

**Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ – Betroffenenbeteiligung vom 12.05. – 23.05.2014**

**Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag 3)**

Von	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p><b>Betroffener</b> (23.05.2014)</p>	<p>Der Betroffene gibt hiermit seine</p> <p><b><u>Stellungnahme im Rahmen der individuellen und zeitlich eingeschränkten Beteiligung meiner Mandantschaft gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 + Satz 3 BauGB</u></b></p> <p>ab mit der Anregung,</p> <p><b>das Verfahren über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ einzustellen;</b></p> <p>Der Betroffene erkennt ungeachtet der aus seiner Sicht bestehenden grundsätzlichen Fehlerhaftigkeit des städtischerseits durch den Bebauungsplanentwurf „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ beabsichtigten (beschränkten) Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Wilferdinger Höhe die städtischen Bemühungen an, eine Einzelfallgerechtigkeit beispielsweise durch die jüngste Fremdkörperfestsetzung zu seinen Gunsten herbeizuführen. Gleichwohl wendet sich der Einwender gegen den (beschränkten) Einzelhandelsausschluss durch den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“. Denn durch die erheblichen Einschränkungen aufgrund des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ wird die bisher gegebene bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke meiner Mandantschaft erheblich eingeschränkt, so dass sich meine Mandantschaft als Planbetroffene gehalten sieht, sich gegen den Bebauungsplanentwurf zu wenden, der insbesondere aus den folgenden Gründen nicht rechtmäßig als Satzung beschlossen werden kann:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>1. Bekanntlich ist meine <b>Mandantschaft</b> Eigentümerin von im Planentwurfsgebiet belegenen Grundstücken, insbesondere der Grundstücke Mannheimer Straße 2, Mannheimer Straße 4, Mannheimer Straße 6 und Wilhelm-Becker-Straße 0. Auf diesen Grundstücken meiner Mandantschaft befinden sich bekanntlich verschiedene gewerbliche Nutzungen einschließlich Einzelhandelsnutzungen, so die Firmen Deutsche Telekom AG, Vorwerk, Stahlgruber, Autovermietung Herz, etc..</p>	<p>1. Kenntnisnahme.</p>

	<p>2. Mit dem hier gegenständlichen <b>Bebauungsplanentwurf „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ in seiner für die zweite Offenlage beschlossenen Fassung mit den Änderungen gemäß dem städtischen Schreiben vom 09.05.2014</b> beabsichtigt die Stadt Pforzheim, bestehende Bebauungspläne für den Bereich der Wilferdinger Höhe dahingehend zu ändern, dass in der Zone 1 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten grundsätzlich nicht mehr und mit diesbezüglichen Randsortimenten grundsätzlich nur noch auf einer untergeordneten Fläche zulässig sind; in der Zone 2 sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Hierdurch soll die Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente zukünftig vorrangig in der Innenstadt von Pforzheim erzwungen werden, um die Innenstadt aufzuwerten. In der mit dem städtischen Schreiben vom 09.05.2014 überlassenen Planentwurfsfassung ist nunmehr auch eine Fremdkörperfestsetzung für ein Grundstück von den vier im Eigentum meiner Mandantschaft gehaltenen Grundstücken vorgesehen, und zwar für das Grundstück Mannheimer Straße 2, Flurstück Nr. 13866/2.</p>	<p>2. Kenntnisnahme.</p>
	<p>3. Alle <b>Grundstücke meiner Mandantschaft</b> liegen in der <b>Zone 2</b> des Bebauungsplanentwurfes.</p>	<p>3. Kenntnisnahme.</p>
	<p>4. Der Bebauungsplanentwurf in seiner mit dem städtischen Schreiben vom 09.05.2014 übersandten Fassung kann <b>aufgrund von Verfahrensfehlern nicht rechtmäßig als Satzung beschlossen werden:</b></p>	<p>4. Siehe unten (zu 4.2).</p>
	<p>4.1 Zu Recht hat die Stadt das <b>Erfordernis der weiteren Fremdkörperfestsetzung</b> erkannt, da andernfalls wegen eines Verstoßes gegen das Willkürverbot der Bebauungsplan nicht rechtmäßig als Satzung beschlossen werden könnte. Dementsprechend ist auch die Stadt zu Recht das Erfordernis einer erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB angegangen.</p>	<p>4.1 Kenntnisnahme.</p>
	<p>4.2 Die erneute Beteiligung ist jedoch <b>verfahrensfehlerhaft</b> veranlasst worden. Denn die <b>Entscheidung über die erneute Beteiligung</b> gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat die <b>Stadtverwaltung</b> getroffen, obgleich diese Entscheidung vom Gemeinderat bzw. dem Planungs- und Umweltausschuss hätte getroffen werden müssen, vgl. <b>Krautzberger in Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB,</b></p>	<p>4.2 Die verfahrensrechtliche Anforderung einer erneuten Beschlussfassung durch den Gemeinderat bzw. den Planungs- und Umweltausschuss bezieht sich ausweislich der angeführten Kommentierung ausdrücklich auf die Fälle des § 4a (3) Satz 1 und Satz 2 BauGB, in denen eine erneute Beteiligung im Sinne einer Offenlage erforderlich ist, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Der vorliegende Fall des § 4a (3) Satz 4 BauGB ist hier gerade nicht angespro-</p>

