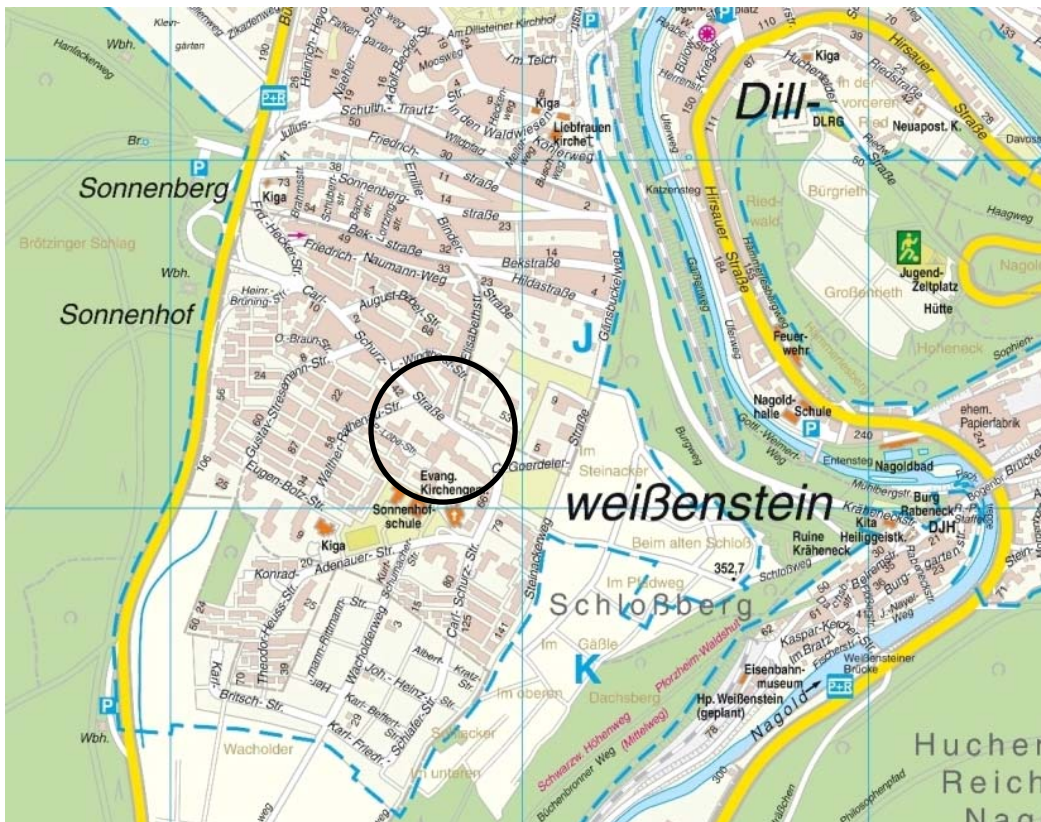


Bebauungsplan

„Einkaufszentrum Sonnenhof“

- Begründung -



Begründung mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt:

Teil I.	<u>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen</u>	- 3 -
A.	Geltungsbereich	- 3 -
B.	Anlass + Ziele der Planaufstellung	- 3 -
C.	Verfahrensablauf	- 4 -
D.	Übergeordnete Planungen	- 5 -
E.	Gebietsbeschreibung	- 5 -
	1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets	- 5 -
	2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	- 6 -
	3. Bestehende Planungen	- 6 -
F.	Planungskonzept	- 7 -
	1. Nutzungskonzept	- 7 -
	2. Erschließung	- 8 -
	2.1. Fahrerschließung	- 8 -
	2.2. Ruhender Verkehr	- 8 -
	2.3. Öffentlicher Personennahverkehr	- 8 -
G.	Auswirkungen und Folgen der Planung	- 8 -
	1. Lärmbelastung	- 8 -
	2. Umweltbelange	- 9 -
H.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 10 -
	1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 10 -
	1.1. Art der baulichen Nutzung	- 10 -
	1.2. Maß der baulichen Nutzung	- 12 -
	1.3. Bauweise	- 16 -
	1.4. Flächen für Garagen und Stellplätze	- 16 -
	1.5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	- 16 -
	1.6. Lärmschutz	- 16 -
	1.7. Grünordnerische Festsetzungen	- 17 -
	1.8. Geh- und Fahrrechte	- 18 -
	2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 18 -
	2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 18 -
	2.2. Werbeanlagen	- 19 -

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

A. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage des Stadtteils Sonnenhof südwestlich der Kernstadt Pforzheims. Begrenzt wird das Gebiet durch die Carl-Schurz-Straße im Norden und die Walther-Rathenau-Straße im Westen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist im Lageplan dargestellt.



B. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Der Stadtteil Sonnenhof bildet einen Wohnschwerpunkt in Höhenlage im Südwesten der Stadt Pforzheim. Derzeit ist eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung des Stadtteils, die alle Bereiche der nahversorgungsrelevanten Sortimente abdeckt, nicht gewährleistet.

Das kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum an der Carl-Schurz-Straße, das sich im Zentrum des Stadtteils in städtebaulich integrierter Lage befindet, kann die Aufgabe eines auch fußläufig erreichbaren Nahversorgungsstandorts nicht mehr in ausreichender Form übernehmen. So besteht im Sortimentsbereich für Lebensmittel derzeit nur ein lückenhaftes Angebot, das den Ansprüchen an eine funktionierende Nahversorgung nicht gerecht wird. Zu diesem Ergebnis kommt auch die im Jahr 2005 durchgeführte Grundlagenuntersuchung für ein Märkte- und Zentrenkonzept in der Stadt Pforzheim.

Ein Teil der Einzelhandelseinheiten steht derzeit leer. Die Räumlichkeiten entsprechen hinsichtlich ihrer Größe und ihres Zuschnitts nicht mehr den aktuellen marktwirtschaftlichen Anforderungen an Einzelhandelsflächen.

Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Grundlage dafür schaffen, den vorhandenen städtebaulich integrierten Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort auszubauen, zu stärken und somit nachhaltig als Nahversorgungszentrum des Stadtteils Sonnenhof zu sichern. Einem integriert liegenden, auch fuß- und radläufig erreichbaren, Einkaufsschwerpunkt wird somit der Vorrang vor einem Einzelhandelsstandort auf der grünen Wiese eingeräumt.

Die Festsetzung entsprechender bauplanungsrechtlicher Bestimmungen soll die Voraussetzungen für eine Reaktivierung eines heute ungenutzten Flächenpotenzials im Bereich Carl-Schurz-Straße 52 schaffen. Das Flächenpotenzial stellt die einzige, derzeit auch kurzfristig zur Verfügung stehende, Flächenreserve in zentraler Lage des Stadtteils dar. Es ist jedoch hinsichtlich seiner Größe auf eine vergleichsweise kleine Fläche begrenzt. Seitens eines Vorhabensträgers gibt es konkrete Planungen, dort neben anderen Nutzungen auch nahversorgungsrelevante Einzelhandelsflächen zu schaffen.

