



Bebauungsplan

„Einkaufszentrum Sonnenhof“

- Zusammenfassende Erklärung -



A. Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, den in zentraler Lage des Stadtteils Sonnenhof bestehenden Nahversorgungsstandort auszubauen, aufzuwerten und nachhaltig zu stärken. So soll die bislang nur lückenhaft funktionierende wohnortnahe Grundversorgung der Bewohner am Sonnenhof ergänzt und dauerhaft gesichert werden.

B. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren wurde als beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. In diesem Verfahren sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Auch die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung ist in diesem Fall nicht anzuwenden.

Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden geprüft und sind in die Abwägung eingeflossen.

So wird durch den Bebauungsplan „Einkaufszentrum Sonnenhof“ ein wichtiger Beitrag zur Nachverdichtung im Innenbereich geleistet. Eine Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich wird vermieden. Im Plangebiet sind bereits heute zu einem großen Teil überbaute, versiegelte und teilweise brachliegende Flächen vorhanden. Lediglich im nördlichen Geltungsbereich entlang der Carl-Schurz-Straße sind Grünbereiche mit einzelnen Baumstandorten angelegt. Im Bereich der bestehenden Parkierungsanlage ist von keinen Eingriffen in die vorhandene Vegetation auszugehen. Dort bestehende Baumstandorte sind im Planteil zum Bebauungsplan gekennzeichnet. Sie sind zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen.

Durch zwei konkret geplante Vorhaben im südöstlichen Geltungsbereich sind Eingriffe in bestehende Grünstrukturen zu erwarten. Einzelne Bäume werden dort entfallen. Durch grünordnerische Maßnahmen (z. B. Neupflanzung von Bäumen) im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens Carl-Schurz-Straße 52, sollen die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt reduziert werden. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Dachbegrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Im Bereich der bestehenden Passagenüberdachung an der eingeschossigen Ladenzeile wurde eine größere Kolonie von Haussperlingen entdeckt. Zur Erhaltung dieser artenschutzrechtlich geschützten Vogelart wurde daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass Arbeiten an der Passagenüberdachung nur außerhalb der Brutzeit der Haussperlinge stattfinden dürfen. Vor solchen Arbeiten sind Ersatznistplätze in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz zu schaffen.

C. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen.

Unter anderem wurde durch das Regierungspräsidium bzw. den Regionalverband darauf hingewiesen, dass durch die bauplanungsrechtlich zulässige Ansiedlung mehrerer nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine Agglomeration entstehen kann, die negative Auswirkungen auf Versorgungsstandorte in anderen Stadtteilen haben könnte. Durch eine rechnerische Ge-

genüberstellung des im Stadtteil Sonnenhof vorhandenen Kaufkraftpotenzials mit dem zu erwartende Umsatzvolumen der Einzelhändler konnte nachgewiesen werden, dass keine negativen Auswirkungen auf andere Standorte zu erwarten sind.

Seitens des Amtes für Umweltschutz erfolgte der Hinweis auf die bereits unter *B. Berücksichtigung der Umweltbelange* erwähnte Kolonie der Haussperlinge. Mit einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan wurde auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben reagiert (s. o.).

Mehrere Anlieger der Paul-Löbe-Straße haben Bedenken hinsichtlich der Erweiterungsmöglichkeiten eines bereits im Geltungsbereich ansässigen Bäckereibetriebs (= Handwerksbetrieb) geäußert. Dadurch werden verstärkte Lärmbelastungen für die Umgebung befürchtet. Hier konnte darauf hingewiesen werden, dass es im Bebauungsplan „Einkaufszentrum Sonnenhof“ gegenüber dem bis dato rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 530 zu keiner veränderten Zulässigkeit für Handwerksbetriebe kommt. Das maximal zulässige Maß der Beeinträchtigung orientiert sich dabei an dem, was in einem allgemeinen Wohngebiet als nicht störender Handwerksbetrieb zulässig ist. In wie weit der ansässige Bäckereibetrieb die für die Zulässigkeit notwendigen Voraussetzungen erfüllt, muss im Rahmen eines nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

D. Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Sie sollen außerdem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist insbesondere zu berücksichtigen:

Die Rolle des Gesamtbereichs als bestehender Nahversorgungsstandort sowie dessen zentrale, integrierte Lage im Stadtteil sind wesentliche Gründe dafür, das Gebiet in seiner Funktion nachhaltig zu stärken und damit auch gegenüber anderen Standortalternativen zu bevorzugen. Darüber hinaus bietet das Grundstück Carl-Schurz-Straße 52 die einzige, in zentraler Lage des Stadtteils auch kurzfristig zur Verfügung stehende Flächenreserve, auf der zusätzliche Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen realisiert werden können.

Als Nutzungsalternative im Plangebiet wurde eine allgemeine Wohnnutzung ausgeschlossen. So soll erreicht werden, dass die nur in begrenztem Umfang zu Verfügung stehenden Flächen solchen Nutzungsarten vorbehalten bleiben, die der Nahversorgung des umliegenden Wohnschwerpunktes dienen.

Im Unterschied zu der nicht zulässigen allgemeinen Wohnnutzung sind Nutzungseinheiten für die Wohnform des Betreuten Wohnens zulässig. Unter dem Gesichtspunkt des demografischen Wandels und der bestehenden Altersstruktur im Stadtteil Sonnenhof soll dadurch eine sinnvolle Ergänzung zum geplanten Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebot ermöglicht werden.

E. Verfahrensablauf

von	bis	Verfahrensschritt
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 aufgrund eines erweiterten Geltungsbereichs (Beilage O 2102)
19.05.2009		Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses im Gemeinderat aufgrund eines erweiterten Geltungsbereichs (Beilage O 2102)
10.06.2009	24.06.2009	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
23.09.2009		Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage P 028)
13.10.2009		Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat (Beilage P 028)
02.11.2009	02.12.2009	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit textlichen Festsetzungen und Begründung
24.02.2010		Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage P 254)
23.03.2010		Satzungsbeschluss im Gemeinderat (Beilage P 254)
29.04.2010		Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Rechtskraft

Pforzheim, 26.05.2010
62 No