

Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufszentrum Wilferdinger Höhe“ – Offenlage vom 19.01. bis 20.02.2015

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Von (Datum)	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Rechtsanwälte Dohle und Simon, i. V. Eigentümer (06.02.2015)</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich zeige hiermit in vorbezeichneter Angelegenheit unter der anwaltlichen Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung sowie mit dem Versprechen auf uns lautende Vollmachtsurkunde nachzureichen die Vertretung der Günther Lehmann GmbH & Co. KG, Ludwig-Erhard-Allee 20, 76131 Karlsruhe an. Namens unserer Mandantin nehmen wir hiermit im Rahmen des in der Ausgabe der Pforzheim Zeitung vom 09.01.2015 bekannt gemachten Bürgerbeteiligungsverfahrens zu dem offen gelegten Entwurf des Bebauungsplans "Sondergebiet Einkaufszentrum Wilferdinger Höhe" wie folgt</p> <p>Stellung:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>1 .</p> <p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin der in Pforzheim gelegenen Grundstücke Flst.-Nrn. 13800/8, 13800/7, 13800/4, 13800/5 und 13800/6, die gesamthaft mit dem Anwesen Wilhelm-Becker-Straße 15 bebaut sind, einem Gewerbebau, in dem ein Einkaufszentrum mit mehreren Einzelhandelsbetrieben untergebracht ist, so vor allem ein von der Firma Kaufland betriebener Verbrauchermarkt sowie ein Schuh- und ein Textilfachmarkt, die von der Firma Mayer-Schuhe bzw. der Firma Vögele betrieben werden. Das Einkaufszentrum verfügt in seinem heutigen Bestand über eine Verkaufsfläche von knapp 13.500 m², die fast ausnahmslos zum Vertrieb zentren- und/oder nahversorgungsrelevanter Sortimente genutzt wird.</p> <p>Die benannten Grundstücke unserer Mandantin sind gegenwärtig einbezogen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 630 vom 08.03.1996, der diese als Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 mit der Maßgabe ausweist, dass dort ein Einkaufszentrum zulässig ist. Dabei wird zwar die Verkaufsfläche auf 13.000 m², nicht aber das in dem Einkaufszentrum zulässige Sorti-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Für das genannte Bauvorhaben liegt eine Baugenehmigung vor, die ein Einkaufszentrum mit insgesamt ca. 13.500 m² Verkaufsflächen genehmigt. Der Bauantrag nimmt keine Eingruppierung in zentrenrelevante und/oder nicht zentrenrelevante Sortimente vor. Allerdings sind im Bauantrag die Verkaufsflächen nach einzelnen Läden/ Betrieben differenziert und diesen im Detail zugeordnet. Daher kann</p>