Einem im Plangebiet ansässigen Bäckereibetrieb soll darüber hinaus die Erweiterung seiner betrieblichen Flächen bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Hierin wird ein weiterer wichtiger städtebaulicher Beitrag zur Sicherung des Nahversorgungsstandorts gesehen.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB durchgeführt. Durch die Reaktivierung eines Flächenpotenzials, die geringe Größe des Bereichs und die Stärkung des bestehenden städtebaulich integrierten Stadtteilzentrums sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB erfüllt. Der Bebauungsplan leistet damit einen aktiven Beitrag zur Stärkung der Innenentwicklung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Namenswahl für den Bebauungsplan „Einkaufszentrum Sonnenhof“ in keiner Verbindung mit der Terminologie der Baunutzungsverordnung und des dort verwendeten Begriffs des Einkaufszentrums im Sinne des § 11(3) BauNVO steht. Vielmehr leitet sich der für den Bebauungsplan gewählte Name aus dem im allgemeinen, alltäglichen Sprachgebrauch verwendeten Begriff „Einkaufszentrum“ ab. So soll bereits aus der Namensgebung des Bebauungsplans ein möglichst hoher Wiedererkennungseffekt für die Öffentlichkeit erzielt und damit die Einschätzung einer möglichen Planbetroffenheit erleichtert werden.

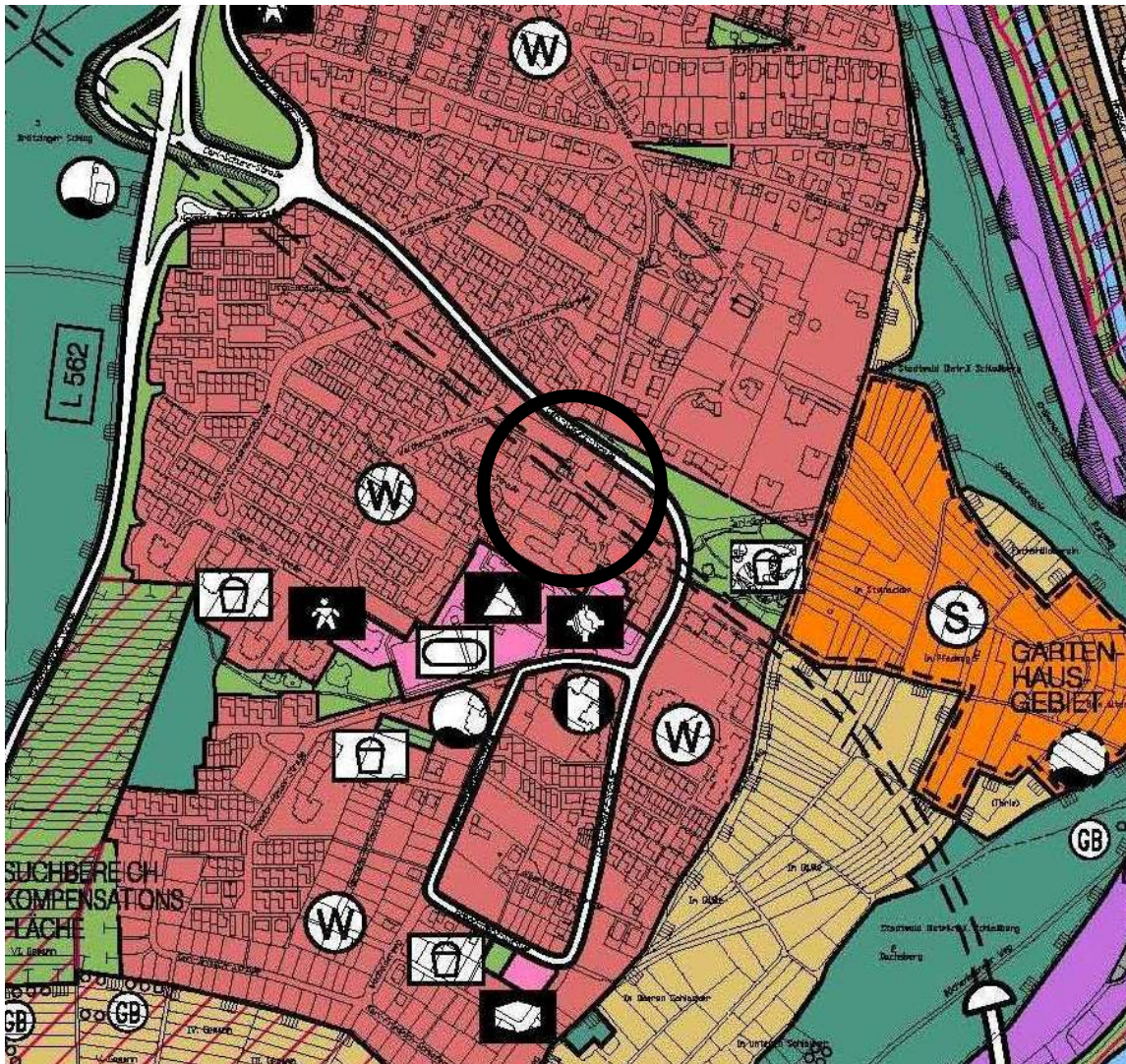
C. Verfahrensablauf

18.03.2009	Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage O 2035).
24.03.2009	Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Beilage O 2035).
22.04.2009	Vorberatung der Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage O 2102) aufgrund eines erweiterten Geltungsbereichs.
19.05.2009	Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses im Gemeinderat (Beilage O 2102) aufgrund eines erweiterten Geltungsbereichs.
10.06.2009 -	
24.06.2009	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.
23.09.2009	Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage P 028)
13.10.2009	Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat (Beilage P 028)

02.11.2009 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit textlichen Festsetzungen
02.12.2009 und Begründung.

D. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim aus dem Jahr 2005 stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Da für den gesamten Bereich ein Sondergebiet Nahversorgungszentrum geplant ist, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu berichtigen. Dabei erfolgt in der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan ein Hinweis auf die Berichtigung des Flächennutzungsplans.



E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage des Stadtteils Sonnenhof. Der Sonnenhof bildet einen Wohnschwerpunkt für ca. 3.100 Einwohner auf einer Höhenlage im Südwesten Pforzheims. Im Wohngebiet Wacholder, das direkt südlich an den bestehenden Stadtteil Sonnenhof anschließt und sich derzeit in Aufsiedlung befindet, soll Wohnraum für weitere ca. 600 Einwohner geschaffen werden. Die Untersuchung der Bewohnerstruktur

nach Altersklassen zeigt, dass der Sonnenhof derzeit vor allem von älteren Menschen bewohnt wird. So sind ca. 10 % der Bewohner im Stadtteil zwischen 65 und 70 Jahren alt, ca. 19 % der Bewohner haben ein Alter zwischen 70 und 80 Jahren (Stand 2008). Damit ist der Sonnenhof hinsichtlich der Altersstruktur einer der „ältesten“ Stadtteile Pforzheims.