	<p><b>111. Ergänzungslieferung 2013, § 4a Rn. 22.</b></p> <p>Die Entscheidung über die unerlässliche erneute Beteiligung ist jedoch anscheinend weder vom Gemeinderat noch vom Planungs- und Umweltausschuss getroffen worden, da insbesondere in der Woche zwischen dem 02.05.2014 (= dem Zeitpunkt der Abgabe der letzten Stellungnahme in diesem Bebauungsplanaufstellungsverfahren) und dem 09.05.2014 (= dem Zeitpunkt des städtischen Schreibens) ausweislich des gemeindlichen Informationssystems eine Sitzung des Gemeinderates nicht anberaumt war, vielmehr bloß am 07.05.2014 die Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses stattgefunden hat, in der jedoch nach der Tagesordnung in öffentlicher Sitzung nicht dieser Bebauungsplanaufstellungsvorgang behandelt worden ist (im Übrigen wäre auch nicht der Bekanntmachungsvorschrift des § 34 Abs. 1 Satz 7 GemO genügt). Eine rein verwaltungsinterne Entscheidung über die Beteiligung beispielsweise auch meiner Mandantschaft genügt nicht, da es sich bei der Änderung eines Bebauungsplanentwurfes mit der anschließenden erneuten Beteiligung insgesamt um das dem Gemeinderat bzw. einem Ausschuss zugewiesene förmliche Bauleitplanverfahren und zum anderen um eine notwendige verfahrensleitende Entscheidung handelt. So kann ich nicht ausschließen, dass möglicherweise der Gemeinderat bzw. der Planungs- und Umweltausschuss ggf. die übliche erneute Auslegung mit ungekürzter Stellungnahmefrist beschlossen hätte, so dass meiner Mandantschaft ausreichend Zeit zur Abgabe einer noch umfassenderen Stellungnahme verblieben wäre.</p>	<p>chen.</p> <p>Ausweislich des Anschreibens an die Windbiel GbR erfolgt eine Beteiligung der Betroffenen basierend auf § 4a (3) Satz 4 BauGB. In diesem Fall sieht das BauGB vor, dass die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung bzw. Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden kann, wenn durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.</p> <p>Im vorliegenden Fall erhielt die Windbiel GbR, für eine bisher unberücksichtigte bestehende und genehmigte Einzelhandelsnutzung, durch eine angepasste Fremdkörperfestsetzung einen erweiterten Bestandschutz zu ihren Gunsten. Hier werden in einem konkreten Einzelfall die Prinzipien des Bebauungsplanes für die Bestandssicherung im Bereich der Zone 2 analog angewendet. Eine Betroffenheit der Grundzüge der Planung ist also offensichtlich ausgeschlossen; vielmehr werden diese durch die analoge Anwendung hier konsequent aufgegriffen und umgesetzt. Eine erneute umfassende Beteiligung gem. §4a (3) Satz 1 oder Satz 2 BauGB war daher nicht erforderlich.</p>
	<p>4.3</p> <p>In diesem Zusammenhang rüge ich auch eine <b>unangemessene Verkürzung der Beteiligungsmöglichkeit</b> meiner Mandantschaft. Die gewährte Stellungnahmemöglichkeit bloß binnen einer Frist von allenfalls zwei Wochen - Ihr Schreiben vom 09.05.2014 ist mir per E-Mail am 09.05.2014, per Post jedoch erst am 12.05.2014 zugegangen - ist unangemessen zu knapp bemessen. Für einen solch komplexen Vorgang benötigt meine Mandantschaft zur Abgabe einer sachgerechten Stellungnahme deutlich mehr als allenfalls zwei Wochen Zeit.</p>	<p>4.3</p> <p>Für die Stellungnahme zu der vorgesehenen Änderung wurde der Windbiel GbR eine Frist von zwei Wochen gesetzt. Diese wurde im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen als angemessen betrachtet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Windbiel GbR hat selbst in ihrer Stellungnahme vom 02.05.2014 vorgebracht, dass auf dem betroffenen Grundstück eine Einzelhandelsnutzung vorliegt, die bisher nicht berücksichtigt wurde. D. h. die nun geplante Festsetzung erfolgt quasi auf Anregung der Betroffenen.</li><li>- Die vorgesehene Änderung begünstigt die Windbiel GbR, da abweichend vom vorgesehenen flächendeckenden Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in der Zone 2 eine einzelfallbezogene Festsetzung zur Gewährung eines erweiterten Bestandschutzes ergänzt wird.</li><li>- Die vorgesehene Änderung war absehbar, der es sich um eine konsequente und analoge Anwendung der bisherigen Vorge-</li></ul>

