforderlich, das Entwicklungspotenzial für die Innenstadt und die Stadtteile auch in diese zu lenken – dafür kann es nicht früh genug sein.</p> <p>Siehe auch Nr. 2.</p>
--	--	---

2.
Gibt es einen sozialwissenschaftlichen Nachweis dafür, dass die Einschränkungen (Sortimentsbeschränkung und Ausschluss zusätzlicher Nahversorgung) auf der Wilferdinger Höhe zu einem Aufwertungsprozess der Innenstadt geführt haben?
Nein! Dies wäre aber die rechtliche Voraussetzung dafür, dass die beabsichtigten schweren Eingriffe in die Eigentumsrechte der Eigentümer zu legitimieren wären. Die IHK Nordschwarzwald empfiehlt, dass die Stadt Pforzheim auch jenseits der gesetzlichen Regelungen eine Entschädigung bezahlt.

2.
Siehe auch Nr. 1.
Eine Nachweispflicht über die erwünschten Wirkungen der vorliegenden Planung auf die Innenstadt ist (gerichtlich bestätigt vom VGH BW am 27.10.2010 – 5 S 875/09) nicht erforderlich, sofern die Gemeinde sich auf ein entsprechendes Gutachten stützt, das auf nach wie vor gültigen Erfahrungswerten beruht. Dies ist mit dem aktuellen Märkte- und Zentrenkonzept der Fall.
Übergeordnete Planungsvorgaben (Regionalplan Nordschwarzwald) fordern zum Handeln auf. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Stadt Pforzheim verpflichtet, sowohl die Ziele der Regionalplanung umzusetzen sowie sich auf die Ergebnisse des Märkte- und Zentrenkonzeptes zu stützen und diese umzusetzen bzw. als gewichtige Belange zu berücksichtigen.
Darüber hinaus liegen vielfältige positive Erfahrungen von anderen Städten auf diesem Gebiet vor, z. B. Darmstadt, Freiburg, Friedrichshafen, Lörrach, Ravensburg, Stuttgart u.v.m. Umgekehrt gibt es auch zahlreiche negative Erfahrungen in Städten ohne konsequente Einzelhandelssteuerung. Wie auch in Pforzheim sind in diesen Städten vermehrte Ladenleerstände oder „Mindernutzungen“ insbesondere in Innenstadtrandlagen, die für spezifische Einzelhandelsangebote von erheblicher Bedeutung sind, festzustellen. In diesen Städten, wie z.B. Kaiserslautern, wird nunmehr versucht, mit großen Shopping-Centern diese standortbezogenen Fehlentwicklungen entgegen zu treten. Selbst in Ballungsräumen sind die städtebaulichen Folgen von einzelhandelsbezogenen Fehlallokationen nicht ohne Wirkung (z.B. Weiterstadt, Oberhausen). Insofern ist es nicht nur möglich, positive Effekte einer räumlichen Einzelhandelssteuerung nachzuweisen, sondern insbesondere auch die offensichtlich negativen Folgen einer ungesteuerten Entwicklung. Es gibt zwar offensichtlich außer den Dissertationen Dr. Acocella (Einzelhandelskonzepte im Praxistest, Dortmund 2004) und Dr. Christian Callies (Kommunale Einzelhandelszentrenkonzepte und ihre Anwendung als Steuerungsinstrument der städtischen Einzelhandelsentwicklung, Dortmund 2004) keine wissenschaftlichen Untersuchungen zu den Wirkungen eines Einzelhandelskonzeptes im Allgemeinen bzw. der Wirkung von entsprechenden planungsrechtlichen Restriktionen im Besonderen, jedoch zeigen die langjährigen Erfahrungen u.a. in den o.g. Kommunen die städtebaulich und funktional positive Wirkung von räumlichen Steuerungskonzepten.
Es wird gefordert, dass auch jenseits der gesetzlichen Regelungen eine Entschädigungsregelung vereinbart 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>Die geforderten Entschädigungsansprüche sind planungsrechtlich nicht regelbar.</p> <p>Für den Fall, dass es durch die im Rahmen dieser Planung vorgenommenen Nutzungsausschlüsse zu existenzbedrohenden Situationen kommen sollte, sieht der Bebauungsplan ausnahmsweise bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten vor, die nachweislich betroffenen Betrieben ein gewisses Entwicklungspotenzial erlauben.</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>3. Wie ist es in der Zone II zu bewerten, dass künftig jegliche Handelsbetriebe – unabhängig von ihrem Sortiment – ausgeschlossen werden sollen? Es handelt sich um eine Teilenteignung, die im Einzelfall erhebliche Entschädigungsansprüche auslösen kann.</p>	<p>3. Da die bestehenden Nutzungen weiter ausgeführt werden können (Bestandsschutz und Fremdkörperfestsetzungen in Zone 2) und darüber hinaus noch viele weitere gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten vorhanden bleiben, werden keine enteignungsähnlichen Auswirkungen erwartet.</p> <p>Erfahrungsgemäß 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 (Kuschnerus („Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Bonn 2010, S. 206). Dies wird auch von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim bestätigt.</p> <p>Nichts desto trotz können durch die Planung Wertminderungen der betroffenen Grundstücke auftreten. Der Marktwert gewerblich genutzter Immobilien hängt mit der Ertragsfähigkeit der Immobilie zusammen. Dabei spielen u. A. die erzielbaren Mieten und die Vermietbarkeit eine Rolle. Die geplanten Einschränkungen können die Vermietbarkeit bzw. die Vermarktbarkeit einer Immobilie und damit ihren Marktwert beeinflussen. Da eine Einzelhandelsnutzung auf gleicher Fläche in der Regel ein deutlich höheres Maß an Wertschöpfung als das produzierende bzw. verarbeitende Gewerbe erreicht, liegt es außerdem auf der Hand, dass für Einzelhandelsnutzungen geeignete Grundstücke auch einen höheren Preis am Immobilienmarkt erzielen können. Zwar ist – so auch die Aussage der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim - eine pauschale Aussage zur konkreten Wertentwicklung der Immobilien auf der Wilferdinger Höhe nicht möglich, da die geplanten Einschränkungen im Einzelfall sehr unterschiedliche Auswirkungen haben können und da die Wertermittlung von vielen verschiedenen Merkmalen abhängt wie Größe, Alter, Zustand, Ausstattung, Grundriss und daher die Nutzungsmöglichkeiten nur eine von vielen relevanten Eingangsgrößen darstellt. Gleichwohl ist der Stadt bewusst, dass Sortimentsbeschränkungen im Einzelfall auch erhebliche Verkehrswertminderungen der betroffenen Grundstücke zur Folge haben können.</p>

		<p>Der Aspekt einer möglichen Wertminderung wird in der Abwägung berücksichtigt. Das öffentliche Interesse an einer vielfältigen und attraktiven Innenstadt wird im Rahmen des Abwägungsprozesses angesichts des Zustandes der Innenstadt stärker gewichtet als die privaten Interessen an einer gesicherten Werterhaltung ihrer Immobilien bzw. Grundstücke. Maßgeblich für diese Abwägungsentscheidung ist zum einen der ersichtlich dringende und angesichts der Entwicklung seit den 90er Jahren unabweisbare Handlungsbedarf für die Pforzheimer Innenstadt, zum anderen war auch zu berücksichtigen, dass der vorliegende Bebauungsplan die Nutzung weitestgehend erst nach Ablauf von 7 Jahren seit ihrer Zulässigkeit ändert und selbst mögliche Eingriffe in die ausgeübte Nutzung durch entsprechende bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten abgemildert wurden (vgl. § 42 Abs. 3 BauGB; s. auch VGH Baden-Württemberg, Urt. vom 27.10.2010, 5 S 875/09).</p> <p>Die geplanten Einschränkungen sind dem Grundstückseigentümer grundsätzlich zumutbar (vgl. Urteil des Niedersächsischen OVG vom 10.03.2004 (1 KN 336/02), wenn diesem neben der bisher ausgeübten Nutzung noch andere Nutzungsmöglichkeiten bleiben, wie in vorliegendem Fall. Eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke ist somit weiterhin möglich. Es wird nicht verkannt, dass die Ausschlüsse zu einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten führen, allerdings wurden wie gesagt im Abwägungsprozess die im öffentlichen Interesse stehenden Ziele (Schutz der Innenstadt) höher bewertet als die wirtschaftlichen Interessen betroffener Einzelhändler.</p> <p>Um den Interessen der Grundstückseigentümer trotzdem Rechnung zu tragen, sind Festsetzungen zu bestandsorientierten Erweiterungen und die Elementarschadenregelung vorgesehen.</p> <p>Bezüglich neuer und anderer Nutzungskonzepte als der bestehenden, die 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>4. Weshalb wird durch die vorgesehenen Einschränkungen auf der Wilferdinger Höhe der Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt? Von den einschränkenden Planungen sind die Bereiche des Fachmarktzentrums und die Bereiche der Sondergebiete im östlichen Eingangsbereich der Wilferdinger Höhe ausgenommen. Dort gibt es keinerlei Beschränkungen bezüglich der Sortimente und der Nahversor-</p>	<p>4. Das Fachmarktzentrum und die östlich vorgelagerten Sondergebiete wurden sowohl im Märkte- und Zentrenkonzept berücksichtigt, als auch in den Planungsüberlegungen zur Abgrenzung des Bebauungsplanes. Die Herleitung und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist in der Begründung ausführlich dargestellt (vgl. I.A). Die im Bereich der Wilferdinger Höhe bestehenden Sondergebiete wurden dabei aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen.</p> <p>In der Regel handelt es sich um Sondergebiete mit abschließenden Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten und Verkaufsflächen. Da es sich um projektbezogene Bebauungs-</p>

	<p>gung. Diese Handelsbetriebe wären bevorzugt, wenn die vorgesehenen Einschränkungen auf der Wilferdinger Höhe zum Nachteil der Übrigen in Kraft treten.</p>	<p>pläne handelt, wurden die Vorhaben gemäß der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen realisiert. Daraus folgt, dass Erweiterungen der Verkaufsflächen hier nicht möglich sind, da die planungsrechtliche Zulässigkeit bereits durch Baugenehmigungen ausgeschöpft ist. Auch Sortimentsänderungen bzw. Ausweitungen der Verkaufsflächen sind aufgrund der bestehenden abschließenden Sortimentsregelungen und Flächenbegrenzungen nicht möglich.</p> <p>D. h., dass in diesen Bereichen eine Ausweitung von Verkaufsflächen für zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente wirksam ausgeschlossen ist.</p> <p>Eine Ungleichbehandlung entsteht somit nicht, da rechtlich ganz andere Voraussetzungen vorliegen. Die Verträglichkeit der Verkaufsflächen wurde in dem in den Sondergebieten festgesetzten Umfang bei Planaufstellung gutachterlich geprüft und nachgewiesen und durch politische Beschlussfassung als Rechtsrahmen vorgegeben. Im Rahmen der Sondergebietsausweisung wurde der Einzelhandel – im Gegensatz zu den Bereichen, die als Misch- und Gewerbegebiete ausgewiesen sind – explizit „hingepant“.</p>
	<p>5. Welche Rolle spielt die Wilferdinger Höhe im Gesamtgefüge der Einkaufsstadt Pforzheim? Innenstadt und Wilferdinger Höhe ergänzen sich in ihren Funktionen. Die Innenstadt sollte eher durch einen Erlebniseinkauf, die Wilferdinger Höhe durch einen funktionellen Einkauf geprägt sein. Wer die Wilferdinger Höhe in ihrer Funktion schwächt, schwächt die Einkaufszentralität der gesamten Stadt. Die Schwächung der Wilferdinger Höhe führt zu einem geringeren Zufluss an Kaufkraft aus den Nachbargemeinden und Nachbarstädten. Diese negative Umsatzentwicklung kann im Einzelfall das wirtschaftliche Fundament bestimmter Handelsbetriebe auf der Wilferdinger Höhe gefährden.</p>	<p>5. Die Frage nach der Rolle ist im aktuelle Märkte- und Zentrenkonzept hinreichend geklärt.</p> <p>Das Märkte- und Zentrenkonzept hat eine Stärkung des gesamten Einkaufsstandorts Pforzheim zum Ziel. Daher werden dort keine Empfehlungen formuliert, die eine wirtschaftliche Schwächung der Gesamtstadt nach sich ziehen. Der Bebauungsplan setzt eine solche Empfehlung um und wird vor diesem Hintergrund keine Schwächung der Einkaufszentralität zur Folge haben.</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>6. Welche Erwartungen verbinden sich mit der Aufwertung der Innenstadt nach den Vorgaben des Rahmenplans? Verbindliche Termine können von der Verwaltung nicht genannt werden. Es liegen keinerlei Kostenschätzungen oder Modellberechnungen dieser Projekte vor. Ob die geplanten Wettbewerbe zum Erfolg führen, kann gegen-</p>	<p>6. 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)

	<p>wärtig nicht beurteilt werden. Es wird jedenfalls mehrere Jahre in Anspruch nehmen, um eine Umsetzung der Planungen zu erreichen. Die Entwicklungen auf der Wilferdinger Höhe werden keinen Einfluss auf die Innenstadtplanungen haben, weil sie in ihren Zielen zu unterschiedlich sind. Eine Aufwertung der Innenstadt bedeutet vorrangig die Ansiedlung von bestimmten Flagshipstores (Vorzeigeladen) bestimmter Marken, die in keinem Fall auf der Wilferdinger Höhe ansiedeln würden.</p>	<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>Die Planungen befinden sich derzeit noch in einem Stadium, das keine verbindliche Nennung von Fertigstellungsterminen, Kostenschätzungen oder Modellrechnungen zulässt. Es werden derzeit Vorbereitungen für eine Ausschreibung der Flächen, die im Rahmen der Innenstadtentwicklung-Ost entwickelt werden, getroffen. Ein entsprechender Investorenwettbewerb ist für nächstes Jahr vorgesehen. In diesem Zusammenhang werden dann detailliertere Aussagen zu Zeitläufen und Kosten möglich werden.</p>
	<p>7. Wer hat die Entwicklung der Innenstadt in den letzten Jahren geschwächt? Durch den Abriss des Parkhauses Deimlingstraße wurden 640 intakte Parkplätze zerstört. Die politisch Verantwortlichen haben damit selbst zur Schwächung der Einkaufszentralität einen wesentlichen Beitrag geleistet.</p>	<p>7. 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>8. Wer hat die Stadtverwaltung daran gehindert, die Fußgängerzone Innenstadt durch einen mäßigen Umbau aufzuwerten? Niemand!</p>	<p>8. Es gibt umfangreiche Planungen zur Aufwertung der Innenstadt, die auch die Fußgängerzone umfassen (siehe Pkt. 6. und Kap. I.B)</p>

	<p>9. Welche Entwicklungen bedrohen den stationären Handel in der Innenstadt? Die stärkste Bedrohung des stationären Handels geht vom Internethandel aus. Diese Herausforderung lässt sich nur durch eine gemeinsame Anstrengung von Innenstadt und Wilferdinger Höhe bestehen durch Bildung funktioneller Handelsschwerpunkte in den jeweiligen Bereichen.</p>	<p>9. Das Emporschnellen von Onlinehandel insbesondere im Bereich Kleidung/Schuhe (Zalando) und Buchonlinehandel (Amazon) lässt einen großen Marktanteil dieser Bereiche am gesamten Onlinehandelsumsatz vermuten. Dies unterstreicht die „Schutzbedürftigkeit“ von zentrenrelevanten Sortimenten, wie z.B. Bekleidung und Bücher. 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>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>Einwender 1 (16.04.2014) Pkt. 3, 6-9, 15, 19, 20, 22</p> <p>Einwender 2 (22.04.2014) Pkt. 4, 7, 21</p> <p>Einwender 6 (25.04.2014) Pkt. 8 und 9</p> <p>Einwender 7 (25.04.2014) Pkt. 1, 5-9, 11, 13-16, 19, 20</p>	<p>Die aufgeführten Einwender haben inhaltlich gleiche Punkte vorgetragen. Deshalb werden sie hier zusammengefasst dargestellt und abgewogen.</p> <p>1. Der positive Effekt auf die Innenstadt ist nicht plausibel dargestellt.</p> <p>2. Die planerischen Ableitungen aus dem Zentren- und Märktekonzept sind nicht schlüssig. Es wird übersehen, dass die Schwächung der Innenstadt überwiegend auf endogenen (inneren) Ursachen beruht.</p>	<p>1. - 3. Es liegen vielfältige positive Erfahrungen von anderen Städten auf diesem Gebiet vor, z. B. Darmstadt, Freiburg, Friedrichshafen, Lörrach, Ravensburg, Stuttgart u.v.m. Umgekehrt gibt es auch zahlreiche negative Erfahrungen in Städten ohne konsequente Einzelhandelssteuerung. Wie auch in Pforzheim sind in diesen Städten vermehrte Ladenleerstände oder „Mindernutzungen“ insbesondere in Innenstadtrandlagen, die für spezifische Einzelhandelsangebote von erheblicher Bedeutung sind, festzustellen. In diesen Städten, wie z.B. Kaiserslautern, wird nunmehr versucht, mit großen Shopping-Centern diese standortbezogenen Fehlentwicklungen entgegen zu treten. Selbst in Ballungsräumen sind die städtebaulichen Folgen von einzelhandelsbezogenen Fehlallokationen nicht ohne Wirkung (z.B. Weiterstadt, Oberhausen). Insofern ist es nicht nur möglich, positive Effekte einer räumlichen Einzelhandelssteuerung nachzuweisen, sondern insbesondere auch die</p>

<p>Einwender 8 (25.04.2014) Pkt. 1, 5-9, 11, 13-16, 19, 20</p> <p>Einwender 9-2 (29.04.2014) Pkt. 1, 5-7, 10, 11, 13, 15, 16, 19, 20</p> <p>Einwender 10 (28.04.2014) Pkt. 1, 5-9, 11, 13-16, 19, 20</p> <p>Einwender 11 (29.04.2014) Pkt. 1, 5-8, 10-20</p> <p>Einwender 12 (29.04.2014) Pkt. 7, 11, 15, 19, 20</p> <p>Einwender 13 (30.04.2014) Pkt. 1-3, 5-9, 11, 13-16, 19, 20</p> <p>Einwender 14 (30.04.2014) Pkt. 1-3, 5-9, 11, 13-16, 19, 20</p> <p>Einwender 16 (02.05.2014) Pkt. 1-3, 5-9, 11, 13-16, 19, 20</p> <p>Einwender 23 (02.05.2014) Pkt. 1-3, 5-6, 7a, 8, 11, 13-16, 19-20</p>	<p>3. Ein Schutz der Innenstadt kann durch die Einschränkungen des Handels auf der Wilferdinger Höhe nicht erreicht werden.</p>	<p>offensichtlich negativen Folgen einer ungesteuerten Entwicklung. Es gibt zwar offensichtlich außer den Dissertationen Dr. Acocella (Einzelhandelskonzepte im Praxistest, Dortmund 2004) und Dr. Christian Callies (Kommunale Einzelhandelszentrenkonzepte und ihre Anwendung als Steuerungsinstrument der städtischen Einzelhandelsentwicklung, Dortmund 2004) keine wissenschaftlichen Untersuchungen zu den Wirkungen eines Einzelhandelskonzeptes im Allgemeinen bzw. der Wirkung von entsprechenden planungsrechtlichen Restriktionen im Besonderen, jedoch zeigen die langjährigen Erfahrungen u.a. in den o.g. Kommunen die städtebaulich und funktional positive Wirkung von räumlichen Steuerungskonzepten.</p> <p>Der Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ regelt die Zulässigkeit zentreninkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente mit dem Ziel des Schutzes der Innenstadt und der wohnortnahen, integrierten Nahversorgungszentren. Darüber hinaus wird zur Gewerbeflächensicherung in einer Zone des Bebauungsplanes Einzelhandel komplett ausgeschlossen. Jüngere Gewerbegebietsneuplanungen (z. B. Buchbusch) oder Gewerbegebietsüberplanungen im Bestand (z. B. Altgefäll) 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 zentreninkl. nahversorgungsrelevante Sortimente zu verhindern und- mittel- bis langfristig eine Reduzierung der bestehenden Verkaufsfläche für zentreninkl. 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 zentreninkl. 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.</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, um also auch die genannten „inneren“ Ursachen anzugehen, 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>4. Es liegen keinerlei Nachweise vor, dass die am 05.08.2011 in Kraft getretene Veränderungssperre zu einer positiven Entwicklung in der Innenstadt geführt hat.</p> <p>5. Die Veränderungssperre hat keinerlei positive Auswirkungen auf die Innenstadt gezeigt.</p>	<p>4. + 5. Eine Nachweispflicht über die erwünschten Wirkungen der vorliegenden Planung auf die Innenstadt ist (gerichtlich bestätigt vom VGH BW am 27.10.2010 – 5 S 875/09) nicht erforderlich, sofern die Gemeinde sich auf ein entsprechendes Gutachten stützt, das auf nach wie vor gültigen Erfahrungswerten beruht. Dies ist mit dem aktuellen Märkte- und Zentrenkonzept der Fall.</p> <p>Übergeordnete Planungsvorgaben (Regionalplan Nordschwarzwald) fordern zum Handeln auf. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Stadt Pforzheim verpflichtet, sowohl die Ziele der Regionalplanung umzusetzen sowie sich auf die Ergebnisse des Märkte- und Zentrenkonzeptes zu stützen und diese umzusetzen bzw. als gewichtige Belange zu berücksichtigen.</p> <p>Darüber hinaus liegen vielfältige positive Erfahrungen von anderen Städten auf diesem Gebiet vor, z. B. Darmstadt, Freiburg, Friedrichshafen, Lörrach, Ravensburg, Stuttgart u.v.m. Umgekehrt gibt es auch zahlreiche negative Erfahrungen in Städten ohne konsequente Einzelhandelssteuerung. Wie auch in Pforzheim sind in diesen Städten vermehrte Ladenleerstände oder „Mindernutzungen“ insbesondere in Innenstadtrandlagen, die für</p>

		<p>spezifische Einzelhandelsangebote von erheblicher Bedeutung sind, festzustellen. In diesen Städten, wie z.B. Kaiserslautern, wird nunmehr versucht, mit großen Shopping-Centern diese standortbezogenen Fehlentwicklungen entgegen zu treten. Selbst in Ballungsräumen sind die städtebaulichen Folgen von einzelhandelsbezogenen Fehlallokationen nicht ohne Wirkung (z.B. Weiterstadt, Oberhausen). Insofern ist es nicht nur möglich, positive Effekte einer räumlichen Einzelhandelssteuerung nachzuweisen, sondern insbesondere auch die offensichtlich negativen Folgen einer ungesteuerten Entwicklung. Es gibt zwar offensichtlich außer den Dissertationen Dr. Acocella (Einzelhandelskonzepte im Praxistest, Dortmund 2004) und Dr. Christian Callies (Kommunale Einzelhandelszentrenkonzepte und ihre Anwendung als Steuerungsinstrument der städtischen Einzelhandelsentwicklung, Dortmund 2004) keine wissenschaftlichen Untersuchungen zu den Wirkungen eines Einzelhandelskonzeptes im Allgemeinen bzw. der Wirkung von entsprechenden planungsrechtlichen Restriktionen im Besonderen, jedoch zeigen die langjährigen Erfahrungen u.a. in den o.g. Kommunen die städtebaulich und funktional positive Wirkung von räumlichen Steuerungskonzepten.</p> <p>Die direkt ab Gültigkeit der Veränderungssperre (05.08.2011) eingetretene Planungssicherheit für mögliche Investoren in der Innenstadt wird erst nach einem längeren Zeitraum zum Tragen kommen und zum Erfolg führen. Hierzu sei z.B. auf die Entwicklungen der Friedrichshafener Innenstadt zwischen 2000 und 2013 hingewiesen. Darüber hinaus stellt die Veränderungssperre noch keine verlässliche Planungssicherheit dar; diese tritt erst mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ein.</p> <p>Aus folgenden Gründen sind positive Auswirkungen in der Innenstadt als Folge des Bebauungsplanes mitunter erst mit zeitlicher Verzögerung festzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nach jahrelanger Ansiedlungspolitik zu Gunsten der gewerblichen Standorte muss erst das Vertrauen in eine innenstadtorientierte Politik greifen, um auch tatsächlich Investitionen in der Innenstadt zu tätigen (Hauseigentümer, Einzelhändler) bzw. zu unterstützen (Geldinstitute). Mietverträge im gewerblichen Bereich sind oft langfristig angelegt (5-10 Jahre). Während der Mietvertragslaufzeit findet in der Regel keine Nutzungsänderung statt (B-Plan greift noch nicht);• Sofern Geschäftsmodelle funktionieren, gibt es keinen Anlass zu Nutzungsänderungen (B-Plan greift noch nicht)• Im Falle einer Nutzungsänderung greift, je nach vorliegender Baugenehmigung, ggf. der Bestandschutz.• Es braucht ein Angebot an attraktiven Innenstadtdflächen, die die Ansprüche potenzieller Mieter an Flächengrößen, Zuschnitte, Lage etc. abbilden. Diese sind im Rahmen der Innenstadtentwicklung-Ost in Planung (siehe Pkt. 6.).• Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen im Innenstadtbereich wird erfahrungsgemäß aufgrund fehlender Alternativen in den Gewerbegebieten daher erst mittelfristig steigen. Es ist damit zu rechnen, dass sich dieses Nachfrage positiv auf die Investitionen in Einzelhandelsimmobilien in der Innenstadt auswirken wird.
--	--	---

		<p>Daher ist nicht verwunderlich, dass sich während der Veränderungssperre noch keine Wirkungen in der Innenstadt abzeichnen. Der Ausschluss von zentren- inkl. nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf der Wilferdinger Höhe wird aus oben aufgeführten Gründen ggf. erst nach einem längeren Zeitraum einen positiven Niederschlag in der Innenstadt finden. Aufgrund dieser Zeitläufe ist es notwendig, eine entsprechende Grundlage jetzt zu schaffen, weil ansonsten für die Innenstadt das einzelhandelsbezogene Investitionsklima überhaupt nicht entstehen kann. Angesichts der immer geringeren quantitativen Entwicklungsspielräume im Einzelhandel (Versorgungsgrad, Angebotsdichte, Onlinehandel etc.) ist es dringend erforderlich, das Entwicklungspotenzial für die Innenstadt und die Stadtteile auch in diese zu lenken – dafür kann es nicht früh genug sein.</p>
	<p>6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist fehlerhaft abgegrenzt. Das Fachmarktzentrum und die östlich vorgelagerten Sondergebiete sind in die vorbereitende Untersuchung nicht mit einbezogen.</p> <p>7. Von den geplanten Einschränkungen sind die Bereiche des Fachmarktzentums und die Bereiche der Sondergebiete ausgenommen. Dort gibt es keinerlei Beschränkung bezüglich der Sortimente. Dadurch wird der Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt. Hierbei entsteht insgesamt eine rechtlich unzulässige Ungleichbehandlung.</p>	<p>6. + 7. Das Fachmarktzentrum und die östlich vorgelagerten Sondergebiete wurden sowohl im Märkte- und Zentrenkonzept berücksichtigt, als auch in den Planungsüberlegungen zur Abgrenzung des Bebauungsplanes. Die Herleitung und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist in der Begründung ausführlich dargestellt (vgl. I.A). Die im Bereich der Wilferdinger Höhe bestehenden Sondergebiete wurden dabei aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen.</p> <p>In der Regel handelt es sich um Sondergebiete mit abschließenden Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten und Verkaufsflächen. Da es sich um projektbezogene Bebauungspläne handelt, wurden die Vorhaben gemäß der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen realisiert. Daraus folgt, dass Erweiterungen der Verkaufsflächen hier nicht möglich sind, da die planungsrechtliche Zulässigkeit bereits durch Baugenehmigungen ausgeschöpft ist. Auch Sortimentsänderungen bzw. Ausweitungen der Verkaufsflächen sind aufgrund der bestehenden abschließenden Sortimentsregelungen und Flächenbegrenzungen nicht möglich.</p> <p>D. h., dass in diesen Bereichen eine Ausweitung von Verkaufsflächen für zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente wirksam ausgeschlossen ist.</p> <p>Eine Ungleichbehandlung entsteht somit nicht, da rechtlich ganz andere Voraussetzungen vorliegen. Die Verträglichkeit der Verkaufsflächen wurde in dem in den Sondergebieten festgesetzten Umfang bei Planaufstellung gutachterlich geprüft und nachgewiesen und durch politische Beschlussfassung als Rechtsrahmen vorgegeben. Im Rahmen der Sondergebietsausweisung wurde der Einzelhandel – im Gegensatz zu den Bereichen, die als Misch- und Gewerbegebiete ausgewiesen sind – explizit „hingeplant“.</p>
	<p>7a. Im Gewerbe- und Industriegebiet Wilferdinger Höhe insgesamt entsteht eine rechtlich unzulässige Gleichbehandlung.</p>	<p>7a. Siehe Pkt. 6. und 8.</p>

	<p>8. Die Einteilung von zwei Zonen verletzt den Gleichbehandlungsgrundsatz.</p>	<p>8. Der Gleichbehandlungsgrundsatz wird nicht verletzt, da zwei unterschiedliche Ausgangssituationen vorliegen: Die bisher bestehende sehr unterschiedliche Prägung der zwei Zonen durch Einzelhandelbetriebe bedingt eine grundlegend verschiedene Ausgangslage. Während die Bereiche die direkt von der Karlsruher Straße erreichbar sind bzw. direkt an dieses anschließen nahezu ausschließlich mit Einzelhandelsbetrieben und entsprechenden Immobilien belegt sind, werden die in Bezug auf diese Hauptachse (Karlsruher Straße) eher rückwärtig liegenden Bereiche primär durch Gewerbe und Dienstleistungen in Anspruch genommen. Einzelhandelbetriebe und entsprechende Handelsimmobilien tauchen hier nur vereinzelt auf; diese rückwärtige Lage ist für Handelsbetriebe nicht sehr attraktiv.</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 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 7 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>9. Die Unterteilung in zwei Zonen stellt für die Eigentümer in der Zone 2 eine Teilenteignung dar. Es wird auf die Entschädigungsansprüche hingewiesen.</p> <p>10. Der Handelsausschluss (Die Unterteilung in zwei Zonen) stellt für die Eigentümer in beiden Zonen eine Teilenteignung dar.</p>	<p>9. + 10. Da die bestehenden Nutzungen weiter ausgeführt werden können (Bestandsschutz und Fremdkörperfestsetzungen in Zone 2) und darüber hinaus noch viele weitere gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten vorhanden bleiben, werden keine enteignungsähnlichen Auswirkungen erwartet.</p> <p>Erfahrungsgemäß 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 (Kuschnerus „Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Bonn 2010, S. 206). Dies wird auch von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim bestätigt.</p> <p>Nichts desto trotz können durch die Planung Wertminderungen der betroffenen Grundstücke auftreten. Der Marktwert gewerblich genutzter Immobilien hängt mit der Ertragsfähigkeit der Immobilie zusammen. Dabei spielen u. A. die erzielbaren Mieten und die Vermietbarkeit eine Rolle. Die geplanten Einschränkungen können die Vermietbarkeit bzw. die Vermarktbarkeit einer Immobilie und damit ihren Marktwert beeinflussen. Da eine Einzelhandelsnutzung auf gleicher Fläche in der Regel ein deutlich höheres Maß an Wertschöpfung als das produzierende bzw. verarbeitende Gewerbe erreicht, liegt es außerdem auf der Hand, dass für Einzelhandelsnutzungen geeignete Grundstücke auch einen höheren Preis am Immobilienmarkt erzielen können. Zwar ist – so auch die Aussage der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim - eine pauschale Aussage zur konkreten Wertentwicklung der Immobilien auf der Wilferdinger Höhe nicht möglich, da die geplanten Einschränkungen im Einzelfall sehr unterschiedliche Auswirkungen haben können und da die Wertermittlung von vielen verschiedenen Merkmalen abhängt wie Größe, Alter, Zustand, Ausstattung, Grundriss und daher die Nutzungsmöglichkeiten nur eine von vielen relevanten Eingangsgrößen darstellt. Gleichwohl ist der Stadt bewusst, dass Sortimentsbeschränkungen im Einzelfall auch erhebliche Verkehrswertminderungen der betroffenen Grundstücke zur Folge haben können.</p> <p>Der Aspekt einer möglichen Wertminderung wird in der Abwägung berücksichtigt. Das öffentliche Interesse an einer vielfältigen und attraktiven Innenstadt wird im Rahmen des Abwägungsprozesses angesichts des Zustandes der Innenstadt stärker gewichtet als die privaten Interessen an einer gesicherten Werterhaltung ihrer Immobilien bzw. Grundstücke. Maßgeblich für diese Abwägungsentscheidung ist zum einen der ersichtlich dringende und angesichts der Entwicklung seit den 90er Jahren unabweisbare Handlungsbedarf für die Pforzheimer Innenstadt, zum anderen war auch zu berücksichtigen, dass der vorliegende Bebauungsplan die Nutzung weitestgehend erst nach Ablauf von 7 Jahren seit ihrer Zulässigkeit ändert und selbst mögliche Eingriffe in die ausgeübte Nutzung durch entsprechende bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten abgemildert wurden (vgl. §</p>
--	---	---