Umso schwerer wiegt es, dass der Nahversorgungsbedarf derzeit nur lückenhaft gedeckt ist. Viele der oftmals nicht motorisierten älteren Bevölkerungsgruppen müssen weite Wege in benachbarte Stadtteile auf sich nehmen. Wunsch vieler Bewohner des Sonnenhofs ist daher die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs, der die komplette Palette an nahversorgungsrelevanten Sortimenten anbietet, sodass sie künftig Besorgungen des täglichen Bedarfs vor Ort erledigen können.

Das Plangebiet liegt an der Haupterschließungsstraße des Stadtteils, der Carl-Schurz-Straße. Durch die zentrale städtebaulich integrierte Lage ist das Gebiet auch fuß- bzw. radläufig aus allen Teilen des Stadtteils gut zu erreichen. Das Gebiet übernimmt durch seine Lage und die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen die Funktion eines Stadtteilzentrums.

Über eine Stadtbuslinie ist der Stadtteil an das ÖPNV-Netz der Stadt angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet.

2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Im nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich ein leer stehendes, ehemals als Einkaufsmarkt genutztes Gebäude (Carl-Schurz-Straße 52). Südlich schließt eine eingeschossige kleinteilige Ladenzeile (Carl-Schurz-Straße 48 – 50b) an. Hier sind ein Bäckereibetrieb, eine Apotheke und die Filialstellen zweier Banken untergebracht. Hier wird zumindest ein Teil des Nahversorgungsbedarfs der im Stadtteil lebenden Bevölkerung gedeckt. Eine Wohnnutzung ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Der Bereich um den leer stehenden Einkaufsmarkt und die Ladenzeile bildet den städtebaulich funktionalen Mittelpunkt - das Stadtteilzentrum - des Sonnenhofs. Ein zwischen den Baukörpern bestehendes Überdachungselement bildet eine Art offene Ladenpassage, die die Funktion als Stadtteilzentrum auch räumlich betont. Ergänzt wird dieser zentrale Bereich durch ein südlich benachbart gelegenes kommunales bzw. kirchliches Gemeindezentrum mit Grundschule und Gemeindehaus.

Umgeben ist das Plangebiet von zumeist mehrgeschossiger Wohnbebauung. Zwischen den einzelnen Baukörpern befinden sich zum Teil großzügig angelegte Freibereiche.

3. Bestehende Planungen

Bisher gilt im wesentlichen Teil des Plangebiets der Bebauungsplan Nr. 530 „Sonnenhof; 2., 3. und 4. Bauabschnitt“ vom 11.03.1980 sowie für den nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs (Bereich Carl-Schurz-Straße) der Bebauungsplan 454 „Sonnenhof, 1. Bauabschnitt“ vom 25.01.1969.

Der Bebauungsplan Nr. 530 setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,8 fest. Diese Festsetzungen des Bebauungsplans entspre-

chen nicht mehr den tatsächlichen baulichen Entwicklungen der letzten Jahre im Plan-
gebiet.

Der Bebauungsplan „Einkaufszentrum Sonnenhof“ dient der Anpassung der baupla-
nungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen städtebaulichen Gegebenheiten vor
Ort, der Reaktivierung von Flächenpotenzialen in städtebaulich integrierter Lage und
der bauplanungsrechtlichen Sicherung der besonderen Funktion des Bereichs als Stadt-
teilzentrum und Nahversorgungsstandort.

4. Kampfmittel

Beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde eine
Luftbildauswertung des Plangebiets durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte für
das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Nach Kenntnisstand des Regie-
rungspräsidiums Stuttgart sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Eine Ga-
rantie der Kampfmittelfreiheit kann abschließend jedoch nicht gegeben werden.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vorgesehen, den bestehenden
Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort durch die Reaktivierung vorhandener der-
zeit ungenutzter Flächenpotenziale einerseits und die Erweiterung bestehender Betriebs-
flächen andererseits zu stärken. Somit soll ein Beitrag zur langfristigen Sicherung als
Nahversorgungszentrum des Stadtteils Sonnenhof geleistet werden.

Das Plangebiet soll in seiner Funktion als lebendiges, kleinräumiges Stadtteilzentrum
aufgewertet und weiter entwickelt werden. Die Rolle des Bereichs als Treff- und Mit-
telpunkt für den gesamten Stadtteil ist zu stärken. Es soll ein Spektrum unterschiedli-
cher Nutzungen angesiedelt werden, die den stadträumlichen und funktionalen Rah-
menbedingungen des Stadtteils Sonnenhof angepasst und gerecht werden. Vorhandene
städtebauliche Strukturen werden sinnvoll ergänzt und somit gestärkt. Die Rolle des
Stadtteils als attraktiver Wohnstandort wird dadurch gefestigt.

Für den Bereich Carl-Schurz-Straße 52 gibt es konkrete Planungen eines Vorhabensträ-
gers. Es ist eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Ergänzung des Stadtteilzentrums
geplant. Durch Rückbau eines leer stehenden Gebäudes in diesem Bereich und dem
Neubau sowie der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs an dessen Stelle, soll das
bisher lückenhafte Angebot im Bereich der Nahversorgungssortimente ergänzt werden.
Die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs wird dabei auf maximal 800 m² und eine
Anordnung in der Erdgeschossenebene begrenzt. Es dürfen dort überwiegend nahversor-
gungsrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg an-
geboten werden.

In Ergänzung zur Einzelhandelsnutzung sind in den Obergeschossen Nutzungseinheiten
für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger i. S. des § 13 BauNVO, insbesondere Ärz-
te, Zahnärzte, Heilpraktiker, Krankengymnasten und Physiotherapeuten, vorgesehen.
Ebenso ist ein Angebot in Form des Betreuten Wohnens geplant. Derzeit befinden sich
nicht alle der für die Durchführung des Vorhabens notwendigen Grundstücke im Eigen-

tum des Vorhabensträgers. Entsprechende Verhandlungen von Seiten des Vorhabenssträgers finden jedoch mit den aktuellen Eigentümern (z. B. der Stadt Pforzheim) statt.

Durch Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage soll einem in der eingeschossigen Ladenzeile ansässigen Bäckereibetrieb ermöglicht werden, seine Betriebsflächen zu erweitern. Aus städtebaulicher Sicht wird dies als wichtiger Beitrag zur Stärkung der vorhandenen Versorgungsstrukturen im Stadtteil gesehen und damit als Maßnahme zur Sicherung einer funktionierenden Nahversorgung am Sonnenhof.