		<p>hensweise in vergleichbaren Fällen handelt. Die Begründung führt ausdrücklich aus, dass in Zone 2 für bestehende Einzelhandelnutzungen Fremdkörperfestsetzungen getroffen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Die vorgesehene Änderung ist von ihrem Umfang her eng begrenzt und in den Materialien, die dem Anschreiben an die Windbiel GbR beigelegt wurden, deutlich kenntlich gemacht.</li><li>– Ergänzend wurde der Windbiel GbR angeboten, die vorgesehenen Änderungen in einem persönlichen Gespräch zu erläutern. Dieses Angebot wurde von der Windbiel GbR abgelehnt.</li></ul> <p>Eine Verlängerung der Stellungnahmefrist wurde gegenüber der Verwaltung nicht beantragt. Vielmehr wurde fristgerecht eine umfassende Stellungnahme eingereicht.</p>
	<p>4.4 Des Weiteren ist auch die <b>betroffene Öffentlichkeit</b> im Sinne des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB nur <b>unzureichend ermittelt und beteiligt worden</b>, da ausschließlich die „Windbiel GbR“ beteiligt worden ist, so jedenfalls das städtische Anschreiben an die „Windbiel GbR“ vom 09.05.2014. Meine Mandatschaft setzt sich jedoch zusammen aus</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) die „Windbiel GbR“, bestehend aus Herrn Jürgen Windbiel, Frau Susanne Windbiel, Frau Karin Sauer, Frau Ingeborg Quennas, die GbR vertreten durch Frau Susanne Windbiel, Mannheimer Straße 4, 75179 Pforzheim,</li><li>b) Herrn Jürgen Windbiel,</li><li>c) Frau Susanne Windbiel,</li><li>d) Frau Karin Sauer,</li><li>e) Frau Ingeborg Quennas,</li></ul> <p>die vier letztgenannten Personen geschäftsansässig bei der Windbiel GbR, Mannheimer Straße 4, 75179 Pforzheim. Meine Mandatschaft hält im Eigentum insgesamt vier Grundstücke, so die Grundstücke</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) Mannheimer Straße 2 (Eigentum),</li><li>(ii) Mannheimer Straße 4 (mit der Mannheimer Straße 4a auf dem identischen Flurstück; Eigentum),</li><li>(iii) Mannheimer Straße 6 (Erbbaurecht) und</li><li>(iv) Wilhelm-Becker-Straße 0 (Eigentum).</li></ul> <p>Im Detail besteht folgende Eigentümersituation:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Eigentümerin des Grundstückes Mannheimer Straße 2, Flurstück Nr. 13866/2, Gemarkung Pforzheim, eingetragen im Grundbuch von Pforzheim Band 315 Heft 10 Nr. 28531, ist die „Windbiel GbR“.</li><li>➤ Eigentümerin des Grundstückes Mannheimer Straße 4 (mit der Mannheimer Straße 4a auf dem identischen Flurstück), Flurstück Nr. 13866/1, Gemarkung Pforzheim, ist nicht die „Windbiel GbR“, sondern die vier natürlichen</li></ul>	<p>4.4 Die vorgesehene Änderung betrifft lediglich das Grundstück Mannheimer Straße 2 und die dort genehmigte Nutzung. Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung wurde die Windbiel GbR als Eigentümerin des Grundstücks beteiligt. Da es sich um eine auf dieses Grundstück bezogene Einzelfallregelung handelt, ist eine weitergehende Betroffenheit nicht gegeben.</p> <p>Fragen der Gleichbehandlung und des Willkürverbots in Bezug auf die Fremdkörperfestsetzungen wurden im Bebauungsplan umfassend behandelt und thematisiert. Bei der analogen und konsequenten Anwendung der im Bebauungsplan erläuterten Prinzipien auf einen bisher nicht berücksichtigten konkreten Einzelfall ergibt sich daraus keine weitergehende Betroffenheit benachbarter Grundstücke.</p>