		<p>42 Abs. 3 BauGB; s. auch VGH Baden-Württemberg, Urt. vom 27.10.2010, 5 S 875/09).</p> <p>Die geplanten Einschränkungen sind dem Grundstückseigentümer grundsätzlich zumutbar (vgl. Urteil des Niedersächsischen OVG vom 10.03.2004 (1 KN 336/02), wenn diesem neben der bisher ausgeübten Nutzung noch andere Nutzungsmöglichkeiten bleiben, wie in vorliegendem Fall. Eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke ist somit weiterhin möglich. Es wird nicht verkannt, dass die Ausschlüsse zu einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten führen, allerdings wurden wie gesagt im Abwägungsprozess die im öffentlichen Interesse stehenden Ziele (Schutz der Innenstadt) höher bewertet als die wirtschaftlichen Interessen betroffener Einzelhändler.</p> <p>Um den Interessen der Grundstückseigentümer trotzdem Rechnung zu tragen, sind Festsetzungen zu bestandsorientierten Erweiterungen und die Elementarschadenregelung vorgesehen.</p> <p>Bezüglich neuer und anderer Nutzungskonzepte als der bestehenden, die 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>11. Infolge der erteilten Baugenehmigungen entsteht im Plangebiet zwar Bestandsschutz, der sich jedoch aus Zufälligkeiten der Bauanträge ableitet und daher zu nicht beabsichtigten Ungleichbehandlungen führt.</p> <p>12. Eine Ungleichbehandlung liegt auch deshalb vor, da während der Veränderungssperre Einzelhandelsflächen für sogenannte innenstadtschädliche Sortimente genehmigt wurden.</p>	<p>11. + 12</p> <p>Ein Bebauungsplan kann keine potenziellen Ungleichheiten, die im Rahmen der sich über die Jahrzehnte hinweg geänderten Genehmigungspraxis entstanden sind, planungsrechtlich aus dem Weg räumen. Durch den Bebauungsplan selbst entstehen keine Ungleichbehandlungen. Alle bekommen die gleichen Entwicklungschancen für ihre momentane Nutzung und für andere gewerbegebietstypische Nutzungen zugestanden (s. o.).</p> <p>Die Verkaufsfächen für zentren- inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente, die während der Laufzeit der Veränderungssperre genehmigt wurden, basieren auf dem Bestandsschutz, der von der individuellen Baugenehmigung abhängt. Bestandsschutz und seine Reichweite können stets nur im Einzelfall und bezogen auf konkrete Bauprojekte geprüft werden. Eine vergleichende Behandlung ist hier nicht möglich.</p>
	<p>13. Die "Pforzheimer Sortimentsliste" ist nicht schlüssig abgeleitet.</p> <p>14. Die Ermittlung der konkret zentrenschädlichen Sortimente hat im Einzelnen nicht stattgefunden</p>	<p>13. + 14.</p> <p>Die Grundsätze, aus denen die Sortimentsliste entwickelt wurde, werden hinreichend im aktuellen Märkte- und Zentrenkonzept erläutert.</p> <p>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>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>15. Der Ausschluss der Nahversorgung und seine angeblichen innerstädtischen positiven Wirkungen sind nicht plausibel dargestellt. Es ist offenkundig, dass eine Verbesserung der Nahversorgung auf der Wilferdinger Höhe zur Attraktivitätssteigerung der Wilferdinger Höhe führt, aber keinen Einfluss auf die Innenstadt hat.</p>	<p>15. Bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente. In Abstimmung mit dem Regionalverband Nordschwarzwald und dem Regierungspräsidium Karlsruhe sollen im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens die nahversorgungsrelevanten wie die zentrenrelevanten Sortimente behandelt und somit auch ausgeschlossen werden, da das Gewerbegebiet aus raumordnerischer Sicht keine integrierte Lage darstellt und nicht der wohnortnahen Versorgung dienen soll und kann.</p> <p>Insbesondere ältere und nicht-motorisierte Menschen sind auf eine wohnortnahe Versorgung angewiesen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen laut Regionalplan daher in innerörtlichen Versorgungskernen oder an integrierten, wohnortnahen Standorten realisiert werden. Eine Ansiedlung an nicht integrierten Standorten wie der Wilferdinger Höhe kann zu einem Funktionsverlust der durch Einzelhandel geprägten Ortskerne sowie einer Unterversorgung von Stadtteilzentren führen. Es gibt in Pforzheim mehrere Beispiele, bei denen Supermärkte sich in periphere Gebiete verlagert haben und wohnortnahe Standorte aufgegeben haben. Im Sinne der Daseinsvorsorge / Sicherung der Nahversorgung und darüber hinaus auch der Verkehrsvermeidung muss die Stadt solchen Entwicklungen mit den ihr zur Verfügung stehenden planerischen Instrumenten entgegenwirken.</p> <p>Der Ausschluss der Nahversorgung hat somit kaum Auswirkungen auf die Innenstadt, aber auf die wohnortnahen, integrierten Nahversorgungszentren.</p>
	<p>16. Es liegen keine städtebaulichen Gründe gemäß §1 Abs. 3 BauGB vor, die eine Sortimentsbeschränkung rechtfertigen.</p> <p>Es besteht auch kein Missverhältnis zwischen den Verkaufsflächen der Innenstadt und der Wilferdinger Höhe. Wird die Verkaufsfläche auf der Wilferdinger Höhe um die Verbraucher- und Baumärkte sowie den Kfz-Handel bereinigt, zeigt sich, dass ein ausgewogenes Verhältnis besteht.</p>	<p>16. <u>Zu den städtebaulichen Gründen:</u> 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. „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“ (M+Z-</p>

	<p>Es wird völlig verkannt, dass bestimmte Handelsangebote mangels ausreichender Flächenangebote in der Innenstadt nicht dargestellt werden können.</p>	<p>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 Bestand (z. B. Altgefäll) 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 zentreninkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente zu verhindern und- mittel- bis langfristig eine Reduzierung der bestehenden Verkaufsfläche für zentreninkl. 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 zentreninkl. 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>Als weiteres städtebauliches Ziel wird auf die Gewerbeflächensicherung im Hinblick auf den in Pforzheim herrschenden Gewerbeflächenmangel verwiesen.</p>
--	---	--

		<p><u>Zum „ausgewogenen Verhältnis“:</u> Aus der hier maßgeblichen raumordnerischen Sicht kann von keinem ausgewogenen Verhältnis die Rede sein, wenn es außerhalb der Einkaufsinnenstadt an einem einzigen nicht integrierten Standort genau so viel Verkaufsfläche gibt wie in der Einkaufsinnenstadt. Dies gilt insbesondere dann, wenn es sich dabei zu einem erheblichen Teil um zentrenrelevante Sortimente handelt. Lt. Märkte- und Zentrenkonzept liegen nur 56 % der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente in der Innenstadt.</p> <p><u>Zum Flächenangebot:</u> 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 Stadtbau). <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>
17. Das Argument, das die Einzelhandelsflächen auf der Wilferdinger Höhe noch Ausbaureserven bzgl. der 800 m ² Grenze haben, so läuft dies ins Leere, da die Reserven zwar genehmigungsfähig wären, jedoch physisch gar nicht darstellbar sind.	17.	Aus Tabelle 3 der Begründung geht hervor, dass dort Verkaufsflächen in einem Umfang von ca. 49.337 m ² vorhanden sind, von denen ca. 42 % (20.545 m ²) für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt werden. Des Weiteren lässt eine Analyse der in Tabelle 3 aufgelisteten Verkaufsflächen die Schlussfolgerung zu, dass derzeit nur auf denjenigen Grundstücken, auf denen bereits Einzelhandel vorhanden ist, Verkaufsflächen von mehr als 40.000 m ² für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente genehmigungsfähig wären. Neue Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente könnten entstehen durch Umnutzung von Einzelhandelsflächen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu welchen mit zentrenrelevanten Sortimenten oder durch Erweiterung der kleineren Einzelhandelsflächen auf das maximal zulässige Maß an Verkaufsfläche.

		<p>Darüber hinaus wären auf denjenigen Grundstücken, auf denen bisher noch keine Einzelhandelsnutzung vorhanden ist, mindestens noch einmal 20.000 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente genehmigungsfähig. Wobei beide Berechnungen lediglich eine einfache Handelsnutzung auf jedem Grundstück ansetzt. Unterstellt man eine mehrfache Handelsnutzung, so wäre auf der Basis des jetzigen Planungsrechtes das Entstehen von einer noch größeren Verkaufsfläche für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente möglich. Diese Werte untermauern den Handlungsbedarf.</p> <p>Physisch darstellbar sind die genannten Zahlen, weil auch Abriss und Neubaumöglichkeiten mit berücksichtigt werden müssen. Es müssen diejenigen Zahlen angesetzt werden, die planungsrechtlich maximal zulässig sind.</p>
	<p>18. Die m² Preise sind in der Innenstadt für bestimmte Handelsangebote betriebswirtschaftlich nicht realisierbar.</p>	<p>18. Bei diesen Handelsangeboten handelt es sich erfahrungsgemäß um eher großflächige Verkaufsflächen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Diese sind auch weiterhin im Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe und den speziell dafür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig.</p>
	<p>19. Investitionen in bauliche Anlagen werden unrentierlich, weil eine marktkonforme Nutzungsanpassung in weiten Teilen ausgeschlossen wird.</p> <p>20. Der Marktwert der Immobilie sinkt; die Wilferdinger Höhe verliert an wirtschaftlicher Attraktivität, weshalb einzelne Betriebe gefährdet sind.</p> <p>21. Der Versuch, eine seit 30 Jahren bestehende Entwicklung zu verändern, geht ausschließlich zu Lasten der Eigentümer. Beispiel: Ein bestehendes Mietverhältnis wird gekündigt. Ein neuer Mieter dürfte erheblich schwerer zu finden sein, weil mögliche Interessenten zentrenrelevante Sortimente nicht mehr verkaufen dürfen. Dadurch sinkt auch der Wert der Immobilie.</p>	<p>19.-21. Eine marktkonforme Anpassung der bestehenden Nutzung wird in allen Teilbereichen durch die Festsetzung der bestandsorientierten Erweiterungsmöglichkeiten erlaubt.</p> <p>Erfahrungsgemäß 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 (Kuschnerus („Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Bonn 2010, S. 206). Dies wird auch von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim bestätigt.</p> <p>Nichts desto trotz können durch die Planung Wertminderungen der betroffenen Grundstücke auftreten. Der Marktwert gewerblich genutzter Immobilien hängt mit der Ertragsfähigkeit der Immobilie zusammen. Dabei spielen u. A. die erzielbaren Mieten und die Vermietbarkeit eine Rolle. Die geplanten Einschränkungen können die Vermietbarkeit bzw. die Vermarktbarkeit einer Immobilie und damit ihren Marktwert beeinflussen. Da eine Einzelhandelsnutzung auf gleicher Fläche in der Regel ein deutlich höheres Maß an Wertschöpfung als das produzierende bzw. verarbeitende Gewerbe erreicht, liegt es außerdem auf der Hand, dass für Einzelhandelsnutzungen geeignete Grundstücke auch einen höheren Preis am Immobilienmarkt erzielen können. Zwar ist – so auch die Aussage der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim – eine pauschale Aussage zur konkreten Wertentwicklung der Immobilien auf der Wilferdinger Höhe nicht möglich, da die geplanten Einschränkungen im Einzelfall sehr unterschiedliche Auswirkungen haben kön-</p>

		<p>nen und da die Wertermittlung von vielen verschiedenen Merkmalen abhängt wie Größe, Alter, Zustand, Ausstattung, Grundriss und daher die Nutzungsmöglichkeiten nur eine von vielen relevanten Eingangsgrößen darstellt. Gleichwohl ist der Stadt bewusst, dass Sortimentsbeschränkungen im Einzelfall auch erhebliche Verkehrswertminderungen der betroffenen Grundstücke zur Folge haben können.</p> <p>Der Aspekt einer möglichen Wertminderung wird in der Abwägung berücksichtigt. Das öffentliche Interesse an einer vielfältigen und attraktiven Innenstadt wird im Rahmen des Abwägungsprozesses angesichts des Zustandes der Innenstadt stärker gewichtet als die privaten Interessen an einer gesicherten Werterhaltung ihrer Immobilien bzw. Grundstücke. Maßgeblich für diese Abwägungsentscheidung ist zum einen der ersichtlich dringende und angesichts der Entwicklung seit den 90er Jahren unabweisbare Handlungsbedarf für die Pforzheimer Innenstadt, zum anderen war auch zu berücksichtigen, dass der vorliegende Bebauungsplan die Nutzung weitestgehend erst nach Ablauf von 7 Jahren seit ihrer Zulässigkeit ändert und selbst mögliche Eingriffe in die ausgeübte Nutzung durch entsprechende bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten abgemildert wurden (vgl. § 42 Abs. 3 BauGB; s. auch VGH Baden-Württemberg, Urt. vom 27.10.2010, 5 S 875/09).</p> <p>Die geplanten Einschränkungen sind dem Grundstückseigentümer grundsätzlich zumutbar (vgl. Urteil des Niedersächsischen OVG vom 10.03.2004 (1 KN 336/02), wenn diesem neben der bisher ausgeübten Nutzung noch andere Nutzungsmöglichkeiten bleiben, wie in vorliegendem Fall. Eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke ist somit weiterhin möglich. Es wird nicht verkannt, dass die Ausschlüsse zu einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten führen, allerdings wurden wie gesagt im Abwägungsprozess die im öffentlichen Interesse stehenden Ziele (Schutz der Innenstadt) höher bewertet als die wirtschaftlichen Interessen betroffener Einzelhändler.</p> <p>Bezüglich neuer und anderer Nutzungskonzepte als der bestehenden, die 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>22. Die Misere der Innenstadt liegt an den teuren Parkplätzen, den vielen Ramschläden und vor allem am Kauf im Internet (siehe Amazon).</p>	<p>22. Die durchschnittlichen Parkgebühren in Pforzheim entsprechen bis auf geringe Abweichungen denen in Karlsruhe, Heilbronn und Ulm und sind wesentlich günstiger als in Stuttgart. Die vielen „Ramschläden“ verursachen nicht die Misere der Innenstadt, sondern sind ein deutliches Zeichen für die Misere und die Schwächung der Innenstadt, die schon vor der Ansiedlung dieser Läden eingesetzt hat.</p>

		<p>Das Emporschnellen von Onlinehandel insbesondere im Bereich Kleidung/Schuhe (Zalando) und Buchonlinehandel (Amazon) lässt einen großen Marktanteil dieser Bereiche am gesamten Onlinehandelsumsatz 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>Einwender 3 (23.04.2014)</p>	<p>Sachverhalt: Klarstellung der genehmigten Verkaufsflächen. In der letzten Stellungnahme wurden fälschlicherweise die genehmigten Nutzflächen angegeben. Die dem Abwägungsvorschlag aus der vorhergehenden Offenlage zugrunde gelegten Verkaufsflächen sind daher falsch.</p> <p>Es werden Einwendungen erhoben gegen den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan " Einzelhandel Wilferdinger Höhe" und es wird beantragt, von der Fortführung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan "Einzelhandel Wilferdinger Höhe" Abstand zu nehmen oder hilfsweise das Anwesen des Einwenders vom Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplans auszunehmen mit folgender Begründung:</p> <p>Rechtliche Würdigung: Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 17.04.2013 beschrieben, kann der beabsichtigte Bebauungsplan "Einzelhandel Wilferdinger Höhe" nicht in rechtmäßiger Weise erlassen werden, da die berechtigten Belange des Einwenders in keiner Weise berücksichtigt und die dem Einwender bisher zustehenden Planungsrechte in unverhältnismäßiger Weise einschränken. Auch hat sich die Stadt Pforzheim in Ihrem Abwägungsvorschlag in unzureichender Weise mit den vom Einwender erhobenen Einwendungen auseinandergesetzt Dies ergibt sich aus Folgendem:</p> <p>1. <u>Unzureichende Durchsicht der Rechtsprechung hinsichtlich der Anforderung an die Abwägung</u></p>	<p>Dies ändert allerdings nichts daran, dass die Betriebe bereits so wie genehmigt nahe an bzw. sogar über der derzeit gültigen planungsrechtlichen Zulässigkeitschwelle, was Verkaufsflächen betrifft liegen. 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>Kenntnisnahm.</p> <p>Das Anwesen befindet sich ebenso im Gewerbegebiet, wie alle angrenzenden Anwesen und kann deshalb aus Gleichbehandlungsgründen nicht aus dem Geltungsbereich heraus genommen werden.</p> <p>1.</p>

	<p>Der Planentwurf und der Abwägungsvorschlag berücksichtigen in unzureichender Weise die von der Rechtsprechung entwickelten Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung.</p> <p>So verkennt der Abwägungsvorschlag, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts das Eigentum in der Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen ist (vgl. Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 02.03.1999, Az.: 1 Bv1 7/91, BVerfGE 100, 226, 240 f.). Auch wenn diese Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts eine Regelung des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes betraf, so hat sie über diesen Fall hinaus besondere Bedeutung, da in dieser Entscheidung die grundsätzlichen Voraussetzungen für eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des grundrechtlich gemäß Art. 14 GG geschützten Eigentumsrechts enthält. Keinesfalls darf wie vorliegend geschehen - diese Entscheidung deshalb unbeachtet bleibe, weil es sich um eine Entscheidung zum rheinland-pfälzischen Denkmalschutzrecht handelt.</p>	<p>Die Entscheidung blieb nicht unbeachtet, weil es sich um eine Entscheidung zum rheinland-pfälzischen Denkmalschutzrecht handelt, sondern weil der der Entscheidung zugrunde liegende Sachverhalt mit dem hier vorliegenden Sachverhalt nicht vergleichbar ist.</p> <p>Nach Versagung des Abbruchs des Denkmals verbleibt in dem der Entscheidung zugrundeliegenden Fall <u>keine</u> weitere sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr. In dem hier vorliegenden Fall verbleiben jedoch noch sehr vielfältige sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück (siehe Abwägungsvorschlag 1, Einwender 1).</p>
	<p>Ebenso verkennt der Planentwurf und der Abwägungsvorschlag, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts das Interesse des planbetroffenen Eigentümers an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes, einschließlich der Beibehaltung der bisherigen Planungsrechte, stets abwägungserheblich ist (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 20.08.1992, Az.: 4 NB 3/92, NVwZ 1993, 468, Beschluss vom 20.01.1995, Az.: 4 NB 4/93, BauR 1996, 63; Beschluss vom 18.10.2006, Az.: 4 NB 20/6, ZfBR 2007, 115, Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 19.12.2002, NVwZ 2003, 727).</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>Der Abwägungsvorschlag lässt insbesondere die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts mit dem Verweis darauf unberücksichtigt, es handele sich um einen anderen Sachverhalt. Auch diese Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts enthält über den ihr zugrundeliegenden konkreten Sachverhalt hinaus grundsätzliche Bedeutung und ist in dem vorliegenden Fall zu beachten. Unabhängig davon, inwieweit Planungsrechte beschnit-</p>	<p>Das vom Einwender zitierte Urteil (BVerfGE - Az.: 1 BvR 1402/01) ist 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. Da das Interesse der Eigentümer an der Beibehaltung der Planung selbstverständlich abwägungserheblich ist, wurde dies auch in die Planungsüberlegung und Abwägung eingestellt. Hier wird auf die Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen in der Begründung,</p>

	<p>ten werden, ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungs- und Bundesverfassungsgerichts das Interesse des Eigentümers an der Beibehaltung der bisherigen Planungsrechte in jedem Falle abwägungserheblich.</p>	<p>Kap. I.G.1 verwiesen.</p>
	<p>2. <u>Unzureichende Berücksichtigung der Eigentümerinteressen</u> Da die Stadt Pforzheim die von der Rechtsprechung aufgestellten Anforderungen an die Abwägung verkannt hat, so verwundert es nicht, dass die Stadt Pforzheim ebenfalls die Eigentümerinteressen im Rahmen der Abwägung in unzureichender Weise berücksichtigt hat. Dies ergibt sich aus Folgendem:</p> <p>a) In vollkommen unzureichender Weise wird berücksichtigt, dass durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan " Einzelhandel Wilferdinger Höhe" die Nutzungsmöglichkeiten des Objektes unserer Mandantin in unverhältnismäßiger Weise eingeschränkt werden. Unsere Mandantin wäre bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplans auf die derzeit genehmigten Nutzungen beschränkt. So könnte im Falle einer Nutzungsänderung der bestehenden Objekte im Falle eines Mieterwechsels nur für nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen eine Baugenehmigung erteilt werden. Dabei ist die Regelung des § 2 der textlichen Festsetzung, die eine bestandsorientierte Erweiterung unter gewissen Bedingungen und im eingeschränkten Ausmaß zulassen soll, vollkommen ungeeignet, unsere Mandantin im angemessenen Umfang potenzielle Nachnutzungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Diese Regelung stellt nämlich auf den Weiterbetrieb der bestehenden Einzelhandelsnutzungen ab und berücksichtigt in keiner Weise, dass es auch zu Wechseln von Mietern kommen wird. Ein solcher Mieterwechsel wird regelmäßig mit baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen einhergeht, was in keiner Weise berücksichtigt wird.</p>	<p>2.</p> <p>a) Neben der derzeit genehmigten Nutzung verbleiben in Zone 1 immer noch alle gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Absatz 2), ausgenommen der Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.</p> <p>Der Bestandsschutz ist mieterunabhängig und somit von einem Mieterwechsel nicht betroffen. Alle Baumaßnahmen, die nichts mit einer Erweiterung von Verkaufsflächen für zentren- inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente zu tun haben, sind genauso genehmigungsfähig wie bisher.</p> <p>Erfahrungsgemäß 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 (Kuschnerus („Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Bonn 2010, S. 206). Dies wird auch von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim bestätigt.</p> <p>Nichts desto trotz können durch die Planung Wertminderungen der betroffenen Grundstücke auftreten. Der Marktwert gewerblich genutzter Immobilien hängt mit der Ertragsfähigkeit der Immobilie zusammen. Dabei spielen u. A. die erzielbaren Mieten und die Vermietbarkeit eine Rolle. Die geplanten Einschränkungen können die Vermietbarkeit bzw. die Vermarktbarkeit einer Immobilie und damit ihren Marktwert beeinflussen. Da eine Einzelhandelsnutzung auf gleicher Fläche in der Regel ein deutlich höheres Maß an Wertschöpfung als das produzierende bzw. verarbeitende Gewerbe erreicht, liegt es außerdem auf der Hand, dass für Einzelhandelsnutzungen geeignete Grundstücke auch einen höheren Preis am Immobilienmarkt erzielen können. Zwar ist – so auch die Aussage der</p>

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim - eine pauschale Aussage zur konkreten Wertentwicklung der Immobilien auf der Wilferdinger Höhe nicht möglich, da die geplanten Einschränkungen im Einzelfall sehr unterschiedliche Auswirkungen haben können und da die Wertermittlung von vielen verschiedenen Merkmalen abhängt wie Größe, Alter, Zustand, Ausstattung, Grundriss und daher die Nutzungsmöglichkeiten nur eine von vielen relevanten Eingangsgrößen darstellt. Gleichwohl ist der Stadt bewusst, dass Sortimentsbeschränkungen im Einzelfall auch erhebliche Verkehrswertminderungen der betroffenen Grundstücke zur Folge haben können.

Der Aspekt einer möglichen Wertminderung wird in der Abwägung berücksichtigt. Das öffentliche Interesse an einer vielfältigen und attraktiven Innenstadt wird im Rahmen des Abwägungsprozesses angesichts des Zustandes der Innenstadt stärker gewichtet als die privaten Interessen an einer gesicherten Werterhaltung ihrer Immobilien bzw. Grundstücke. Maßgeblich für diese Abwägungsentscheidung ist zum einen der ersichtlich dringende und angesichts der Entwicklung seit den 90er Jahren unabweisbare Handlungsbedarf für die Pforzheimer Innenstadt, zum anderen war auch zu berücksichtigen, dass der vorliegende Bebauungsplan die Nutzung weitestgehend erst nach Ablauf von 7 Jahren seit ihrer Zulässigkeit ändert und selbst mögliche Eingriffe in die ausgeübte Nutzung durch entsprechende bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten abgemildert wurden (vgl. § 42 Abs. 3 BauGB; s. auch VGH Baden-Württemberg, Urt. vom 27.10.2010, 5 S 875/09).

Die geplanten Einschränkungen sind dem Grundstückseigentümer grundsätzlich zumutbar (vgl. Urteil des Niedersächsischen OVG vom 10.03.2004 (1 KN 336/02), wenn diesem neben der bisher ausgeübten Nutzung noch andere Nutzungsmöglichkeiten bleiben, wie in vorliegendem Fall. Eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke ist somit weiterhin möglich. Es wird nicht verkannt, dass die Ausschlüsse zu einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten führen, allerdings wurden wie gesagt im Abwägungsprozess die im öffentlichen Interesse stehenden Ziele (Schutz der Innenstadt) höher bewertet als die wirtschaftlichen Interessen betroffener Einzelhändler.

Um den Interessen der Grundstückseigentümer trotzdem Rechnung zu tragen, sind Festsetzungen zu bestandsorientierten Erweiterungen und die Elementarschadenregelung vorgesehen.

Bezüglich neuer und anderer Nutzungskonzepte als der bestehenden, die 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>b) Ebenso berücksichtigt die Abwägung in keiner Weise, dass das Objekt unserer Mandantin kreditfinanziert wird und die bisher erzielten Mieteinnahmen zur Bilanzierung dieses Kredits erforderlich sind. Aus diesem Grund hat unsere Mandantin ein gesteigertes Interesse daran, dass die bisher erzielten Mieten langfristig auf vergleichbarem Niveau erhalten werden. Im Hinblick auf die geplante Beschränkung der Planungsrechte ist - wie vorstehend dargestellt (vgl. Ziff. 1.) - zu befürchten, dass dieses Mietniveau nicht langfristig erhalten werden kann, da im Falle eines Mieterwechsels keine vergleichbaren Nachmieter aufgrund der Einstellung des Baurechts gefunden werden können. Insbesondere sind - wie vorstehend dargestellt (vgl. Ziff. 2 a)) - auch die vorgesehenen Bestandsschutzregelungen vollkommen ungeeignet, um einen Mieterwechsel abzusichern.</p>	<p>b) Der Stadt ist bewusst, dass es zu wirtschaftlichen Einbußen kommen kann. Bebauungsplanung kann und will jedoch keine Wirtschafts- und Wettbewerbssteuerung betreiben, sondern u. a. städtebaulich unverträgliche Entwicklungen begrenzen und sowohl städtebauliche Ziele als auch raumordnerische Vorgaben umsetzen.</p> <p>Um den Eingriff in das Eigentum verträglicher zu gestalten, soll ein begrenzter Spielraum für <u>bestandsorientierte Erweiterungen</u> zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden. Diese sollen ausnahmsweise zulässig sein, soweit sie für einen wirtschaftlichen Weiterbetrieb der Händler erforderlich sind und soweit eine Unschädlichkeit für die Innenstadt nachgewiesen wird.</p>
	<p>Somit geht der Abwägungsvorschlag in vollkommen verfehelter Weise davon aus, dass die Finanzierung des Objekts unserer Mandantin langfristig gesichert wäre.</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, siehe oben.</p> <p>Des Weiteren wird auf die Erläuterungen zum Thema Abwägung unter Ziffer 2.a) verwiesen.</p>
<p>3. <u>Ungeeignetheit der Planung</u> Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 17.04.2014 ausführlich dargestellt, ist in keiner Weise erkennbar, wie mit der verfolgten Planung das angestrebte Ziel, die Erhaltung der Attraktivität der Innenstadt von Pforzheim, erreicht werden soll.</p> <p>a) So kann weder die Planbegründung noch der Abwägungsvorschlag erklären, wieso der über viele Jahre traditionell gewachsene Einzelhandelsstandort Wilferdinger Höhe überhaupt negative Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt von Pforzheim ausgehen sollen. Denn sowohl die Einkaufsinnenstadt als auch der Ein-</p>		<p>3.</p> <p>a) Es liegen vielfältige positive Erfahrungen von anderen Städten auf diesem Gebiet vor, z. B. Darmstadt, Freiburg, Friedrichshafen, Lörrach, Ravensburg, Stuttgart u.v.m. Umgekehrt gibt es auch zahlreiche negative Erfahrungen in Städten ohne konsequente Einzelhandelssteuerung. Wie auch in Pforzheim sind in diesen Städten vermehrte Ladenleerstände oder „Mindernutzungen“ insbesondere in Innenstadtrandlagen, die für spezifische Einzelhandelsangebote von erheblicher Bedeutung sind, festzustellen. In diesen Städten, wie z.B.</p>

<p>zelhandelsstandort Wilferdinger Höhe existieren seit vielen Jahren nebeneinander, ohne dass die Innenstadt von Pforzheim aufgrund des Einzelhandelsstandort Wilferdinger Höhe an Attraktivität eingebüßt hätte. Erst recht ist diese Behauptung einer schädlichen Auswirkung des Standortes Wilferdinger Höhe auf die Einkaufsinnenstadt von Pforzheim nicht nachvollziehbar, weil die Stadt Pforzheim selbst Sondergebiete für zentrenrelevanten Einzelhandel auf der Wilferdinger Höhe ausgewiesen hat. Vielmehr scheint auch aufgrund der Begründung und des Abwägungsvorschlags die Einkaufsinnenstadt von Pforzheim aus anderen Gründen an Attraktivität verloren zu haben. Diese Gründe liegen offensichtlich darin, dass die Einkaufsinnenstadt von Pforzheim über lange Jahre von der Politik und der Verwaltung vernachlässigt wurde. Aus diesen Gründen nennt die Begründung und der Abwägungsvorschlag insbesondere weitere Maßnahmen die durchgeführt werden sollen, um die Attraktivität der Einkaufsinnenstadt von Pforzheim zu steigern. Alle diese Maßnahmen zeigen, dass es in der Vergangenheit versäumt wurde, durch geeignete Maßnahmen die Attraktivität der Einkaufsinnenstadt von Pforzheim zu erhalten, die nunmehr nachgeholt werden müssen.</p> <p>Der Bebauungsplan Einzelhandel Wilferdinger Höhe ist dagegen kein Mittel, dass geeignet ist, die Attraktivität der Innenstadt von Pforzheim zu erhöhen.</p>	<p>Kaiserslautern, wird nunmehr versucht, mit großen Shopping-Centern diese standortbezogenen Fehlentwicklungen entgegen zu treten. Selbst in Ballungsräumen sind die städtebaulichen Folgen von einzelhandelsbezogenen Fehlallokationen nicht ohne Wirkung (z.B. Weiterstadt, Oberhausen). Insofern ist es nicht nur möglich, positive Effekte einer räumlichen Einzelhandelssteuerung nachzuweisen, sondern insbesondere auch die offensichtlich negativen Folgen einer ungesteuerten Entwicklung. Es gibt zwar offensichtlich außer den Dissertationen Dr. Acocella (Einzelhandelskonzepte im Praxistest, Dortmund 2004) und Dr. Christian Callies (Kommunale Einzelhandelszentrenkonzepte und ihre Anwendung als Steuerungsinstrument der städtischen Einzelhandelsentwicklung, Dortmund 2004) keine wissenschaftlichen Untersuchungen zu den Wirkungen eines Einzelhandelskonzeptes im Allgemeinen bzw. der Wirkung von entsprechenden planungsrechtlichen Restriktionen im Besonderen, jedoch zeigen die langjährigen Erfahrungen u.a. in den o.g. Kommunen die städtebaulich und funktional positive Wirkung von räumlichen Steuerungskonzepten.</p> <p>Übergeordnete Planungsvorgaben (Regionalplan Nordschwarzwald) fordern, vor dem Hintergrund, dass die vorliegende Vorgehensweise ein entsprechend geeignetes Mittel zur Attraktivierung von Innenstädten ist, zum Handeln auf. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Stadt Pforzheim verpflichtet, sowohl die Ziele der Regionalplanung umzusetzen sowie sich auf die Ergebnisse des Märkte- und Zentrenkonzeptes zu stützen und diese umzusetzen bzw. als gewichtige Belange zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Nachweispflicht über die erwünschten Wirkungen der vorliegenden Planung auf die Innenstadt ist (gerichtlich bestätigt vom VGH BW am 27.10.2010 – 5 S 875/09) nicht erforderlich, sofern die Gemeinde sich auf ein entsprechendes Gutachten stützt, das auf nach wie vor gültigen Erfahrungswerten beruht. Dies ist mit dem aktuellen Märkte- und Zentrenkonzept der Fall.</p>
<p>b)</p> <p>Darüber hinaus ist nicht erkennbar, wieso dieser Bebauungsplan erforderlich sein sollte, um die mit ihm angestrebten städtebaulichen Ziele zu erreichen. Denn auch nach dem geltenden Baurecht sind großflächige Einzelhandelssiedlungen nicht zulässig. Lediglich nicht großflächiger Einzelhandelsansiedlungen und damit Einzelhandelsansiedlungen von unter 800 m² wären bauplanungsrechtlich zulässig. Vor diesem Hintergrund ist es vollkommen abwägend, wenn die Stadt Pforzheim davon ausgeht, dass sich die Verkaufsfläche am Standort Wilferdinger Höhe verdoppeln könnte. Auch wenn theoretisch 40.000 m² Verkaufsfläche genehmigungsfähig wären, so ist in keiner Weise erkennbar, wie sie am</p>	<p>b)</p> <p>Aus Tabelle 3 der Begründung geht hervor, dass dort Verkaufsflächen in einem Umfang von ca. 49.337 m² vorhanden sind, von denen ca. 42 % (20.545 m²) für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt werden. Des Weiteren lässt eine Analyse der in Tabelle 3 aufgelisteten Verkaufsflächen die Schlussfolgerung zu, dass derzeit nur auf denjenigen Grundstücken, auf denen bereits Einzelhandel vorhanden ist, Verkaufsflächen von mehr als 40.000 m² für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente genehmigungsfähig wären. Neue Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente könnten entstehen durch Umnutzung von Einzelhandelsflächen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu welchen mit zentrenrelevanten Sortimenten oder durch Erweiterung der kleineren Einzelhandelsflächen auf das maximal zulässige Maß an Verkaufsfläche. Darüber hinaus wären auf denjenigen Grundstücken, auf denen bisher noch keine Einzelhandelsnutzung vorhanden ist, mindestens noch einmal 20.000 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente genehmigungsfähig. Wobei beide Be-</p>