2. Erschließung

2.1. *Fahrerschließung*

Das Plangebiet ist auf drei Seiten direkt vom öffentlichen Straßenraum anfahrbar. Die interne Erschließung des Gebiets erfolgt über unterschiedliche Fußwege.

2.2. *Ruhender Verkehr*

Aufgrund der vergleichsweise geringen zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche ist geplant, die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für das Vorhaben Carl-Schurz-Straße 52 in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Ebene -1 der westlich anschließenden bestehenden zweigeschossigen Parkieranlage Walther-Rathenau-Straße 1a. Im Bereich der Parkieranlage wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers der baulichen Anlage in der Carl-Schurz-Straße 52 festgesetzt. Durch die Verlegung der Gehwegfläche im Vorbereich des Vorhabens müssen an der Carl-Schurz-Straße zwei öffentliche Stellplätze entfallen.

Die Anlieferung des im Rahmen des Vorhabens geplanten Einzelhandelsmarktes erfolgt über die Carl-Schurz-Straße an der nordöstlichen Grundstücksseite. Der Verkehrsfluss auf der Carl-Schurz-Straße darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Es muss daher durch den Betreiber des Marktes in einer Betriebsbeschreibung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestätigt werden, dass die Anlieferung von nicht mehr als einem LKW zeitgleich erfolgen wird.

2.3. *Öffentlicher Personennahverkehr*

Eine Haltestelle des Stadtbusses ist in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet vorhanden. Daher gibt es keine weiteren Planungen hinsichtlich einer ÖPNV-Anbindung.

G. Auswirkungen und Folgen der Planung

1. Lärmbelastung

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens „Bebauungsplan – Nahversorgungsmarkt und altengerechtes Wohnen Sonnenhof“ vom 19.05.2009 wurden durch das Büro Modus Consult Speyer GmbH mögliche schalltechnische Auswirkungen des im Bereich der Carl-Schurz-Straße 52 geplanten Vorhabens auf die Umgebung untersucht. Das Gutachten trifft auch Aussagen darüber, ob die im Rahmen des Vorhabens geplanten Nutzungen vor Lärmeinflüssen von außen, beispielsweise verkehrliche Emissionsbelastungen der Carl-Schurz-Straße, geschützt werden müssen. Auf die Ergebnisse des Gut-

achtens und die sich daraus ergebenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird unter *H.1.1.6. Lärmschutz* näher eingegangen.

Durch sonstige im Geltungsbereich zulässige Vorhaben ist nicht von weitergehenden Lärmbeeinträchtigungen für die Umgebung auszugehen, die über das Maß dessen hinaus gehen, was bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 530 als möglich festsetzt. So ist eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beispielsweise von nicht störenden und der Versorgung des Stadtteils Sonnenhof dienenden Handwerksbetrieben in einem Umfang und bis zu einem Beeinträchtigungsgrad gegeben, wie dies auch in der Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ des Bebauungsplan Nr. 530 der Fall ist. Weitergehende Erläuterungen finden sich unter *H.1.1.6. Lärmschutz*.

2. Umweltbelange

Im Plangebiet sind bereits heute zu einem großen Teil überbaute bzw. versiegelte Flächen vorhanden. Lediglich im nördlichen Plangebiet entlang der Carl-Schurz-Straße sind Grünbereiche angelegt, in denen sich auch vereinzelt Baumstandorte befinden. Auf Höhe der bestehenden zweigeschossigen Parkieranlage Walther-Rathenau-Straße 1a sind keine Eingriffe in die vorhandene Vegetation zu erwarten. Die im Planteil entsprechend gekennzeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen.

Durch die konkreten Planungen eines Vorhabensträgers im Bereich der Carl-Schurz-Straße 52, wo das Bestandsgebäude rückgebaut und stattdessen ein Neubau errichtet werden soll, sind Eingriffe in bestehende Grünbestände vorgesehen. Dort werden die Grünbereiche entlang der Carl-Schurz-Straße sowie ca. sechs Baumstandorte entfallen.

Die bestehenden Baumstandorte im Vorbereich der eingeschossigen Ladenzeile werden durch die weiteren Planungen nicht berührt und bleiben erhalten. Die geplante betriebliche Erweiterung eines bestehenden Bäckereibetriebs hat jedoch zur Folge, dass ein östlich der Ladenzeile gelegener Grünbereich mit zwei Baumstandorten entfallen wird. Grünbereiche in unmittelbarer Nachbarschaft zum räumlichen Geltungsbereich sind nicht von den geplanten Vorhaben betroffen.

Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Das Plangebiet weist keine besonderen Qualitäten für das Stadt- und Landschaftsbild sowie keine Erholungsfunktion auf.

Allerdings sind Belange des Artenschutzes betroffen. Laut Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 23.06.2009 brütet in der Überdachung der Ladenzeile eine größere Kolonie Haussperlinge (europ. Vogelart). Es ist nicht auszuschließen, dass es beim Vollzug des Bebauungsplanes (Abriss, Umbau, Neubau von angrenzenden Gebäuden oder der Überdachung der Ladenpassage) zu Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote kommen kann. Weitere geschützte Arten sind bislang nicht festgestellt worden. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise werden im Bebauungsplan aufgenommen (siehe *H.1.1.7 Grünordnerische Festsetzungen*).

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten hierbei Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB (Umweltbericht) ist nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Carl-Schurz-Straße 52 sind grünordnerische Maßnahmen geplant, welche die Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange reduzieren. Nördlich der bestehenden Parkieranlage ist entlang der Carl-Schurz-Straße vorgesehen, in Ergänzung der bestehenden Baumstandorte eine Baumreihe mit ca. drei Bäumen anzupflanzen. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im räumlichen Geltungsbereich wird als Sondergebiet Nahversorgungszentrum i. S. des § 11 (1) BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet Nahversorgungszentrum dient der Unterbringung von Nutzungseinheiten mit einem auf den Stadtteil bezogenen nahversorgungsrelevanten Angebot von Gütern und Dienstleistungen.

Durch Festsetzung eines Sondergebiets Nahversorgungszentrum soll gewährleistet werden, dass auf die besonderen stadträumlichen und funktionalen Anforderungen des Bereichs als zentraler Nahversorgungsstandort des Stadtteils Sonnenhof in spezieller Form eingegangen werden kann. So sind im Rahmen des Sondergebiets Nahversorgungszentrum nur solche Nutzungsarten zulässig, die die vorhandenen Nutzungsstrukturen sinnvoll ergänzen und so insgesamt einen Beitrag zur Stärkung des Stadtteils leisten. Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich sollen solchen Nutzungsarten vorbehalten bleiben, die der Versorgung des umliegenden Wohnschwerpunktes dienen. Eine allgemeine Wohnnutzung ist daher in diesem zentralen Bereich nicht zulässig.