	<p>Personen Frau Karin Sauer, Frau Ingeborg Quennas, Frau Susanne Windbiel und Herr Jürgen Windbiel mit einem Anteil zu je ¼ ausweislich insbesondere des Grundbuches von Pforzheim Blatt 25562 + 25563.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Eigentümerin des Grundstückes Mannheimer Straße 6, Flurstück Nr. 13866, Gemarkung Pforzheim, dürfte zwar die Stadt Pforzheim sein; dieses Grundstück ist jedoch mit einem Erbbaurecht zu Gunsten der „Windbiel GbR“ belastet.</li><li>➤ Eigentümerin des Grundstückes Wilhelm-Becker-Straße 0, Flurstück Nr. 13866/6, Grundbuch von Pforzheim Nr. 5347, ist nicht die „Windbiel GbR“, sondern die natürlichen Personen Herr Jürgen Windbiel, Frau Susanne Windbiel, Frau Karin Sauer und Frau Ingeborg Quennas mit einem Miteigentumsanteil zu je ¼.</li></ul> <p>Mit der „Windbiel GbR“ ist zwar die Eigentümerin des von der räumlich auf das Grundstück Mannheimer Straße 2, Flurstück Nr. 13866/2, beschränkten Änderung des Bebauungsplanentwurfes durch eine neue Fremdkörperfestsetzung beteiligt worden; jedoch hätten auch die Eigentümer der angrenzenden und auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegenden Grundstücke beteiligt werden müssen, da auch im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz und das Willkürverbot durch die Änderung weitere Beteiligte betroffen werden bzw. werden könnten.</p>	
	<p>5. Materiell-rechtlich ist auch weiterhin der Bebauungsplanentwurf in seiner durch das städtische Schreiben vom 09.05.2014 gefundenen Fassung wegen der beiden Zonen und auch der Fremdkörperfestsetzungen willkürlich:</p>	<p>5. Kenntnisnahme.</p>
	<p>5.1 So sind in der <b>Zone 1</b> noch Einzelhandelsbetriebe bauplanungsrechtlich zulässig, auch wenn diese grundsätzlich auf nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Hauptsortimente beschränkt sind.</p> <p>5.2 In der <b>Zone 2</b> sind dagegen Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich unzulässig; für bestimmte Grundstücke - darunter nunmehr auch für ein Grundstück der vier im Eigentum meiner Mandantschaft befindlichen Grundstücke - werden Bestandsschutzfestsetzungen getroffen.</p> <p>5.3 Die Eigentümer der Grundstücke in der Zone 2 werden somit unterschiedlich - nachteiliger - behandelt als die Eigentümer der Grundstücke in der Zone 1. Dies <b>widerspricht dem Gebot der gerechten Abwägung</b> 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</p>	<p>5.1 – 5.5.2 Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung waren nur Stellungnahmen zu den Teilen des Bebauungsplanes zulässig, die seit der Offenlage geändert wurden. Die hier angesprochene Zonierung war bereits Teil der Offenlage. Die vorgebrachten Einwände wurden in gleicher Form im Rahmen der Offenlage vorgebracht. Die genannte Stellungnahme wird umfassend im Abwägungsvorschlag 2 „Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen“ (siehe Einwander 20) behandelt.</p>