	<p>Standort Wilferdinger Höhe weitere nicht großflächige Einzelhandelsgeschäfte, also mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche in einem Umfang von 20.000 m² Gesamtverkaufsfläche ansiedeln sollten. Eine solche Annahme entbehrt daher jeglicher Tatsachengrundlage.</p>	<p>rechnungen lediglich eine einfache Handelsnutzung auf jedem Grundstück ansetzt. Unterstellt man eine mehrfache Handelsnutzung, so wäre auf der Basis des jetzigen Planungsrechtes das Entstehen von einer noch größeren Verkaufsfläche für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente möglich. Diese Werte untermauern den Handlungsbedarf.</p> <p>Physisch darstellbar sind die genannten Zahlen, weil auch Abriss und Neubaumöglichkeiten mit berücksichtigt werden müssen. Es müssen diejenigen Zahlen angesetzt werden, die planungsrechtlich maximal zulässig sind.</p>
	<p>All dies zeigt, dass der Bebauungsplan "Einzelhandel Wilferdinger Höhe" nicht in abwägungsfehlerfreier Weise in Kraft treten kann, da die rechtlich geschützten Eigentümerinteressen unserer Mandantin nicht in rechtmäßiger Weise hinter dem mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielen zurücktreten kann.</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.</p>
	<p>Im Übrigen wird auf die Stellungnahme von 17.04.2014 Bezug genommen, die ausdrücklich zum Gegenstand des jetzigen Vortrags gemacht wird.</p>	<p>Dies ist im Abwägungsvorschlag 1 dargestellt (Einwender 1).</p>
<p>Einwender 4 (23.04.2014)</p>	<p>Der neue Bebauungsplan "Wilferdinger Höhe" führt zu massiven Einschränkungen der Eigentumsbefugnisse der Grundstückseigentümer und -nutzer. Diese massiven Einschränkungen werden den Grundstückseigentümern und -nutzern auferlegt, ohne dass die Stadt Pforzheim im Vorfeld durch entsprechende Untersuchungen Grundlagen ermittelt und mögliche Folgen und Risiken untersucht hat. Die folgenden Fragestellungen hätten aus Sicht des Einwenders im Vorfeld untersucht werden müssen:</p> <p>a) Wie hoch ist die Anzahl der Betriebe bzw. deren Verkaufsfläche auf der Wilferdinger Höhe, deren Baugenehmigung keinen Sortimentsbezug enthält?</p>	<p>Siehe unten.</p> <p>a) Ob und in welchem Umfang tatsächlich eine Umnutzung zu zentrenrelevanten Sortimenten bei bisher bestehender Nutzung durch nicht zentrenrelevante Sortimente erfolgen kann, ist in jedem Einzelfall, vor dem Hintergrund der Aktenlage zur bestehenden Baugenehmigung, differenziert zu prüfen.</p> <p>Daher können keine detaillierten Zahlen genannt werden, sondern lediglich grobe Größenordnungen. Von insgesamt 50 Geschäften kann nur in ca. 8 – 10 Fällen möglicherweise eine Umnutzung von zentren- in nicht zentrenrelevante Sortimente eintreten. Dies ist eine deutlich untergeordnete Größenordnung und stellt einen Maximalwert dar, da davon auszugehen ist, dass die entsprechenden Baugenehmigungen nach eingehender Prüfung nicht alle einen Sortimentswechsel in zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulassen.</p>

		sen. Siehe auch c).
	b) Wie hoch ist die Anzahl der Betriebe bzw. deren Verkaufsfläche auf der Wilferdinger Höhe, die in einem Sondergebiet liegen?	b) Auf den Zuwachs von Verkaufsflächen haben die erwähnten Sondergebietsflächen keinen Einfluss, da sich diese nicht mehr vergrößern können, siehe Begründung Kap. I.A. In der Regel handelt es sich um Sondergebiete mit abschließenden Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten und Verkaufsflächen. Da es sich um projektbezogene Bebauungspläne handelt, wurden die Vorhaben gemäß der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen realisiert. Daraus folgt, dass Erweiterungen der Verkaufsflächen hier nicht möglich sind, da die planungsrechtliche Zulässigkeit bereits durch Baugenehmigungen ausgeschöpft ist. Auch Sortimentsänderungen bzw. Ausweitungen der Verkaufsflächen sind aufgrund der bestehenden abschließenden Sortimentsregelungen und Flächenbegrenzungen nicht möglich. D. h., dass in diesen Bereichen eine Ausweitung von Verkaufsflächen für zentreninkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente wirksam ausgeschlossen ist. Vor diesem Hintergrund ist nicht relevant, um wie viele Betriebe bzw. Verkaufsfläche es sich handelt.
	c) Wenn man davon ausgeht, dass die unter a) und b) oben erwähnten Flächen vom neuen Bebauungsplan nicht tangiert werden, kann dann das Ziel des neuen Bebauungsplanes überhaupt erreicht werden?	c) Das Ziel des Bebauungsplanes kann erreicht werden, da die getroffenen Festsetzungen darauf abzielen - kurzfristig einen weiteren Zuwachs von Verkaufsfläche für zentreninkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente zu verhindern und - mittel- bis langfristig eine Reduzierung der bestehenden Verkaufsfläche für zentreninkl. nahversorgungsrelevante Sortimente zu erreichen. Die unter a) erwähnten Fälle spielen vor dem Hintergrund der folgenden Zahlen nur eine sehr untergeordnete Rolle: Aus Tabelle 3 der Begründung geht hervor, dass dort Verkaufsflächen in einem Umfang von ca. 49.337 m ² vorhanden sind, von denen ca. 42 % (20.545 m ²) für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt werden. Des Weiteren lässt eine Analyse der in Tabelle 3 aufgelisteten Verkaufsflächen die Schlussfolgerung zu, dass derzeit nur auf denjenigen Grundstücken, auf denen bereits Einzelhandel vorhanden ist, Verkaufsflächen von mehr als 40.000 m ² für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente genehmigungsfähig wären. Neue Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente könnten entstehen durch Umnutzung von Einzelhandelsflächen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu welchen mit zentrenrelevanten Sortimenten oder durch Erweiterung der kleineren Einzelhandelsflächen auf das maximal zulässige Maß an Verkaufsfläche. Darüber hinaus wären auf denjenigen Grundstücken, auf denen bisher noch keine Einzelhandelsnutzung vorhanden ist, mindestens noch einmal 20.000 m ² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente genehmigungsfähig. Wobei beide Berechnungen lediglich eine einfache Handelsnutzung auf jedem Grundstück ansetzt. Unter-

		<p>stellt man eine mehrfache Handelsnutzung, so wäre auf der Basis des jetzigen Planungsrechtes das Entstehen von einer noch größeren Verkaufsfläche für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente möglich. Diese Werte untermauern den Handlungsbedarf.</p> <p>Physisch darstellbar sind die genannten Zahlen, weil auch Abriss und Neubaumöglichkeiten mit berücksichtigt werden müssen. Es müssen diejenigen Zahlen angesetzt werden, die planungsrechtlich maximal zulässig sind.</p> <p>Auf den Zuwachs von Verkaufsflächen haben die unter b) erwähnten Flächen keinen Einfluss, da sich diese nicht mehr vergrößern können.</p>
	<p>d) Woher stammen die derzeitigen Käufer auf der Wilferdinger Höhe (aus Pforzheim, aus dem Enzkreis, etc.) und wo werden diese in Zukunft einkaufen, wenn das Angebot auf der Wilferdinger Höhe - politisch gewollt - ausgedünnt wird? In Pforzheim oder in einer anderen Stadt, wie zum Beispiel Karlsruhe? (Der ehemalige Oberbürgermeister der Stadt Pforzheim, Dr. Joachim Becker, hatte bei der Informationsveranstaltung am 24.02.2014 ausgeführt, dass die Handelsbetriebe auf der Wilferdinger Höhe einst bewusst von der Stadt Pforzheim dort angesiedelt worden waren, um ein Gegengewicht zu den Einkaufsmöglichkeiten in Karlsruhe zu schaffen.)</p>	<p>d) 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>Die Käufer werden auch weiterhin auf der Wilferdinger Höhe einkaufen, da es hier kurzfristig keine Ausdünnung des Angebotes geben wird. Die langfristig geplante Ausdünnung des Angebotes wird durch Neuansiedlungen in der Innenstadt aufgefangen, sodass die Käufer auch weiterhin in Pforzheim einkaufen können.</p>
	<p>e) Welche Käufergruppen mit welchen Einkommen gibt es in Pforzheim und welche Art von Einzelhandelsbetriebe ist für diese interessant?</p>	<p>e) Es wird auf das Märkte- und Zentrenkonzept verwiesen.</p>
	<p>f) Welche Kausalität gibt es zwischen dem Leerstand in der Pforzheimer Innenstadt und der Wilferdinger Höhe? (Dass die seit mehreren Monaten sich in Kraft befindende Veränderungssperre nichts am Leerstand in der Innenstadt geändert hat, zeigt aus unserer Sicht, dass andere Faktoren für den Leerstand in der Innenstadt maßgeblich sind.)</p>	<p>f) 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 (siehe auch Kap. I.B.1. der Begründung).</p> <p>Im Hinblick auf die angesprochenen Kausalitäten liegen vielfältige positive Erfahrungen von anderen Städten auf diesem Gebiet vor, z. B. Darmstadt, Freiburg, Friedrichshafen, Lörrach, Ravensburg, Stuttgart u.v.m. Umgekehrt gibt es auch zahlreiche negative Erfahrungen in Städten ohne konsequente Einzelhandelssteuerung. Wie auch in Pforzheim sind in diesen Städten vermehrte Ladenleerstände oder „Mindernutzungen“ insbesondere in</p>

		<p>Innenstadtrandlagen, die für spezifische Einzelhandelsangebote von erheblicher Bedeutung sind, festzustellen. In diesen Städten, wie z.B. Kaiserslautern, wird nunmehr versucht, mit großen Shopping-Centern diese standortbezogenen Fehlentwicklungen entgegen zu treten. Selbst in Ballungsräumen sind die städtebaulichen Folgen von einzelhandelsbezogenen Fehlallokationen nicht ohne Wirkung (z.B. Weiterstadt, Oberhausen). Insofern ist es nicht nur möglich, positive Effekte einer räumlichen Einzelhandelssteuerung nachzuweisen, sondern insbesondere auch die offensichtlich negativen Folgen einer ungesteuerten Entwicklung. Es gibt zwar offensichtlich außer den Dissertationen Dr. Acocella (Einzelhandelskonzepte im Praxistest, Dortmund 2004) und Dr. Christian Callies (Kommunale Einzelhandelszentrenkonzepte und ihre Anwendung als Steuerungsinstrument der städtischen Einzelhandelsentwicklung, Dortmund 2004) keine wissenschaftlichen Untersuchungen zu den Wirkungen eines Einzelhandelskonzeptes im Allgemeinen bzw. der Wirkung von entsprechenden planungsrechtlichen Restriktionen im Besonderen, jedoch zeigen die langjährigen Erfahrungen u.a. in den o.g. Kommunen die städtebaulich und funktional positive Wirkung von räumlichen Steuerungskonzepten.</p> <p>Die direkt ab Gültigkeit der Veränderungssperre (05.08.2011) eingetretene Planungssicherheit für mögliche Investoren in der Innenstadt wird erst nach einem längeren Zeitraum zum Tragen kommen und zum Erfolg führen. Hierzu sei z.B. auf die Entwicklungen der Friedrichshafener Innenstadt zwischen 2000 und 2013 hingewiesen. Darüber hinaus stellt die Veränderungssperre noch keine verlässliche Planungssicherheit dar; diese tritt erst mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ein.</p> <p>Aus folgenden Gründen sind positive Auswirkungen in der Innenstadt als Folge des Bebauungsplanes mitunter erst mit zeitlicher Verzögerung festzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nach jahrelanger Ansiedlungspolitik zu Gunsten der gewerblichen Standorte muss erst das Vertrauen in eine innenstadtorientierte Politik greifen, um auch tatsächlich Investitionen in der Innenstadt zu tätigen (Hauseigentümer, Einzelhändler) bzw. zu unterstützen (Geldinstitute). Mietverträge im gewerblichen Bereich sind oft langfristig angelegt (5-10 Jahre). Während der Mietvertragslaufzeit findet in der Regel keine Nutzungsänderung statt (B-Plan greift noch nicht);• Sofern Geschäftsmodelle funktionieren, gibt es keinen Anlass zu Nutzungsänderungen (B-Plan greift noch nicht)• Im Falle einer Nutzungsänderung greift, je nach vorliegender Baugenehmigung, ggf. der Bestandschutz.• Es braucht ein Angebot an attraktiven Innenstadtf lächen, die die Ansprüche potenzieller Mieter an Flächengrößen, Zuschnitte, Lage etc. abbilden. Diese sind im Rahmen der Innenstadtentwicklung-Ost in Planung (siehe Pkt. 6.).• Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen im Innenstadtbereich wird erfahrungsgemäß aufgrund fehlender Alternativen in den Gewerbegebieten daher erst mittelfristig steigen. Es ist damit zu rechnen, dass sich dieses Nachfrage positiv auf die Investitionen in Einzelhandelsimmobilien in der Innenstadt auswirken wird.
--	--	--

		<p>Daher ist nicht verwunderlich, dass sich während der Veränderungssperre noch keine Wirkungen in der Innenstadt abzeichnen. Der Ausschluss von zentren- inkl. nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf der Wilferdinger Höhe wird aus oben aufgeführten Gründen ggf. erst nach einem längeren Zeitraum einen positiven Niederschlag in der Innenstadt finden. Aufgrund dieser Zeitläufe ist es notwendig, eine entsprechende Grundlage jetzt zu schaffen, weil ansonsten für die Innenstadt das einzelhandelsbezogene Investitionsklima überhaupt nicht entstehen kann. Angesichts der immer geringeren quantitativen Entwicklungsspielräume im Einzelhandel (Versorgungsgrad, Angebotsdichte, Onlinehandel etc.) ist es dringend erforderlich, das Entwicklungspotenzial für die Innenstadt und die Stadtteile auch in diese zu lenken – dafür kann es nicht früh genug sein.</p>
	<p>Da die obigen Fragen im Rahmen der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes nicht untersucht worden sind, fehlt dem neuen Bebauungsplan aus unserer Sicht eine Abschätzung seiner Erfolgsaussichten bzw. seiner Notwendigkeit. Wir halten es daher für unverhältnismäßig, dass Betriebe, deren Baugenehmigung eine Sortimentsbeschränkung enthält, eine massive Einschränkung ihrer Eigentumsbefugnisse erfahren.</p>	<p>Alle obigen Fragen wurden im Rahmen des Märkte- und Zentrenkonzeptes und der Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan eingehend untersucht und die notwendigen Grundlagen in der Begründung dargelegt.</p>
	<p>Der Leerstand in der Innenstadt ist aus unserer Sicht auch der mangelnden Investitionsbereitschaft der dortigen Eigentümer und Mieter geschuldet. Unternehmerisch zu handeln, bedeutet auch, Risiken einzugehen und zu investieren. Genau dies haben aus unserer Sicht die Eigentümer auf der Wilferdinger Höhe bei Weitem mehr getan, als die Eigentümer in der Innenstadt. Oftmals sind hierzu auch Bankdarlehen notwendig. In diesem Zusammenhang ist zu hoffen, dass Banken, die Darlehen für Objekte auf der Wilferdinger Höhe gegeben haben, sich der Sichtweise der Stadt Pforzheim anschließen und das Einschränken der Vermietbarkeit nicht als Wertminderung sehen. Sollten Banken die zukünftig eingeschränkte Vermietbarkeit als Wertminderung sehen, müssten die Eigentümer den Banken aufgrund verminderter Sicherheiten entweder weitere Sicherheiten bestellen oder Sondertilgungen leisten. Kann die Stadt Pforzheim durch ein neutrales Gutachten belegen, dass der neue Bebauungsplan bei betroffenen Immobilien nicht zu einer Wertminderung führt?</p>	<p>Erfahrungsgemäß 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 (Kuschnerus („Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Bonn 2010, S. 206). Dies wird auch von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim bestätigt.</p> <p>Seit dem in Kraft treten der Veränderungssperre sind von insgesamt 16 eingereichten Anträgen zu einer Nutzungsänderung bisher 11 Anträge genehmigt worden. Darunter sind sowohl genehmigte Anträge für Nutzungsänderungen einer Verkaufsfläche in andere Nutzungen sowie in Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente. Insgesamt haben sich mindestens 3 Geschäfte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten neu angesiedelt (Lampen, Küchen und Motorradbedarf). Vor diesem Hintergrund kann nicht die Rede davon sein, dass vorliegende Planung eine Vermietbarkeit unverhältnismäßig erschwert.</p> <p>Nichts desto trotz können durch die Planung Wertminderungen der betroffenen Grundstücke auftreten. Der Marktwert gewerblich genutzter Immobilien hängt mit der Ertragsfähigkeit der Immobilie zusammen. Dabei spielen u. A. die erzielbaren Mieten und die Vermietbarkeit eine Rolle. Die geplanten Einschränkungen können die Vermietbarkeit bzw. die Vermarktbarkeit einer Immobilie und damit ihren Marktwert beeinflussen. Da eine Einzelhandelsnutzung auf gleicher Fläche in der Regel ein deutlich höheres Maß an</p>

		<p>Wertschöpfung als das produzierende bzw. verarbeitende Gewerbe erreicht, liegt es außerdem auf der Hand, dass für Einzelhandelsnutzungen geeignete Grundstücke auch einen höheren Preis am Immobilienmarkt erzielen können. Zwar ist – so auch die Aussage der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim – eine pauschale Aussage zur konkreten Wertentwicklung der Immobilien auf der Wilferdinger Höhe nicht möglich, da die geplanten Einschränkungen im Einzelfall sehr unterschiedliche Auswirkungen haben können und da die Wertermittlung von vielen verschiedenen Merkmalen abhängt wie Größe, Alter, Zustand, Ausstattung, Grundriss und daher die Nutzungsmöglichkeiten nur eine von vielen relevanten Eingangsgrößen darstellt. Gleichwohl ist der Stadt bewusst, dass Sortimentsbeschränkungen im Einzelfall auch erhebliche Verkehrswertminderungen der betroffenen Grundstücke zur Folge haben können.</p> <p>Der Aspekt einer möglichen Wertminderung wird in der Abwägung berücksichtigt. Das öffentliche Interesse an einer vielfältigen und attraktiven Innenstadt wird im Rahmen des Abwägungsprozesses angesichts des Zustandes der Innenstadt stärker gewichtet als die privaten Interessen an einer gesicherten Werterhaltung ihrer Immobilien bzw. Grundstücke. Maßgeblich für diese Abwägungsentscheidung ist zum einen der ersichtlich dringende und angesichts der Entwicklung seit den 90er Jahren unabwendbare Handlungsbedarf für die Pforzheimer Innenstadt, zum anderen war auch zu berücksichtigen, dass der vorliegende Bebauungsplan die Nutzung weitestgehend erst nach Ablauf von 7 Jahren seit ihrer Zulässigkeit ändert und selbst mögliche Eingriffe in die ausgeübte Nutzung durch entsprechende bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten abgemildert wurden (vgl. § 42 Abs. 3 BauGB; s. auch VGH Baden-Württemberg, Urt. vom 27.10.2010, 5 S 875/09).</p> <p>Die geplanten Einschränkungen sind dem Grundstückseigentümer grundsätzlich zumutbar (vgl. Urteil des Niedersächsischen OVG vom 10.03.2004 (1 KN 336/02), wenn diesem neben der bisher ausgeübten Nutzung noch andere Nutzungsmöglichkeiten bleiben, wie in vorliegendem Fall. Eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke ist somit weiterhin möglich. Es wird nicht verkannt, dass die Ausschlüsse zu einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten führen, allerdings wurden wie gesagt im Abwägungsprozess die im öffentlichen Interesse stehenden Ziele (Schutz der Innenstadt) höher bewertet als die wirtschaftlichen Interessen betroffener Einzelhändler.</p> <p>Um den Interessen der Grundstückseigentümer trotzdem Rechnung zu tragen, sind Festsetzungen zu bestandsorientierten Erweiterungen und die Elementarschadenregelung vorgesehen.</p>
	<p>Ohne eine fundierte Bestandsaufnahme gemacht zu haben und die Erfolgsaussichten ihres Handelns einschätzen zu können, hält es die Stadt Pforzheim für gerechtfertigt, durch den neuen Bebauungsplan Eigentumsbefugnisse massiv einzuschränken und erhebliche Wertminderungen von Immobilien zu verursachen. Da dieser neue Bebauungsplan mehr ein Akt ist, der auf Glauben</p>	<p>Eine fundierte Bestandsaufnahme wurde sowohl im Rahmen des Märkte- und Zentrenkonzeptes als auch im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Der Bebauungsplan ist somit ein Akt, der auf fundiertem Wissen beruht.</p> <p>Da den bestehenden Nutzungen Bestandsschutz mit bestandsorientierten Erweiterungen ermöglicht wird, wurden die Interessen der Eigentümer in einer Weise berücksichtigt, dass den Vorgaben der Rechtsprechung Rechnung getragen wurde. Im Hinblick auf die Abwä-</p>

	<p>und Hoffen als auf fundiertem Wissen beruht, müssen wir uns gegen diesen wenden.</p>	<p>gung zwischen öffentlichen und privaten Interessen wird auf die Begründung, Kap. I.G.1 verwiesen.</p> <p>Auch lässt der Bebauungsplan vielfältige andere Nutzungsmöglichkeiten zu, so dass weder mit einem erheblichen Wertverlust gerechnet werden muss noch es zu einer massiven Einschränkung der Eigentumsbefugnisse innerhalb des Geltungsbereiches kommt.</p>
<p>Einwender 5 (24.04.2014)</p>	<p>Es werden die nachfolgenden Einwände gegen den beabsichtigten Bebauungsplan erhoben, verbunden mit der "Aufforderung, den Bebauungsplan nicht weiterzuverfolgen und nicht zu beschließen."</p> <p>1. Nach Auffassung des Einwenders wird für den Fall, dass der Bebauungsplan beschlossen werden sollte und im Anschluss daran im Zuge eines Normenkontrollverfahrens durch die Gerichte die Unwirksamkeit und Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes festgestellt werden sollte (was nahezu sicher zu erwarten steht), ein "kommunalpolitisches Erdbeben" ausgelöst, das der Stadt, ihren Bürgerinnen und Bürgern und den Gewerbetreibenden zum Schaden gereichen wird.</p> <p>Selbst wenn aber die Gerichte ein formell gesetzesgemäßes hoheitliches Handeln feststellen würden, hätten die Betroffenen einen Anspruch aus enteignungsgleichem Eingriff auf Entschädigung für Eigentumsverletzungen durch hoheitliche Eingriffe in deren Eigentum im Sinne der höchstrichterlichen Rechtsprechung.</p> <p>Bekanntermaßen wurde durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs seit 1952 mit dem Institut des enteignungsgleichen Eingriffs eine Haftungslücke geschlossen, die sich aus rechtswidrig-schuldlosem Handeln ergibt. Schutzgut des enteignungsgleichen Eingriffs sind die durch Artikel 14 Abs. 1 GG und Artikel 2 Abs. 2 GG geschützten Rechtsgüter.</p> <p>Auch dies eine Rechtsfolge, die angesichts der Vielzahl der Betroffenen und damit angesichts der Vielzahl der potentiellen Anspruchsteller der Stadt zum Schaden gereichen würde.</p>	<p>Siehe unten.</p> <p>1. Kenntnisnahme.</p> <p>Da die bestehenden Nutzungen weiter ausgeführt werden können (Bestandsschutz und Fremdkörperfestsetzungen in Zone 2) und darüber hinaus noch viele weitere gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten vorhanden bleiben, werden keine enteignungsähnlichen Auswirkungen erwartet.</p> <p>Erfahrungsgemäß 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 (Kuschnerus („Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Bonn 2010, S. 206). Dies wird auch von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim bestätigt.</p> <p>Nichts desto trotz können durch die Planung Wertminderungen der betroffenen Grundstücke auftreten. Der Marktwert gewerblich genutzter Immobilien hängt mit der Ertragsfähigkeit der Immobilie zusammen. Dabei spielen u. A. die erzielbaren Mieten und die Vermietbarkeit eine Rolle. Die geplanten Einschränkungen können die Vermietbarkeit bzw. die Vermarktbarkeit einer Immobilie und damit ihren Marktwert beeinflussen. Da eine Einzelhandelsnutzung auf gleicher Fläche in der Regel ein deutlich höheres Maß an</p>

Bis heute scheint uns diese naheliegende Rechtsfolge eines enteignungsgleichen Eingriffes infolge dieses Bebauungsplanes mit entsprechenden Entschädigungsansprüchen der Betroffenen nicht ausreichend durchdacht und geprüft und den Mitgliedern des Gemeinderates als den Entscheidungsträgern nicht in ausreichendem und gebotenen Maße dargelegt.

Wertschöpfung als das produzierende bzw. verarbeitende Gewerbe erreicht, liegt es außerdem auf der Hand, dass für Einzelhandelsnutzungen geeignete Grundstücke auch einen höheren Preis am Immobilienmarkt erzielen können. Zwar ist – so auch die Aussage der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim – eine pauschale Aussage zur konkreten Wertentwicklung der Immobilien auf der Wilferdinger Höhe nicht möglich, da die geplanten Einschränkungen im Einzelfall sehr unterschiedliche Auswirkungen haben können und da die Wertermittlung von vielen verschiedenen Merkmalen abhängt wie Größe, Alter, Zustand, Ausstattung, Grundriss und daher die Nutzungsmöglichkeiten nur eine von vielen relevanten Eingangsgrößen darstellt. Gleichwohl ist der Stadt bewusst, dass Sortimentsbeschränkungen im Einzelfall auch erhebliche Verkehrswertminderungen der betroffenen Grundstücke zur Folge haben können.

Der Aspekt einer möglichen Wertminderung wird in der Abwägung berücksichtigt. Das öffentliche Interesse an einer vielfältigen und attraktiven Innenstadt wird im Rahmen des Abwägungsprozesses angesichts des Zustandes der Innenstadt stärker gewichtet als die privaten Interessen an einer gesicherten Werterhaltung ihrer Immobilien bzw. Grundstücke. Maßgeblich für diese Abwägungsentscheidung ist zum einen der ersichtlich dringende und angesichts der Entwicklung seit den 90er Jahren unabwendbare Handlungsbedarf für die Pforzheimer Innenstadt, zum anderen war auch zu berücksichtigen, dass der vorliegende Bebauungsplan die Nutzung weitestgehend erst nach Ablauf von 7 Jahren seit ihrer Zulässigkeit ändert und selbst mögliche Eingriffe in die ausgeübte Nutzung durch entsprechende bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten abgemildert wurden (vgl. § 42 Abs. 3 BauGB; s. auch VGH Baden-Württemberg, Urt. vom 27.10.2010, 5 S 875/09).

Die geplanten Einschränkungen sind dem Grundstückseigentümer grundsätzlich zumutbar (vgl. Urteil des Niedersächsischen OVG vom 10.03.2004 (1 KN 336/02), wenn diesem neben der bisher ausgeübten Nutzung noch andere Nutzungsmöglichkeiten bleiben, wie in vorliegendem Fall. Eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke ist somit weiterhin möglich. Es wird nicht verkannt, dass die Ausschlüsse zu einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten führen, allerdings wurden wie gesagt im Abwägungsprozess die im öffentlichen Interesse stehenden Ziele (Schutz der Innenstadt) höher bewertet als die wirtschaftlichen Interessen betroffener Einzelhändler.

Um den Interessen der Grundstückseigentümer trotzdem Rechnung zu tragen, sind Festsetzungen zu bestandsorientierten Erweiterungen und die Elementarschadenregelung vorgesehen.

Bezüglich neuer und anderer Nutzungskonzepte als der bestehenden, die 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

		<p>vermögensrechtlich schützt (vgl. Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 22. 11.20 10, Az.: 7 D 1/09.NE, Rdn. 145).</p> <p>Das Thema evtl. „Rechtsfolgen eines enteignungsgleichen Eingriffs“ wurde vor diesem Hintergrund ausreichend durchdacht, siehe auch Kap. I.G.1 in der Begründung.</p>
	<p>2. Der beabsichtigte Bebauungsplan wird einem Normenkontrollverfahren vor den zuständigen Gerichten nicht standhalten. Die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes wird nicht bestätigt werden, vielmehr dessen Rechtswidrigkeit.</p> <p>a) Bereits jetzt werden durch die schon Jahre andauernde Veränderungssperre (Sortimentsbegrenzung) im Vorfeld der beabsichtigten Planänderung Eigentümer faktisch gehindert, bestehende Verkaufsflächen an andere Einzelhändler zu vermieten, weil sie für andere Sortimente verwendet werden sollen. Auch für den Einwender 5 besteht konkret und jederzeit die Gefahr, dass ein bestehendes Mietverhältnis notleidend wird und damit eine Vermietung an einen Neumieter praktisch unmöglich gemacht wird.</p> <p>b) Der schon seit Jahren durch die Veränderungssperre vollzogene Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf der Wilferdinger Höhe ist offenkundig schädlich für die gesamte Entwicklung der Stadt Pforzheim als Einkaufsstadt.</p> <p>Die auf der Wilferdinger Höhe ansässigen Eigentümer und Händler werden daran gehindert dem Wandel zu entsprechen, der ggf. durch die Verbraucher ausgelöst wird.</p> <p>Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes würde der stets befürchtete Kaufkraftabfluss nach Westen, insbesondere Richtung Karlsruhe, begünstigt.</p>	<p>2. Kenntnisnahme.</p> <p>a) + b) Eine Neuvermietung wird nicht unmöglich gemacht, auch nicht die einer Einzelhandelsfläche. Seit dem in Kraft treten der Veränderungssperre sind von insgesamt 16 eingereichten Anträgen zu einer Nutzungsänderung bisher 11 Anträge genehmigt worden. Darunter sind sowohl genehmigte Anträge für Nutzungsänderungen einer Verkaufsfläche in andere Nutzungen sowie in Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente. Insgesamt haben sich mindestens 3 Geschäfte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten neu angesiedelt (Lampen, Küchen und Motorradbedarf). Vor diesem Hintergrund kann nicht die Rede davon sein, dass vorliegende Planung eine Vermietbarkeit unverhältnismäßig erschwert.</p> <p>Es wird nicht verkannt, dass die Ausschlüsse zu einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten führen und auch ein Mieterwechsel erschwert werden kann. Allerdings wurden im Abwägungsprozess die im öffentlichen Interesse stehenden Ziele (Schutz der Innenstadt) höher bewertet als die wirtschaftlichen Interessen betroffener Einzelhändler.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 und der weiterhin bestehenden Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sind Kaufkraftrückflüsse von der Wilferdinger Höhe nach Westen nicht und 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>Ersichtlich ist das Argument, dass der Einzelhandel in der Innenstadt durch die Gewerbetreibenden der Wilferdinger Höhe gefährdet sei, falsch. Eine Gefährdung ist durch die Ansiedlung von Amazon und Internetanbieter, wie auch durch die künftige Ansiedlung des Möbelriesen Lutz-Neubert, gegeben.</p> <p>Zwischenfazit: Die Grundlagen für eine Entscheidung zum beabsichtigten Bebauungsplan liegen nicht in ausreichendem Maße vor, sind nicht in gebotener Intensität erarbeitet und geprüft.</p> <p>Ein vertiefter Dialog mit den Betroffenen und eine ggf. sachkundige, gutachterliche Überprüfung des alten, nicht mehr relevanten Märktekonzeptes aus dem Jahre 2005 ist dringend zur Entscheidungsfindung notwendig.</p> <p>Das Verfahren bezüglich des beabsichtigten Bebauungsplanes ist sofort zu stoppen und zu beenden. Weitere Dialoge und Prüfungen sind vorzunehmen.</p>	<p>Der durch den Verbraucher hervorgerufene Wandel löst nicht automatisch ein Flächenwachstum aus. Falls doch, werden als Entgegenkommen gegenüber den Mietern und Eigentümern 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>Das Emporschnellen von Onlinehandel insbesondere im Bereich Kleidung/Schuhe (Zalando) und Buchonlinehandel (Amazon) lässt einen großen Marktanteil dieser Bereiche am gesamten Onlinehandelsumsatz vermuten. Dies unterstreicht die „Schutzbedürftigkeit“ von zentrenrelevanten Sortimenten, wie z.B. Bekleidung und Bücher. 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>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. Für das Möbelhaus XXXLutz z. B. wurde im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens die Unschädlichkeit für die Innenstadt nachgewiesen und die entsprechenden Parameter wurden im Bebauungsplan festgeschrieben (Randsortimente auf einer Fläche von max. 2,33 % der Verkaufsfläche, siehe Bebauungsplan „Obsthof II“, Ausweisung eines Sondergebietes „Wohnkaufhaus“).</p> <p>Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen, in welcher die planungsrelevanten Grundlagen dargelegt sind und in ausreichendem Maß und mit der gebotenen Intensität geprüft und gegeneinander abgewogen wurden.</p> <p>Die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ bildet die „Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2005“, die im Auftrag des Eigenbetriebs Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing Pforzheim (WSP) von der CIMA 2010 erarbeitet und 2013 ergänzt wurde (Im Januar 2013 wurden in Abstimmung mit dem WSP, dem Regionalverband und dem Regierungspräsidium klarstellende Erläuterungen im Märkte- und Zentrenkonzept 2010 ergänzt).</p>
	<p>3. Der Schutz der Innenstadt durch den Bebauungsplan kann ersichtlich durch die Einschränkungen des Handels</p>	<p>3. Die direkt ab Gültigkeit der Veränderungssperre eingetretene Planungssicherheit für mögliche Investoren in der Innenstadt wird erst nach einem längeren Zeitraum zum Tragen</p>

auf der Wilferdinger Höhe nicht erreicht werden.