	<p>ment beschränkt. Die Errichtung und der Betrieb des Einkaufszentrums in seiner heutigen baulichen und nutzungsbezogenen Ausgestaltung beruhen auf einer Baugenehmigung, die ein Einkaufszentrum mit 13.500 m² Verkaufsfläche zum Gegenstand hat. Auch die Baugenehmigung enthält in Bezug auf das Sortiment keine Beschränkungen.</p>	<p>nicht davon ausgegangen werden, dass die Baugenehmigung keine Sortimentsbeschränkungen enthält. Die Baugenehmigung bezieht sich auf das konkret beantragte Vorhaben. Da im Antrag die Verkaufsflächen genau benannt und zugeordnet waren, war eine weitergehende Sortimentsfestlegung hier nicht erforderlich. Klarstellend wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich der baurechtliche Bestandsschutz lediglich auf den im Rahmen der Baugenehmigung konkret beantragten und genehmigten Bestand bezieht.</p>
	<p>2. Sie beabsichtigen ausweislich des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs eine Änderung des gegenwärtig geltenden Bebauungsplans Nr. 630 durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Einkaufszentrum Wilferdinger Höhe" mit der Zielsetzung, nicht nur die Verkaufsfläche in ihrer Gesamtheit ihrer Größe nach auf 13.500 m² zu beschränken, wie dies auch bereits jetzt der Fall ist. Vielmehr soll nunmehr darüber hinaus in Übernahme des heute vorhandenen Bestandes eine Untergliederung des zulässigen Sortiments nach Betriebstypen eingeführt werden durch die enumerative und abschließende Zulassung (nur noch) eines SB-Warenhauses mit 5.810 m² Verkaufsfläche, eines Elektronikmarkts mit 2.620 m² Verkaufsfläche, eines Bekleidungsmarkts mit 2.150 m² Verkaufsfläche, eines Schuhmarkts mit 860 m² Verkaufsfläche, eines Optikmarkts mit 390 m² Verkaufsfläche und eines Getränkemarkts mit 320 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus sollen auf einer Fläche von 1.350 m² Komplementärbetriebe auf einer Fläche von jeweils maximal 200 m² zulässig sein. Zulässig sein sollen ferner alle Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO 1990 mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Begründet wird diese "relativ konkrete bestandssichernde Festsetzung" mit der Zielsetzung, "eine Ausweitung der bestehenden Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente" zu unterbinden, was wiederum "dem Schutz der Innenstadt sowie der wohnortnahen Versorgungsstandorte in integrierten Lagen" dienen sollte.</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht vor im SO sowohl die Obergrenze der Verkaufsfläche, als auch die konkret zulässigen Läden und deren Verkaufsflächen festzusetzen. Um unverhältnismäßige Einschränkungen zu vermeiden, wird auf einem Anteil von 10 % der Verkaufsfläche Flexibilität bei der Umnutzung für kleinflächige Läden ermöglicht. Dies entspricht dem Stand der Planungspraxis. Bei Neuplanungen von Einkaufszentren mit vergleichbaren Verkaufsflächen an solchen nicht integrierten Standorten, werden in der Regel im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur durch Fachgutachten ermittelt. Die geplanten Verkaufsflächen werden dann in einem Sondergebiet konkret festgelegt. So soll verhindert werden, dass sich durch die ungesteuerte Änderungen der Sortimente Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur ergeben. Der vorliegende Fall ist vergleichbar gelagert. Zwar besteht das Einkaufszentrum bereits, jedoch wäre die Veränderung der Sortimente auf der kompletten bisher zulässigen Verkaufsfläche möglich. Bei der Größe der zulässigen Verkaufsfläche von über 13.000 m² können massive Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur sowie auf die Innenstadt die Folge sein. Insofern steht hier, wie auch in der Begründung dargestellt, weniger die Vermeidung der weiteren Ausweitung der absoluten Verkaufsflächen das Ziel der Planung sondern vielmehr die Vermeidung von großflächigen Veränderungen der bestehenden Sortimentsstruktur.</p>

3.

Es sei einleitend klargestellt, dass unsere Mandantin durchaus das städte- baulich motivierte Bestreben der Stadt Pforzheim anerkennt, sowohl ihre Innenstadt als zentrale Einkaufslage als auch die integrierten Standorte als Nahversorgungslagen zu schützen und zu stärken, um einerseits die Attraktivität des Pforzheimer Zentrums zu erhalten und auszubauen und um andererseits insbesondere der nicht mobilen Bevölkerung eine wohnortnahe Versorgung zur Verfügung zu stellen. Es wird nicht verkannt, dass dies Ziele sind, die nach § 1 Abs. 6 BauGB von besonderem öffentlichem Interesse sind.

Es ist aber nicht ersichtlich, dass die nunmehr vorgesehene Änderungen des hier in Rede stehenden Bebauungsplans zur Erreichung dieser Ziele auch nur im Ansatz beitragen könnten. Entgegen der Darstellung in der Begründung kann insbesondere keine Rede davon sein, mit den vorgesehenen Festsetzungen könne eine Ausweitung der Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente unterbunden werden. So lässt sich der in jeder Weise anschaulichen tabellarischen Darstellung in der Begründung mit der notwendigen Eindeutigkeit entnehmen, dass sich in dem Einkaufszentrum gegenwärtig mit Ausnahme einer zu vernachlässigenden Teilfläche von 179 m² bereits ausschließlich Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment befinden. Unsere Mandantin hat damit die ihr über den Bebauungsplan Nr. 630 eingeräumten Baurechte mehr als ausgeschöpft. Diese Baurechte sollen im Bereich des zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiments in dem Entwurf auch nicht zurückgeführt werden. Ganz im Gegenteil: Es soll dabei verbleiben, dass in dem Einkaufszentrum auf einer Fläche von nunmehr 13.500 m² zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig ist.