dem Bestreben getragen sein, im Rahmen des Planungsziels einen Interessenausgleich herzustellen - die **berührten privaten Belange dürften 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 verfassungsrechtlich in Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz gesicherte allgemeine Gleichheitssatz zur Geltung (vgl. BVerfG NJW 1967, 619; BVerfG NJW 1964, 1848; BVerfG NJW 1962, 1667).

5.4

Der **von der Stadt herangezogene Rechtfertigungsgrund** der bisherigen Prägung der jeweiligen 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 keine grundstücks- oder lagebezogenen Unterschiede zwischen den Grundstücken in der Zone 1 und der Zone 2.

5.5

Selbst wenn man jedoch die Prägung durch Einzelhandelsnutzungen, sollte eine solche überhaupt bestehen, als sachlichen Rechtfertigungsgrund heranziehen könnte, läge jedoch eine **willkürliche Anwendung dieses Abgrenzungs-/Rechtfertigungskriteriums** durch die Stadt vor:

5.5.1

Denn beispielsweise auf den beiden Grundstücken **Mannheimer Straße 2 und Mannheimer Straße 4 (mit 4a)** befinden sich genehmigte **Einzelhandelsnutzungen** unmittelbar angrenzend an eine Vielzahl weiterer Einzelhandelsbetriebe; diese beiden Grundstücke werden jedoch der Zone 2 zugewiesen.

5.5.2

Dagegen werden beispielsweise das Grundstück **Karlsruher Straße 69** (FlSt. Nr. 14400/1) oder die Grundstücke **Sinsheimer Straße 11** (FlSt. Nr. 13680 und 13686/2), auf denen sich ebenfalls Einzelhandelsnutzungen befinden, der Zone 1 zugewiesen (vgl. Plan 10 des Entwurfes der Bebauungsplanbegründung), so dass gleiche Sachverhalte ohne sachlichen Rechtfertigungsgrund ungleich behandelt werden - dies ist reine **Willkür!**