Es sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 800 m² zulässig. Es dürfen nur die im Sinne des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik- und Körperpflegeartikel, Haushaltswaren sowie Zeitschriften und pharmazeutische Produkte angeboten werden. Darüber hinaus sind periodisch wechselnde, nicht unmittelbar nahversorgungsrelevante Randsortimente zulässig. Diese sind auf 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen. Hierunter sind beispielsweise wöchentlich wechselnde Aktionsangebote zu sehen. Durch die Begrenzung des Warensortiments auf überwiegend nahversorgungsrelevante Waren soll u. a. gewährleistet werden, dass tatsächlich die für die Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtteil notwendigen Sortimente angeboten werden.

Verkaufsflächen sind nur auf den Erdgeschosebenen, die im Planteil durch Angabe der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gekennzeichnet sind, zulässig. Durch diese Beschränkung und die damit verbundene Zuordnung der publikumsintensiven Einzelhandelsnutzungen in die Erdgeschosszonen wird ein Beitrag zur Belebung des angrenzenden öffentlichen Raums geleistet. Da die Nutzung der Obergeschosse allen anderen im Geltungsbereich zulässigen Nutzungsarten wie Büros, Praxen oder Betreutem Wohnen vorbehalten bleibt, wird eine aus städtebaulicher Sicht anzustrebende vielfältig strukturierte Nutzungsdurchmischung im Gebiet erzielt. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten im Plangebiet wird so gewährleistet.

Obwohl es aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeit von Verkaufsflächen zu einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben kommen kann, werden aus nachfolgend aufgeführten Gründen keine negativen raumordnerischen Auswirkungen auf Versorgungsstandorte in anderen Stadtteilen und benachbarten Gemeinden sowie dem zentralen Versorgungskern der Stadt Pforzheim erwartet. Der Bebauungsplan steht damit regionalplanerischen Zielsetzungen nicht entgegen. Die Gründe sind:

- Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort in der räumlichen Mitte eines Wohnschwerpunktes mit zukünftig ca. 3.300 Einwohnern (inklusive Neubaugebiet Wacholder).
- Es sind überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Die Zulässigkeit von nicht unmittelbar nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird auf einen Anteil von 10 Prozent der Verkaufsflächen beschränkt.
- Außer einem kleineren Drogeriemarkt sowie jeweils einem Bäckerei- und Metzgereibetrieb sind derzeit keine Einzelhandelsanbieter am Sonnenhof vorhanden. Der Bäckereibetrieb befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
- Aufgrund der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und der räumlichen Beschränkung der Zulässigkeit von Verkaufsflächen auf die Erdgeschosebenen, ist im Plangebiet eine Ansiedlung von maximal 1.400 m² Verkaufsflächen möglich. Auf dieser Fläche kann bei einer überschlägig angesetzten Flächenproduktivität von 4.000 € pro m² ein Umsatzvolumen aller Einzelhandelsbetriebe von maximal 5,6 Millionen Euro erzielt werden. Demgegenüber errechnet sich, ausgehend von einer statistischen Pro-Kopf-Ausgabe für den kurzfristigen Bedarf von 2.679 € pro Einwohner und Jahr, ein potenzielles Kaufkraftvolumen der aktuell 3.100 Einwohner des Stadtteils von ca. 8,3 Millionen Euro. Als Wert für die Pro-Kopf-Ausgabe wird dabei der bundesdurchschnittliche Wert angesetzt, der in der Grundlagenuntersuchung für ein Märkte- und Zentrenkonzept in der Stadt Pforzheim aus dem Jahr 2005 entsprechend beinhaltet ist.
- Diese Grundlagenuntersuchung kommt für den Bereich Sonnenhof zu dem Ergebnis, dass eine eher unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung besteht und Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgungsqualität zu prüfen sind.
- Stellt man das errechnete Umsatzvolumen der vorhandenen Kaufkraft gegenüber, ergibt sich, dass die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Verkaufsfläche überwiegend der Deckung des kurzfristigen Nahversorgungsbedarfs der am Sonnenhof ansässigen Bevölkerung dient. Aufgrund des deutlichen Überschusses des Kaufkraftpotenzials von ca. 2,7 Millionen Euro, wird davon ausgegangen, dass auch unter Berücksichtigung der derzeit nur in begrenztem Umfang im Stadtteil vorhandenen Einzelhandelsflächen das Kaufkraftpotenzial über dem zu erwartenden Umsatzvolumen aller Einzelhandelsbetriebe am Sonnenhof liegen wird. Eine Abschöpfung von Kaufkraftpotenzialen aus anderen Stadtteilen oder Gemeinden ist daher nicht zu erwarten. Bei den Berechnungen wurde die in den nächsten Jahren noch steigende Einwohnerzahl aufgrund der Aufsiedlung des Wohngebiets Wacholder und die damit verbundene Erhöhung des Kaufkraftpotenzials im Stadtteil noch nicht berücksichtigt.

Neben Einzelhandelsbetrieben sind der Versorgung des Stadtteils Sonnenhof dienende nahversorgungsrelevante Dienstleistungsnutzungen zulässig. So ist zum Beispiel eine

Ansiedlung von Bankfilialstellen zulässig, die das wohnortnahe Angebot in diesem Dienstleistungssektor am Sonnenhof sinnvoll ergänzt.

Auch sind auf den Stadtteil bezogene, nahversorgungsrelevante sowie nicht störende Handwerksbetriebe wie beispielsweise Bäckereien oder kleinere Friseurbetriebe zulässig. Eine Ansiedlung dieser der Versorgung des Sonnenhofs dienenden nicht störenden Betriebe ist auch bereits im allgemeinen Wohngebiet, das der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 530 festsetzt, möglich.

Zur Festigung der Rolle als Stadtteilzentrum und in sinnvoller Ergänzung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen sind im Geltungsbereich Nutzungseinheiten für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger i. S. des § 13 BauNVO, insbesondere Ärzte, Zahnärzte, Heilpraktiker, Krankengymnasten und Physiotherapeuten, zulässig.

Unter dem Gesichtspunkt des demografischen Wandels, der bestehenden Altersstruktur im Stadtteil Sonnenhof und in sinnvoller Ergänzung zum geplanten Dienstleistungsangebot sind Nutzungseinheiten für die Wohnform des Betreuten Wohnens zulässig. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens muss der Vorhabensträger anhand einer Betriebsbeschreibung den Nachweis erbringen, dass im Rahmen des Betreuten Wohnens ein betreuungsspezifisches Dienstleistungsangebot für ältere Menschen angeboten wird. Das Wohnrecht muss dabei auf einen bestimmten, sich von der Allgemeinheit unterscheidenden Nutzerkreis eingeschränkt sein.