Es wird lediglich eine Umschichtung innerhalb dieser Sortimentsgruppen verhindert. Hierdurch wird aber kein Beitrag zum Schutz der Innenstadt und der Nahversorgungslagen in Pforzheim geleistet, weil es unter diesen Gesichtspunkten überhaupt keinen Unterschied macht, ob sich in etwa der Anteil der Verkaufsfläche für Schuhe in dem Einkaufszentrum zu Lasten von Textilien ändert. Es gibt innerhalb der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, wie sie in der entsprechenden Sortimentsliste aufgeführt sind, keine mehr oder weniger schützenswerten Sortimentsgruppen, was es

Die Gefahr negativer Auswirkungen kann auch nicht damit widerlegt werden, dass vom Eigentümer darauf hingewiesen wird, dass die Verkaufsfläche bereits bisher nahezu komplett mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt ist. In Anbetracht der schiereren Größe der zulässigen Verkaufsfläche können sich auch durch den Wechsel der Sortimente massive Auswirkungen ergeben. So wäre es im bisherigen Bebauungsplan z. B. möglich die bisher für nahversorgungsrelevante Nutzungen in Anspruch genommen Verkaufsflächen von annähernd 7.000 m² komplett für zentrenrelevante Sortiment umzunutzen. Dies könnte durchaus massive negative Auswirkungen auf die Innenstadt haben.

Bei der Festsetzung eines Sondergebietes ist diese in Bezug auf seine Nutzung genauer zu definieren. So soll sichergestellt werden, dass die geplante Nutzung in Bezug auf ihre Auswirkungen auf das Umfeld überprüft und festgeschrieben werden kann. Dies entspricht dem Stand der Planungspraxis. (Vgl. Ausführungen auf S. 2)

Würden im vorliegenden Plan – wie vom Einwender hier angeregt – lediglich die Sortimentsgruppen („zentrenrelevant“, „nahversorgungsrelevant“ bzw. „nicht zentrenrelevant“) festgelegt so wären großflächige Umnutzungen (Sortimentswechsel) zulässig, ohne dass im Rahmen eines Bauantrages eine Auswirkungskontrolle (Gutachten) eingefordert werden könnte. Innerhalb der „Sortimentsgruppen“ wären auf Verkaufsflächen von z. B. 6.130 m² (Akt. Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente) bzw. 5.700 m² (Akt. Anteil zentrenrelevanter Sortimente) Sortimentsverschiebungen planungsrechtlich zulässig. Bei diesen Größenordnungen wären sehr wohl massive Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. bestehende Nahversorgungslagen möglich.

Eine Ermittlung der Auswirkungen wird in der Planungspraxis bei Ansiedlungswünschen an nicht integrierten Standorten regelmäßig bei „großflächigen“ Vorhaben mit Verkaufsflächen > 800 m² bzw. Geschossflächen >1.200 m² zum Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit erforderlich. Dies verdeutlicht, dass hier quasi ein „Altfall“ vorliegt, der in Anbetracht der raumordnerischen Vorgaben zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsprojekte nicht mehr fest-