Die Veränderungssperre und Sortimentsbegrenzung dauert seit Jahren an. Dennoch ist nicht ansatzweise feststellbar, dass diese Veränderungssperre und Sortimentsbegrenzung zu irgendeiner positiven Entwicklung in der Innenstadt beigetragen hätte. Der Verwaltung ist die steigende Anzahl von Leerständen in der Innenstadt trotz der Veränderungssperre und der Sortimentsbegrenzung bekannt. Damit entfällt durch diese Fakten das zentrale Argument für den Bebauungsplan, nämlich den angeblichen Schutz der Innenstadt. Im Übrigen wäre dringendst die sachverständige Prüfung für eben jene Entwicklung der Innenstadt seit Geltung der Veränderungssperre notwendig, um ggf. neue Schlüsse für die künftigen Absichten betreffend die Wilferdinger Höhe ziehen zu können.

Massivste rechtliche Bedenken bestehen insoweit, als

- der Geltungsbereich des Bebauungsplans fehlerhaft

kommen und zum Erfolg führen.

Die direkt ab Gültigkeit der Veränderungssperre (05.08.2011) eingetretene Planungssicherheit für mögliche Investoren in der Innenstadt wird erst nach einem längeren Zeitraum zum Tragen kommen und zum Erfolg führen. Hierzu sei z.B. auf die Entwicklungen der Friedrichshafener Innenstadt zwischen 2000 und 2013 hingewiesen. Darüber hinaus stellt die Veränderungssperre noch keine verlässliche Planungssicherheit dar; diese tritt erst mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ein.

Aus folgenden Gründen sind positive Auswirkungen in der Innenstadt als Folge des Bebauungsplanes mitunter erst mit zeitlicher Verzögerung festzustellen:

- Nach jahrelanger Ansiedlungspolitik zu Gunsten der gewerblichen Standorte muss erst das Vertrauen in eine innenstadtorientierte Politik greifen, um auch tatsächlich Investitionen in der Innenstadt zu tätigen (Hauseigentümer, Einzelhändler) bzw. zu unterstützen (Geldinstitute). Mietverträge im gewerblichen Bereich sind oft langfristig angelegt (5-10 Jahre). Während der Mietvertragslaufzeit findet in der Regel keine Nutzungsänderung statt (B-Plan greift noch nicht);
- Sofern Geschäftsmodelle funktionieren, gibt es keinen Anlass zu Nutzungsänderungen (B-Plan greift noch nicht)
- Im Falle einer Nutzungsänderung greift, je nach vorliegender Baugenehmigung, ggf. der Bestandschutz.
- Es braucht ein Angebot an attraktiven Innenstadtdflächen, die die Ansprüche potenzieller Mieter an Flächengrößen, Zuschnitte, Lage etc. abbilden. Diese sind im Rahmen der Innenstadtentwicklung-Ost in Planung (siehe Pkt. 6.).
- Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen im Innenstadtbereich wird erfahrungsgemäß aufgrund fehlender Alternativen in den Gewerbegebieten daher erst mittelfristig steigen. Es ist damit zu rechnen, dass sich dieses Nachfrage positiv auf die Investitionen in Einzelhandelsimmobilien in der Innenstadt auswirken wird.

Daher ist nicht verwunderlich, dass sich während der Veränderungssperre noch keine Wirkungen in der Innenstadt abzeichnen. Der Ausschluss von zentren- inkl. nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf der Wilferdinger Höhe wird aus oben aufgeführten Gründen ggf. erst nach einem längeren Zeitraum einen positiven Niederschlag in der Innenstadt finden. Aufgrund dieser Zeitläufe ist es notwendig, eine entsprechende Grundlage jetzt zu schaffen, weil ansonsten für die Innenstadt das einzelhandelsbezogene Investitionsklima überhaupt nicht entstehen kann. Angesichts der immer geringeren quantitativen Entwicklungsspielräume im Einzelhandel (Versorgungsgrad, Angebotsdichte, Onlinehandel etc.) ist es dringend erforderlich, das Entwicklungspotenzial für die Innenstadt und die Stadtteile auch in diese zu lenken – dafür kann es nicht früh genug sein.

- Das Fachmarktzentrum und die östlich vorgelagerten Sondergebiete wurden sowohl

abgegrenzt ist; das Fachmarktzentrum und die östlich vorgelagerten Sondergebiete sind in die vorbereitende Untersuchung nicht einbezogen worden.

- Ersichtlich entsteht durch die beabsichtigten verschiedenen Zonen im Gewerbe und Industriegebiet Wilferdinger Höhe eine rechtlich in der Tat unzulässige Ungleichbehandlung; die Einteilung in zwei Zonen verletzt den Gleichbehandlungsgrundsatz.

im Märkte- und Zentrenkonzept berücksichtigt, als auch in den Planungsüberlegungen zur Abgrenzung des Bebauungsplanes. Die Herleitung und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist in der Begründung ausführlich dargestellt (vgl. I.A). Die im Bereich der Wilferdinger Höhe bestehenden Sondergebiete wurden dabei aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen.

In der Regel handelt es sich um Sondergebiete mit abschließenden Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten und Verkaufsflächen. Da es sich um projektbezogene Bebauungspläne handelt, wurden die Vorhaben gemäß der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen realisiert. Daraus folgt, dass Erweiterungen der Verkaufsflächen hier nicht möglich sind, da die planungsrechtliche Zulässigkeit bereits durch Baugenehmigungen ausgeschöpft ist. Auch Sortimentsänderungen bzw. Ausweitungen der Verkaufsflächen sind aufgrund der bestehenden abschließenden Sortimentsregelungen und Flächenbegrenzungen nicht möglich.

D. h., dass in diesen Bereichen eine Ausweitung von Verkaufsflächen für zentreninkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente wirksam ausgeschlossen ist.

- Dieser wird nicht verletzt.
Der Geltungsbereich wurde im Zuge der Konkretisierung der Planung in zwei Zonen aufgeteilt, für die unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden. Die Zone 1 umfasst im Wesentlichen den inneren Bereich entlang der Karlsruher Straße und die Zone 2 die außen liegenden Gebiete des Geltungsbereiches.
Zone 2 beinhaltet diejenigen Bereiche, die bisher kaum durch Handel geprägt sind. In der gesamten Zone 2 gibt es derzeit nur 7 Einzelhandelsbetriebe. Der restliche Bereich ist gewerblich geprägt. Vor diesem Hintergrund soll die Zone 2 zukünftig komplett von Einzelhandel freigehalten werden und neben den planerischen Zielen des Schutzes der Innenstadt und der Nahversorgungslagen auch das Ziel der Gewerbeflächensicherung verfolgt werden. Um die aktuell dort ansässigen Betriebe planungsrechtlich zu sichern, werden für sie jeweils sogenannte Fremdkörperfestsetzungen formuliert (gem. § 1 (10) BauNVO). Diese Festsetzungen sind so formuliert, dass den Betrieben im Sinne einer Gleichbehandlung aus planungsrechtlicher Sicht zukünftig die gleichen Möglichkeiten zur Verfügung gestellt werden wie den Bestandsbetrieben in Zone 1.
Die bisher bestehende sehr unterschiedliche Prägung durch Einzelhandelsbetriebe bedingt eine grundlegend verschiedene Ausgangslage. Während die Bereiche die direkt von der Karlsruher Straße erreichbar sind bzw. direkt an dieses anschließen nahezu ausschließlich mit Einzelhandelsbetrieben und entsprechenden Immobilien belegt sind, werden die in Bezug auf diese Hauptachse (Karlsruher Straße) eher rückwärtig liegenden Bereiche primär durch Gewerbe und Dienstleistungen in Anspruch genommen. Einzelhandelsbetriebe und entsprechende Handelsimmobilien tauchen hier nur vereinzelt auf.
Die beiden Zonen unterscheiden sich daher zum Einen in Bezug auf ihre bisherige Prägung, aber zum Anderen auch in Bezug auf die privaten Belange und deren Betrof-

- Die sogenannte Pforzheimer Sortimentsliste ist mehr oder weniger willkürlich vollzogen. Eine logische, schlüssige oder auf Marktanalysen beruhende Ableitung dieser Liste ist weder erfolgt, noch schlüssig dargestellt.

- Investitionen von Grundstückseigentümern in bauliche Anlagen werden in extremem Ausmaß fragwürdig, da bedingt durch den beabsichtigten Bebauungsplan und schon jetzt durch die Veränderungssperre eine marktkonforme Nutzungsanpassung in weiten Teilen schlicht ausgeschlossen wird; hier greift der enteignungsgleiche Eingriff.

fenheit durch planungsrechtliche Festsetzungen. Während in der Zone 1 in zahlreichen Fällen durch die Festsetzungen zum Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente in eine konkret ausgeübte Nutzung eingegriffen wird, werden in den gewerblich geprägten Bereichen der Zone 2 durch die Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben einzelne bisher nicht in Anspruch genommene Nutzungsoptionen aus dem breiten Spektrum der möglichen gewerblichen Nutzungen entzogen. Die bestehenden Immobilien sind auf Produktion bzw. Büronutzung und nicht auf Handelsnutzungen ausgerichtet und können daher auch weiterhin entsprechend genutzt werden.

Aufgrund der konkreten Lage abseits der Hauptverkehrsachse waren die Grundstücke in Zone 2 auch bisher für eine Handelsnutzung deutlich weniger attraktiv, was sich auch am geringen Besatz durch Handelsbetriebe in dieser Zone zeigt.

Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass sich in beiden Zonen einzelne Grundstücke finden lassen, die von der überwiegenden Prägung abweichen. Grundstücke entlang der Karlsruher Straße, die bisher „rein gewerblich“ genutzt wurden können diese Nutzung auch in Zone 1 beibehalten.

Die vereinzelt vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in Zone 2 erhalten entsprechende Fremdkörperfestsetzungen, die ein weiteres Betreiben der genehmigten Einzelhandelsnutzung ermöglichen und somit aus planungsrechtlicher Sicht zukünftig die gleichen Möglichkeiten zur Verfügung stellen wie den Bestandsbetrieben in Zone 1.

- Die Grundsätze, aus denen die Sortimentsliste entwickelt wurde, werden hinreichend im aktuellen Märkte- und Zentrenkonzept erläutert. 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. 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).
- Da die bestehenden Nutzungen weiter ausgeführt werden können (Bestandsschutz und Fremdkörperfestsetzungen in Zone 2) und darüber hinaus noch viele weitere gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten vorhanden bleiben, werden keine enteignungsähnlichen Auswirkungen erwartet.

Erfahrungsgemäß 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

- Schon jetzt ist der Marktwert der Immobilien gesunken; dies ist zwingende Folge der vollzogenen Veränderungssperre und wird noch viel krasser zwingende Folge des Bebauungsplanes sein; wenn ein Eigentümer seine Immobilie nicht mehr beliebig verwerten und vermieten kann, dann ist die logische Marktfolge, dass der Wert des Anwesens massiv beeinträchtigt ist, da Erträge weder kurz-, noch mittelfristig oder langfristig vorhergesagt werden können; auch hier greift der Gesichtspunkt des enteignungsgleichen Eingriffs.

weiter ausgeübt werden können und – wie vorliegend – ja auch noch weitere Nutzungsmöglichkeiten bestehen (Kuschnerus („Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Bonn 2010, S. 206). Dies wird auch von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim bestätigt.

Nichts desto trotz können durch die Planung Wertminderungen der betroffenen Grundstücke auftreten. Der Marktwert gewerblich genutzter Immobilien hängt mit der Ertragsfähigkeit der Immobilie zusammen. Dabei spielen u. A. die erzielbaren Mieten und die Vermietbarkeit eine Rolle. Die geplanten Einschränkungen können die Vermietbarkeit bzw. die Vermarktbarkeit einer Immobilie und damit ihren Marktwert beeinflussen. Da eine Einzelhandelsnutzung auf gleicher Fläche in der Regel ein deutlich höheres Maß an Wertschöpfung als das produzierende bzw. verarbeitende Gewerbe erreicht, liegt es außerdem auf der Hand, dass für Einzelhandelsnutzungen geeignete Grundstücke auch einen höheren Preis am Immobilienmarkt erzielen können. Zwar ist – so auch die Aussage der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim - eine pauschale Aussage zur konkreten Wertentwertung der Immobilien auf der Wilferdinger Höhe nicht möglich, da die geplanten Einschränkungen im Einzelfall sehr unterschiedliche Auswirkungen haben können und da die Wertermittlung von vielen verschiedenen Merkmalen abhängt wie Größe, Alter, Zustand, Ausstattung, Grundriss und daher die Nutzungsmöglichkeiten nur eine von vielen relevanten Eingangsgrößen darstellt. Gleichwohl ist der Stadt bewusst, dass Sortimentsbeschränkungen im Einzelfall auch erhebliche Verkehrswertminderungen der betroffenen Grundstücke zur Folge haben können.

Der Aspekt einer möglichen Wertminderung wird in der Abwägung berücksichtigt. Das öffentliche Interesse an einer vielfältigen und attraktiven Innenstadt wird im Rahmen des Abwägungsprozesses angesichts des Zustandes der Innenstadt stärker gewichtet als die privaten Interessen an einer gesicherten Werterhaltung ihrer Immobilien bzw. Grundstücke. Maßgeblich für diese Abwägungsentscheidung ist zum einen der ersichtlich dringende und angesichts der Entwicklung seit den 90er Jahren unabwendbare Handlungsbedarf für die Pforzheimer Innenstadt, zum anderen war auch zu berücksichtigen, dass der vorliegende Bebauungsplan die Nutzung weitestgehend erst nach Ablauf von 7 Jahren seit ihrer Zulässigkeit ändert und selbst mögliche Eingriffe in die ausgeübte Nutzung durch entsprechende bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten abgemildert wurden (vgl. § 42 Abs. 3 BauGB; s. auch VGH Baden-Württemberg, Urt. vom 27.10.2010, 5 S 875/09).

Die geplanten Einschränkungen sind dem Grundstückseigentümer grundsätzlich zumutbar (vgl. Urteil des Niedersächsischen OVG vom 10.03.2004 (1 KN 336/02), wenn diesem neben der bisher ausgeübten Nutzung noch andere Nutzungsmöglichkeiten bleiben, wie in vorliegendem Fall. Eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke ist somit weiterhin möglich. Es wird nicht verkannt, dass die Ausschlüsse zu einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten führen, allerdings wurden wie gesagt im

<p>Zwischenfazit:</p> <p>Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Ziele werden nicht erreicht. Dies belegen schon die Erkenntnisse aus der mehrjährigen Veränderungssperre.</p> <p>Ungleichbehandlungen führen direkt zur Rechtswidrigkeit des beabsichtigten Bebauungsplanes.</p> <p>Die Grundstückseigentümer werden durch enteignungs-gleiche Eingriffe geschädigt. Damit einhergehend werden Entschädigungsansprüche in erheblicher Höhe begründet sein.</p>	<p>Abwägungsprozess die im öffentlichen Interesse stehenden Ziele (Schutz der Innenstadt) höher bewertet als die wirtschaftlichen Interessen betroffener Einzelhändler.</p> <p>Um den Interessen der Grundstückseigentümer trotzdem Rechnung zu tragen, sind Festsetzungen zu bestandsorientierten Erweiterungen und die Elementarschadenregelung vorgesehen.</p> <p>Bezüglich neuer und anderer Nutzungskonzepte als der bestehenden, die 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>Hierzu siehe Abwägung zu Punkt 3.</p> <p>Es entstehen keine Ungleichbehandlungen, siehe Abwägung zu Punkt 3.</p> <p>Es entstehen keine enteignungsgleichen Eingriffe, siehe Abwägung zu Punkt 3.</p>
<p>4.</p> <p>Der angeblich positive Effekt der Veränderungssperre/des beabsichtigten Bebauungsplanes auf die Innenstadt ist bis heute weder gutachterlich geprüft, noch schlüssig und nachvollziehbar dargestellt.</p> <p>Die in den letzten Jahren während der Veränderungssperre rasant wachsende Anzahl von Leerständen in der Innenstadt widerlegen den angeblich positiven Effekt des Bebauungsplanes auf die Innenstadt.</p>	<p>4.</p> <p>Eine Nachweispflicht über die erwünschten Wirkungen der vorliegenden Planung auf die Innenstadt ist (gerichtlich bestätigt vom VGH BW am 27.10.2010 – 5 S 875/09) nicht erforderlich, sofern die Gemeinde sich auf ein entsprechendes Gutachten stützt, das auf nach wie vor gültigen Erfahrungswerten beruht. Dies ist mit dem aktuellen Märkte- und Zentrenkonzept der Fall.</p> <p>Übergeordnete Planungsvorgaben (Regionalplan Nordschwarzwald) fordern zum Handeln auf. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Stadt Pforzheim verpflichtet, sowohl die Ziele der Regionalplanung umzusetzen sowie sich auf die Ergebnisse des Märkte- und Zentrenkonzeptes zu stützen und diese umzusetzen bzw. als gewichtige Belange zu berücksichtigen.</p>

Darüber hinaus liegen vielfältige positive Erfahrungen von anderen Städten auf diesem Gebiet vor, z. B. Darmstadt, Freiburg, Friedrichshafen, Lörrach, Ravensburg, Stuttgart u.v.m. Umgekehrt gibt es auch zahlreiche negative Erfahrungen in Städten ohne konsequente Einzelhandelssteuerung. Wie auch in Pforzheim sind in diesen Städten vermehrte Ladenleerstände oder „Mindernutzungen“ insbesondere in Innenstadtrandlagen, die für spezifische Einzelhandelsangebote von erheblicher Bedeutung sind, festzustellen. In diesen Städten, wie z.B. Kaiserslautern, wird nunmehr versucht, mit großen Shopping-Centern diese standortbezogenen Fehlentwicklungen entgegen zu treten. Selbst in Ballungsräumen sind die städtebaulichen Folgen von einzelhandelsbezogenen Fehlallokationen nicht ohne Wirkung (z.B. Weiterstadt, Oberhausen). Insofern ist es nicht nur möglich, positive Effekte einer räumlichen Einzelhandelssteuerung nachzuweisen, sondern insbesondere auch die offensichtlich negativen Folgen einer ungesteuerten Entwicklung. Es gibt zwar offensichtlich außer den Dissertationen Dr. Acocella (Einzelhandelskonzepte im Praxistest, Dortmund 2004) und Dr. Christian Callies (Kommunale Einzelhandelszentrenkonzepte und ihre Anwendung als Steuerungsinstrument der städtischen Einzelhandelsentwicklung, Dortmund 2004) keine wissenschaftlichen Untersuchungen zu den Wirkungen eines Einzelhandelskonzeptes im Allgemeinen bzw. der Wirkung von entsprechenden planungsrechtlichen Restriktionen im Besonderen, jedoch zeigen die langjährigen Erfahrungen u.a. in den o.g. Kommunen die städtebaulich und funktional positive Wirkung von räumlichen Steuerungskonzepten.

Die direkt ab Gültigkeit der Veränderungssperre (05.08.2011) eingetretene Planungssicherheit für mögliche Investoren in der Innenstadt wird erst nach einem längeren Zeitraum zum Tragen kommen und zum Erfolg führen. Hierzu sei z.B. auf die Entwicklungen der Friedrichshafener Innenstadt zwischen 2000 und 2013 hingewiesen. Darüber hinaus stellt die Veränderungssperre noch keine verlässliche Planungssicherheit dar; diese tritt erst mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ein.

Aus folgenden Gründen sind positive Auswirkungen in der Innenstadt als Folge des Bebauungsplanes mitunter erst mit zeitlicher Verzögerung festzustellen:

- Nach jahrelanger Ansiedlungspolitik zu Gunsten der gewerblichen Standorte muss erst das Vertrauen in eine innenstadtorientierte Politik greifen, um auch tatsächlich Investitionen in der Innenstadt zu tätigen (Hauseigentümer, Einzelhändler) bzw. zu unterstützen (Geldinstitute). Mietverträge im gewerblichen Bereich sind oft langfristig angelegt (5-10 Jahre). Während der Mietvertragslaufzeit findet in der Regel keine Nutzungsänderung statt (B-Plan greift noch nicht);
- Sofern Geschäftsmodelle funktionieren, gibt es keinen Anlass zu Nutzungsänderungen (B-Plan greift noch nicht)
- Im Falle einer Nutzungsänderung greift, je nach vorliegender Baugenehmigung, ggf. der Bestandschutz.
- Es braucht ein Angebot an attraktiven Innenstadtf lächen, die die Ansprüche potenziell

Die notwendige und gebotene Ermittlung von konkret zentrenschädlichen Sortimenten hat nie stattgefunden. Hier liegt ein fundamentales Versäumnis zur Entscheidungsfindung vor.

Dies gilt auch für den Ausschluss der Nahversorgung und seine angebliche, in der Tat nicht nachvollziehbare, festgestellte oder dargestellte innerstädtische positive Wirkung. Offenkundig ist, dass eine Verbesserung der Nahversorgung auf der Wilferdinger Höhe zur Attraktivitätssteigerung eben der Wilferdinger Höhe führt, ohne jedoch irgendeinen negativen Einfluss auf die Innenstadt zu haben.

ler Mieter an Flächengrößen, Zuschnitte, Lage etc. abbilden. Diese sind im Rahmen der Innenstadtentwicklung-Ost in Planung (siehe Pkt. 6.).

- Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen im Innenstadtbereich wird erfahrungsgemäß aufgrund fehlender Alternativen in den Gewerbegebieten daher erst mittelfristig steigen. Es ist damit zu rechnen, dass sich dieses Nachfrage positiv auf die Investitionen in Einzelhandelsimmobilien in der Innenstadt auswirken wird.

Daher ist nicht verwunderlich, dass sich während der Veränderungssperre noch keine Wirkungen in der Innenstadt abzeichnen. Der Ausschluss von zentren- inkl. nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf der Wilferdinger Höhe wird aus oben aufgeführten Gründen ggf. erst nach einem längeren Zeitraum einen positiven Niederschlag in der Innenstadt finden. Aufgrund dieser Zeitläufe ist es notwendig, eine entsprechende Grundlage jetzt zu schaffen, weil ansonsten für die Innenstadt das einzelhandelsbezogene Investitionsklima überhaupt nicht entstehen kann. Angesichts der immer geringeren quantitativen Entwicklungsspielräume im Einzelhandel (Versorgungsgrad, Angebotsdichte, Onlinehandel etc.) ist es dringend erforderlich, das Entwicklungspotenzial für die Innenstadt und die Stadtteile auch in diese zu lenken – dafür kann es nicht früh genug sein.

Die Grundsätze, aus denen die Sortimentsliste entwickelt wurde, werden hinreichend im aktuellen Märkte- und Zentrenkonzept erläutert.

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.

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).

Bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten handelt es sich um eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente. In Abstimmung mit dem Regionalverband Nordschwarzwald und dem Regierungspräsidium Karlsruhe sollen im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens die nahversorgungsrelevanten wie die zentrenrelevanten Sortimente behandelt und somit auch ausgeschlossen werden, da das Gewerbegebiet aus raumordnerischer Sicht keine integrierte Lage darstellt und nicht der wohnortnahen Versorgung dienen soll und kann. Neben dem Planungsziel Schutz der Innenstadt existiert das Planungsziel Schutz der integrierten Nahversorgungszentren, das durch den Ausschluss der nahversorgungsrelevanten Sortimente erreicht wird.

Insbesondere ältere und nicht-motorisierte Menschen sind auf eine wohnortnahe Versor-

Auch hier massive Versäumnisse betreffend die gebotenen Prüfungen und Untersuchungen und die Einholung neutralen Sachverständigenwissens. Die Schwächung der Innenstadt, wie sie trotz Geltung der Veränderungssperre zu beobachten ist, hat ihre Ursache nicht im Gewerbegebiet und im Handel auf der Wilferdinger Höhe, sondern hat sogenannte innere Ursachen, wie etwa die Verkehrsströme in der Innenstadt, wie etwa die Parkplatzsituation in der Innenstadt, wie etwa die Aufenthaltsattraktivität in der Innenstadt und anderes mehr. Auch insoweit bedarf es dringendst weiterer Prüfungen und Untersuchungen und der Einholung von Gutachten von neutralen Sachverständigen, ehe eine Entscheidung zum beabsichtigten Bebauungsplan getroffen werden kann. Die notwendigen Entscheidungsgrundlagen liegen nicht vor.

gung angewiesen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen laut Regionalplan daher in innerörtlichen Versorgungskernen oder an integrierten, wohnortnahen Standorten realisiert werden. Eine Ansiedlung an nicht integrierten Standorten wie der Wilferdinger Höhe kann zu einem Funktionsverlust der durch Einzelhandel geprägten Ortskerne sowie einer Unterversorgung von Stadtteilzentren führen. Es gibt in Pforzheim mehrere Beispiele, bei denen Supermärkte sich in periphere Gebiete verlagert haben und wohnortnahe Standorte aufgegeben haben. Im Sinne der Daseinsvorsorge / Sicherung der Nahversorgung und darüber hinaus auch der Verkehrsvermeidung muss die Stadt solchen Entwicklungen mit den ihr zur Verfügung stehenden planerischen Instrumenten entgegenwirken. Der Ausschluss der Nahversorgung hat somit kaum Auswirkungen auf die Innenstadt, aber auf die wohnortnahen, integrierten Nahversorgungszentren.

Neutrales Sachverständigenwissen wurde im Rahmen des aktuellen Märkte- und Zentrenkonzeptes eingeholt, das als Gutachten dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Das Märkte- und Zentrenkonzept wurde vom Gemeinderat beschlossen, die darin enthaltenen Empfehlungen sollen umgesetzt werden.

Übergeordnete Planungsvorgaben (Regionalplan Nordschwarzwald) fordern zum Handeln auf. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Stadt Pforzheim verpflichtet, sowohl die Ziele der Regionalplanung umzusetzen sowie sich auf die Ergebnisse des Märkte- und Zentrenkonzeptes zu stützen und diese umzusetzen bzw. als gewichtige Belange zu berücksichtigen.

Die notwendigen Entscheidungsgrundlagen liegen vor und sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich erläutert.

Darüber hinaus liegen vielfältige positive Erfahrungen von anderen Städten auf diesem Gebiet vor, z. B. Darmstadt, Freiburg, Friedrichshafen, Lörrach, Ravensburg, Stuttgart u.v.m. Umgekehrt gibt es auch zahlreiche negative Erfahrungen in Städten ohne konsequente Einzelhandelssteuerung. Wie auch in Pforzheim sind in diesen Städten vermehrte Ladenleerstände oder „Mindernutzungen“ insbesondere in Innenstadtrandlagen, die für spezifische Einzelhandelsangebote von erheblicher Bedeutung sind, festzustellen. In diesen Städten, wie z.B. Kaiserslautern, wird nunmehr versucht, mit großen Shopping-Centern diese standortbezogenen Fehlentwicklungen entgegen zu treten. Selbst in Ballungsräumen sind die städtebaulichen Folgen von einzelhandelsbezogenen Fehlallokationen nicht ohne Wirkung (z.B. Weiterstadt, Oberhausen). Insofern ist es nicht nur möglich, positive Effekte einer räumlichen Einzelhandelssteuerung nachzuweisen, sondern insbesondere auch die offensichtlich negativen Folgen einer ungesteuerten Entwicklung. Es gibt zwar offensichtlich außer den Dissertationen Dr. Acocella (Einzelhandelskonzepte im Praxistest, Dortmund 2004) und Dr. Christian Callies (Kommunale Einzelhandelszentrenkonzepte und ihre Anwendung als Steuerungsinstrument der städtischen Einzelhandelsentwicklung, Dortmund 2004) keine wissenschaftlichen Untersuchungen zu den Wirkun-

		<p>gen eines Einzelhandelskonzeptes im Allgemeinen bzw. der Wirkung von entsprechenden planungsrechtlichen Restriktionen im Besonderen, jedoch zeigen die langjährigen Erfahrungen u.a. in den o.g. Kommunen die städtebaulich und funktional positive Wirkung von räumlichen Steuerungskonzepten.</p> <p>Die angesprochenen „inneren Ursachen“ werden angegangen. 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>Die Planungen befinden sich derzeit noch in einem Stadium, das keine verbindliche Nennung von Fertigstellungsterminen, Kostenschätzungen oder Modellrechnungen zulässt. Es werden derzeit Vorbereitungen für eine Ausschreibung der Flächen, die im Rahmen der Innenstadtentwicklung-Ost entwickelt werden, getroffen. Ein entsprechender Investorenwettbewerb ist für nächstes Jahr vorgesehen. In diesem Zusammenhang werden dann detailliertere Aussagen zu Zeitläufen und Kosten möglich werden.</p>
	<p>5. Es liegen offenkundig keine städtebaulichen Gründe gemäß § 1 Abs. 3 Bundesbaugesetz vor, die eine Sortimentsbeschränkung, wie jetzt durch die Veränderungssperre bereits vollzogen, rechtfertigen.</p>	<p>5. Das aktuelle Märkte- und Zentrenkonzept dient als Grundlage für eine Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Pforzheim. Das Konzept 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 Einkaufs-</i></p>

	<p>Ersichtlich besteht kein Missverhältnis zwischen den Verkaufsflächen der Innenstadt und der Wilferdinger Höhe. Soweit publiziert, verzeichnet die Innenstadt eine Verkaufsfläche von 91000 m² gegenüber rund 99000 m² auf der Wilferdinger Höhe.</p> <p>Bereinigt man die Verkaufsfläche um die Verbraucher- und Baumärkte sowie den Kfz-Handel, besteht ein ausgewogenes Verhältnis.</p> <p>Tatsächlich wird in der Tat übersehen und nicht in die Überlegungen einbezogen, dass bestimmte Handelsangebote infolge fehlender entsprechender Flächenangebote in der Innenstadt gar nicht angesiedelt werden könnten. Ein entscheidungsrelevanter Gesichtspunkt, der vorsätzlich einer notwendigen näheren Überprüfung nicht unterzogen wurde.</p>	<p><i>standort und damit dem Erhalt der städtebaulichen Qualität und Attraktivität“ (M+Z-Konzept 2013, S. 66).</i></p> <p>Die städtebaulichen Gründe, die vorliegender Planung zugrunde liegen, werden ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert (Kap. I.B.) und siehe oben.</p> <p>Aus der hier maßgeblichen raumordnerischen Sicht kann von keinem ausgewogenen Verhältnis die Rede sein, wenn es außerhalb der Einkaufsinnenstadt an einem einzigen nicht integrierten Standort genau so viel Verkaufsfläche gibt wie in der Einkaufsinnenstadt. Dies gilt insbesondere dann, wenn es sich dabei zu einem erheblichen Teil um zentrenrelevante Sortimente handelt. Lt. Märkte- und Zentrenkonzept liegen nur 56 % der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente in der Innenstadt.</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. Es sollen neue bauliche Strukturen entstehen. Hier ist das größte Flächenpotenzial u. a. für die Ansiedlung von Einzelhandel in der Innenstadt vorhanden (siehe oben).</p> <p>Es wurde kein entscheidungsrelevanter Gesichtspunkt übersehen und schon gar nicht vorsätzlich vorenthalten. Besonders auf größeren Verkaufsflächen wird nicht zentrenrelevante Ware angeboten, was weiterhin auf der Wilferdinger Höhe möglich sein wird.</p>
	<p>6.</p> <p>Der Einwender 5 ist insoweit unmittelbar betroffen, als z.B. die Verkaufsfläche in seinem Eigentum stehenden Gebäude als zentrumrelevant eingestuft ist.</p> <p>Zwar besteht Bestandsschutz. Eine künftige, für dieses Gebäude naheliegende Vermietung an einen weiteren Gewerbetreibenden wäre nicht mehr möglich. Gleiches gilt für die Motorradbekleidung im Gebäude Einwender 5. Diese bedeutenden und wertigen Immobilien sind schon jetzt im Hinblick auf die eingeschränkte Vermietbarkeit im Marktwert gesunken, was einem enteignungsähnlichen Eingriff im Sinne der Rechtsprechung des BGH gleichkommt.</p>	<p>6.</p> <p>Da die bestehenden Nutzungen weiter ausgeführt werden können (Bestandsschutz und Fremdkörperfestsetzungen in Zone 2) und darüber hinaus noch viele weitere gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten vorhanden bleiben, werden keine enteignungsähnlichen Auswirkungen erwartet.</p> <p>Erfahrungsgemäß 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 (Kuschnerus („Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Bonn 2010, S. 206). Dies wird auch von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim bestätigt.</p> <p>Nichts desto trotz können durch die Planung Wertminderungen der betroffenen Grundstücke auftreten. Der Marktwert gewerblich genutzter Immobilien hängt mit der Ertragsfähigkeit der Immobilie zusammen. Dabei spielen u. A. die erzielbaren Mieten und die Vermietbarkeit eine Rolle. Die geplanten Einschränkungen können die Vermietbarkeit</p>

bzw. die Vermarktbarkeit einer Immobilie und damit ihren Marktwert beeinflussen. Da eine Einzelhandelsnutzung auf gleicher Fläche in der Regel ein deutlich höheres Maß an Wertschöpfung als das produzierende bzw. verarbeitende Gewerbe erreicht, liegt es außerdem auf der Hand, dass für Einzelhandelsnutzungen geeignete Grundstücke auch einen höheren Preis am Immobilienmarkt erzielen können. Zwar ist – so auch die Aussage der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim – eine pauschale Aussage zur konkreten Wertentwicklung der Immobilien auf der Wilferdinger Höhe nicht möglich, da die geplanten Einschränkungen im Einzelfall sehr unterschiedliche Auswirkungen haben können und da die Wertermittlung von vielen verschiedenen Merkmalen abhängt wie Größe, Alter, Zustand, Ausstattung, Grundriss und daher die Nutzungsmöglichkeiten nur eine von vielen relevanten Eingangsgrößen darstellt. Gleichwohl ist der Stadt bewusst, dass Sortimentsbeschränkungen im Einzelfall auch erhebliche Verkehrswertminderungen der betroffenen Grundstücke zur Folge haben können.