Eine Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO scheidet aus, da aufgrund der besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Anforderungen im räumlichen Geltungsbereich ein Großteil der in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungsarten hätte ausgeschlossen werden müssen. Dies hätte zu einer Verfälschung der Gebietsart Mischgebiet geführt. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebiets nach BauNVO wäre nicht mehr gewahrt gewesen.

Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Damit sind solche Nutzungen ausgeschlossen, von denen nach Erfahrungen in anderen Stadtteilen zu befürchten ist, dass sie sich negativ auf die gewünschten städtebaulichen Zielsetzungen auswirken, diesen sogar entgegenstehen. Mögliche Trading-Down-Effekte sollen dadurch verhindert werden. Ebenso sollen Belästigungen und Störungen für die benachbarte Wohnnutzung vermieden werden.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) definiert.

Die Grundflächenzahl wird im räumlichen Geltungsbereich auf den Wert von 1,0 festgesetzt. Die festgelegte Obergrenze der Grundflächenzahl für Sonstige Sondergebiete gemäß § 17 (1) BauNVO von 0,8 wird damit überschritten. Gemäß § 17 (2) BauNVO ist eine solche Überschreitung möglich, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die für eine Überschreitung notwendigen besonderen städtebaulichen Gründe nach § 17 (2) Nr. 1 BauNVO ergeben sich aus den speziellen städtebaulichen Gegebenheiten vor Ort. Dies sind insbesondere:

- Die Funktion des Bereichs als verdichtetes Stadtteil- und Nahversorgungszentrum.
- Die vorhandene kleinteilige, in ihrer Strukturierung spezielle Grundstücksparzellierung im Plangebiet. Damit verbunden das Erfordernis, die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen städtebaulichen Gegebenheiten vor Ort anzupassen und eine städtebauliche Nachverdichtung im Sinne einer nachhaltigen Flächenausnutzung im Innenbereich zu ermöglichen.
- Das städtebauliche Ziel, den in stadträumlich integrierter Lage bestehenden Nahversorgungsstandort auszubauen, aufzuwerten und zu stärken und so die bislang nur lückenhaft funktionierende wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung zu ergänzen sowie dauerhaft zu sichern.
- Die nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehenden Flächenreserven in zentraler integrierter Lage, bei denen sich gleichzeitig die Möglichkeit der Reaktivierung von derzeit versiegelten Bereichen bietet. Damit einhergehend die Chance der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und einer städtebaulichen Planung im Sinne der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB.

Nachfolgend wird auf die Gründe für eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO im Einzelnen eingegangen.

Die spezielle Funktion des Plangebiets als Stadtteilzentrum soll in Form einer stadträumlich verdichteten Bebauungsstruktur erlebbar werden. Die Entwicklung eines städtebaulichen Ensembles, das sich hinsichtlich seiner höheren Dichtewerte von den teilweise großzügig durchgrüntem umgebenden Bebauungsstrukturen des Stadtteils abhebt, wird angestrebt. Ziel ist es, eine auch visuell wahrnehmbare Mitte zu schaffen. Eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Strukturen muss dabei beachtet werden.

Besonders im Bereich der Grundstücke Carl-Schurz-Straße 48 – 50b wird aufgrund der kleinteiligen Grundstücksparzellierung bereits heute bei einem Teil der Grundstücke eine GRZ von 1,0 erreicht. Um diese für den Nahversorgungsstandort wichtigen Nutzungseinheiten auch bauplanungsrechtlich in ihrem Bestand langfristig zu sichern und bauliche Erweiterungen zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung der GRZ auf 1,0.

Das im Bereich der Carl-Schurz-Straße 52 geplante Vorhaben wird als Beitrag zur Reaktivierung von derzeit ungenutzten Flächenpotenzialen gesehen. Bereits versiegelte Flächen in integrierter fuß- und radläufig erreichbarer Lage werden einer neuen Nut-

zung zugeführt. Die Umsetzung des Vorhabens ist als wichtiger Impulsgeber für weitere positive städtebauliche Entwicklungen im Gesamtbereich zu sehen und dient damit dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung eines attraktiven Stadtteilzentrums mit Treff- und Mittelpunktfunktion für den Sonnenhof.

Aufgrund seiner räumlich-funktionalen Zuordnung zum bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt ist das Grundstück als optimaler Standort für die Erweiterung des Nahversorgungszentrums zu werten. Bestehende und neue Nahversorgungsstrukturen sollen sich ergänzen und wechselseitig voneinander profitieren. Der Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes auf der grünen Wiese wird entgegen gewirkt. Als einzige auch kurzfristig verfügbare Flächenreserve im Bereich des Stadtteilzentrums bildet das Grundstück Carl-Schurz-Straße 52 dabei ein bedeutsames Entwicklungspotenzial.

Für die im Erdgeschossbereich vorgesehene Einzelhandelsnutzung soll die Möglichkeit bestehen, das ganze Spektrum nahversorgungsrelevanter Sortimente dauerhaft und in marktwirtschaftlich rentabler Form anbieten zu können. Stadtplanerisches Ziel ist es, damit einer größeren Fluktuation von Einzelhandelsbetrieben bzw. einem erneuten Leerstand sowie einem damit verbundenen möglichen Trading-Down-Effekt mit negativen Auswirkungen für den gesamten Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort am Sonnenhof, unbedingt entgegen zu wirken. Auch kann nur durch ein Angebot sämtlicher nahversorgungsrelevanter Sortimente gewährleistet werden, dass die wohnortnahe Grundversorgung aller Bevölkerungsgruppen im Stadtteil gesichert ist. Dieser Aspekt gewinnt vor dem Hintergrund der erwähnten Altersstruktur im Stadtteil und einem daraus zu schließenden hohen Anteil an nicht motorisierten Bewohnern noch an Bedeutung. Aufgrund der vergleichsweise kleinen noch zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche (ca. 1.700 m²) ist es daher notwendig, der geplanten Einzelhandelsnutzung ein möglichst hohes Nutzungsmaß einzuräumen.

Aus der Akkumulation der vorgenannten Gründe lässt sich eine städtebauliche Ausnahmesituation ableiten. Es ergibt sich ein hohes Maß an öffentlichem Interesse an der Realisierung der angestrebten städtebaulichen Zielstellungen. Die erwähnten Gründe verdichten sich zu einem besonderen städtebaulichen Erfordernis, das auch ein Überschreiten der gesetzlichen Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO notwendig macht.

Als ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 (2) Nr. 2 BauNVO wird eine Begrünung der Dachflächen im gesamten Geltungsbereich festgesetzt. Ein in den Obergeschossen des Vorhabens Carl-Schurz-Straße 52 geplantes, zentral im Gebäude gelegenes, begrüntes Atrium sorgt für gebäudeintern gelegene zusätzliche Grünbereiche. Großzügig strukturierte Freibereiche im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sorgen ebenfalls für einen Ausgleich gegenüber der verdichteten Baustruktur im Stadtteilzentrum.