	<p>einzig rechtfertigen könnte, die einzelnen Sortimente in dem Einkaufszentrum flächenmäßig zu beschränken. Deshalb ist es in jeder Hinsicht in Ansehung des Schutzes der Innenstadt und der Nahversorgungslagen ohne Belang, wenn - um bei dem obigen Beispiel zu bleiben - in etwa die Verkaufsfläche für Textilien um 500 m² verkleinert und die für Schuhe um 500 m² Verkaufsfläche vergrößert wird, sofern die Gesamtverkaufsfläche von 13.500 m² beibehalten bleibt. Bei der Gliederung des Sondergebiets nach Sortimentsgruppen handelt sich vielmehr um eine schlichte Übernahme des tatsächlichen Bestandes und damit um eine rein situationsabhängige und zufällige Sortimentsfestlegung. Von einer positiven städtebaulichen Zielsetzung ist diese Festsetzung indessen nicht getragen. Es fehlt damit bereits an der gemäß § 1 Abs. 3 BauGB notwendigen städtebaulichen Erforderlichkeit.</p> <p>Auf der anderen Seite könnten die Folgen für unsere Mandantin gravierend sein. Gerade bei einem Einkaufszentrum ist man darauf angewiesen, die Flächen im Laufe der Zeit umstrukturieren zu können, da sich die Betriebsformen fortlaufend ändern. So kann es im Zuge einer Nachbelegung der vermieteten Flächen zu (Teil-)Lehrständen kommen, wenn es an dem Bedarf für die bestehenden Verkaufsflächen fehlt. So ist die Textilfläche in dem Einkaufszentrum unserer Mandantin nach heutigen Maßstäben eher groß, während die Elektronikfläche ihrer Größe nach eher durchschnittlich ist. Es bestünde mithin die Gefahr, dass in dem Falle, dass die Fa. Voegele ihren Betrieb einstellt, die Textilfläche nicht mehr, jedenfalls nicht mehr vollständig, durch einen Textilisten nachbelegt werden kann. Sofern die Fläche dann aufgrund der bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht anderweitig genutzt werden kann, kann es zu einem nachhaltigen Leerstand kommen. Dies würde nicht nur Mieteinbußen nach sich ziehen, sondern die Qualität des gesamten Einkaufszentrums infizieren.</p>	<p>setzbar wäre.</p> <p>Es wird jedoch anerkannt, dass bei Sortimentsveränderungen in kleinerem Umfang - wie z. B. die vom Einwender angeführte Verkleinerung der Verkaufsfläche für Textilien um 500 m² bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche für Schuhe um 500 m² - wohl nur sehr begrenzte Auswirkungen zu erwarten wären. Außerdem wird anerkannt, dass für die weitere Nutzung der bestehenden Immobilie eine gewisse Flexibilität – auch bei der Umnutzung von Verkaufsfächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente - erforderlich ist.</p> <p>Daher wurden im Bebauungsplan die Festsetzungen zur bestandsorientierte Umnutzung ergänzt. Diese Festsetzung knüpft an die Regelungen zur „Bestandsorientierten Erweiterung“ des Bebauungsplanes „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“.</p> <p>Anknüpfend an bestehende Läden/Betriebe ermöglicht die Festsetzung Umnutzungen bestehender Verkaufsflächen für andere Sortimente, sofern dies für die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes notwendig ist und keine negativen Auswirkungen für die Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren zu erwarten sind.</p> <p>Im vorliegenden Plan besteht – insbesondere auch im Hinblick auf die planungsrechtlichen Vorgaben welche durch die Stadt Pforzheim bereits im Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ für die umgebenden Bereiche festgelegt wurden – ein planungsrechtlicher Handlungsbedarf. Durch die vorliegende Planung soll nun eine angemessene und verträgliche Steuerung erfolgen. Der genehmigte Bestand wird dabei in seinem Umfang ausdrücklich nicht negiert.</p> <p>Vielmehr werden die bestehenden Läden/Sortimente wie genehmigt festgesetzt.</p> <p>Zu Lasten des Eigentümers verloren geht allerdings die volle Umnutzungsflexibilität ohne Kontrolle der möglichen Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. die bestehenden Nahversorgungslagen. Durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Umnutzung für nicht zentrenrelevante Sortimente, zur Flexibilität bei kleinteiligen Nutzungen sowie</p>
--	---	---

		<p>zur bestandsorientierten Umnutzung werden diese Einschränkungen jedoch auf ein zumutbares Maß begrenzt.</p> <p>Die verbleibenden Einschränkungen sind erforderlich, weil sich potenzielle negative Auswirkungen auf die Innenstadt anders nicht wirksam verhindern ließen.</p> <p>Mehr Flexibilität kann im Hinblick auf die möglichen negativen Auswirkungen auf die Innenstadt sowie die dort geplanten Entwicklungen, deren Erfolg maßgeblich von Investitionssicherheit in der Innenstadt abhängt, am Standort Wilferdinger Höhe nicht gewährt werden. Insbesondere, da der Standort Wilferdinger Höhe mittel- bis langfristig als Gewerbelage bzw. Standort für den nicht-zentrenrelevanten Handel entwickelt werden soll.</p>
	<p>4. Wir regen vor diesem Hintergrund an, auf die vorgesehene Gliederung bei dem zentren- bzw. bei dem nahversorgungsrelevanten Sortiment zu verzichten. Ferner regen wir an, nicht zentrenrelevantes Sortiment uneingeschränkt zuzulassen. Dies ist nach der vorgesehenen Formulierung nicht der Fall. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment sind vielmehr nur als Gewerbebetriebe aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Als solche sind sie den Beschränkungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterworfen. Auch hierfür fehlt jede städtebauliche Rechtfertigung</p>	<p>Auch eine – vom Eigentümer angeregte – getrennte Festlegung der Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante bzw. zentrenrelevante Sortimente, kann diese Problematik nicht abschließend lösen. Auch wenn zentrenrelevante Sortiment auf das bisherige Volumen von ca. 5.700 m² begrenzt würden, wäre es z. B. dann immer noch möglich auf der gesamten Fläche ein Textil-Design-Outlet einzurichten, was einer Ausweitung der Verkaufsfläche für Textilien um 3.600 m² entspräche. Auch in diesem Fall sind Auswirkungen auf die Innenstadt nicht auszuschließen.</p> <p>Eine Umnutzung zu nicht-zentrenrelevanten Sortimenten – gem. der Pforzheimer Sortimentsliste - kann jedoch eröffnet werden. Diese Sortimente wären im bisherigen Planungsrecht bereits zulässig. Da es sich um nicht-zentrenrelevante Sortimente handelt sind negative Auswirkungen auf die Innenstadt hier nicht zu befürchten. Gemäß den Vorgaben der Raumordnung ist die Wilferdinger Höhe als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen.</p> <p>Im Hinblick auf das bisher bestehende Planungsrecht als Sondergebiet für ein Einkaufszentrum, der Einstufung der Wilferdinger Höhe als Ergänzungsstandort sowie den wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers an einer Weiternutzung der bestehenden Handelsimmo-</p>