Der Aspekt einer möglichen Wertminderung wird in der Abwägung berücksichtigt. Das öffentliche Interesse an einer vielfältigen und attraktiven Innenstadt wird im Rahmen des Abwägungsprozesses angesichts des Zustandes der Innenstadt stärker gewichtet als die privaten Interessen an einer gesicherten Werterhaltung ihrer Immobilien bzw. Grundstücke. Maßgeblich für diese Abwägungsentscheidung ist zum einen der ersichtlich dringende und angesichts der Entwicklung seit den 90er Jahren unabweisbare Handlungsbedarf für die Pforzheimer Innenstadt, zum anderen war auch zu berücksichtigen, dass der vorliegende Bebauungsplan die Nutzung weitestgehend erst nach Ablauf von 7 Jahren seit ihrer Zulässigkeit ändert und selbst mögliche Eingriffe in die ausgeübte Nutzung durch entsprechende bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten abgemildert wurden (vgl. § 42 Abs. 3 BauGB; s. auch VGH Baden-Württemberg, Urt. vom 27.10.2010, 5 S 875/09).

Die geplanten Einschränkungen sind dem Grundstückseigentümer grundsätzlich zumutbar (vgl. Urteil des Niedersächsischen OVG vom 10.03.2004 (1 KN 336/02), wenn diesem neben der bisher ausgeübten Nutzung noch andere Nutzungsmöglichkeiten bleiben, wie in vorliegendem Fall. Eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke ist somit weiterhin möglich. Es wird nicht verkannt, dass die Ausschlüsse zu einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten führen, allerdings wurden wie gesagt im Abwägungsprozess die im öffentlichen Interesse stehenden Ziele (Schutz der Innenstadt) höher bewertet als die wirtschaftlichen Interessen betroffener Einzelhändler.

Um den Interessen der Grundstückseigentümer trotzdem Rechnung zu tragen, sind Festsetzungen zu bestandsorientierten Erweiterungen und die Elementarschadenregelung vorgesehen.

Bezüglich neuer und anderer Nutzungskonzepte als der bestehenden, die 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

	<p>Fazit: Wir regen dringendst an, das Vorhaben "Bebauungsplan Wilferdinger Höhe" ab sofort zu stoppen und im Zuge eines einerseits vertieften Dialogs mit den Betroffenen und im Zuge andererseits der Einholung von Sachverständigenwissen die notwendigen Grundlagen für eine wirklich belastbare Entscheidung zu schaffen.</p> <p>Insbesondere die Tatsache der schon Jahre andauernden Veränderungssperre und Sortimentsbegrenzung ohne irgendeine positive Auswirkung auf die Innenstadt muss zu neuen Überlegungen und zu neuen Prüfungen Anlass geben und verbietet das Bebauungsplanvorhaben, fußend auf nicht ausreichenden Erkenntnissen, nun auf "Teufel komm heraus" durchzuziehen.</p> <p>Wenn, wovon wir ausgehen, der Bebauungsplan im Zuge eines Normenkontrollverfahrens keinen Bestand haben würde, hätte dies katastrophale Folgen für den Zusammenhalt in der Stadt. Noch schlimmer der zum Greifen naheliegende Fall einer ggf. auf die Stadt zukommenden Entschädigungswelle wegen enteignungsgleicher Ein-</p>	<p>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>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.</p> <p>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>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>Siehe Pkt. 3.</p> <p>Es handelt sich nicht um einen enteignungsgleichen Eingriff und mit einer Entschädigungswelle wird auch nicht gerechnet, siehe Pkt. 6.</p>
--	--	--

	<p>griffe.</p> <p>Das durch den Master-Plan-Prozess hervorgerufene "Gemeinschaftsgefühl", die geschaffene Solidarität der gewerbetreibenden Bürgerinnen und Bürger und die Identifizierung von Immobilieneigentümern mit den Zielen der Stadt werden massiv infrage gestellt. Ähnlich wie in Heimsheim droht - wenn auch aus anderen Gründen – eine Spaltung der Bevölkerung.</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. Es ist davon auszugehen, dass die Mehrheit der Bevölkerung von vorliegender Planung profitieren wird.</p>
<p>Einwender 9-1 (26.04.2014)</p>	<p>Dem Einwender entsteht durch diese Änderung ein erheblicher finanzieller Nachteil, da dessen Immobilie durch die angestrebte Veränderung einen deutlichen Wertverlust erfährt. Der Einwender behält sich im Falle der Veränderung des Bebauungsplanes und der Durchsetzung einer Handelsbeschränkung weitere Schritte zur Wahrung seiner Interessen vor.</p>	<p>Erfahrungsgemäß 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 (Kuschnerus („Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Bonn 2010, S. 206). Dies wird auch von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim bestätigt.</p> <p>Nichts desto trotz können durch die Planung Wertminderungen der betroffenen Grundstücke auftreten. Der Marktwert gewerblich genutzter Immobilien hängt mit der Ertragsfähigkeit der Immobilie zusammen. Dabei spielen u. A. die erzielbaren Mieten und die Vermietbarkeit eine Rolle. Die geplanten Einschränkungen können die Vermietbarkeit bzw. die Vermarktbarkeit einer Immobilie und damit ihren Marktwert beeinflussen. Da eine Einzelhandelsnutzung auf gleicher Fläche in der Regel ein deutlich höheres Maß an Wertschöpfung als das produzierende bzw. verarbeitende Gewerbe erreicht, liegt es außerdem auf der Hand, dass für Einzelhandelsnutzungen geeignete Grundstücke auch einen höheren Preis am Immobilienmarkt erzielen können. Zwar ist – so auch die Aussage der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim - eine pauschale Aussage zur konkreten Wertentwicklung der Immobilien auf der Wilferdinger Höhe nicht möglich, da die geplanten Einschränkungen im Einzelfall sehr unterschiedliche Auswirkungen haben können und da die Wertermittlung von vielen verschiedenen Merkmalen abhängt wie Größe, Alter, Zustand, Ausstattung, Grundriss und daher die Nutzungsmöglichkeiten nur eine von vielen relevanten Eingangsgrößen darstellt. Gleichwohl ist der Stadt bewusst, dass Sortimentsbeschränkungen im Einzelfall auch erhebliche Verkehrswertminderungen der betroffenen Grundstücke zur Folge haben können.</p> <p>Der Aspekt einer möglichen Wertminderung wird in der Abwägung berücksichtigt. Das öffentliche Interesse an einer vielfältigen und attraktiven Innenstadt wird im Rahmen des Abwägungsprozesses angesichts des Zustandes der Innenstadt stärker gewichtet als die privaten Interessen an einer gesicherten Werterhaltung ihrer Immobilien bzw. Grundstücke. Maßgeblich für diese Abwägungsentscheidung ist zum einen der ersichtlich dringen-</p>

		<p>de und angesichts der Entwicklung seit den 90er Jahren unabweisbare Handlungsbedarf für die Pforzheimer Innenstadt, zum anderen war auch zu berücksichtigen, dass der vorliegende Bebauungsplan die Nutzung weitestgehend erst nach Ablauf von 7 Jahren seit ihrer Zulässigkeit ändert und selbst mögliche Eingriffe in die ausgeübte Nutzung durch entsprechende bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten abgemildert wurden (vgl. § 42 Abs. 3 BauGB; s. auch VGH Baden-Württemberg, Urt. vom 27.10.2010, 5 S 875/09).</p> <p>Die geplanten Einschränkungen sind dem Grundstückseigentümer grundsätzlich zumutbar (vgl. Urteil des Niedersächsischen OVG vom 10.03.2004 (1 KN 336/02), wenn diesem neben der bisher ausgeübten Nutzung noch andere Nutzungsmöglichkeiten bleiben, wie in vorliegendem Fall. Eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke ist somit weiterhin möglich. Es wird nicht verkannt, dass die Ausschlüsse zu einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten führen, allerdings wurden wie gesagt im Abwägungsprozess die im öffentlichen Interesse stehenden Ziele (Schutz der Innenstadt) höher bewertet als die wirtschaftlichen Interessen betroffener Einzelhändler.</p> <p>Um den Interessen der Grundstückseigentümer trotzdem Rechnung zu tragen, sind Festsetzungen zu bestandsorientierten Erweiterungen und die Elementarschadenregelung vorgesehen.</p> <p>Bezüglich neuer und anderer Nutzungskonzepte als der bestehenden, die 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>Einwender 15 (30.04.2014)</p>	<p>In der Teileigentumseinheit des Einwenders ist zunächst seit ca. 1997/ 1998 bis zum Jahr 2006 von der Takko Holding GmbH aus Telgte die Niederlassung eines TAKKO-Fashion-Marktes betrieben worden. Seit dem Jahr 2006 ist der Nutzer dieser Teileigentumseinheit die Siemens Schuhcenter GmbH & Co. KG aus Mönchengladbach, die dort eine Niederlassung eines Siemens Schuhcenters betreibt. Obwohl es sich dabei um eine baurechtlich genehmigte und um eine planungsrechtlich mögliche Verkaufsfläche handelt, ist dieser Schuhfachmarkt nicht in die Liste auf Seiten 18 bis 20 der Begründung zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans "Einzelhandel Wilferdinger Höhe" aufgenommen wor-</p>	

	<p>den. Das Teileigentum des Einwenders mit dem darin betriebenen Siemens Schuhcenter ist von daher noch zwingend in diese Liste aufzunehmen.</p> <p>Es werden gegen den ausgelegten Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ folgende Einwendungen erhoben:</p>	<p>Das Schuhcenter Siemes wurde in der genannten Tabelle in der Begründung entsprechend ergänzt.</p>
	<p>1. Der Geltungsbereich des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs ist in § 1 der textlichen Festsetzungen fehlerhaft abgegrenzt worden. Denn das Fachmarktzentrum und die östlich vorgelagerten Sondergebäude sind in diesen Geltungsbereich nicht einbezogen worden, was eine geradezu willkürliche Bevorzugung dieser Bereiche darstellt.</p>	<p>1. Das Fachmarktzentrum und die östlich vorgelagerten Sondergebiete wurden sowohl im Märkte- und Zentrenkonzept berücksichtigt, als auch in den Planungsüberlegungen zur Abgrenzung des Bebauungsplanes. Die Herleitung und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist in der Begründung ausführlich dargestellt (vgl. I.A). Die im Bereich der Wilferdinger Höhe bestehenden Sondergebiete wurden dabei aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen.</p> <p>In der Regel handelt es sich um Sondergebiete mit abschließenden Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten und Verkaufsflächen. Da es sich um projektbezogene Bebauungspläne handelt, wurden die Vorhaben gemäß der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen realisiert. Daraus folgt, dass Erweiterungen der Verkaufsflächen hier nicht möglich sind, da die planungsrechtliche Zulässigkeit bereits durch Baugenehmigungen ausgeschöpft ist. Auch Sortimentsänderungen bzw. Ausweitungen der Verkaufsflächen sind aufgrund der bestehenden abschließenden Sortimentsregelungen und Flächenbegrenzungen nicht möglich.</p> <p>D. h., dass in diesen Bereichen eine Ausweitung von Verkaufsflächen für zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente wirksam ausgeschlossen ist.</p> <p>Eine Ungleichbehandlung entsteht somit nicht, da rechtlich ganz andere Voraussetzungen vorliegen. Die Verträglichkeit der Verkaufsflächen wurde in dem in den Sondergebieten festgesetzten Umfang bei Planaufstellung gutachterlich geprüft und nachgewiesen und durch politische Beschlussfassung als Rechtsrahmen vorgegeben. Im Rahmen der Sondergebietsausweisung wurde der Einzelhandel – im Gegensatz zu den Bereichen, die als Misch- und Gewerbegebiete ausgewiesen sind – explizit „hingeplant“.</p>
	<p>2. Im Gewerbe- und Industriegebiet Wilferdinger Höhe entsteht insgesamt eine rechtlich unzulässige Ungleichbehandlung.</p>	<p>2. siehe Pkt. 1. und 3.</p>
	<p>3. Eigentümer von Grundstücken in der Zone 1 werden gegenüber den Eigentümern von Grundstücken in der Zone 2 dadurch ohne sachliche Rechtfertigung benach-</p>	<p>3. Der Gleichbehandlungsgrundsatz wird nicht verletzt, da zwei unterschiedliche Ausgangssituationen vorliegen: Die bisher bestehende sehr unterschiedliche Prägung der zwei Zonen durch Einzelhandelsbetriebe bedingt eine grundlegend verschiedene Ausgangslage.</p>

	<p>teilt, was einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz darstellt, dass für die Grundstücke mit einer bisher genehmigten bzw. zulässigen Nutzung in der Zone 1 keine Fremdkörperregelung enthalten ist.</p>	<p>Während die Bereiche die direkt von der Karlsruher Straße erreichbar sind bzw. direkt an dieses anschließen nahezu ausschließlich mit Einzelhandelsbetrieben und entsprechenden Immobilien belegt sind, werden die in Bezug auf diese Hauptachse (Karlsruher Straße) eher rückwärtig liegenden Bereiche primär durch Gewerbe und Dienstleistungen in Anspruch genommen. Einzelhandelbetriebe und entsprechende Handelsimmobilien tauchen hier nur vereinzelt auf; diese rückwärtige Lage ist für Handelsbetriebe nicht sehr attraktiv.</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 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 7 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>4. Die sogenannte „Pforzheimer Sortimentsliste“ ist nicht schlüssig abgeleitet worden. Es ist nicht ersichtlich, was ausschlaggebend dafür sein soll, dass bestimmte Sortimente zentrumsrelevant sein sollen und andere wiederum nicht. Das Ziel, das Zentrum von Pforzheim durch den</p>	<p>4. 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. Die Grundsätze, aus denen die Sortimentsliste entwickelt wurde, werden hinreichend im</p>

	<p>Ausschluss von Einzelhandel in nicht zentralen Lagen zu stärken, kann zwar grundsätzlich eine tragfähige städtebauliche Begründung darstellen. Der Ausschluss von Nutzungsarten, wie er in der "Pforzheimer Sortimentsliste" vorgenommen wird, ist jedoch nur dann gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts überprüft werden kann. Daran fehlt es im vorliegenden Fall, denn für die Differenzierung zwischen ausgeschlossenen und zugelassenen Nutzungen sind keine nachvollziehbaren Gründe erkennbar und zwar insbesondere nicht aus Seiten 24 und 25 der Begründung des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs (siehe hierzu VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 05.05.2011, Aktenzeichen 8 S 2773/08).</p>	<p>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>Als schlüssiges Plankonzept liegt dem Bebauungsplan das Märkte- und Zentrenkonzept zugrunde, auf das im Bebauungsplan hinreichend verwiesen wird. Das genannte Urteil kann nicht auf die vorliegende Situation übertragen werden. Im dem Urteil zugrundeliegenden Fall werden die Sortimente nicht entsprechend den Vorschlägen des Einzelhandelskonzept ausgeschlossen. Diese Abweichungen werden nicht schlüssig erläutert. Vor diesem Hintergrund fehlt die städtebauliche Rechtfertigung für den Nutzungsausschluss, da nicht plausibel erklärt wird, wie auf dieser Basis das Plankonzept umgesetzt werden kann. Vorliegender Plan enthält eine Abweichung von der Sortimentsliste (Getränkegroßgebäude). Diese Abweichung wird schlüssig erläutert, so dass das Plankonzept bzw. die Ziele aus dem Märkte- und Zentrenkonzept trotz dieser Abweichung erreicht werden können.</p>
	<p>5. Es liegen keine städtebaulichen Gründe gemäß § 1 Abs. 3 BauGB vor, die eine Sortimentsbeschränkung im Geltungsbereich des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs rechtfertigen.</p> <p>Es besteht insbesondere kein Missverhältnis zwischen den Verkaufsflächen der Innenstadt und den Verkaufsflächen der Grundstücke im Geltungsbereich des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs. Sofern man die Verkaufsflächen der Grundstücke im Geltungsbereich des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs um die Verbraucher- und Baumärkte sowie den vorhandenen Kfz-Handel bereinigt, zeigt sich, dass ein ausgewogenes Verhältnis zu den Verkaufsflächen der Innenstadt besteht.</p> <p>Es wird zudem verkannt, dass bestimmte Handelsangebote mangels ausreichender Flächenangebote in der Innenstadt überhaupt nicht möglich sind.</p>	<p>5. <u>Zu den städtebaulichen Gründen:</u></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. „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“ (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 zentren-inkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente mit dem Ziel des Schutzes der Innenstadt und der Nahversorgungslagen sowie bereichsweise einer Gewerbeflächensicherung. Jüngere Gewerbegebietsneuplanungen (z. B. Buchbusch) oder Gewerbegebietsüberplanungen im Bestand (z. B. Altgefäll) 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 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> <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>Als weiteres städtebauliches Ziel wird auf die Gewerbeflächensicherung im Hinblick auf den in Pforzheim herrschenden Gewerbeflächenmangel verwiesen.</p> <p><u>Zum „ausgewogenen Verhältnis“:</u> Aus der hier maßgeblichen raumordnerischen Sicht kann von keinem ausgewogenen Verhältnis die Rede sein, wenn es außerhalb der Einkaufsinnenstadt an einem einzigen nicht integrierten Standort genau so viel Verkaufsfläche gibt wie in der Einkaufsinnenstadt. Dies gilt insbesondere dann, wenn es sich dabei zu einem erheblichen Teil um zentrenrelevante Sortimente handelt. Lt. Märkte- und Zentrenkonzept liegen nur 56 % der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente in der Innenstadt.</p>
--	--	---

		<p><u>Zum Flächenangebot:</u> 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>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>6. Es wird in den textlichen Festsetzungen des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs nicht vorgesehen, den Grundstückseigentümern, die für Ihr Grundeigentum und die darin ausgeübte Nutzung Bestandsschutz genießen, in gewissem Umfang eine Möglichkeit zu Ihrer weiteren Entwicklung einzuräumen ist. Nach dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 21. 02. 2011, Aktenzeichen 4 BN 7 .11, muss dies aber in einem Bebauungsplan gewährleistet sein. Der Einwender beantragt, seine vorstehend aufgeführten Einwendungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen bzw. generell davon Abstand zu nehmen, den ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans "Einzelhandel Wilferdinger Höhe" als Satzung zu beschließen, da dieser Entwurf des Bebauungsplans im Ergebnis eine Zentralverwaltungswirtschaftsmaßnahme darstellt.</p>	<p>6. Die Regelung zu bestandsorientierten Erweiterungsmöglichkeiten dient genau dem Zweck, den Händlern unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit zu geben, in gewissem Umfang erweitern zu können.</p>

<p>Einwender 17 (02.05.2014)</p>	<p>1. Einwender 17 ist Mieter eines Lebensmittelmarktes auf der Wilferdinger Höhe. Das Grundstück liegt nach dem Entwurf des Bebauungsplans "Einzelhandel Wilferdinger Höhe" in der Zone 1. Nach § 2.1.1 sind dort Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ausgeschlossen. Ausnahmsweise können bestandsorientierte Erweiterungsmaßnahmen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen werden, soweit sie zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs erforderlich sind und nachweislich keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren nach sich ziehen.</p> <p>2. Diese Festsetzungen führen dazu, dass der vorhandene Lebensmittelmarkt in den Bestandsschutz gedrängt wird. Er ist als Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment künftig unzulässig. Dies wird nur durch eine Elementarschadenregelung in § 2.1.1 gemildert, wonach die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder durch andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle zulässig ist.</p> <p>Diese Regelungen tragen den Interessen des Einwenders 17 an der Erhaltung und Fortentwicklung des Lebensmittelmarkts an diesem Standort nicht hinreichend Rechnung. Der Einzelhandel ist eine dynamische Branche mit erheblichem Wettbewerbsdruck. Dies macht Anpassungen an die Entwicklung notwendig. Ohne solche Anpassungsmaßnahmen ist kein Betrieb dauerhaft überlebensfähig.</p> <p>Daran ändern die Festsetzungen über bestandsorientierte Erweiterungsmaßnahmen nichts. Sie sind mit Einschränkungen versehen, die nicht erkennen lassen, ob und in welchem Umfang Erweiterungen tatsächlich zulässig sind. Auch die "Elementarschadensregelung" mildert die Konsequenzen des Bestandsschutzes nicht hinreichend, da sie auf Elementarschadensereignisse beschränkt ist.</p>	<p>2. Eine marktkonforme Anpassung der bestehenden Nutzung wird in allen Teilbereichen durch die Festsetzung der bestandsorientierten Erweiterungsmöglichkeiten erlaubt.</p> <p>Um den Eingriff in das Eigentum verträglicher zu gestalten, soll ein begrenzter Spielraum für <u>bestandsorientierte Erweiterungen</u> zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden. Diese sollen ausnahmsweise zulässig sein, soweit sie für einen wirtschaftlichen Weiterbetrieb der Händler erforderlich sind und soweit eine Unschädlichkeit für die Innenstadt nachgewiesen wird. Der Nachweis zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit und der Nachweis der Unschädlichkeit sind im Einzelfall zu ermitteln, in der Regel erfolgt das anhand eines Gutachtens. Insbesondere Letzteres ist sehr von der Ausgangsgröße und vom Sortiment abhängig ist. Die Schwelle zur Wettbewerbsfähigkeit sowie zur Unschädlichkeit kann nicht über Sortimentsgrenzen hinweg über einen Kamm geschert werden. Darüber hinaus unterliegen Betriebstypen und Sortimente sowie auch Kundenansprüche einer ständigen Veränderung. Die Entwicklung des Marktes im Einzelhandelsbereich ist so dynamisch, dass zukünftige Entwicklungsbedarfe nicht absehbar und nicht quantifizierbar sind. Vor diesem Hintergrund kann der Festsetzung keine allgemeingültige Quantifizierung zugeordnet werden, sondern die jeweilige Größenordnung ist im Bedarfsfall für jeden Betrieb individuell zu ermitteln.</p> <p>Der Aspekt einer möglichen Wertminderung wird in der Abwägung berücksichtigt. Das öffentliche Interesse an einer vielfältigen und attraktiven Innenstadt wird im Rahmen des Abwägungsprozesses angesichts des Zustandes der Innenstadt stärker gewichtet als die privaten Interessen an einer gesicherten Werterhaltung ihrer Immobilien bzw. Grundstücke. Maßgeblich für diese Abwägungsentscheidung ist zum einen der ersichtlich dringende und angesichts der Entwicklung seit den 90er Jahren unabweisbare Handlungsbedarf für die Pforzheimer Innenstadt, zum anderen war auch zu berücksichtigen, dass der vor-</p>
---	---	--

		<p>liegende Bebauungsplan die Nutzung weitestgehend erst nach Ablauf von 7 Jahren seit ihrer Zulässigkeit ändert und selbst mögliche Eingriffe in die ausgeübte Nutzung durch entsprechende bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten abgemildert wurden (vgl. § 42 Abs. 3 BauGB; s. auch VGH Baden-Württemberg, Urt. vom 27.10.2010, 5 S 875/09).</p> <p>Die geplanten Einschränkungen sind dem Grundstückseigentümer grundsätzlich zumutbar (vgl. Urteil des Niedersächsischen OVG vom 10.03.2004 (1 KN 336/02), wenn diesem neben der bisher ausgeübten Nutzung noch andere Nutzungsmöglichkeiten bleiben, wie in vorliegendem Fall. Eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke ist somit weiterhin möglich. Es wird nicht verkannt, dass die Ausschlüsse zu einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten führen, allerdings wurden wie gesagt im Abwägungsprozess die im öffentlichen Interesse stehenden Ziele (Schutz der Innenstadt) höher bewertet als die wirtschaftlichen Interessen betroffener Einzelhändler.</p>
<p>Einwender 18 (02.05.2014)</p>	<p>1. Die in Ziffer 1 der Begründung abgehandelten Erwägungen zu Anlass und Ziel der Planung zeigen keine eindeutigen und klaren Konturen auf. Es wird dort unter Hinweis auf ein von der Cima 2010 erarbeitetes und 2013 ergänztes Konzept, ohne dass dies im Einzelnen dargestellt oder beigefügt wird, aufgeführt:</p> <p>"Der Schutz und die Stärkung der Innenstadt wird nur im Zusammenspiel von bauleitplanerischen Regelungen bzw. Restriktionen bezüglich zentrenrelevanter Sortimente in den nicht integrierten Handelslagen wie Gewerbegebieten mit direkten Maßnahmen in der Innenstadt erreicht."</p> <p>Es wird dann weiter dargelegt, dass eine Vielzahl aufeinander abgestimmter Planungen, Konzepte und Maßnahmen getroffen werden müssten und dass hierfür Investitionen in Millionenhöhe getätigt werden müssten.</p> <p>Eine konkrete Darlegung, weshalb die unter B Ziffer 1 dargestellten Ziele, sofern sie den Darlegungen überhaupt entnommen werden können, zwingend eine Ergänzung des Bebauungsplanes durch die jetzt vorliegende Satzung notwendig macht, erfolgt hingegen nicht.</p>	<p>1. 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>Eine konkrete Darlegung bzw. Nachweispflicht über die erwünschten Wirkungen der vorliegenden Planung auf die Innenstadt ist (gerichtlich bestätigt vom VGH BW am 27.10.2010 – 5 S 875/09) nicht erforderlich, sofern die Gemeinde sich auf ein entsprechendes Gutachten stützt, das auf nach wie vor gültigen Erfahrungswerten beruht. Dies ist mit dem aktuellen Märkte- und Zentrenkonzept der Fall.</p> <p>Übergeordnete Planungsvorgaben (Regionalplan Nordschwarzwald) fordern zum Handeln auf. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Stadt Pforzheim verpflichtet, sowohl die Ziele der Regionalplanung umzusetzen sowie sich auf die Ergebnisse des Märkte- und Zentren-</p>

		<p>konzeptes zu stützen und diese umzusetzen bzw. als gewichtige Belange zu berücksichtigen.</p> <p>Darüber hinaus liegen vielfältige positive Erfahrungen von anderen Städten auf diesem Gebiet vor, z. B. Darmstadt, Freiburg, Friedrichshafen, Lörrach, Ravensburg, Stuttgart u.v.m. Umgekehrt gibt es auch zahlreiche negative Erfahrungen in Städten ohne konsequente Einzelhandelssteuerung. Wie auch in Pforzheim sind in diesen Städten vermehrte Ladenleerstände oder „Mindernutzungen“ insbesondere in Innenstadtrandlagen, die für spezifische Einzelhandelsangebote von erheblicher Bedeutung sind, festzustellen. In diesen Städten, wie z.B. Kaiserslautern, wird nunmehr versucht, mit großen Shopping-Centern diese standortbezogenen Fehlentwicklungen entgegen zu treten. Selbst in Ballungsräumen sind die städtebaulichen Folgen von einzelhandelsbezogenen Fehlallokationen nicht ohne Wirkung (z.B. Weiterstadt, Oberhausen). Insofern ist es nicht nur möglich, positive Effekte einer räumlichen Einzelhandelssteuerung nachzuweisen, sondern insbesondere auch die offensichtlich negativen Folgen einer ungesteuerten Entwicklung. Es gibt zwar offensichtlich außer den Dissertationen Dr. Acocella (Einzelhandelskonzepte im Praxistest, Dortmund 2004) und Dr. Christian Callies (Kommunale Einzelhandelszentrenkonzepte und ihre Anwendung als Steuerungsinstrument der städtischen Einzelhandelsentwicklung, Dortmund 2004) keine wissenschaftlichen Untersuchungen zu den Wirkungen eines Einzelhandelskonzeptes im Allgemeinen bzw. der Wirkung von entsprechenden planungsrechtlichen Restriktionen im Besonderen, jedoch zeigen die langjährigen Erfahrungen u.a. in den o.g. Kommunen die städtebaulich und funktional positive Wirkung von räumlichen Steuerungskonzepten.</p> <p>Siehe auch Nr. 2.</p>
	<p>2. Sollte man Ziffer I ein greifbares Ziel entnehmen können, so besteht dies möglicherweise darin, dass die Kaufkraft in der Innenstadt dadurch gestärkt werden sollte, dass Investoren angelockt werden sollen, die mit tragfähigen Konzepten in die Innenstadt gehen.</p> <p>Hierbei bleibt völlig unberücksichtigt, dass dieses Ziel in Anbetracht der örtlichen, wirtschaftlichen und insbesondere grundstücksrechtlichen Gegebenheiten schlicht nicht erreichbar ist. Die Immobilienaufteilungen der Pforzheimer Innenstadt ist, wie allseits bekannt, so kleinteilig, dass es aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht gelingen wird oder nicht gelingen kann, die Flächen in der Innenstadt zur Verfügung zu stellen, um namhafte und attraktive Investoren anzuziehen. Umgekehrt ist es auch so, dass die vorhandenen Eigentümer offenbar auch</p>	<p>2. 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 Stadtbau). <p>Im Rahmen der letztgenannten Maßnahme sollen neue bauliche Strukturen entstehen. Hier</p>

nicht bereit und in der Lage sind, die erforderlichen Investitionen in ihre Immobilien so wahrzunehmen, dass diese vernünftig zusammengelegt und vernünftig so gebaut und ausgestattet werden können, dass diese für Investoren bzw. Betreiber interessant werden könnten.

Es verletzt nachhaltig die Interessen der in der Wilferdinger Höhe angesiedelten Betriebe, wenn ein planerisches Ziel, welches nicht wirklich durchsetzbar und erreichbar ist, planerisch umgesetzt wird und gleichzeitig hierdurch die bestehenden Strukturen stark belastet werden. Unstreitig ist es, worauf unten stehend noch näher eingegangen wird, im Endergebnis ja so, dass den vorhandenen Betrieben die Zukunftsfähigkeit und die Entwicklungsmöglichkeit genommen wird und damit auch die von den Eigentümern aufgrund einer jahrzehntelangen Kalkulationsperspektive vorgenommene Investitionen in Frage gestellt bzw. entwertet werden. Wenn ein solcher Eingriff gleichzeitig planerisch umgesetzt wird, ohne dass die eigentlichen Planziele erreicht werden, liegt zum einen ein Planwiderspruch vor, zum anderen wird ohne erkennbaren, vernünftigen und nach vollzogenen Anlass sinnlos in die Eigentumsrechte eingegriffen.

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

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

Der Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ regelt die Zulässigkeit zentreninkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente mit dem Ziel des Schutzes der Innenstadt und der wohnortnahen, integrierten Nahversorgungszentren sowie bereichsweise einer Gewerbeflächensicherung. Jüngere Gewerbegebietsneuplanungen (z. B. Buchbusch) oder Gewerbegebietsüberplanungen im Bestand (z. B. Altgefäll) 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.