Wegen der ohnehin begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen ist geplant, die für das Vorhaben Carl-Schurz-Straße 52 bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in einer unter dem Gebäude liegenden Tiefgarage unterzubringen. So wird eine zusätzliche Flächenversiegelung durch notwendige Stellplätze vermieden. Die günstige Zuordnung des integriert gelegenen Einzelhandelsstandorts zu den Wohnschwerpunkten am Sonnenhof bewirkt, dass Einkäufe auch zu Fuß oder per Rad erledigt werden können. Dadurch soll eine Reduzierung von Verkehrsmengen des motorisierten Individualverkehrs von und zum Einzelhandelsstandort erreicht werden. Auch die bestehende gute Anbindung an

das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs trägt zu einer nachhaltigen Entwicklung bei.

Eine Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist gewährleistet. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung können aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht unterschritten werden. Ein für Belichtung, Besonnung und Belüftung ausreichender Gebäudeabstand ist daher ebenso gesichert wie die Erschließung aller Grundstücke. Das im westlichen Teil des Geltungsbereichs festgesetzte großflächige Tiefgaragen- bzw. Stellplatzfenster kann nicht überbaut werden. Dieser Bereich ist daher als Gegengewicht zum baulich verdichteten östlichen Teil des Geltungsbereichs zu sehen.

Sonstige entgegenstehende öffentliche Belange im Sinne des § 17 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht erkennbar. Damit ist die Überschreitung der gesetzlichen Obergrenze für die Grundflächenzahl zulässig.

Des Weiteren wird die GFZ auf 3,0 statt der nach § 17 (1) BauNVO zulässigen 2,4 festgesetzt. Auch diese Überschreitung ist unter den oben genannten Voraussetzungen zulässig. Insoweit gilt das bereits für die Grundflächenzahl Erörterte. Hinsichtlich der städtebaulichen Gegebenheiten ist ergänzend auszuführen, dass durch die Definition eines baulichen Hochpunktes an der Carl-Schurz-Straße 52 eine stadträumliche Akzentuierung des Stadtteilzentrums geschaffen werden soll. So wird dessen Funktion als räumlich-funktionale Mitte des Sonnenhofs auch visuell erkennbar. Mit seiner Lage an der Haupteinfahrtsstraße des Stadtteils bildet der Hochpunkt dabei den nördlichen Auftakt zum Stadtteilzentrum. Ziel ist es, der zumeist mehrgeschossigen Bebauungsstruktur im Umfeld einen angemessenen raumwirksamen Baukörper gegenüber zu stellen. Eine verdichtete Nutzungsmischung in diesem Bereich des Stadtteilzentrums auf mehreren Ebenen wird angestrebt.

Im Bereich Carl-Schurz-Straße 50, 50a und 50b (östlicher Teil der eingeschossigen Ladenzeile) wird eine Erhöhung der bisherigen Gebäudehöhe um zwei Vollgeschosse bauplanungsrechtlich ermöglicht. Die zukünftig zulässige Gebäudehöhe orientiert sich dabei an der Höhe der unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung. Die Erhöhung ist als Beitrag zur Nachverdichtung im Innenbereich zu sehen. Der Erhalt eines stadträumlich harmonischen Gesamtbilds sowie eines verdichteten Stadtteilzentrums sind weitere Gründe. Eine Erhöhung der baulichen Anlagen in der Carl-Schurz-Straße 48 (westlicher Teil der eingeschossigen Ladenzeile) ist aufgrund des vorhandenen unmittelbar angrenzenden Gebäudebestands, dessen Wohnnutzung sich baulich in Richtung dem Grundstück Carl-Schurz-Straße 48 orientiert, nicht möglich. Die Erhöhung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse im Bereich Carl-Schurz-Straße 50, 50a und 50b führt zu einer Nachveranlagung von Abwasserbeiträgen.

Im Bebauungsplan wird die Gebäudehöhe durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse definiert. Da es aufgrund des zulässigen Nutzungsspektrums zu unterschiedlichen Geschosshöhen kommen kann, wird zusätzlich auch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Nur so kann die Gebäudehöhe eindeutig definiert werden.

1.3. *Bauweise*

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs im Bereich der Carl-Schurz-Straße 52 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im südlichen Teil des Plangebiets im Bereich Carl-Schurz-Straße 48 – 50b wird in Orientierung an bestehenden Gebäudestrukturen die offene Bauweise in Form einer Hausgruppe festgesetzt.

1.4. *Flächen für Garagen und Stellplätze*

Durch die Festsetzung der Zulässigkeit von Garagenbauwerken und Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den im Plan gesondert festgesetzten Flächen, soll eine gezielte Steuerung von Standorten für den ruhenden Verkehr nach stadträumlichen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten erfolgen.

1.5. *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung*

Im Bereich der vorhandenen überdachten Ladenpassage wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese öffentliche Verkehrsfläche kann auch zukünftig durch ein Dachelement in Form einer Passagenüberdachung überdacht sein. So wird die Funktion des Bereichs als attraktives Stadtteilzentrum auch in Form eines besonders gestalteten Stadtraums visuell zum Ausdruck gebracht. Höhe und Form der Überdachung sollen sich dabei an den unmittelbar angrenzenden Baukörpern orientieren.

1.6. *Lärmschutz*

Für eine Beurteilung von möglichen schalltechnischen Auswirkungen des in der Carl-Schurz-Straße 52 geplanten Vorhabens wurde durch das Büro Modus Consult Speyer GmbH am 19.05.2009 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses dient als Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Dabei wird die Tatsache, dass die Verkehrsmengenerhebung, die dem Büro Modus Consult Speyer GmbH als eine der Grundlagen für das Lärmgutachten diente, am 08.04.2009 und damit am ersten Tag der Osterferien durchgeführt wurde, durch den beauftragten Lärmgutachter als nicht relevant für die Beurteilung und Festsetzung der getroffenen Schallschutzmaßnahmen gesehen. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung in Form von Betreutem Wohnen im Geltungsbereich, werden bei der schalltechnischen Beurteilung die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet herangezogen.

Im Rahmen des Gutachtens wurden mögliche Geräuschbelastungen durch den geplanten Einzelhandelsmarkt in der Carl-Schurz-Straße 52 für die vorhandene benachbarte Wohnnutzung und die vorgesehene Wohnnutzung in Form von betreuten Wohneinheiten in den Obergeschossen des Vorhabens Carl-Schurz-Straße 52 untersucht. Beurteilungsgrundlage bildeten hier die DIN 18005 – „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26. August 1998.