		<p>bilie wird eine Umnutzung der Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante Sortimente ermöglicht.</p> <p>So soll auch die mittel- bis langfristige Entwicklung der Wilferdinger Höhe zu einem Standort für nicht-zentrenrelevanten Handel gefördert werden.</p>
<p>Rechtsanwälte Dohle und Simon, i. V. Eigentümer (19.03.2015)</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich komme in vorbezeichneter Angelegenheit zurück auf unser Schreiben vom 06.02.2015 und darf mich nochmals auch im Namen unserer Mandantin dafür bedanken, dass Sie uns bei unserer gemeinsamen Besprechung am 11.02.2015 die Gelegenheit gegeben haben, die von der Stadt Pforzheim in dieser Sache in Aussicht genommene Bebauungsplanänderung im Allgemeinen und ihrer Auswirkungen auf die Nutzbarkeit des Grundstücks unserer Mandantin im Besonderen zu erörtern.</p> <p>In Anknüpfung hieran darf ich Ihnen auf diesem Wege nochmals bestätigen, dass wir es nachzuvollziehen vermögen, wenn von städtischer Seite das Interesse daran geltend gemacht wird, dass die Flächen für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment nicht sollen ungenutzt werden können durch Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment. Wir erkennen an, dass es einen städtebaulichen Unterschied macht, ob diese Flächen mit Betrieben der einen oder der anderen Sortimentsgattung belegt werden. Wir bleiben aber dabei, dass es unter städtebaulichen Kriterien unbeachtlich ist, welches innenstadtrelevante Sortiment auf den Flächen verkauft wird, die bereits jetzt mit Betrieben mit innenstadtrelevantem Sortiment belegt werden.</p> <p>Insofern hätten wir keine Bedenken dagegen, wenn in dem Zulässigkeitskatalog der Sondergebietsfestsetzung zwischen nahversorgungsrelevantem Sortiment auf der einen und zentrenrelevantem Sortiment auf der anderen Seite differenziert werden würde. Danach müsste dem nahversorgungsrelevanten Sortiment ein Flächenanteil von 6.130 m² zugeordnet werden und die Restfläche den zentrenrelevanten Sortimenten. In diesem Sinne ließe sich ein gerechter Ausgleich zwischen den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Interessen der Stadt Pforzheim mit den gegenläufigen</p>	<p>In dieser erneuten Einwendung des Eigentümers werden lediglich Aspekte vorgebracht, die bereits in der ersten Einwendung geprüft und bearbeitet wurden. Daher wird die o. a. Stellungnahme der Verwaltung hier nochmals aufgegriffen:</p> <p>Würden im vorliegenden Plan – wie vom Einwender hier angeregt – lediglich die Sortimentsgruppen („zentrenrelevant“, „nahversorgungsrelevant“ bzw. „nicht zentrenrelevant“) festgelegt so wären großflächige Umnutzung (Sortimentswechsel) zulässig, ohne dass im Rahmen eines Bauantrages eine Auswirkungskontrolle (Gutachten) eingefordert werden könnte. Innerhalb der „Sortimentsgruppen“ wären auf Verkaufsflächen von z. B. 6.130 m² (Akt. Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente) bzw. 5.700 m² (Akt. Anteil zentrenrelevanter Sortimente) Sortimentsverschiebungen planungsrechtlich zulässig. Bei diesen Größenordnungen wären sehr wohl massive Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. bestehende Nahversorgungsanlagen möglich.</p> <p>Eine Ermittlung der Auswirkungen wird in der Planungspraxis bei Ansiedlungswünschen an nicht integrierten Standorten regelmäßig bei „großflächigen“ Vorhaben mit Verkaufsflächen > 800 m² bzw. Geschossflächen >1.200 m² zum Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit erforderlich. Dies verdeutlicht, dass hier quasi ein „Altfall“ vorliegt, der in Anbetracht der raumordnerischen Vorgaben zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsprojekte nicht mehr festsetzbar wäre.</p> <p>Es wird jedoch anerkannt, dass bei Sortimentsveränderungen in kleinerem Umfang - wie z. B. die vom Einwender angeführte Verkleinerung der Verkaufsfläche für Textilien um 500 m² bei gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche für Schuhe um 500 m² - wohl nur sehr begrenzte Auswirkungen zu erwarten wären. Außerdem wird anerkannt, dass für die weitere Nutzung der bestehenden Immobilie</p>