Die getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab

- kurzfristig einen weiteren Zuwachs von Verkaufsfläche für zentreninkl. nahversorgungsrelevante Sortimente zu verhindern und
- mittel- bis langfristig eine Reduzierung der bestehenden Verkaufsfläche für zentreninkl. nahversorgungsrelevante Sortimente zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund sind Kaufkraftrückflüsse von der Wilferdinger Höhe in die Innenstadt erst mittelfristig zu erwarten.

Kurzfristig soll jedoch durch das Verhindern von weiterem Flächenwachstum für zentreninkl. 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.

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.

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.

		<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>Vor diesem Hintergrund ist das planerische Ziel erreichbar.</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. 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.</p>
	<p>3. Bei der vorgelegten Planung wird nicht berücksichtigt und bedacht, dass die Wilferdinger Höhe nicht zu einem außerstädtischen "Agglomerationsbereich" gehört. Vielmehr ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzuhalten, dass die Wilferdinger Höhe zum eigentlichen städtischen Bereich gehört. Es handelt sich daher nicht um Einkaufszentren auf der "grünen Wiese", sondern um bebaute Bereiche, die dem eigentlichen Stadtbereich zuzurechnen sind. Dies wird dadurch dokumentiert, dass die Bebauung der Wilferdinger Höhe sich nahtlos durch anschließende Bebauung fortsetzt und als einheitliche in den Stadtbereich eingegliederte Bebauung angesehen werden kann. Dies hat zwischenzeitlich auch durch die Verkehrsregelungen ihren Niederschlag gefunden. Die</p>	<p>3. Der Bereich Wilferdinger Höhe liegt zwar innerhalb der Stadtgrenzen, aber stellt mit seiner dezentralen Stadtrandlage weder einen integrierten Standort noch einen innerstädtischen Bereich ähnlich der Innenstadt 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>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 Ergänzungs-</p>

Zufahrt ist als ganz normale innerstädtische Straße mit einer 50 km/h Geschwindigkeitsregelung anzusehen. Dies findet jedoch auch seine Bestätigung dadurch, dass der gesamte Baubereich nicht nur Läden, sondern viele Versorgungseinrichtungen aufweist, die unmittelbar der Daseinsvorsorge der Bevölkerung zu dienen bestimmt sind. Es ist daran zu erinnern, dass sogar über längere Zeit hinweg ein Gericht auf der Wilferdinger Höhe angesiedelt war. Es ist weiter darauf hinzuweisen, dass in dem Gebiet auch eine komplette ärztliche Versorgung durch Ärztehäuser sowie auch durch ein Krankenhaus angeboten wird. Die Gesamtstruktur des Gebietes Wilferdinger Höhe weist daher alle Betriebe und Einrichtungen auf, die üblicherweise auch im innerstädtischen Bereich angesiedelt sind. In anderen Worten: Die Wilferdinger Höhe ist als innerstädtischer Bereich zu behandeln und kann deshalb nicht durch Sortimentsbeschränkungen in der Entwicklung eingeschränkt werden.

standort dargestellt, d. h. als geeigneter Standort für großflächige Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Sortiment. Laut dem Urteil vom OVG Münster vom 25.02.2012, 10 D 32/11 NE 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, 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.
Ein zentraler Versorgungsbereich muss also einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken. 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.“
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.
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 zu viel 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.
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.
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>4. Die Abgrenzung des jetzt vorgesehenen Bebauungsplangebietes erscheint willkürlich und führt so von der Sache her zu nicht begründeten Ungleichbehandlungen.</p> <p>Es gibt keinen vernünftigen und nachvollziehbaren Grund, weshalb das im nordöstlichen Bereich des vorgesehenen Bebauungsplangebietes gelegene Areal, welches im Wesentlichen durch die Bebauung Kohm/Klingel geprägt ist, vollständig ausgeklammert wird. Ein Blick auf die örtlichen Gegebenheiten weist aus, dass es sachgerecht wäre, dass das zwischen der Wilhelm-Becker-Straße und der Karlsruher Straße gelegene Gebiet, welches jetzt künstlich ausgeschlossen wurde, einzubeziehen. Hierdurch werden die Eigentümer mit den auferlegten Beschränkungen unterschiedlich behandelt, ohne dass dies von der planerischen Zielsetzung zwingend geboten wäre.</p>	<p>4. Das Fachmarktzentrum und die östlich vorgelagerten Sondergebiete wurden sowohl im Märkte- und Zentrenkonzept berücksichtigt, als auch in den Planungsüberlegungen zur Abgrenzung des Bebauungsplanes. Die Herleitung und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist in der Begründung ausführlich dargestellt (vgl. I.A). Die im Bereich der Wilferdinger Höhe bestehenden Sondergebiete wurden dabei aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen.</p> <p>In der Regel handelt es sich um Sondergebiete mit abschließenden Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten und Verkaufsflächen. Da es sich um projektbezogene Bebauungspläne handelt, wurden die Vorhaben gemäß der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen realisiert. Daraus folgt, dass Erweiterungen der Verkaufsflächen hier nicht möglich sind, da die planungsrechtliche Zulässigkeit bereits durch Baugenehmigungen ausgeschöpft ist. Auch Sortimentsänderungen bzw. Ausweitungen der Verkaufsflächen sind aufgrund der bestehenden abschließenden Sortimentsregelungen und Flächenbegrenzungen nicht möglich. D. h., dass in diesen Bereichen eine Ausweitung von Verkaufsflächen für zentreninkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente wirksam ausgeschlossen ist.</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.</p> <p>Eine Ungleichbehandlung entsteht somit nicht, da rechtlich ganz andere Voraussetzungen vorliegen. Die Verträglichkeit der Verkaufsflächen wurde in dem in den Sondergebieten festgesetzten Umfang bei Planaufstellung gutachterlich geprüft und nachgewiesen und durch politische Beschlussfassung als Rechtsrahmen vorgegeben. Im Rahmen der Sondergebietsausweisung wurde der Einzelhandel – im Gegensatz zu den Bereichen, die als Misch- und Gewerbegebiete ausgewiesen sind – explizit „hingeplant“. Dadurch sind unterschiedliche Handlungsweisen zwingend geboten.</p>
	<p>5. Eine weitere Ungleichbehandlung dürfte darin liegen, dass die Stadt die einzelnen Gebiete, die außerhalb des engen Innenstadtbereiches liegen, unterschiedlich behandelt. Es wurde bereits bei der Anhörung darauf hingewiesen, dass im Gewerbegebiet Nord - hier handelte es sich tatsächlich um ein außerhalb des städtischen Bereiches liegendes Gewerbegebiet- eine Ansiedlung eines sehr großen Möbelhauses vorgenommen wird, ohne dass nachhaltig dafür Sorge getragen wird, dass dort die Ein-</p>	<p>5. 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. Für das Möbelhaus XXXLutz z. B. wurde im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens die Unschädlichkeit für die Innenstadt nachgewiesen und die entsprechenden Parameter wurden im Bebauungsplan festgeschrieben (Randsortimente auf einer Fläche von max. 2,33 % der Verkaufsfläche, siehe Bebauungsplan „Obsthof II“, Ausweisung eines Sondergebietes „Wohnkaufhaus“).</p>

	<p>zelhandelsbeschränkung umgesetzt wird. Es werden in dem dortigen Bereich mit Sicherheit viele Verkaufsgegenstände angeboten werden, die in der Sortimentsliste enthalten sind. Es wird somit in widersprüchlicher Art und Weise Kaufkraft aus dem städtischen Bereich abgezogen und wirklich auf die grüne Wiese verlagert. Dieses planerische Konzept ist nicht nachvollziehbar, wenn jetzt gleichzeitig in bestehende und vernünftig laufende Strukturen in einer Art und Weise, die das Eigentum nachhaltig beeinträchtigt, eingegriffen wird.</p>	<p>Jüngere Gewerbegebietsneuplanungen (z. B. Buchbusch, Hohenacker Ost) oder Gewerbegebietsüberplanungen im Bestand (z. B. Altgefäll, Östlich der Naglerstraße) enthalten in der Regel weitergehende entsprechende Regelungen, nämlich einen Komplettausschluss von Einzelhandel mit wenigen Ausnahmen.</p> <p>Somit entsteht keine Ungleichbehandlung der Wilferdinger Höhe in Bezug auf die anderen Gewerbegebiete der Stadt Pforzheim.</p>
	<p>6. Die Festlegung der zulässigen Sortimente in der Pforzheimer Sortimentsliste in Bezug auf die zentralrelevanten Sortimente und die nahversorgungsrelevanten Sortimente erscheint willkürlich. So ist beispielsweise nicht einzusehen, weshalb der komplette Drogerie- und Parfümeriewarenbedarf als nahversorgungsrelevant eingestuft wird, während der Babybedarf als nicht zentralrelevant gesehen wird. Es gibt hier keine saubere Abgrenzung, da beispielsweise der Babybedarf auch über die Drogerien befriedigt wird.</p> <p>Genauso wenig ist es beispielsweise einzusehen, dass der komplette Bereich der Unterhaltungselektronik ein zentralrelevantes Sortiment darstellen soll. Auch hier gibt es erhebliche Überschneidungen mit den Elektrogroßgeräten. Die Unterhaltungsselekttronik sind teilweise Elektrogroßgeräte (beispielsweise Fernseher, die über erhebliche Bildschirmgrößen verfügen).</p> <p>Es geht weiter mit dem kompletten Bereich des Hausrates. Zum Hausrat gehört alles von der Waschmaschine über Fernseher bis zu Möbel etc.</p>	<p>6. Der Unterteilung in zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten liegen Kriterien zugrunde, die im Märkte- und Zentrenkonzept erläutert werden, so dass die Ableitung der Sortimente nachvollziehbar ist. Die Sortimentsliste erfasst einen Großteil der gängigen Sortimente und stellt Sortimentsgruppen dar. Es ist jedoch nicht möglich, eine Sortimentsliste mit allen erdenklichen Sortimenten aufzustellen, da laufend neue Produkte auf den Markt kommen und sich diese auch in ihren Eigenschaften verändern. Bei Produkten, die sich nicht in der Sortimentsliste wiederfinden, ist im Einzelfall eine Zuordnung zu den genannten Sortimentsgruppen möglich.</p> <p>Babybedarf wird in der Pforzheimer Sortimentsliste detailliert betrachtet: So zählt lediglich ein Teil des Babybedarfs zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten, nämlich Kinderwagen, Buggys, Kindermöbel, Trageschalen etc. Alle anderen den Babybedarf betreffenden Sortimente – die man auch in Drogeriemärkten findet – etwa Babykleidung, Schnuller, Babynahrung, Windeln etc. – sind dem innenstadtrelevanten Sortiment zugeordnet.</p> <p>Die Unterhaltungselektronik wurde in der Pforzheimer Sortimentsliste näher spezifiziert (TV, Hifi, Video, Ton – und Datenträger). Fernseher lassen sich daher eindeutig den zentrenrelevanten Sortimenten zuordnen. Unter Elektrogroßgeräten versteht man die sogenannte weiße Ware (wie Kühlschränke, Gefrierschränke und -truhen, Herd, Backofen, Waschmaschinen, Trockner, Geschirrspülmaschinen). TV-Geräte weisen in der Tat zum Teil eine gewisse Sperrigkeit auf. Sperrigkeit ist jedoch nur ein Kriterium von vielen, von dem sich die Einteilung in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente ableitet. Im Fall der Unterhaltungselektronik und der Einstufung als zentrenrelevantes Sortiment kommt das Kriterium des Frequenzbringers zum Tragen und somit der planerische Wille der Stadt Pforzheim, dass die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes als ein wesentlicher Kundenmagnet für die Innenstadt durch flankierende Maßnahmen mittels des Planungsrechtes unterstützt werden kann (Kriterien zur Einstufung der Sortimente siehe S. 79 MuZ).</p> <p>Die Sortimente Waschmaschinen (Elektrogroßgeräte / weiße Ware), Fernseher (Unterhaltungselektronik) sowie Möbel sind in der Pforzheimer Sortimentsliste explizit genannt und</p>

	<p>Insgesamt ist festzustellen, dass die Sortimentsliste inhaltlich nicht stringent ist und deshalb auch in dieser Form nicht akzeptiert werden kann. Die Sortimentsliste löst zahlreiche Unklarheiten und Unbestimmtheiten aus, die zu vollständiger Planungsunsicherheit führen wird.</p>	<p>lassen sich daher eindeutig den zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuordnen. Der Begriff „Hausrat“ wird im MUZ eng gefasst. Gemeint sind Geschirr, Küchen- und Haushaltsutensilien (Korkenzieher, Küchenwaage, Wäscheleinen, Besen, Wischer etc.).</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>Laut textlicher Festsetzung ergeben sich die (ausgeschlossenen) zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der Sortimentsliste. Dies ist eine abschließende Definition der im Bebauungsplan nicht zulässigen Sortimentsgruppen.</p> <p>Auch wenn die Liste nicht alle erdenklichen Einzelsortimente im Detail umfassen kann, so liefert sie anhand einer eindeutigen Zuordnung von gängigen Sortimentsgruppen Hinweise zur Eingruppierung von speziellen Untersortimenten.</p>
	<p>7. Die in § 2 Ziffer 1.1 hinsichtlich der bestandsorientierten Erweiterungsmaßnahmen getroffene Regelung ist schon vom Ansatz her nicht akzeptabel. Auch dann, wenn zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes die Erweiterung notwendig und „nachweislich“ keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten wäre, bestünde noch immer kein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung. Die Regelung müsste vielmehr so konzipiert sein, dass dann, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen der Ziffer 1 und 2 gegeben wären, auch ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Ausnahmegenehmigung besteht.</p> <p>Darüber hinaus ist die Regelung so gestaltet, dass mit der Begrifflichkeit „nachweislich“ eine Art Beweislastumkehr zu Lasten des Antragstellers geschaffen wird.</p> <p>Mit dieser Regelung wird dem Anspruchsteller nicht nur die Darlegungs- und Beweislast, der er voraussichtlich nicht nachkommen kann, aufgebürdet, sondern darüber</p>	<p>7. Bereits die Ermächtigungsnorm für Ausnahmen vom Bebauungsplan in § 31 (1) BauGB formuliert, dass Ausnahmen zugelassen werden können. Dies zeigt, dass die Gewährung einer Ausnahme stets von gewissen Voraussetzungen abhängig ist, die im baurechtlichen Genehmigungsverfahren – wenn die Gewährung einer Ausnahme beantragt wird – zu prüfen sind. Bereits der Begriff der „ausnahmsweisen Zulässigkeit“ zeigt, dass es sich nicht um einen Regelfall handelt sondern um einen speziellen Einzelfall, der einen gesonderten Antrag und dessen Prüfung erfordert und der nur bei Erfüllung der geforderten Voraussetzungen gewährt werden kann.</p> <p>Für die Bestandsorientierten Erweiterungen sind alle Voraussetzungen klar formuliert und es ist davon auszugehen, dass bei Erfüllung aller Voraussetzungen auch eine Genehmigung erteilt wird. Wie bei anderen Ermessensnormen auch besteht ein Rechtsanspruch, wenn das Ermessen im Einzelfall auf Null reduziert ist.</p> <p>Es kann hier nicht von einer Beweislastumkehr gesprochen werden, da auch alle anderen in Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisenden Voraussetzungen (z.B. Brandschutz, Statik, Lärmschutz etc.) in der Beweislast des Antragstellers liegen. Der Katalog der zu erfüllenden Voraussetzungen zur Erteilung einer Baugenehmigung wurde lediglich um einige Punkte ergänzt.</p> <p>Auch ein hierfür erforderlicher bürokratischer oder wirtschaftlicher Aufwand ist zulässig und zumutbar. Dieser wird wie oben schon beschrieben im Rahmen des Bauantrages zu anderen Sachgebieten auch betrieben.</p>

	<p>hinaus auch noch die Verpflichtung, ggf. ein Gutachten vorzulegen. Dies alles ist ein riesiger bürokratischer Aufwand, der mit vernünftigen Kosten auch nicht betrieben werden kann.</p>	
	<p>8. Der Haupteinwand gegen die vorliegende Planung besteht darin, dass ohne zwingende Notwendigkeit in erheblichem Umfang in den Schutzbereich des Artikels 14 GG eingegriffen wird. Hierzu im Einzelnen:</p> <p>a) Als die Einwenderin die Investitionsentscheidungen für die Bebauung des Flst. mit den dort befindlichen Gewerbebetrieben vor mehr als 10 Jahren getroffen hatte, war von einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten durch einen Bebauungsplan nicht die Rede. Unsere Mandantin konnte vielmehr auch durch das beim Regierungspräsidium Karlsruhe durchgeführte Verfahren und auch durch die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Karlsruhe vom 26.09.2005- AZ: 2 K 2938/04 - davon ausgehen, dass die Nutzung des Grundstückes mit den gewählten Nutzungsarten nicht gegen § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung verstößt. Der für unsere Mandantin maßgebliche Bebauungsplan „Teilgebiet Wilferdinger Höhe, Ausschnittbereich Konstanzer Straße“ trat am 04.02.2004 in Kraft. Dies bedeutet, dass unsere Mandantin davon ausgehen durfte und musste, dass die getätigten Investitionen nicht durch eine Bebauungsplanänderung in Frage gestellt würden. Bekanntlich ist es so, dass eine bauliche Investition dieser Art nicht für einen Zeitraum von 10 Jahren kalkuliert wird. Es handelt sich vielmehr um sehr langfristige Kalkulationen und Berechnungen, die einen Investitionshorizont von mehreren Jahrzehnten zugrunde legen.</p>	<p>a) § 42 (1) und (2) BauGB regeln Ersatzansprüche, die durch eine Entziehung von Nutzungsmöglichkeiten ausgelöst werden können, sofern sie innerhalb der ersten sieben Jahre ab erstmaliger Zulässigkeit einer Nutzung auftreten. Es geht um Entschädigungen für Eingriffe in die <i>zulässige Nutzung</i>. Zu entschädigen ist der geminderte Grundstückswert (und nicht der entgangene Gewinn aus der entzogenen Nutzung). Für den genannten Bebauungsplan ist diese 7-Jahres-Frist bereits abgelaufen. Nach Ablauf der 7-Jahres-Frist gilt Absatz 3: Gemäß § 42 (3) BauGB entsteht durch Eingriffe in <i>ausgeübte Nutzungen</i> ggf. ein Planungsschaden, wenn „infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden“. Nach Absatz 3 sind dann nur noch Eingriffe in tatsächlich ausgeübte Nutzungen zu entschädigen. Da bisher ausgeübte zulässige Nutzungen baurechtlichen Bestandsschutz genießen, kann dies nur ein mittelbarer Eingriff in den Bestand sein, d. h. der Bestand wird dadurch gefährdet, dass notwendige Erweiterungen oder Umnutzungen zukünftig unzulässig sind. 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. Trotzdem können Ansprüche der Eigentümer auf Entschädigung des geminderten Grundstückswerts nicht völlig ausgeschlossen werden. Da die bestehenden Nutzungen weiter ausgeführt werden können (Bestandsschutz und Fremdkörperfestsetzungen in Zone 2) und darüber hinaus noch viele weitere gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten vorhanden bleiben, werden keine enteignungsähnlichen Auswirkungen erwartet. Erfahrungsgemäß 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 ausge-</p>

übt werden können und – wie vorliegend – ja auch noch weitere Nutzungsmöglichkeiten bestehen (Kuschnerus („Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Bonn 2010, S. 206). Dies wird auch von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim bestätigt.

Nichts desto trotz können durch die Planung Wertminderungen der betroffenen Grundstücke auftreten. Der Marktwert gewerblich genutzter Immobilien hängt mit der Ertragsfähigkeit der Immobilie zusammen. Dabei spielen u. A. die erzielbaren Mieten und die Vermietbarkeit eine Rolle. Die geplanten Einschränkungen können die Vermietbarkeit bzw. die Vermarktbarkeit einer Immobilie und damit ihren Marktwert beeinflussen. Da eine Einzelhandelsnutzung auf gleicher Fläche in der Regel ein deutlich höheres Maß an Wertschöpfung als das produzierende bzw. verarbeitende Gewerbe erreicht, liegt es außerdem auf der Hand, dass für Einzelhandelsnutzungen geeignete Grundstücke auch einen höheren Preis am Immobilienmarkt erzielen können. Zwar ist – so auch die Aussage der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim - eine pauschale Aussage zur konkreten Wertentwicklung der Immobilien auf der Wilferdinger Höhe nicht möglich, da die geplanten Einschränkungen im Einzelfall sehr unterschiedliche Auswirkungen haben können und da die Wertermittlung von vielen verschiedenen Merkmalen abhängt wie Größe, Alter, Zustand, Ausstattung, Grundriss und daher die Nutzungsmöglichkeiten nur eine von vielen relevanten Eingangsgrößen darstellt. Gleichwohl ist der Stadt bewusst, dass Sortimentsbeschränkungen im Einzelfall auch erhebliche Verkehrswertminderungen der betroffenen Grundstücke zur Folge haben können.

Der Aspekt einer möglichen Wertminderung wird in der Abwägung berücksichtigt. Das öffentliche Interesse an einer vielfältigen und attraktiven Innenstadt wird im Rahmen des Abwägungsprozesses angesichts des Zustandes der Innenstadt stärker gewichtet als die privaten Interessen an einer gesicherten Werterhaltung ihrer Immobilien bzw. Grundstücke. Maßgeblich für diese Abwägungsentscheidung ist zum einen der ersichtlich dringende und angesichts der Entwicklung seit den 90er Jahren unabweisbare Handlungsbedarf für die Pforzheimer Innenstadt, zum anderen war auch zu berücksichtigen, dass der vorliegende Bebauungsplan die Nutzung weitestgehend erst nach Ablauf von 7 Jahren seit ihrer Zulässigkeit ändert und selbst mögliche Eingriffe in die ausgeübte Nutzung durch entsprechende bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten abgemildert wurden (vgl. § 42 Abs. 3 BauGB; s. auch VGH Baden-Württemberg, Urt. vom 27.10.2010, 5 S 875/09).

Die geplanten Einschränkungen sind dem Grundstückseigentümer grundsätzlich zumutbar (vgl. Urteil des Niedersächsischen OVG vom 10.03.2004 (1 KN 336/02), wenn diesem neben der bisher ausgeübten Nutzung noch andere Nutzungsmöglichkeiten bleiben, wie in vorliegendem Fall. Eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke ist somit weiterhin möglich. Es wird nicht verkannt, dass die Ausschlüsse zu einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten führen, allerdings wurden wie gesagt im Abwägungsprozess die im öffentlichen Interesse stehenden Ziele (Schutz der Innenstadt) höher bewertet als die wirtschaftlichen Interessen betroffener Einzelhändler.

	<p>Da mit den jeweiligen Gewerbebetrieben keine Verträge über viele Jahrzehnte abgeschlossen werden, muss der Eigentümer sich darauf einstellen, dass er nach dem Auslaufen der einzelnen Mietverträge auch adäquate Anschlussmieter finden kann. Bei Beendigung der laufenden Mietverträge wird es dann so sein, dass eine adäquate Weitervermietung nur dann möglich ist, wenn das Sortiment, welches angeboten und verkauft werden kann, nicht eingeschränkt ist. Durch die Einführung der Sortimentsbeschränkung besteht die ganz erhebliche Gefahr, dass eine Anschlussvermietung dann nicht mehr gewährleistet werden kann. Es muss bei einer Neuvermietung dann jeweils die Sortimentsbeschränkung in vollem Umfange beachtet werden. Dies führt zu einem Ausschluss einer ganzen Reihe von Mietinteressenten und kann dazu führen, dass eine Anschlussvermietung überhaupt nicht mehr möglich sein wird.</p>	<p>Bezüglich neuer und anderer Nutzungskonzepte als der bestehenden, die 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>Der Stadt ist bewusst, dass es zu wirtschaftlichen Einbußen kommen kann. Bebauungsplanung kann und will jedoch keine Wirtschafts- und Wettbewerbssteuerung betreiben, sondern u. a. städtebaulich unverträgliche Entwicklungen begrenzen und sowohl städtebauliche Ziele als auch raumordnerische Vorgaben umsetzen.</p> <p>Um den Eingriff in das Eigentum verträglicher zu gestalten, soll ein begrenzter Spielraum für <u>bestandsorientierte Erweiterungen</u> zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden. Diese sollen ausnahmsweise zulässig sein, soweit sie für einen wirtschaftlichen Weiterbetrieb der Händler erforderlich sind und soweit eine Unschädlichkeit für die Innenstadt nachgewiesen wird.</p>
	<p>b)</p> <p>Die Einführung der Sortimentsbeschränkung führt jedoch auch weiter dazu, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Mieter stark eingeschränkt wird, da diese bei eventuellen Erweiterungsmöglichkeiten gleichfalls an die Sortimentsbeschränkungen gebunden sind. Dies schränkt potentielle Erweiterungsmöglichkeiten so ein, dass diese Mieter dann auch bei der nächsten Gelegenheit das Mietverhältnis beenden und sich anderweitige Standorte suchen.</p>	<p>b)</p> <p>Um notwendige Erweiterungsmöglichkeiten zu ermöglichen, soll ein begrenzter Spielraum für <u>bestandsorientierte Erweiterungen</u> zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden. Diese sollen ausnahmsweise zulässig sein, soweit sie für einen wirtschaftlichen Weiterbetrieb der Händler erforderlich sind und soweit eine Unschädlichkeit für die Innenstadt nachgewiesen wird.</p>
	<p>c)</p> <p>Die Sortimentsbeschränkung wird auch in Zukunft dazu führen, dass flächenmäßige Erweiterungsmöglichkeiten,</p>	<p>c)</p> <p>Eine marktkonforme Anpassung der bestehenden Nutzung wird in allen Teilbereichen durch die Festsetzung der bestandsorientierten Erweiterungsmöglichkeiten erlaubt.</p>

	<p>die von der Änderung der "Verkaufsphilosophien" abhängen, nicht mehr möglich sind.</p> <p>Bedingt durch die Änderung der Verkaufsstrukturen ist es beispielsweise so, dass in manchen Bereichen, so beispielsweise im Drogeriebereich, die Verkaufsflächen deshalb erweitert werden müssen, weil die Produktdarbietung anders gestaltet wird. Es werden die Wege innerhalb der Verkaufsbereiche für die Kunden erweitert. Die Regale werden von der Fläche her reduziert. Dies bedeutet, dass das gleiche, nicht ausgeweitete Produktsegment letztlich nur auf einer vergrößerten Fläche präsentiert wird. Dies ist nicht mit einer Ausweitung des Verkaufsgeschehens selbst verbunden, sondern lediglich mit einer veränderten Produktpäsentation. Solche Anpassungen, die bisher im Rahmen von zu bewilligenden Ausnahmen durchführbar waren, werden dann sicherlich nicht mehr möglich sein, wenn auch nur ein einziger Sortimentsartikel verändert wird. In anderen Worten: Es wird dem Eigentümer zugemutet, auf die berechtigten Wünsche der bisherigen Mieter nicht mehr eingehen zu können, was dann wiederum bedeutet, dass ein Mieterwechsel provoziert wird.</p>	<p>Um den Eingriff in das Eigentum verträglicher zu gestalten, soll ein begrenzter Spielraum für <u>bestandsorientierte Erweiterungen</u> zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden. Diese sollen ausnahmsweise zulässig sein, soweit sie für einen wirtschaftlichen Weiterbetrieb der Händler erforderlich sind und soweit eine Unschädlichkeit für die Innenstadt nachgewiesen wird. Der Nachweis zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit und der Nachweis der Unschädlichkeit sind im Einzelfall zu ermitteln, in der Regel erfolgt das anhand eines Gutachtens. Insbesondere Letzteres ist sehr von der Ausgangsgröße und vom Sortiment abhängig ist. Die Schwelle zur Wettbewerbsfähigkeit sowie zur Unschädlichkeit kann nicht über Sortimentsgrenzen hinweg über einen Kamm geschoren werden. Darüber hinaus unterliegen Betriebstypen und Sortimente sowie auch Kundenansprüche einer ständigen Veränderung. Die Entwicklung des Marktes im Einzelhandelsbereich ist so dynamisch, dass zukünftige Entwicklungsbedarfe nicht absehbar und nicht quantifizierbar sind. Vor diesem Hintergrund kann der Festsetzung keine allgemeingültige Quantifizierung zugeordnet werden, sondern die jeweilige Größenordnung ist im Bedarfsfall für jeden Betrieb individuell zu ermitteln.</p> <p>Siehe auch 8.a).</p>
	<p>d)</p> <p>Durch die jetzigen planerischen Festlegungen wird auch eine Zusammenlegung von Flächen bzw. zu einzelnen Gewerbebetrieben auf dem Gesamtareal des Einwenders nicht nur erschwert, sondern unmöglich gemacht werden, da hierdurch jedenfalls neue Nutzungsänderungsgenehmigungen erforderlich werden könnten.</p> <p>In toto bedeutet dies, dass die gesamte ursprünglich angenommene Kalkulationsgrundlage ins Wanken gerät und damit getätigte Investitionen sich im Nachhinein als nachhaltig gestört erweisen.</p> <p>Damit wird in den Vertrauensschutz und Eigentumschutz in unzulässiger Art eingegriffen. Damit wird jedoch auch gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen.</p>	<p>d)</p> <p>Inwieweit einzelne Nutzungsänderung bzw. Flächenzusammenlegungen ohne Sortimentsänderungen zukünftig zulässig sind, wird immer von der jeweiligen Baugenehmigung und dem Einzelfall abhängig sein. Es wird nicht verkannt, dass es hier in Abhängigkeit von der jeweiligen Genehmigungssituation zu Einschränkungen kommen kann.</p> <p>Gem. § 39 BauGB können Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigte, wenn sie im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, eine angemessene Entschädigung verlangen, soweit die Aufwendungen durch die neuen Planungen an Wert verlieren. Ein Vertrauensschaden kommt dann vor, wenn vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens ein Eigentümer Investitionen in Nutzungen vorbereitet (wobei Kosten für Grunderwerb nicht nach § 39 BauGB geltend gemacht werden können), die dann ausgeschlossen werden. Sobald jedoch die Gemeinde Verfahrenshandlungen publik macht, aus denen sich ergibt, dass Nutzungen zukünftig voraussichtlich unzulässig werden, ist o. g. Vertrauen gestört. Für dieses Verfahren bedeutet das: Da der Aufstellungsbeschluss, bei dem bereits klar die vorliegenden Planungsziele kommuniziert wurden, bereits im April 2011 gefasst wurde und es im November 2011 bereits ein frühzeitige Beteiligung gab und darauf hin nach Kenntnisstand des Amtes für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermes-</p>

		<p>sung keine entsprechenden Ansprüche gemeldet wurden, kann davon ausgegangen werden, dass ein Fall gem. § 39 BauGB hier nicht zum Tragen kommen wird.</p> <p>§ 42 (1) und (2) BauGB regeln Ersatzansprüche, die durch eine Entziehung von Nutzungsmöglichkeiten ausgelöst werden können, sofern sie innerhalb der ersten sieben Jahre ab erstmaliger Zulässigkeit einer Nutzung auftreten. Es geht um Entschädigungen für Eingriffe in die <i>zulässige Nutzung</i>. Zu entschädigen ist der geminderte Grundstückswert (und nicht der entgangene Gewinn aus der entzogenen Nutzung). Für einen Großteil der im Plangebiet geltenden Bebauungspläne ist diese 7-Jahres-Frist bereits abgelaufen (siehe Kap. I.E.3.). Lediglich für die Bebauungspläne 690 und 694 läuft diese Frist erst 2015 bzw. 2016 ab. Angesichts der Tatsache, dass BP 690 nur ein Grundstück umfasst, das gewerblich genutzt ist (kein Einzelhandel) und BP 694 als Textbebauungsplan lediglich Vergnügungsstätten regelt, die in vorliegender Planung gar nicht betroffen sind, besteht in dieser Hinsicht kein Risiko.</p> <p>Nach Ablauf der 7-Jahres-Frist gilt Absatz 3: Gemäß § 42 (3) BauGB entsteht durch Eingriffe in <i>ausgeübte Nutzungen</i> ggf. ein Planungsschaden, wenn „infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden“.</p> <p>Nach Absatz 3 sind dann nur noch Eingriffe in tatsächlich ausgeübte Nutzungen zu entschädigen. Da bisher ausgeübte zulässige Nutzungen baurechtlichen Bestandsschutz genießen, kann dies nur ein mittelbarer Eingriff in den Bestand sein, d. h. der Bestand wird dadurch gefährdet, dass notwendige Erweiterungen oder Umnutzungen zukünftig unzulässig sind. 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. Trotzdem können Ansprüche der Eigentümer auf Entschädigung des geminderten Grundstückswerts nicht völlig ausgeschlossen werden.</p> <p>Da die bestehenden Nutzungen weiter ausgeführt werden können (Bestandsschutz und Fremdkörperfestsetzungen in Zone 2) und darüber hinaus noch viele weitere gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten vorhanden bleiben, wird eine wirtschaftliche Verwertung nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert. Es werden keine enteignungsähnlichen Auswirkungen erwartet.</p> <p>Erfahrungsgemäß 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 (Kuschnerus („Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Bonn 2010, S. 206). Dies wird auch von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim bestätigt.</p>
--	--	--