Das schalltechnische Gutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass durch den Betrieb des geplanten Einzelhandelsmarktes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag eingehalten werden. Das Gutachten empfiehlt die Öffnungszeiten des Marktes so zu regeln, dass die Nachtruhe ab 22.00 Uhr eingehalten wird. Dies muss durch eine Betriebsbeschreibung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gewährleistet werden.

Aufgrund des durch den Markt erzeugten zusätzlichen Verkehrs, ist von keiner erheblichen Zunahme der Geräuscheinwirkungen auf die Umgebung auszugehen. Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschbelastungen des durch den Einzelhandelsmarkt bedingten Verkehrslärms sind daher nicht erforderlich.

Untersucht und bewertet wurden auch die Auswirkungen des Verkehrslärms (insbesondere der Carl-Schurz-Straße) auf die geplante Bebauung in der Carl-Schurz-Straße 52. Beurteilungsgrundlage hier war die DIN 18005 Teil 1 – „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 i. V. mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ vom Mai 1987. Dabei ergab das Gutachten, dass die Beurteilungspegel an den Fassaden des geplanten Gebäudes Carl-Schurz-Straße 52 die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, so dass dort Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten kommen in diesem Bereich nur passive Schallschutzmaßnahmen in Frage.

Diese passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweis“ vom November 1989. Dort werden Aussagen zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumgrößen gemacht. Daraus ergeben sich unterschiedliche Schalldämmmaße, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Basis der DIN 4109 nachzuweisen sind.

Im Bebauungsplan wird die Notwendigkeit zum Nachweis dieser Schalldämmmaße festgesetzt. Die genaue Differenzierung in Abhängigkeit von der Lage der Außenbauteile zur Carl-Schurz-Straße ist dabei dem schallschutztechnischen Gutachten des Büros Modus Consult Speyer GmbH vom 19.05.2009 zu entnehmen.

Weitere Festsetzungen hinsichtlich der nächtlichen Belüftung von Aufenthaltsräumen werden ebenfalls auf Grundlage des Gutachtens getroffen.

Wie bereits in Kapitel *G.1. Lärmbelastung* erörtert, ist durch sonstige im Geltungsbereich zulässige Vorhaben nicht von Lärmbeeinträchtigungen auszugehen, die über das Maß dessen hinausgehen, was der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 530 als möglich festsetzt. So ist im Bebauungsplan „Einkaufszentrum Sonnenhof“ die Zulässigkeit beispielsweise von Handwerksbetrieben an die Voraussetzungen „nicht störend“ und „der Versorgung des Stadtteils Sonnenhof dienend“ geknüpft. Dabei orientiert sich der Bebauungsplan in Form und Umfang an den in § 4 (2) BauNVO für die Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ genannten allgemein zulässigen Festsetzungen. Dies kommt auch durch eine an der Terminologie der BauNVO orientierten Formulierung in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Einkaufszentrum Sonnenhof“ zum Ausdruck. Eine über das in der BauNVO formulierte Maß hinausgehende Beeinträchtigung ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht im Plangebiet unzulässig. Insofern kommt es zu keiner Veränderung gegenüber dem im Bebauungsplan Nr. 530 festgesetzten allgemeinen Wohngebiet.

1.7. Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan ist für Flachdächer und flach geneigte Dächer eine extensive Begrünung festgesetzt. Durch die Begrünung von Dächern wird die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser gefördert. So kann das lokale Klima positiv beeinflusst und die Kanalisation entlastet werden. Außerdem ergeben sich für die Vorhabens-träger positive Auswirkungen auf die Abwasserbeiträge.

Bestehende Baumstandorte sind im Planteil entsprechend gekennzeichnet. Sie sind in ihrer ökologischen und den Stadtraum prägenden Funktion zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen.

Zur Erhaltung der artenschutzrechtlich geschützten Kolonie Haussperlinge, die in der Überdachung der Ladenpassage lebt, wird festgesetzt, dass Arbeiten an der Überdachung nur außerhalb der Brutzeit der Sperlinge stattfinden dürfen. Im Falle solcher Arbeiten sind außerdem in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz neue Nistplätze oder Koloniekästen für Haussperlinge an den zu sanierenden oder neu zu bauenden Gebäuden, idealerweise kombiniert mit einer Fassadenbegrünung, anzubringen. Dies sollte vor der Durchführung der Arbeiten und vor der Brutzeit der Sperlinge geschehen, damit die Kolonie fortbestehen kann.

Darüber hinaus erfolgt der Hinweis, dass wenn bei Sanierungs- oder Abrissarbeiten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Wildbienen, Hornissen, Vögeln oder Fledermäusen entdeckt werden, die Arbeiten einzustellen sind und das Amt für Umweltschutz unverzüglich zu benachrichtigen ist.

1.8. *Geh- und Fahrrechte*

Um die südlich der Parkierungsanlage Walther-Rathenau-Straße 1a verlaufende Wegeverbindung zwischen Walther-Rathenau-Straße und Carl-Schurz-Straße auch künftig für die Allgemeinheit zu sichern, wird im Bereich GFR1 ein Geh- und Fahrrecht (für Fahrräder) zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt (Ebene 0).

Ein weiteres Gehrecht wird im Bereich GR2 festgesetzt. Hier ist das Ziel, eine durchgehende Begehrbarkeit zu Gunsten der Allgemeinheit auf der Ebene +1 im Bereich der Ladenpassage zu sichern.

Im Bereich GFR3 wird auf der Ebene -1 der im westlichen Plangebiet bestehenden zweigeschossigen Parkierungsanlage Walther-Rathenau-Straße 1a ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers der baulichen Anlage Carl-Schurz-Straße 52 festgesetzt. Dieses Geh- und Fahrrecht dient der Sicherung der Erschließung der im Rahmen des Vorhabens Carl-Schurz-Straße 52 geplanten Tiefgarage.

Zur Sicherung der Erschließung der bestehenden Parkierungsanlage Walther-Rathenau-Straße 1a wird im Bereich GFR4 ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers der Parkierungsanlage festgesetzt (Ebene 0).

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1. *Äußere Gestaltung baulicher Anlagen*

Um eine aus architektonischer Sicht qualitativ anspruchsvolle Gestaltung der Gebäude zu erhalten, werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach LBO Bestimmungen zu Dach- und Fassadengestaltung festgesetzt. Insbesondere durch die festgesetzte Dachform mit Flachdächern und flach geneigten Dächern soll erreicht werden, dass sich Baukörper harmonisch in die bestehenden Baustrukturen einfügen.

2.2. Werbeanlagen

Mit der Reglementierung der Werbeanlagen soll erreicht werden, dass der Stadtteil Sonnenhof als Wohnschwerpunkt durch Werbeanlagen gestalterisch möglichst wenig beeinträchtigt und in seinem Gesamterscheinungsbild nicht gestört wird.

Pforzheim, 20.01.2010

62 No

62 DA