<p>5.5.3 Diese Diskrepanz hat die Stadt zwischenzeitlich erkannt und - nur - räumlich beschränkt auf das Grundstück Mannheimer Straße 2, Flurstück Nr. 13866/2, eine <b>weitere Fremdkörperfestsetzung</b> getroffen, gerade auch weil auf diesem Grundstück eine genehmigte Einzelhandelsnutzung stattfindet.</p>		<p>5.5.3 Kenntnisnahme.</p>
<p>5.5.4 Auf dem unmittelbar nordwestlich angrenzenden Grundstück <b>Mannheimer Straße 4</b>, Flurstück Nr. 13866/1, befindet sich aber weiterhin eine ebenfalls genehmigte Groß- und <b>Einzelhandelsnutzung</b> durch die bereits benannte Firma Stahlgruber, die jedoch weiterhin über keine Fremdkörperfestsetzung verfügt, obgleich nach dem Bebauungsplanentwurf und der Aussage des Amtes für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung im städtischen Schreiben vom 09.05.2014 (Auszug mit Unterstreichung durch mich)</p> <p><i>„Dieses Grundstück liegt in der Zone 2 des Plangebietes. In Zone 2 soll Einzelhandel zukünftig ausgeschlossen werden. <u>Alle</u> ansässigen Einzelhändler erhalten eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung, um die vorhandenen Einzelhandelsaktivitäten dort zu sichern und um einen Spielraum für zukünftige Sortimentsänderungen zu gewährleisten.“</i></p> <p>dieses Grundstück eine Fremdkörperfestsetzung hätte erhalten müssen. Denn auch ausweislich der eigenen städtischen Angaben in der Tabelle 3 zum Sortimentsbestand befindet sich auf dem Grundstück Mannheimer Straße 4 die Firma Stahlgruber mit einer Verkaufsfläche von 1.589 m<sup>2</sup>, genehmigt durch Baugenehmigung vom 23.12.1982 zur Bauverzeichniss-Nr. 897/82 (AS 166). In der „Zusätzlichen Baubeschreibung für gewerbliche Anlagen“ ist in der zweiten Zeile angegeben (Auszug, AS 145) <i>„Lagerung u. Verkauf KFZ-Ersatzteile u. Werkstatteinrichtungen.“</i></p> <p>Eine Beschränkung zumindest der Verkaufsfläche nur für Zwecke des Großhandels ergibt sich aus dem Nutzungsänderungs-Bauantrag und der erteilten Nutzungsänderungs-Baugenehmigung - entgegen der städtischen Auffassung - gerade nicht. Denn in denjenigen Bauvorlagen, die nach der Baugenehmigungs-urkunde Bestandteil der Baugenehmigung sind, findet sich eine solche Einschränkung gerade nicht. Soweit der Architekt die Firma Walter Windbiel, die die Baugenehmigung herbeigeführt hat und deren Nutzung die Firma Stahlgruber nunmehr kongruent fortsetzt, vereinzelt in Schreiben als Großhandel bezeichnet hat, sind solche Bezeichnungen mangels Aufnahme in der Baugenehmigung oder Einbezug der diesbezüglichen Schriftstücke in die Baugenehmigung durch Aufführung dieser Schriftstücke in dem Abschnitt, in dem die Bestandteile der Baugenehmigung angegeben werden, nicht zum Bestandteil der Baugenehmigung gemacht worden; im Übrigen handelt es sich bei dieser ver-</p>		<p>5.5.4 Auf dem Grundstück Mannheimer Straße 4 ist gemäß Auskunft des Baurechtsamtes ein Großhandel für KfZ-Ersatzteile genehmigt. Da es sich nicht um eine Einzelhandelsnutzung handelt wurde in diesem Fall von einer Fremdkörperfestsetzung abgesehen. Das angebotene Warenspektrum auf KfZ-Ersatzteilen, Werkstatteinrichtung für KfZ-Werkstätten und entsprechende Spezialwerkzeuge richtet sich nicht an Endverbraucher sondern Fach-Handwerker und entsprechende Betriebe.</p> <p>Eine Fremdkörperfestsetzung für Großhandel ist nicht erforderlich und würde, aufgrund der aufgeworfenen Abgrenzungsfragen ggf. die Grundzüge und Ziele der Planung in Frage stellen.</p>