		<p>Nichts desto trotz können durch die Planung Wertminderungen der betroffenen Grundstücke auftreten. Der Marktwert gewerblich genutzter Immobilien hängt mit der Ertragsfähigkeit der Immobilie zusammen. Dabei spielen u. A. die erzielbaren Mieten und die Vermietbarkeit eine Rolle. Die geplanten Einschränkungen können die Vermietbarkeit bzw. die Vermarktbarkeit einer Immobilie und damit ihren Marktwert beeinflussen. Da eine Einzelhandelsnutzung auf gleicher Fläche in der Regel ein deutlich höheres Maß an Wertschöpfung als das produzierende bzw. verarbeitende Gewerbe erreicht, liegt es außerdem auf der Hand, dass für Einzelhandelsnutzungen geeignete Grundstücke auch einen höheren Preis am Immobilienmarkt erzielen können. Zwar ist – so auch die Aussage der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim - eine pauschale Aussage zur konkreten Wertentwicklung der Immobilien auf der Wilferdinger Höhe nicht möglich, da die geplanten Einschränkungen im Einzelfall sehr unterschiedliche Auswirkungen haben können und da die Wertermittlung von vielen verschiedenen Merkmalen abhängt wie Größe, Alter, Zustand, Ausstattung, Grundriss und daher die Nutzungsmöglichkeiten nur eine von vielen relevanten Eingangsgrößen darstellt. Gleichwohl ist der Stadt bewusst, dass Sortimentsbeschränkungen im Einzelfall auch erhebliche Verkehrswertminderungen der betroffenen Grundstücke zur Folge haben können.</p> <p>Der Aspekt einer möglichen Wertminderung wird in der Abwägung berücksichtigt. Das öffentliche Interesse an einer vielfältigen und attraktiven Innenstadt wird im Rahmen des Abwägungsprozesses angesichts des Zustandes der Innenstadt stärker gewichtet als die privaten Interessen an einer gesicherten Werterhaltung ihrer Immobilien bzw. Grundstücke. Maßgeblich für diese Abwägungsentscheidung ist zum einen der ersichtlich dringende und angesichts der Entwicklung seit den 90er Jahren unabweisbare Handlungsbedarf für die Pforzheimer Innenstadt, zum anderen war auch zu berücksichtigen, dass der vorliegende Bebauungsplan die Nutzung weitestgehend erst nach Ablauf von 7 Jahren seit ihrer Zulässigkeit ändert und selbst mögliche Eingriffe in die ausgeübte Nutzung durch entsprechende bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten abgemildert wurden (vgl. § 42 Abs. 3 BauGB; s. auch VGH Baden-Württemberg, Urt. vom 27.10.2010, 5 S 875/09).</p> <p>Die geplanten Einschränkungen sind dem Grundstückseigentümer grundsätzlich zumutbar (vgl. Urteil des Niedersächsischen OVG vom 10.03.2004 (1 KN 336/02), wenn diesem neben der bisher ausgeübten Nutzung noch andere Nutzungsmöglichkeiten bleiben, wie in vorliegendem Fall. Eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke ist somit weiterhin möglich. Es wird nicht verkannt, dass die Ausschlüsse zu einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten führen, allerdings wurden wie gesagt im Abwägungsprozess die im öffentlichen Interesse stehenden Ziele (Schutz der Innenstadt) höher bewertet als die wirtschaftlichen Interessen betroffener Einzelhändler.</p> <p>Um den Interessen der Grundstückseigentümer trotzdem Rechnung zu tragen, sind Festsetzungen zu bestandsorientierten Erweiterungen und die Elementarschadenregelung vorgesehen.</p>
--	--	---

	<p>e) Der Einwender sieht sich auch in ihrem Vertrauen deshalb getäuscht, weil ihm in der Vergangenheit an einer vertrauensvollen Beziehung zur Stadt Pforzheim lag. Obwohl er hierzu nicht verpflichtet gewesen wäre, hatte er bei der Auswahl der Mieter auf seinem Grundstück auf die Vorstellungen und Wünsche der Stadt Pforzheim Rücksicht genommen. Die Mieter wurden nach Rücksprache und in Abstimmung mit der Stadt Pforzheim ausgesucht. Jetzt stellt sich möglicherweise heraus, dass die Auswahl der konkreten Mieter deshalb falsch gewesen sein könnte, weil die Auswahl anderer Mieter zumindest eine deutliche Verbesserung der Bestandsschutzsituation bedeutet hätte.</p> <p>Insgesamt kann festgehalten werden, dass ohne Not ein in sich funktionierendes komplettes Gebiet wirtschaftlichen Beschränkungen unterworfen wird, ohne dass gleichzeitig ein gesamtwirtschaftlicher positiver Effekt für die Stadt Pforzheim zu erwarten steht.</p> <p>Es wird diesseits erwartet, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht beschlossen und stattdessen auf die existentiellen Einwendungen der Betroffenen Rücksicht genommen wird.</p>	<p>Bezüglich neuer und anderer Nutzungskonzepte als der bestehenden, die 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>e) Kenntnisnahme</p> <p>Der Bebauungsplan wird nicht „ohne Not“ aufgestellt und es werden sehr wohl positive Effekte für die Gesamtstadt und für die Allgemeinheit erwartet, siehe Pkt. 1. und 2.</p>
<p>Einwender 19 - 22 (02.05.2014)</p>	<p>1.a Der Einwender 19 ist Eigentümer von im Planentwurfgebiet gelegenen Grundstücken, insbesondere eines Grundstücks in Zone 1 für ein Möbeleinrichtungshaus mit einer baurechtlich genehmigten Verkaufs- und Ausstellungsfläche von ca. 7.735 m² (reine Verkaufsfläche</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>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>1.b Der Einwender 20 ist Eigentümer von Grundstücken, die in Zone 2 liegen. Auf diesen Grundstücken befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen einschließlich Einzelhandelsnutzungen.</p> <p>1.c Der Einwender 21 ist Eigentümer von im Planentwurfgebiet gelegenen Grundstücken, insbesondere eines Grundstücks in Zone 1, für das 330 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung genehmigt sind.</p> <p>1.d Der Einwender 22 ist Eigentümer von im Planentwurfgebiet gelegenen Grundstücken, insbesondere eines Grundstücks in Zone 1, für das eine Ausstellungs- und Verkaufsfläche von ca. 2.064 m² genehmigt sind, jedenfalls jedoch mehr als 1.000 m².</p> <p>Die aufgeführten Einwender haben folgende Stellungnahme abgegeben:</p>	
	<p>2. Der Bebauungsplanentwurf „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ ist schon deswegen rechtswidrig, da er nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist:</p>	<p>2. Der Bebauungsplanentwurf „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ ist erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, um das Märkte- und Zentrenkonzept umzusetzen.</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 Entschei-</p>	<p>2.1 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</p>

	<p>dungen 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 schlüssigen und widerspruchsfreien Planungskonzeption entbehren oder sich innerhalb des Bebauungsplanrealisationszeitraums von ca. 10 bis 15 Jahren nicht umsetzen lassen - denn eine unschlüssige und widersprüchliche oder auch nicht umsetzbare Planung ist gerade auch wegen der verfassungsrechtlich gewährleisteten Bau- und Gewerbefreiheit aus Artikel 14 Abs. 1, 12 Abs. 1 Grundgesetz nicht städtebaulich erforderlich (vgl. statt aller Söfker in Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, 106. Ergänzungslieferung, § 1 Rn. 28 ff.). So ist es hier.</p>	<p>gestärkt und eine Investitions- und Planungssicherheit für das Stadtzentrum sichergestellt.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab</p> <ul style="list-style-type: none">- kurzfristig einen weiteren Zuwachs von Verkaufsfläche für zentren- inkl. nahversorgungsrelevante 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.</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>2.2+ 2.3 Bezeichnenderweise hat die Stadt Pforzheim ihr ursprünglich, im Rahmen der ersten verbindlichen Öffentlichkeitsbeteiligung verfolgtes städtebauliches Ziel der Aufwertung der Innenstadt durch einen Zwang zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Innenstadt durch Ausschluss solcher Sortimente für den Bereich der Wilferdinger Höhe nunmehr dahingehend gefasst, dass</p> <ul style="list-style-type: none">(i) kurzfristig ein weiterer Zuwachs von Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente verhindert und(ii) mittel- bis langfristig eine Reduzierung der beste-	<p>2.2 + 2.3 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>

henden Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente erreicht werden sollen, um

- (iii) einen weiteren Kaufkraftabfluss von der Innenstadt in Richtung Wilferdinger Höhe zu unterbinden und
- (iv) bereits kurzfristig eine Planungssicherheit für Investoren in der Innenstadt zu erreichen.
- (v) Auch sollen Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe (wohl ausgenommen Einzelhandel) im Bereich der Wilferdinger Höhe gesichert werden.
- (vi) Letztlich und vor allem soll auch die Versorgung an integrierten, auch für die nicht-motorisierte Bevölkerung möglichst gut erreichbaren Standorten und speziell die Versorgungsfunktion der Innenstadt einschließlich ihrer Funktion als belebte Einkaufszone, Treffpunkt und Aufenthaltsbereich und damit auch ihre Attraktivität geschützt werden.

Zumindest einzelnen dieser nunmehr gefundenen Ziele könnte auf den ersten Blick eine **Umsetzbarkeit** innerhalb des Bebauungsplanrealisationszeitraums von ca. 10 bis 15 Jahren zugesprochen werden. Maßgebend sind jedoch nicht die ggf. auch zur Rettung eines Bebauungsplanes vorgeschobenen Ziele, sondern die eigentlich, **wahrlich gewollten städtebaulichen Ziele**. Das von der Stadt Pforzheim mit dem gegenständlichen Bebauungsplan wahrlich verfolgte städtebauliche Ziel ist die **Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten in der Innenstadt**. Denn die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimenten in der Innenstadt ist durchgängig seit dem Märkte- und Zentrenkonzept und dem Aufstellungsbeschluss von der Stadt verfolgt worden und kommt als Primärziel im Entwurf der Bebauungsplanbegründung deutlich hervor, da beispielsweise auf Seite 25 des Entwurfes der Bebauungsplanbegründung ausgeführt wird (Auszug, Hervorhebung durch den Einwender):

„Gemäß Märkte- und Zentrenkonzept muss eine weitere ungesteuerte Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der beiden Versorgungskerne Innenstadt und Brötzingen in nicht integrierten Gewerbegebietslagen unterbunden werden,

	<p><i>damit die Innenstadt, aber auch die Nahversorgungszentren, zukünftig eine reelle Chance auf eine positive Entwicklung haben. Es soll vermieden werden, dass die nicht integrierten Konkurrenzstandorte wie insbesondere die Wilferdinger Höhe, die von einer guten Erreichbarkeit mit dem Auto und – im Vergleich zu den Versorgungskernen – niedrigen Grundstückspreisen und Mieten profitieren, zu Umsatzumverteilungen und Nutzungsverlusten bis hin zu Betriebsaufgaben in der Innenstadt beitragen.“</i></p> <p>Dieses Ziel der Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Innenstadt lässt sich jedoch innerhalb des Bebauungsplanrealisationszeitraumes, also des Zeitraumes, innerhalb dessen der Bebauungsplan umgesetzt sein muss, von ca. 10 bis 15 Jahren nicht umsetzen:</p>	
	<p>2.3.1 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 wie Karlsruhe,</i></p>	<p>2.3.1 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>Die geforderte Nachweispflicht über die erwünschten Wirkungen der vorliegenden Planung auf die Innenstadt ist (gerichtlich bestätigt vom VGH BW am 27.10.2010 – 5 S 875/09) nicht erforderlich, sofern die Gemeinde sich auf ein entsprechendes Gutachten stützt, das auf nach wie vor gültigen Erfahrungswerten beruht. Dies ist mit dem aktuellen Märkte- und Zentrenkonzept der Fall.</p> <p>Übergeordnete Planungsvorgaben (Regionalplan Nordschwarzwald) fordern zum Handeln auf. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Stadt Pforzheim verpflichtet, sowohl die Ziele der Regionalplanung umzusetzen sowie sich auf die Ergebnisse des Märkte- und Zentrenkonzeptes zu stützen und diese umzusetzen bzw. als gewichtige Belange zu berücksichti-</p>

	<p><i>umliegende Mittelzentren) kann eine Stabilisierung sowie ein branchenbezogen punktueller Ausbau der Situation in Pforzheim schon als Teilerfolg gewertet werden.“</i> Dieses an sich der Untermauerung des Bebauungsplanentwurfes dienende fortgeschriebene Märkte- und Zentrenkonzept glaubt somit selbst <u>nicht</u> an eine Rettung der Innenstadt, wenn es schon eine Stabilisierung des heutigen Zustandes als Erfolg ansieht.</p>	<p>gen.</p> <p>Darüber hinaus liegen vielfältige positive Erfahrungen von anderen Städten auf diesem Gebiet vor, z. B. Darmstadt, Freiburg, Friedrichshafen, Lörrach, Ravensburg, Stuttgart u.v.m. Umgekehrt gibt es auch zahlreiche negative Erfahrungen in Städten ohne konsequente Einzelhandelssteuerung. Wie auch in Pforzheim sind in diesen Städten vermehrte Ladenleerstände oder „Mindernutzungen“ insbesondere in Innenstadtrandlagen, die für spezifische Einzelhandelsangebote von erheblicher Bedeutung sind, festzustellen. In diesen Städten, wie z.B. Kaiserslautern, wird nunmehr versucht, mit großen Shopping-Centern diese standortbezogenen Fehlentwicklungen entgegen zu treten. Selbst in Ballungsräumen sind die städtebaulichen Folgen von einzelhandelsbezogenen Fehlallokationen nicht ohne Wirkung (z.B. Weiterstadt, Oberhausen). Insofern ist es nicht nur möglich, positive Effekte einer räumlichen Einzelhandelssteuerung nachzuweisen, sondern insbesondere auch die offensichtlich negativen Folgen einer ungesteuerten Entwicklung. Es gibt zwar offensichtlich außer den Dissertationen Dr. Acocella (Einzelhandelskonzepte im Praxistest, Dortmund 2004) und Dr. Christian Callies (Kommunale Einzelhandelszentrenkonzepte und ihre Anwendung als Steuerungsinstrument der städtischen Einzelhandelsentwicklung, Dortmund 2004) keine wissenschaftlichen Untersuchungen zu den Wirkungen eines Einzelhandelskonzeptes im Allgemeinen bzw. der Wirkung von entsprechenden planungsrechtlichen Restriktionen im Besonderen, jedoch zeigen die langjährigen Erfahrungen u.a. in den o.g. Kommunen die städtebaulich und funktional positive Wirkung von räumlichen Steuerungskonzepten.</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>2.3.2 Vielmehr führt der gegenständliche Bebauungsplanentwurf 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</p>	<p>2.3.2 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</p>

	<p>und bessere Alternativen:</p>	<p>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. 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 und sowohl städtebauliche Ziele als auch raumordnerische Vorgaben umsetzen.</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>(i) 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>(ii) Die heute vorfindliche weitgehend kleinteilige Bebauungsstruktur der Innenstadt von Pforzheim ermöglicht schon heute nicht die Ansiedlung der Einzelhandelsnutzungen, die die Einzelhändler anzubieten bereit sind. Mit anderen Worten: Das, was ein Einzelhändler heute und auch zukünftig benötigt, kann im Wesentlichen in der Innenstadt von Pforzheim nicht zur Verfügung gestellt werden, so dass die Prognose über die zukünftige Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt fehlgeht. 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 den Einzelhandelsangeboten in</p>	<p>(ii) 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>Karlsruhe und Stuttgart überhaupt wirtschaftlich konkurrenzfähig sein zu können, benötigen die Einzelhandelnutzungen 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 Standortentscheidung der Investoren dagegen nur eine untergeordnete Rolle. Wesentlich ist allein die gute und attraktive Erreichbarkeit für den Individualverkehr durch Zuordnung zum überörtlichen Straßennetz sowie die Möglichkeit, ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten realisieren zu können.“</i></p> <p>Über diese Voraussetzungen verfügt die Innenstadt von Pforzheim heute nicht (mehr) und wird sie auch wegen</p>	<p>(iii) 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: <i>Die mit dieser Entwicklung verbundenen Gefahren sind dabei bekannt:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Funktion- und Attraktivitätsverlust der Innenstädte</i>- <i>Zunahme des Individualverkehrs</i>- <i>Zunahme des Flächenverbrauchs</i> <p>Um die Gegebenheiten in der Pforzheimer Innenstadt u. a. auch für Handelsansiedlungen zu attraktivieren, werden derzeit umfangreiche Untersuchungen und Planungen erarbeitet,</p>

	<p>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. Zwar gibt es auch Kunden, die nicht über ein Kraftfahrzeug verfügen – diese Kunden erreichen jedoch nicht eine solche Quantität, dass allein wegen dieser Kunden zentren- und nachversorgungsrelevanter Einzelhandel sich an einem Standort niederlässt, der mit Kraftfahrzeugen nur umständlich zu erreichen ist (=die Pforzheimer Innenstadt, siehe oben).</p>	<p>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>(v) Warum die vorliegende Planung umgesetzt werden soll, wurde bereits mehrfach erläutert.</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, beispielsweise auch weil die bisherige Kundschaft der Einzelhandelsbetriebe auf der Wilferdinger Höhe (beispielsweise aus Königsbach-Stein, etc.) beispielsweise schon aufgrund der Fahrzeiten nicht in die Pforzheimer Innenstadt fahren würde. In der Abwägungssynopse verweist die Stadt Pforzheim auf Seite 42, oben, auf die Richtigkeit des Märkte- und Zentrenkonzepts, zeigt aber nicht substantiiert und gestützt auf fundierte Anknüpfungspunkte die konkreten Auswirkungen – ausgenommen die bloßen Hoffnungen - auf. Gerade auch die von der Stadt Pforzheim in der Abwägungssynopse auf Seite 38 angeführten Geschäftsaufgaben auch alteingesessener Familienbetriebe verdeutlicht die auch wegen der aufgeführten räumlichen Defizite fehlende Tauglichkeit der Pforzheimer Innenstadt für den Einzelhandel mit seinen heutigen Anforderungen.</p>	<p>(vi) Siehe Pkt. 2.3.1</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>Bebauungsplanung kann und will keine Wirtschafts- und Wettbewerbssteuerung betreiben, sondern u. a. städtebaulich unverträgliche Entwicklungen begrenzen und sowohl städtebauliche Ziele als auch raumordnerische Vorgaben umsetzen.</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>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>2.3.3 + 2.3.4 Die Stadt Pforzheim geht im Übrigen selbst davon aus, dass Kaufkraftrückflüsse von der Wilferdinger Höhe in die Innenstadt erst mittelfristig – und damit wohl außerhalb des Bebauungsplanrealisationszeitraums – zu</p>	<p>2.3.3 + 2.3.4 Eine pauschalierte Aussage, die Möglichkeit zur Umnutzung sei in großem Umfang gegeben, kann nicht nachvollzogen werden. Ob und in welchem Umfang tatsächlich eine Umnutzung zu zentrenrelevanten Sortimenten bei bisher bestehender Nutzung durch nicht zentrenrelevante Sortimente erfolgen kann,</p>

	<p>erwarten sind (S. 38, unten, der Abwägungssynopse).</p> <p>Selbst wenn man der Auffassung der Stadt Pforzheim in der Abwägungssynopse folgen wollte, dass zumindest nach dem Satzungsbeschluss sogar kurzfristig keine neuen Verkaufsflächen für nah- und zentrenrelevante Sortimente geschaffen werden könnten, berücksichtigt dieses städtische Argument nicht, dass die Inhaber von Baugenehmigungen ohne Sortimentsbeschränkungen nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend dem Bebauungsplanentwurf im Gebiet der Wilferdinger Höhe „auslagern“ können, um dann die Baugenehmigung ohne Sortimentsbeschränkungen für nah- und zentrenrelevante Sortimente auszunutzen. Schon aus diesem Grund kann ein Schutz der Innenstadt, wenn überhaupt, allenfalls unwesentlich und auch nicht innerhalb des Bebauungsplanrealisationszeitraumes eintreten.</p>	<p>ist in jedem Einzelfall, vor dem Hintergrund der Aktenlage zur bestehenden Baugenehmigung, differenziert zu prüfen.</p> <p>Daher können keine detaillierten Zahlen genannt werden, sondern lediglich grobe Größenordnungen. Von insgesamt 50 Geschäften kann nur in ca. 8 – 10 Fällen möglicherweise eine Umnutzung von zentren- in nicht zentrenrelevante Sortimente eintreten. Dies ist eine deutlich untergeordnete Größenordnung und stellt einen Maximalwert dar, da davon auszugehen ist, dass die entsprechenden Baugenehmigungen nach eingehender Prüfung nicht alle einen Sortimentswechsel in zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zulassen.</p>
	<p>2.4 Auch ist die Plankonzeption grundsätzlich 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 den optimalen (!) Ausgang als Möglichkeit aufzeigt, jedoch gerade keine Prognose anstellt, ob überhaupt durch den Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten 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): „Die leer stehenden Gewerbeimmobilien kommen zum Teil hinsichtlich der Marktfähigkeit durchaus für eine</p>	<p>2.4</p> <p>(i) 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 Handlungsempfehlungen. 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>Wiederbelebung durch Einzelhandel bzw. Dienstleistungen in Frage.“</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>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>(ii)</p> <p>Damit einhergehend wird auch nicht untersucht, ob die in der Innenstadt vorhandene Bebauung überhaupt zur Aufnahme der aus der Wilferdinger Höhe zu verdrängen beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen tauglich ist. Zwar sieht das Märkte- und Zentrenkonzept gewisse 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.</p> <p><i>„Ein (allein) durch das Ziel der Stärkung der Zentren durch Konzentration von Einzelhandelsansiedlungen auf die Zentren begründeter Einzelhandelsausschluss kann deshalb nicht weiter gehen, als eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Zentren überhaupt in Betracht kommt.“</i></p> <p>(so ausdrücklich Bundesverwaltungsgericht vom 26.03.2009, 4 C 21/07, Tz. 20).</p>	<p>(ii)</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 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 in Zone 1 auch nur die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ausgeschlossen (Der Komplettausschluss von Einzelhandel in Zone 2 erfolgt mit dem zusätzlichen Ziel der Gewerbeflächensicherung). 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 (Zur Erreichung des Zieles Schutz der Innenstadt werden nur die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ausgeschlossen; Der Komplettausschluss von Einzelhandel in Zone 2 begründet sich wie gesagt mit dem Ziel der Gewerbeflächensicherung).</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.</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>(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>(iii) In Kapitel 7.2 des Märkte- und Zentrenkonzeptes wird erläutert, wie das Verkaufsflächenpotenzial ermittelt wird und aus welchen Gründen es vorhanden ist.</p>
	<p>(iv) Das fortgeschrittene Märkte- und Zentrenkonzept unterstellt zudem einen offensiven Prognoseansatz (Seite 50, 3. Absatz von oben, des fortgeschriebenen Märkte- und Zentrenkonzeptes), ohne überhaupt darzulegen, aus welchen Gründen gerade eine offensive Prognose realistisch ist. Es fehlt an jeglichen nachvollziehbaren Ansatzpunkten, die es überhaupt als zumindest wahrscheinlich</p>	<p>(iv) 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 Kauf-</p>

	<p>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. In der Abwägungssynopse (Seite 45) verweist die Stadt Pforzheim auf ihre Infrastrukturprojekte – allein aufgrund von ästhetischen Gebäuden geben Kunden jedoch nicht mehr Geld aus.</p>	<p>kraftbindung in Pforzheim zur Konsequenz und bewirkt zudem einen stärkeren Kaufkraftzufluss von außen. Auf der Immobilien- und Standortfachmesse Expo Real, auf der die Stadt Pforzheim sich mit Standort- und Immobilienprojekten präsentiert, ist in den letzten Jahren ein zunehmendes Interesse von Investoren am Standort Pforzheim spürbar. Dies hängt einerseits mit den oben erläuterten Maßnahmen der Stadt Pforzheim zusammen, andererseits mit der zentralen Lage Pforzheims zwischen Karlsruhe und Stuttgart. Zugleich rückt bei Expansionsabteilungen des Einzelhandels der Blick immer mehr auf die kleinen Großstädte wie Pforzheim: da die Filialnetze in Großstädten meist „gesättigt“ sind, werden nun kleine Großstädte in Angriff genommen. Diese haben den Vorteil, dass hier Kaufkraft weit über die Grenzen des Stadtgebiets hinaus angezogen wird. Die Planungen und Vorhaben in der Pforzheimer Innenstadt wurden bereits beschrieben, so dass klar ist, dass es sich dabei um weit mehr als die Schaffung von „ästhetischen Gebäuden“ geht.</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. Dem kann auch nicht entgegnet werden, dass – so Seite 46 der Abwägungssynopse - auch die Wilferdinger Höhe sich mit dem Online-Versandhandel auseinandersetzen muss, da eine Schwächung des Einzelhandels auf der Wilferdinger Höhe durch den Online-Versandhandel gerade nicht zu einer Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt führt. Das Emporschnellen des Online-Versandhandels in den Bereichen Bekleidung und Schuhe – so Seite 46 der Abwägungssynopse – kann auf die</p>	<p>(v) 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. 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. 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. Im Rahmen der Projektierung Innenstadtentwicklung-Ost sind im Innenstadtbereich neue attraktive Verkaufsflächen (auch im großflächigen Bereich) geplant, die die aktuellen Anforderungen des Einzelhandels abbilden können. Um dem Online-Versandhandel zu begegnen, wird es jedoch kaum möglich sein, nur über die Angebotsvielfalt zu gehen (hier wird der Online-Handel immer Vorsprung haben). Der stationäre Einzelhandel wird sich vom Online-Einzelhandel insbesondere im Bereich Er-</p>

günstigen Preise und die große Auswahl zurückgeführt werden; eine große Auswahl verlangt große Verkaufsflächen, die die Innenstadt in einer für die Kunden ansprechenden Lage jedoch nicht anbietet (wohl aber die Wilferdinger Höhe).

lebniseinkauf positiv abheben können und dieser bildet sich am Besten in der Innenstadt ab. Zudem spielt wegen des riesigen Angebots im Onlinehandel sowie der hohen, kaum filterbaren Informationsdichte zunehmend die Beratung wieder eine entscheidende Rolle: Fachgeschäfte mit zeitgemäßen Shopkonzepten werden vom Kunden wieder vermehrt nachgefragt.

<p>2.5 Unschlüssig ist die Plankonzeption auch bei der Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes. Denn ursprünglich umfasste der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes die gesamte Wilferdinger Höhe. Nach Herausnahme der Teilbereiche, für die bereits Sortimentsausschlüsse festgesetzt sind, hat sich letztlich der derzeitige projektierte Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ergeben. Dieser derzeitige projektierte Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist dadurch gekennzeichnet, dass</p> <p>a) innerhalb seines projektierten Geltungsbereiches in der Zone 1 grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und in der Zone 2 sogar grundsätzlich alle Einzelhandelsbetriebe (auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten) ausgeschlossen sind, also Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen grundsätzlich bauplanungsrechtlich unzulässig sind.</p> <p>b) Außerhalb seines projektierten Geltungsbereiches, jedoch an diesen unmittelbar angrenzend, sind jedoch die Sondergebiete mit den Einzelhandelsnutzungen für auch nicht-zentrenrelevante Sortimente unangetastet geblieben; in diesen Sondergebieten insbesondere für Baumärkte sind weiterhin Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Einzelhandelsbetrieben mit beispielsweise nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.</p> <p>Diese Festlegung des projektierten Geltungsbereiches führt dazu, dass weiterhin im Bereich der Wilferdinger Höhe entgegen den angeblichen Planzielen Flächen statt für „reines“ (= nicht-einzelhandelsbezogenes) Gewerbe auch für Einzelhandel weiterhin zur Verfügung steht, und zwar für Einzelhandel auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Dies ist kein schlüssiges Plankonzept! Widersprüchlich ist dieses Plankonzept, weil innerhalb des projektierten Geltungsbereiches Einzelhandelsnutzungen weitgehend auf den durch Baue-</p>	<p>2.5 a) + b) Die Herleitung und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist in der Begründung ausführlich dargestellt (vgl. I.A). Die im Bereich der Wilferdinger Höhe bestehenden Sondergebiete wurden dabei aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen. 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 Ausschluss 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>D. h. dass in diesen Bereichen eine Ausweitung von Verkaufsflächen für zentren- inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente wirksam ausgeschlossen ist.</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>Zielsetzung der Planung ist nicht, dass der Bereich der Wilferdinger Höhe für reines Gewerbe zur Verfügung steht, sondern die Steuerung zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter</p>
---	---

nehmigungen vermittelten Bestandsschutz zurückgeführt werden, für die unmittelbar außerhalb des projektierten Geltungsbereiches befindlichen Flächen jedoch dieses Erfordernis nicht gesehen wird. Sogar die Erweiterungen über den vorhandenen Bestand, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von jeweils Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten ohne Branchentypenbindung sollen weiterhin zulässig sein – beispielsweise im Sondergebiet Baumarkt (Bebauungsplan 638) sollen sogar über den genehmigten Bestand hinaus und damit bislang nicht vorhandene zentren- und nahversorgungsrelevante (Rand-)Sortimente neu an Letztverbraucher veräußert werden können!

Sortimente zum Schutz der Innenstadt und zum Schutz der wohnortnahen, integrierten Nahversorgungszentren sowie eine bereichsweise Sicherung der Gewerbeflächen. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan das Ziel der Sicherung von Gewerbeflächen primär in Zone 2 angestrebt wird. Der Bebauungsplan erkennt durchaus an, dass Handelsnutzungen – sofern Sie sich nicht auf zentrenrelevante Sortimente beziehen – auch im Bereich der Wilferdinger Höhe ihre Berechtigung haben. 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>2.6 Angesichts der fehlenden Umsetzbarkeit des wahrlich gewollten Planungskonzeptes stellt sich die Frage, ob angesichts der bereits heute vorfindlichen Situation mit einer – Stand Januar 2013 - Verortung von bloß ca. 25 % der Verkaufsflächen in der Pforzheimer Innenstadt (Seite 24 des fortgeschriebenen Märkte- und Zentrenkonzepts, Stand Januar 2013) die Stärkung der Innenstadt durch Einzelhandelsnutzungen auf Kosten einer herausragend funktionierenden „Einkaufslage“ städtebaulich sinnvoll ist, ob also nicht mit dem derzeitigen Konzept „ein alter Gaul totgeritten werden soll“. Denn es sind durchaus auch andere Innenstadtkonzepte denkbar, die durchaus auch deutlich annehmbarer und zukunftsfähiger sein könnten als das derzeitige Konzept, beispielsweise indem der Schwerpunkt gelegt würde auf Gastronomie, Anlagen für kirchliche, kulturelle, u.ä. Zwecke, Geschäfts-, 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>2.6 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. Jeder dieser Punkte wurde weiter oben bereits ausführlicher erläutert.</p>
	<p>2.7 Alles in allem ist jedenfalls das wahrlich gewollte Plan- konzept des Bebauungsplanentwurfes nicht binnen des üblichen Realisationszeitraumes umsetzbar und im Übrigen nicht schlüssig - der Bebauungsplanentwurf ist damit städtebaulich nicht erforderlich.</p>	<p>2.7 Siehe oben.</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</p>	<p>3.1 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 die wirtschaftlichen Interessen der einzelnen Betriebe. Diesbezüglich wird auf Kapitel G.1. der Begründung verwiesen.</p>

	<p>worben 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>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.</p>	<p>3.2 Das Märkte- und Zentrenkonzept ist ein schlüssiges, nach anerkannten fachlichen Regeln erstelltes Konzept (s. o.).</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>3.3 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>(i) Wegen eines nicht, zumindest nicht im Wesentlichen, erreichbaren Zieles werden die heute bestehenden Möglichkeiten zur Ausnutzung der im Gebiet der Wilferdinger Höhe gelegenen Grundstücke extrem eingeschränkt.</p>	<p>(i) 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>(ii) Die vorhandenen Bebauungen sind - ebenso wie die Bebauung meiner Mandantschaft - auf bestimmte Nut-</p>	<p>(ii) Der Bebauungsplan regelt die Nutzungsmöglichkeiten und Ausnutzungsgrade der Grundstücke vor dem Hintergrund der städtebaulichen Notwendigkeit und städtebaulichen Pla-</p>

	<p>zungen 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>nungen, nicht aufgrund wirtschaftlicher Notwendigkeiten. 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 Lampenfachgeschäfts, eines Motorradfachgeschäfts und eines Küchenfachgeschäfts). 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>(iii) Auch 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, 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, aber nicht ausschließlich, wegen entsprechender bauleitplanerischer Entscheidungen der Stadt bspw. durch Festsetzung eines Gewerbegebietes geschaffen worden sind,- Sortimentswechsel, Sortimentsänderungen, Sortimentserweiterungen und sonstige Sortimentsanpassungen gerade auch zur Aufrechterhaltung der "Überlebensfähigkeit" und Konkurrenzfähigkeit auf Dauer der Einzelhandelsnutzungen unerlässlich sind und <p>- 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>	<p>(iii) Das private Interesse am Fortbestehen des Bebauungsplanes in seiner früheren Fassung wurde in die Abwägung eingestellt (siehe oben). Spätestens seit dem Beschluss über die 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> <ul style="list-style-type: none">- 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).- Der Bebauungsplan regelt die Nutzungsmöglichkeiten und Ausnutzungsgrade der Grundstücke vor dem Hintergrund der städtebaulichen Notwendigkeit und städtebaulichen Planungen. 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.- Die Einschränkung der Eigentümer um die wohl lukrativste Nutzung ihrer Grundstücke wurde eingehend und ausführlich in die Abwägung eingestellt (siehe Begründung, Kap. I.G.).