	<p>Interessen unserer Mandantin als Eigentümerin des Einkaufszentrums herbeiführen.</p>	<p>eine gewisse Flexibilität – auch bei der Umnutzung von Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente - erforderlich ist.</p> <p>Daher wurden im Bebauungsplan die Festsetzungen zur bestandsorientierte Umnutzung ergänzt. Diese Festsetzung knüpft an die Regelungen zur „Bestandsorientierten Erweiterung“ des Bebauungsplanes „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“.</p> <p>Anknüpfend an bestehende Läden/Betriebe ermöglicht die Festsetzung Umnutzungen bestehender Verkaufsflächen für andere Sortimente, sofern dies für die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes notwendig ist und keine negativen Auswirkungen für die Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren zu erwarten sind.</p> <p>Im vorliegenden Plan besteht – insbesondere auch im Hinblick auf die planungsrechtlichen Vorgaben welche durch die Stadt Pforzheim bereits im Bebauungsplan „Einzelhandel Wilferdinger Höhe“ für die umgebenden Bereiche festgelegt wurden – ein planungsrechtlicher Handlungsbedarf. Durch die vorliegende Planung soll nun eine angemessene und verträgliche Steuerung erfolgen. Der genehmigte Bestand wird dabei in seinem Umfang ausdrücklich nicht negiert.</p> <p>Vielmehr werden die bestehenden Läden/Sortimente wie genehmigt festgesetzt.</p> <p>Zu Lasten des Eigentümers verloren geht allerdings die volle Umnutzungsflexibilität ohne Kontrolle der möglichen Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. die bestehenden Nahversorgungslagen. Durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Umnutzung für nicht zentrenrelevante Sortimente, zur Flexibilität bei kleinteiligen Nutzungen sowie zur bestandsorientierten Umnutzung werden die Einschränkungen jedoch auf ein zumutbares Maß begrenzt.</p> <p>Die verbleibenden Einschränkungen sind erforderlich, weil sich potenzielle negative Auswirkungen auf die Innenstadt anders nicht wirksam verhindern ließen.</p> <p>Mehr Flexibilität kann im Hinblick auf die möglichen negativen</p>
--	---	---

		Auswirkungen auf die Innenstadt sowie die dort geplanten Entwicklungen, deren Erfolg maßgeblich von Investitionssicherheit in der Innenstadt abhängt, am Standort Wilferdinger Höhe nicht gewährt werden. Insbesondere, da der Standort Wilferdinger Höhe mittel- bis langfristig als Gewerbelage bzw. Standort für den nicht-zentrenrelevanten Handel entwickelt werden soll.
Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald (20.02.2015)	<p>Wir bestätigen den Eingang Ihrer Unterlagen zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren vom 19.01.2015. 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 sieht die Notwendigkeit, eine durchgängige rechtssichere Überplanung der bestehenden Bebauungspläne auf der Wilferdinger Höhe umzusetzen. Nur dann kann das Zentren- und Märktekonzept seine mittelfristigen Auswirkungen entfalten.</p> <p>Bereits bei der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan haben wir am 07.08.2014 unsere Stellungnahme dazu abgegeben. Zu dem nun vorliegenden Bebauungsplan und der weiteren Behördenbeteiligung haben wir keine ergänzenden Anmerkungen.</p> <p>Wir weisen jedoch nochmals darauf hin, dass für die Umsetzung des Zentren- und Märktekonzeptes entscheidend ist, die Festlegungen im Einklang mit wesentlichen Anstrengungen zur Entwicklung der Innenstadt zeitnah zu realisieren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:	
Von	(Datum)
Terranets bw	(20.01.2015)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	(23.01.2015)
TransnetBW	(23.01.2015)
Eigenbetrieb Pforzheimer Verkehrsbetriebe	(28.01.2015)
Nachbarschaftsverband Pforzheim	(13.02.2015)