	<p>einzelnen Beschreibung der Firma Windbiel (als „Vorgängerin“ der Firma Stahlgruber) als Großhandel durch den Architekten bloß um eine schlagwortartige Bezeichnung, die auch ausweislich des Briefbogens der Firma Walter Windbiel (vgl. AS 224) nur ein (1) (wesentliches) Standbein der Firma Windbiel neben den anderen Standbeinen „Kraftfahrzeugbedarf“, „Werkstatteinrichtungen“ und „Industriebedarf“ war. Dies untermauert auch die tatsächliche Nutzung: angefangen ab dem Zeitpunkt der Wirksamkeit der Baugenehmigung haben seit Jahrzehnten die Firma Windbiel und sodann die Firma Stahlgruber die Bebauung in der Mannheimer Straße 4 zwar vor allem für Zwecke eines Großhandels, aber auch nach meinem Kenntnisstand für Einzelhandelszwecke genutzt. Letztlich können zudem schon nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgte schlagwortartige Bezeichnungen den Inhalt und Umfang der dann bereits schon wirksam gewordenen Baugenehmigung nicht mehr nachträglich ändern.</p> <p>Daher ist schon zur Vermeidung einer willkürlichen Festsetzung und zur Vermeidung von Abwägungsfehler eine Fremdkörperfestsetzung unerlässlich.</p>	
	<p>5.5.5 Auch auf dem bislang als Fahrzeugpflege-Center und Hundephysiotherapiepraxis genutzten Grundstück <b>Mannheimer Straße 6</b>, Flurstück Nr. 13866, muss weiterhin zumindest ein mit der Hauptleistung in Zusammenhang stehender Einzelhandel zulässig bleiben, so weiterhin dem Fahrzeugpflege-Center die Möglichkeit verbleiben, Fahrzeugpflegemittel am Ort der Leistung zu veräußern, um insbesondere nicht faktisch die genehmigte Hauptleistung - die Fahrzeugpflege - mangels Verfügbarkeit von Fahrzeugpflegeprodukten zu unterbinden; Entsprechendes gilt auch für die Hundephysiotherapiepraxis. Insoweit könnte auch eine Fremdkörperfestsetzung mit der allgemeinen Zulässigkeit von jedenfalls nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 50 m<sup>2</sup> festgesetzt werden, da Fahrzeugpflegemittel durchaus zum nicht-zentrenrelevanten Sortiment „KFZ-Zubehör“ und Hundephysiotherapiemittel zum nicht-zentrenrelevanten Sortiment „Zoobedarf“ gehören könnten. Schließlich ist auch mit Baugenehmigung vom 18.03.1988 zur Bauverzeichnis-Nr. St0742/87 die Baugenehmigung für den Neubau eines Kiosks im Fahrzeugpflege-Center erteilt worden, in dem insbesondere auch Pflegeprodukte an Letztverbraucher zur sofortigen Verwendung veräußert werden.</p>	<p>5.5.5 Sofern für das Grundstück Mannheimer Straße 6 entsprechende Baugenehmigungen wie in der Stellungnahme aufgeführt vorliegen, genießen diese Bestandsschutz. Darüber hinaus wird kein weiterer Bedarf für Fremdkörperfestsetzungen gesehen.</p> <p>Die Veräußerung von Fahrzeug-Pflegeprodukten zur sofortigen Verwendung im genehmigten Fahrzeugpflegecenter kann, als Teilsortiment eines genehmigten Kioskes, nur auf sehr geringer Fläche erfolgen. Außerdem steht er im direkten Bezug zum genehmigten Gewerbebetrieb. Kioske können gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>Warum für den Weiterbetrieb einer Hundephysiotherapiepraxis, die als Dienstleistungsunternehmen einzustufen ist, gemäß Einwendung die Sicherung von Verkaufsflächen zum weiteren Betrieb erforderlich ist, kann nicht nachvollzogen werden.</p>
	<p>Ungeachtet der nach der individuellen Beteiligung mit städtischen Schreiben vom 09.05.2014 nur bestehenden Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen zu den Teilen des Bebauungsplanes, die seit der Offenlage geändert worden sind, mache ich mir meine Darlegungen und Rechtsausführungen in meinem</p> <p><b>in Kopie beigefügtem Schriftsatz vom 02.05.2014 an die Stadt Pforzheim</b></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung waren nur Stellungnahmen zu den Teilen des Bebauungsplanes zulässig, die seit der Offenlage geändert wurden.</p>



	<p><b>über die Stellungnahme meiner Mandantschaft im Rahmen der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung</b></p> <p>auch hier vollumfänglich zu Eigen und bringe diese Darlegungen und Rechtsausführungen auch hier nochmals bei der Stadt Pforzheim an.</p>	<p>Die genannte Stellungnahme wird umfassend im Abwägungsvorschlag 2 „Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen“ (siehe Einwender 20) behandelt.</p>
--	--	--