(iv)
Mit der Bebauungsplanentwurfsumsetzung tritt auch ein erheblicher Verlust des Wertes von Grund und Boden mit enteignungsähnlichen Auswirkungen ein. Dem wird die pauschale Aussage, dass die Auswirkungen auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke kaum spürbar sein werden, in keinster Weise gerecht; hier zeichnet sich ein Fehler auch bei der Sachverhaltsaufklärung ab.

(iv)
Erfahrungsgemäß 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 (Kuschnerus „Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Bonn 2010, S. 206). Dies wird auch von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim bestätigt.

Nichts desto trotz können durch die Planung Wertminderungen der betroffenen Grundstücke auftreten. Der Marktwert gewerblich genutzter Immobilien hängt mit der Ertragsfähigkeit der Immobilie zusammen. Dabei spielen u. A. die erzielbaren Mieten und die Vermietbarkeit eine Rolle. Die geplanten Einschränkungen können die Vermietbarkeit bzw. die Vermarktbarkeit einer Immobilie und damit ihren Marktwert beeinflussen. Da eine Einzelhandelsnutzung auf gleicher Fläche in der Regel ein deutlich höheres Maß an Wertschöpfung als das produzierende bzw. verarbeitende Gewerbe erreicht, liegt es außerdem auf der Hand, dass für Einzelhandelsnutzungen geeignete Grundstücke auch einen höheren Preis am Immobilienmarkt erzielen können. Zwar ist – so auch die Aussage der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Pforzheim - eine pauschale Aussage zur konkreten Wertentwicklung der Immobilien auf der Wilferdinger Höhe nicht möglich, da die geplanten Einschränkungen im Einzelfall sehr unterschiedliche Auswirkungen haben können und da die Wertermittlung von vielen verschiedenen Merkmalen abhängt wie Größe, Alter, Zustand, Ausstattung, Grundriss und daher die Nutzungsmöglichkeiten nur eine von vielen relevanten Eingangsgrößen darstellt. Gleichwohl ist der Stadt bewusst, dass Sortimentsbeschränkungen im Einzelfall auch erhebliche Verkehrswertminderungen der betroffenen Grundstücke zur Folge haben können.

Der Aspekt einer möglichen Wertminderung wird in der Abwägung berücksichtigt. Das öffentliche Interesse an einer vielfältigen und attraktiven Innenstadt wird im Rahmen des Abwägungsprozesses angesichts des Zustandes der Innenstadt stärker gewichtet als die privaten Interessen an einer gesicherten Werterhaltung ihrer Immobilien bzw. Grundstücke. Maßgeblich für diese Abwägungsentscheidung ist zum einen der ersichtlich dringende und angesichts der Entwicklung seit den 90er Jahren unabweisbare Handlungsbedarf für die Pforzheimer Innenstadt, zum anderen war auch zu berücksichtigen, dass der vorliegende Bebauungsplan die Nutzung weitestgehend erst nach Ablauf von 7 Jahren seit ihrer Zulässigkeit ändert und selbst mögliche Eingriffe in die ausgeübte Nutzung durch entsprechende bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten abgemildert wurden (vgl. § 42 Abs. 3 BauGB; s. auch VGH Baden-Württemberg, Urt. vom 27.10.2010, 5 S 875/09).

Die geplanten Einschränkungen sind dem Grundstückseigentümer grundsätzlich zumutbar (vgl. Urteil des Niedersächsischen OVG vom 10.03.2004 (1 KN 336/02), wenn diesem neben der bisher ausgeübten Nutzung noch andere Nutzungsmöglichkeiten bleiben, wie in vorliegendem Fall. Eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke ist somit weiterhin

		<p>möglich. Es wird nicht verkannt, dass die Ausschlüsse zu einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten führen, allerdings wurden wie gesagt im Abwägungsprozess die im öffentlichen Interesse stehenden Ziele (Schutz der Innenstadt) höher bewertet als die wirtschaftlichen Interessen betroffener Einzelhändler.</p> <p>Um den Interessen der Grundstückseigentümer trotzdem Rechnung zu tragen, sind Festsetzungen zu bestandsorientierten Erweiterungen und die Elementarschadenregelung vorgesehen.</p> <p>Bezüglich neuer und anderer Nutzungskonzepte als der bestehenden, die 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>(v) Diese Auswirkungen stehen in keinem Verhältnis zur etwaigen, hier jedoch nicht kausalen Behebung vereinzelter Leerstände in der Innenstadt (S. 53 fortgeschriebenen des Märkte- und Zentrenkonzepts) und des Sinn & Leffers – Areal. Wegen bloß einiger Grundstücke in der Innenstadt soll ein ganzer Ortsteil "ausbluten" – dies ist unverhältnismäßig!</p>	<p>(v) 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. Was die Zone 2 betrifft, so ist diese so wenig durch Handel geprägt, dass ein diesbezügliches Ausbluten nicht möglich ist. 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>(vi) Diese Unverhältnismäßigkeit springt besonders dann hervor, wenn bloß der Schutz der Innenstadt im Sinne nur der Aufrechterhaltung des status quo das (im Laufe des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens deutlich reduzierte) maßgebliche Ziel des gegenständlichen Bebauungsplanentwurfes sein sollte. Denn dann würde eine herausragend funktionierende Einkaufslage (= die Wilferdinger Höhe) bloß für die Wahrung des bestehenden Zustandes einer den heutigen Erfordernissen nicht mehr genügenden innerstädtischen Einkaufslage mit negati-</p>	<p>(vi) Dass dem nicht so ist bzw. welches die Planungsziele sind, wurde bereits hinlänglich erläutert.</p>

	<p>ven, günstigstenfalls äußerst ungewissen Erfolgsaussichten geopfert werden.</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 Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten steht eindeutig in Einklang mit den Vorgaben des Märkte- und Zentrenkonzeptes. 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. 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>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>3.4.1 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 die Randsortimente von XXXLutz u.a..</p>	<p>3.4.2 Dieses Planungsziel wird spätestens seit Verabschiedung des Märkte- und Zentrenkonzeptes 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 Gewerbegebiet „Buchbusch“). Auch für die bereits bestehenden Gebiete werden nach und nach die Bebauungspläne dahingehend geändert. So zum Beispiel auch für das Gebiet „Altgefäll“. 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. Für das Möbelhaus XXXLutz z. B. wurde im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens die Unschädlichkeit für die Innenstadt nachgewiesen und die entsprechenden Parameter wurden im Bebauungsplan festgeschrieben (Randsortimente auf einer Fläche von max. 2,33 % der Verkaufsfläche, siehe Bebauungsplan „Obsthof II“, Ausweisung eines Sondergebietes „Wohnkaufhaus“).</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>3.4.3 Diese stehen der Planrealisierung nicht entgegen. Ab Rechtskraft des Bebauungsplanes werden keine weiteren Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten mehr auf der Wilferdinger Höhe entstehen. Das Etappenziel, weitere Ansiedlungen von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen zugunsten der Innenstadt zu stoppen, ist somit erreicht (siehe Pkt. 2.3.2).</p>
	<p>3.4.4 Erschwert wird diese hier nicht gegebene Zielerreichung ohnehin auch schon durch die Ausnahmevorschriften. Solche Ausnahmevorschriften sind angesichts der nicht gegebenen, jedenfalls jedoch äußerst fraglichen, Zielerreichung aus Verhältnismäßigkeitsgründen aus den vorgenannten Gründen zwingend erforderlich. Jedoch bewirken auch diese Ausnahmevorschriften, 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>3.4.4 Es ist im Rahmen der Zielerreichung vollkommen legitim und auch Planungswille der Stadt, von den Bestandsfestsetzungen, 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 formuliert, 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>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>3.4.5 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>3.4.6 Letztlich scheint die Stadt Pforzheim inkonsequent die eigenen vermeintlichen städtebaulichen Ziele zu verfolgen, da die Stadt Pforzheim ausweislich Seite 10 der Abwägungssynopse schon 2.000 m² an ungenehmigten Verkaufsflächen vermutlich bei dem Saturn-Markt festgestellt hat, jedoch bislang baurechtlich nicht eingeschritten zu sein scheint.</p>	<p>3.4.6 Der Einwender hatte die Bruttogeschossfläche mit der Verkaufsfläche verwechselt, daher resultierten die hohen Überschreitungen. Der Einwender hat seine Verkaufsfläche im Rahmen der 2. Offenlage stark nach unten korrigiert (siehe Einwender 3).</p>
	<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 inbegriffenen 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>3.5 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 verbrauchernahen Versorgung integrierte und wohngebietsnahe 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</p>	<p>3.6 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>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 des Einwenders 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 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 Bebauungsplamentwurfes 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 dem Einwender ein deutlich höheres Gewicht als es bislang in der Planung berücksichtigt worden ist.</p>	<p>3.7 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. 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>3.8 Abwägungsfehlerhaft wird der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich gegenüber der Wilferdinger Höhe ebenfalls als zentraler Versorgungsbereich der Vor-</p>	<p>3.8</p>

	<p>zug 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 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). Dies ist vorliegend gegeben, da die Wilferdinger Höhe jedenfalls von zwei Seiten durch Wohnbaugebiete umschlossen ist.</p>	<p>3.8.1 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. 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> Ein zentraler Versorgungsbereich muss also einen gewissen, über seine eigenen Grenzen 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>“ 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. 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>3.8.2 Aufgrund der konkreten Situation vor Ort mit eher klei-</p>	<p>3.8.2 Da die Innenstadt eine absolut integrierte Lage in der Stadt einnimmt, für jeden Einwoh-</p>

	<p>neren Verkaufsflächen und der schlechten verkehrlichen Erreichbarkeit bei einer nicht adäquaten Ausstattung mit Parkplätzen kann die Innenstadt auch nach der Plan-konzeption gerade noch eine vergleichsweise deutlich geringere zentrale Versorgungsfunktion wahrnehmen.</p>	<p>ner gleichermaßen mit dem ÖPNV und für eine Vielzahl von Einwohnern fußläufig er-reichbar 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>3.8.3 Der (überragende) zentrale Versorgungsbereich liegt vielmehr tatsächlich im Bereich der Wilferdinger Hö-he. 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 aufgrund der räumlichen Konzentration der Einzelhandelsbetriebe zueinander und dem auch durch die Interessengemeinschaft bewirkten weitgehend einheitlichen Auftreten nach außen und gemeinsamen Veranstaltungen 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>3.8.3 Aus den oben schon angeführten Gründen bildet die Wilferdinger Höhe keinen zentralen Versorgungsbereich und hat aus raumordnerischer Sicht keine Versorgungsfunktion, zu-mindest 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 Gegen-satz zur Innenstadt - über eine bessere Verkehrs-anbindung sowohl für junge, alte und behinderte Menschen mit dem Kraftfahrzeug, dem ÖPNV, dem Fahrrad und zu Fuß, eine bessere Parkplatzsituation, größere Ver-kaufsflächen, vielfältigere Angebote, eine größere Ak-zeptanz, 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>3.8.4 Aus den oben schon angeführten Gründen bildet die Wilferdinger Höhe keinen zentralen Versorgungsbereich. Es liegt somit ein überwiegender sachlicher Grund vor, der Innen-stadt als zentralem 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 Erreich-barkeit mit dem Pkw ist gegeben und wird beispielsweise durch den Innenstadtring und das Parkleitsystem zukünftig noch verbessert. 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 (die Innenstadt hingegen durch ca. 14 Linien). 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 Wilferdin-ger Höhe anfährt, umsteigen. Auch ein Radwegenetz ist auf und zu der Wilferdinger Höhe nicht vorhanden. Somit hat die Innenstadt bezüglich der fußläufigen und der Erreichbarkeit mit dem Fahrrad eindeutig Vorteile gegenüber der Wilferdinger Höhe. Die Wilferdinger Höhe ist durch</p>

		<p>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 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>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</p>	<p>3.9 Siehe unten.</p> <p>3.9.1 Siehe unten.</p> <p>3.9.2 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. Die Grundsätze, aus denen die Sortimentsliste entwickelt wurde, werden hinreichend im 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). 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</i></p>

	<p>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.</p> <p>Dem kann auch nicht die in der Abwägungssynopse auf Seite 57 angeführte Schnellebigkeit des Sortiments „Fernseher“ durchgreifend entgegeng gehalten werden, da zum einen bezogen auf die Transportfähigkeit eine Schnellebigkeit nicht gegeben ist und zum anderen die großen und schweren Fernseher schon seit Jahrzehnten existieren und auch noch die nächsten Jahrzehnte existieren werden; nicht ohne Grund differenzieren Sortimentslisten anderer Städte, beispielsweise der Stadt Rottenburg, auch zwischen Elektrogroßgeräten und Elektrokleingeräten (auch die Stadt Pforzheim scheint ausweislich der Regelung zu den Getränkegroßgebinden das Erfordernis einer solchen Differenzierung erkannt zu haben). Auch das weiter städtischerseits angeführte Argument, dass beispielsweise die Fernseher Frequenzbringer seien, verfängt nicht, da die Kunden das, was sie nicht mitnehmen können, regelmäßig auch nicht kaufen. Entsprechend verhält es sich auch mit den anderen Sortimenten.</p>	<p><i>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 Waren- bzw. Sortimentsgruppen, die gängigerweise unter einem Dach angeboten werden.</p> <p>TV-Geräte sind in der Pforzheimer Sortimentsliste als zentrenrelevante Sortimente eingestuft, obwohl sie in der Tat eine gewisse Sperrigkeit aufweisen. Die Sperrigkeit ist jedoch - auch dies wurde schon erläutert - nur ein Kriterium von vielen, von dem sich die Einteilung in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente ableitet. Insbesondere vor dem Hintergrund des immer häufiger in Anspruch genommenen Services des Nach-Hause-Liefers kann die Sperrigkeit nicht als alleiniges Kriterium zur Zuordnung der Sortimente herangezogen werden.</p> <p>Im Fall der Unterhaltungselektronik und der Einstufung als zentrenrelevantes Sortiment kommt das Kriterium des Frequenzbringers zum Tragen und somit der planerische Wille der Stadt Pforzheim, dass die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes als ein wesentlicher Kundenmagnet für die Innenstadt durch flankierende Maßnahmen mittels des Planungsrechtes unterstützt werden kann.</p> <p>Die Frequenz ergibt sich dabei nicht nur aus einem Einzelsortiment TV-Geräte, sondern vielmehr aus dem gesamten Sortimentsmix und der Angebotsvielfalt, die Elektronikmärkte wie Saturn oder Mediamarkt bzw. ähnliche Betriebstypen anbieten.</p>
	<p>3.10 Abwägungsfehlerhaft sind auch die unzureichenden „Bestandsschutzfestsetzungen“. Denn Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen außerhalb der Elementarschadenregelung bspw. aufgrund optimierungsfähiger Bausubstanz jeweils von bestehenden Einzelhandelsnutzungen auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind weitgehend unzulässig. 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</p>	<p>3.10 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 Gleichbe-</p>

	<p>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. Solchen Einzelhandelsnutzungen wird insbesondere auch für betriebswirtschaftlich notwendige Sortimentsänderungen innerhalb der nah- und zentrenrelevanten Sortimente die „Luft zum Atmen“ genommen.</p>	<p>handlungsgründen wurde daher eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauGB nicht vorgesehen. 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. 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. Vor diesem Hintergrund wurden für die 7 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. Für den Fall, dass es durch die im Rahmen dieser Planung vorgenommenen Nutzungsausschlüsse zu existenzbedrohenden Situationen kommen sollte, sieht der Bebauungsplan ausnahmsweise bestandsorientierte Erweiterungsmöglichkeiten vor, die nachweislich betroffenen Betrieben ein gewisses Entwicklungspotenzial erlauben.</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 bis zu 800 m² oder mehr bloß Umnutzungsmöglichkeiten genommen werden. Dies ist jedoch falsch. Denn diesen Betrieben wird neben der Möglichkeit der Änderung und Nutzungsänderung (bspw. innerhalb der Sortimente) auch die Möglichkeit der Erweiterung und Erneuerung genommen, die bislang unter den Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 bestehen.</p>	<p>3.11 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. Somit kann für Betriebe, die bereits heute über 800m² Verkaufsfläche oder mehr verfügen keine generelle Erweiterung genehmigt werden. 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 Versorgungsbereich bestehen. Dies erfolgt in der Praxis regelmäßig über die Erstellung entsprechender Gutachten.</p>
	<p>3.12 Abwägungsfehlerhaft, geradezu willkürlich, und in keinster Weise dem Erfordernis der Lastengleichheit entsprechend ist die Einführung von zwei Zonen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten:</p>	<p>3.12 Siehe unten.</p>

	<p>3.12.1 So sind in der Zone 1 noch Einzelhandelsbetriebe bauplanungsrechtlich zulässig, auch wenn diese grundsätzlich auf nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente beschränkt sind.</p> <p>3.12.2 In der Zone 2 dagegen sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich unzulässig.</p> <p>3.12.3 Die Eigentümer der Grundstücke in der Zone 2 werden somit unterschiedlich – nachteiliger – behandelt als die Eigentümer der Grundstücke in der Zone 1. Dies widerspricht dem Gebot der gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange. Denn das Abwägungsgebot erfordert nicht nur ein Abwägen der öffentlichen mit den betroffenen privaten Belangen, sondern auch der privaten Belange untereinander. Die „gerechte“ Abwägung dieser Belange muss von dem Bestreben getragen sein, im Rahmen des Planungsziels einen Interessenausgleich herzustellen - die berührten privaten Belange dürfen daher nicht ohne sachliche Rechtfertigung ungleich behandelt werden (vgl. BVerwG vom 19.04.2000, 4 BN 16/00; BGH vom 11.11.1976, III ZR 114/75; VGH Baden-Württemberg vom 14.03.1963, I 54/63). Insoweit kommt in den durch § 1 Abs. 7 BauGB gesetzten Maßstäben auch der allgemeine Gleichheitssatz zur Geltung (vgl. BVerfG NJW 1967, 619; BVerfG NJW 1964, 1848; BVerfG NJW 1962, 1667).</p> <p>3.12.4 Der von der Stadt herangezogene Rechtfertigungsgrund der bisherigen Prägung der Zone durch oder eben nicht durch Einzelhandelsnutzungen stellt jedoch keinen sachlichen Rechtfertigungsgrund dar. Denn der herangezogene Aspekt der Prägung ist kein vernünftiger, sich aus der Natur der Sache ergebender oder sachlich einleuchtender Grund. Denn bislang hat der Satzungsgeber auch durch im Wesentlichen einheitliche Festsetzungen nicht zwischen der Zone 1 und der Zone 2 differenziert. Alle Eigentümer hatten die gleiche Chance auf die Verwirklichung von Einzelhandelsnutzungen. Zudem bestehen</p>	<p>3.12.1 Siehe unten.</p> <p>3.12.1 Siehe Unten.</p> <p>3.12.3 + 3.12.4 Der Geltungsbereich wurde im Zuge der Konkretisierung der Planung in zwei Zonen aufgeteilt, für die unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden. Die Zone 1 umfasst im Wesentlichen den inneren Bereich entlang der Karlsruher Straße und die Zone 2 die außen liegenden Gebiete des Geltungsbereiches. Zone 2 beinhaltet diejenigen Bereiche, die bisher kaum durch Handel geprägt sind. In der gesamten Zone 2 gibt es derzeit nur 7 Einzelhandelsbetriebe. Der restliche Bereich ist gewerblich geprägt. Vor diesem Hintergrund soll die Zone 2 zukünftig komplett von Einzelhandel freigehalten werden und neben den planerischen Zielen des Schutzes der Innenstadt und der Nahversorgungslagen auch das Ziel der Gewerbeflächensicherung verfolgt werden. Um die aktuell dort ansässigen Betriebe planungsrechtlich zu sichern, werden für sie jeweils sogenannte Fremdkörperfestsetzungen formuliert (gem. § 1 (10) BauNVO). Diese Festsetzungen sind so formuliert, dass den Betrieben im Sinne einer Gleichbehandlung aus planungsrechtlicher Sicht zukünftig die gleichen Möglichkeiten zur Verfügung gestellt werden wie den Bestandsbetrieben in Zone 1. Die bisher bestehende sehr unterschiedliche Prägung durch Einzelhandelbetriebe bedingt eine grundlegend verschiedene Ausgangslage. Während die Bereiche die direkt von der Karlsruher Straße erreichbar sind bzw. direkt an dieses anschließen nahezu ausschließlich mit Einzelhandelsbetrieben und entsprechenden Immobilien belegt sind, werden die in Bezug auf diese Hauptachse (Karlsruher Straße) eher rückwärtig liegenden Bereiche primär durch Gewerbe und Dienstleistungen in Anspruch genommen. Einzelhandelbetriebe und entsprechende Handelsimmobilien tauchen hier nur vereinzelt auf. Die beiden Zonen unterscheiden sich daher zum Einen in Bezug auf ihre bisherige Prägung, aber zum Anderen auch in Bezug auf die privaten Belange und deren Betroffenheit durch planungsrechtliche Festsetzungen. Während in der Zone 1 in zahlreichen Fällen durch die Festsetzungen zum Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente in eine konkret ausgeübte Nutzung eingegriffen wird, werden in den gewerblich geprägten Bereichen der Zone 2 durch die Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben einzelne bisher nicht in Anspruch genommene Nutzungsoptionen aus dem breiten Spektrum der möglichen gewerblichen Nutzungen entzogen. Die bestehenden Immobilien sind auf Produktion bzw. Büronutzung und nicht auf Handelsnutzungen ausgerichtet und können daher auch weiterhin entsprechend genutzt werden. Aufgrund der konkreten Lage abseits der Hauptverkehrsachse waren die Grundstücke in</p>
--	--	--

	<p>keine grundstücks- oder lagebezogenen Unterschiede zwischen den Grundstücke in der Zone 1 und der Zone 2.</p>	<p>Zone 2 auch bisher für eine Handelsnutzung deutlich weniger attraktiv, was sich auch am geringen Besatz durch Handelsbetriebe in dieser Zone zeigt. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass sich in beiden Zonen einzelne Grundstücke finden lassen, die von der überwiegenden Prägung abweichen. Grundstücke entlang der Karlsruher Straße, die bisher „rein gewerblich“ genutzt wurden können diese Nutzung auch in Zone 1 beibehalten.</p> <p>Die vereinzelt vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in Zone 2 erhalten entsprechende Fremdkörperfestsetzungen, die ein weiteres Betreiben der genehmigten Einzelhandelsnutzung ermöglichen und somit aus planungsrechtlicher Sicht zukünftig die gleichen Möglichkeiten zur Verfügung stellen wie den Bestandsbetrieben in Zone 1.</p>
	<p>3.12.5 Selbst wenn man die Prägung durch Einzelhandelsnutzungen als sachlichen Rechtfertigungsgrund heranziehen könnte, läge jedoch eine willkürliche Anwendung dieses Abgrenzungs-/Rechtfertigungskriteriums durch die Stadt vor. Denn beispielsweise auf den beiden Grundstücken Mannheimer Straße 2 und 4 befinden sich Einzelhandelsnutzungen unmittelbar angrenzend an eine Vielzahl weiterer Einzelhandelsbetriebe; diese beiden Grundstücke werden jedoch der Zone 2 zugewiesen. Dagegen werden beispielsweise das Grundstück Karlsruher Straße 69 (FlSt. Nr. 14400/1) oder die Grundstücke Sinsheimer Straße 11 (FlSt. Nr. 13680 und 13686/2) der Zone 1 zugewiesen (vgl. Plan 10 des Entwurfes der Bebauungsplanbegründung) – dies ist reine Willkür!</p>	<p>3.12.5 Die Mannheimer Straße 2 wurde als Fremdkörper ergänzt (T-Punkt). Da es sich bei der Mannheimer Straße 4 gemäß den Bauakten um einen Großhandel handelt, ist hier die Festsetzung eines Fremdkörpers nicht notwendig, da Großhändler von diesem Bebauungsplan nicht betroffen sind.</p>
	<p>4. Auch sind die im Entwurf der textlichen Festsetzungen vorgesehenen Festsetzungen rechtswidrig.</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 wie beispielsweise - Briefmarken und Münzen zum Verkauf an Letztverbraucher zum Zwecke des Sammelns,</p>	<p>4. Siehe unten.</p> <p>4.1 Der Unterteilung in zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten liegen Kriterien zugrunde, die im Märkte- und Zentrenkonzept erläutert werden, so dass die Ableitung der Sortimente nachvollziehbar ist. Die Sortimentsliste erfasst einen Großteil der gängigen Sortimente und stellt Sortimentsgruppen dar. Es ist jedoch nicht möglich, eine Sortimentsliste mit allen erdenklichen Sortimenten aufzustellen, da laufend neue Produkte auf den Markt kommen und sich diese auch in ihren Eigenschaften verändern. Bei Produkten, die sich nicht in der Sortimentsliste wiederfinden, ist im Einzelfall eine Zuordnung zu den genannten Sortimentsgruppen möglich.</p> <p>Laut textlicher Festsetzung ergeben sich die (ausgeschlossenen) zentren- und nahversor-</p>

	<ul style="list-style-type: none">- Devotionalien,- Waren des Kunstgewerbes,- Kraftfahrzeuge,- Motorräder,- usw. (vgl. nur die ausführlichere Freiburger Sortimentsliste). <p>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? Liegt keine abschließende Definition der Sortimente vor, was die Stadt Pforzheim ausweislich Seite 59, oben, der Abwägungssynopse anzudeuten scheint, liegt keine hinreichende Bestimmtheit und damit ein Verstoß gegen das Gebot der Normenklarheit vor (vgl. VGH Baden-Württemberg vom 21.05.2001, 5 S 901/99).</p>	<p>gungsrelevanten Sortimente aus der Sortimentsliste. Dies ist eine abschließende Definition der im Bebauungsplan nicht zulässigen Sortimentsgruppen und somit eine bestimmte Festsetzung.</p> <p>Auch wenn die Liste nicht alle erdenklichen Einzelsortimente im Detail umfassen kann, so liefert sie anhand einer eindeutigen Zuordnung von gängigen Sortimentsgruppen Hinweise zur Eingruppierung von speziellen Untersortimenten.</p>
	<p>4.2</p> <p>Unbestimmt ist auch die Ausnahmeregelung über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Getränkegroßgebieten in mehrfacher Hinsicht: Zum einen ist unklar, ob entsprechend der Normwortlaut des § 31 Abs. 1 BauGB zu Ausnahmen baurechtsbehördlicherseits noch Ermessen auszuüben ist oder die Rechtsfolge der Zulässigkeit automatisch eintritt, gerade auch weil die nachfolgenden Ausnahmenvorschriften zwischen „<i>ausnahmsweise zulässig ist</i> ...“ und „<i>ausnahmsweise können</i> ... <i>zugelassen werden</i>“ differenzieren (vgl. auch die Abfassung der Ausnahmeregelungen in den dritten Absätzen der Baugebietsvorschriften der BauNVO). Zudem ist nicht hinreichend bestimmt, welche Nahversorgungszentren überhaupt gemeint sind: alle im Gebiet der Stadt Pforzheim vorhandenen Nahversorgungszentren und damit auch die in den entfernteren Stadtteilen?</p> <p>4.3</p> <p>Auch bei den anderen Ausnahmeregelungen ist unklar und damit nicht hinreichend bestimmt, inwieweit Er-</p>	<p>4.2 + 4.3</p> <p>Bereits die Ermächtigungsnorm für Ausnahmen vom Bebauungsplan in § 31 (1) BauGB formuliert, dass Ausnahmen zugelassen werden können. Dies zeigt, dass die Gewährung einer Ausnahme stets von gewissen Voraussetzungen abhängig ist, die im baurechtlichen Genehmigungsverfahren – wenn die Gewährung einer Ausnahme beantragt wird – zu prüfen sind. Bereits der Begriff der „Ausnahme“ bzw. der „ausnahmsweise Zulässigkeit“ zeigt, dass es sich nicht um einen Regelfall handelt sondern um einen speziellen Einzelfall, der einen gesonderten Antrag und dessen Prüfung erfordert und der nur bei Erfüllung der geforderten Voraussetzungen gewährt werden kann.</p>

	<p>messen auszuüben ist (vgl. § 31 Abs. 1 BauGB), da die Ausnahmenvorschriften zwischen „<i>ausnahmsweise zulässig ist ...</i>“ und „<i>ausnahmsweise können ... zugelassen werden</i>“ differenzieren.</p>	
	<p>4.4 Auch soweit nachfolgende Ausnahmeregelungen auf „<i>die Nahversorgungszentren</i>“ abstellen, liegt aus den vorgenannten Gründen keine hinreichende Bestimmtheit vor.</p>	<p>4.4 Grundlage der planungsrechtlichen Steuerung der Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich der Wilferdinger Höhe ist das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Pforzheim. Dieses befasst sich auch mit den Nahversorgungslagen. Sowohl bei der Bestandsaufnahme und Bewertung (siehe Karte S. 22 Einstufung der Bestandsstandorte) als auch bei der Formulierung von Entwicklungsperspektiven und Empfehlungen (siehe Karte S. 64 Zentrenhierarchie sowie Kapitel 8.6 S. 79-98) werden die Nahversorgungszentren bzw. –lagen umfassend behandelt und abgegrenzt. Da die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanverfahrens auf den Aussagen des Märkte- und Zentrenkonzepts basieren und dieses gem. Beschlussvorlage P 0727 als Handlungsrichtlinie für die weitere Einzelhandelsentwicklung in Pforzheim dienen soll, wird auch in Bezug auf die Bestimmung der Nahversorgungszentren darauf Bezug genommen.</p>
	<p>4.5 Unbestimmt ist desweiteren das Abstellen bei der Elementarschadenregelung auf die zeitliche Komponente „<i>alsbald</i>“, da „<i>alsbald</i>“ nichtssagend ist.</p>	<p>4.5 Bei der Formulierung der Elementarschadensregelung wurde auf die Formulierung des § 35 (4) Nr. 3 BauGB zurückgegriffen. In entsprechenden Kommentierungen sind Aussagen zum Maßstab des „alsbaldigen Wiederaufbaus“ zu finden. Vor diesem Hintergrund ist die zeitliche Komponente nicht nichtssagend.</p>
	<p>4.6 Soweit die Ausnahmenvorschriften unter Verweis auf „<i>nachweislich</i>“ oder „<i>nachgewiesen</i>“ verfahrensrechtliche Vorgaben an den Nachweis im Sinne einer Darlegungs- und Beweislast aufstellen, fehlt es hierzu an einer Rechtsgrundlage für eine entsprechende Festsetzung.</p>	<p>4.6 Bereits die Ermächtigungsnorm für Ausnahmen vom Bebauungsplan in § 31 (1) BauGB formuliert, dass Ausnahmen zugelassen werden können. Dies zeigt, dass die Gewährung einer Ausnahme stets von gewissen Voraussetzungen abhängig ist, die im baurechtlichen Genehmigungsverfahren – wenn die Gewährung einer Ausnahme beantragt wird – zu prüfen sind. Die Erfüllung der Voraussetzungen zur Gewährung einer Ausnahme ist dabei im Zweifelsfall durch den Antragssteller nachzuweisen.</p>
	<p>4.7 Letztlich ist auch bei den Ausnahmeregelungen nicht hinreichend bestimmt, auf welches Maß bei der „<i>untergeordneten Fläche</i>“ und der „<i>untergeordneten Betriebsfläche</i>“ – hier scheinen wohl Differenzierungen vorgenommen zu werden – abzustellen ist (die Grundstücksfläche, die Grundfläche, die Geschossfläche, die Verkaufsfläche, die Ausstellungsfläche) und wann eine (Be-</p>	<p>4.7 Die angesprochenen Formulierungen sind den Festsetzungen zur Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen als Randsortimente bzw. im Zusammenhang mit Handwerks- bzw. Produktionsbetrieben entnommen. In Kapitel H.1.2 der Begründung sind diese Festsetzungen genau erläutert. Durch die ergänzende Begründung werden die Begriffe eindeutig geklärt und ihr Bezug (10% der baurechtlich genehmigten Verkaufsfläche bei den Randsortimenten bzw. 5 % oder max. 50 m² der Geschossfläche des Handwerks-/Produktionsbetriebes) klar dargestellt. Auch das Maß, wann von einer</p>

	<p>triebs-)Fläche untergeordnet ist und wann nicht.</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 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 Zunichtemachens von Neuherstellungen, Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Einzelhandelsnutzungen von diesem Bebauungsplanentwurf Abstand zu nehmen und das Bebauungsplanaufstellungsverfahren einzustellen.</p>	<p>entsprechenden Unterordnung auszugehen ist, wird in der Begründung klar bestimmt.</p>
--	---	--