



Bebauungsplan „Breslauer Straße“

- Zusammenfassende Erklärung -



A. Ziel der Planung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Erweiterung der Heinrich-Wieland-Schule in einem seit geraumer Zeit leer stehenden Gebäude im Bereich Breslauer Straße / Haidachstraße / Wurmberger Straße geschaffen. Dadurch wird die räumlich beengte Situation der Schule verbessert. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Reaktivierung des leer stehenden Gebäudes geleistet, das sich an städtebaulich markanter Stelle befindet.

Zusätzlich wird durch die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Haidach gestärkt. Das Angebot an nahversorgungsrelevanten Gütern soll so verbessert 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.

Durch den Bebauungsplan „Breslauer Straße“ wird ein wichtiger Beitrag zu einer Reaktivierung des seit vielen Jahren leer stehenden Gebäudes an der Breslauer Straße geleistet. Eine Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich wird dadurch vermieden.

Im Plangebiet sind bereits heute zu einem großen Teil überbaute, versiegelte und brachliegende Flächen vorhanden. Eine zusätzliche Versiegelung und eine Veränderung der vorhandenen Bepflanzung sind bei der vorgesehenen bloßen Umnutzung des Gebäudebestandes nicht zu erwarten. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan „Breslauer Straße“ die Erhaltung bzw. den gleichwertigen Ersatz des Baumbestandes im Geltungsbereich fest.

Auf die Übernahme der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Einkaufszentrum Haidach“ festgesetzten Begrünung von Dachterrassen wird verzichtet, da es durch die Integration eines Schulhofes zu baulichen Veränderungen im Bereich der bestehenden Dachterrasse kommen wird. Durch die zukünftige Nutzung als Schulhof ist eine extensive Begrünung des Bereichs nicht mehr möglich.

In den Abwägungsprozess sind auch die Ergebnisse eines schalltechnischen Gutachtens eingeflossen, auf dessen Grundlage schallschutztechnische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

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.

So wurde durch das Regierungspräsidium bzw. den Regionalverband darauf hingewiesen, dass zur Beachtung des raumordnerischen Integrationsgebots, die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf einen Wert von maximal 800 m² zu begrenzen wäre. Jedoch liegt für das im Geltungsbereich liegende Flurstück eine bestandskräftige Baugenehmigung vor. Diese genehmigt eine bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von 1.050 m². Aufgrund der sich aus dieser Baugenehmigung ergebenden Rechtsposition des Eigentümers ist im Sinne einer sachgerechten Abwägung daher eine Abweichung von der aus dem raumordnerischen Integrationsgebot abzuleitenden Obergrenze von 800 m² erforderlich. Daher wurde in den Bebauungsplan „Breslauer Straße“ der bauordnungsrechtlich genehmigte Umfang an zentrenrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsflächenengröße von maximal 1.050 m² übernommen. Aufgrund der geschilderten Sachlage wird dies auch von Regierungspräsidium und Regionalverband entsprechend mitgetragen.

D. Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Standortalternativen für eine Schulerweiterung an anderer Stelle wurden durch die zuständigen städtischen Ämter geprüft (z. B. ein Neubau auf dem Schulgelände der Heinrich-Wieland-Schule). Eine Realisierung dort hätte jedoch zu einem deutlich höheren Kostenaufwand geführt. Darüber hinaus hätten mögliche zusätzliche zeitliche Verzögerungen dem dringenden, kurzfristigen Erweiterungsbedarf der Schule entgegengestanden.

So sind die kurzfristige Verfügbarkeit in räumlicher Nähe zum bestehenden Schulstandort und die damit verbundene Möglichkeit der Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen wichtige Gründe für eine Entscheidung zu Gunsten einer Schulerweiterung im leer stehenden Gebäude an der Breslauer Straße. Die Chance, durch die Schulnutzung einen maßgeblichen Beitrag zur Reaktivierung des seit über zehn Jahren leer stehenden Gebäudes zu leisten und damit als Initiator für die positive städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtbereichs zu dienen, ist ein weiterer wesentlicher Grund für die Standortwahl. Es wird ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet. Ein zusätzlicher Verbrauch von bislang unversiegelten Flächen in einem anderen Bereich wird so vermieden.

Über alternative Nutzungskonzepte für das leer stehende Gebäude wurde im Laufe der letzten Jahre ebenso nachgedacht. Eine Reaktivierung des Gebäudes konnte jedoch bis dato nicht erreicht werden.

E. Verfahrensablauf

von	bis	Verfahrensschritt
21.06.2006		Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage O 772)
04.07.2006		Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Beilage O 772)
18.08.2006	08.09.2006	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
11.10.2006		Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage O 884)
17.10.2006		Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat (Beilage O 884)
27.10.2006	27.11.2006	Durchführung der öffentliche Auslegung
08.07.2009		Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses (erneute öffentliche Auslegung) im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage O 2197 sowie Ergänzung zu Beilage O 2197)
28.07.2009		Entwurfs- und Offenlagebeschluss (erneute öffentliche Auslegung) im Gemeinderat (Beilage O 2197 sowie Ergänzung zu Beilage O 2197)
13.08.2009	14.09.2009	Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung
13.01.2010		Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses (erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB) im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage P 218)
02.02.2010		Entwurfs und Offenlagebeschluss (erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB) im Gemeinderat (Beilage P 218)
01.03.2010	01.04.2010	Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB
24.06.2010	19.07.2010	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3), Satz 4 BauGB
15.09.2010		Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage P 450)
12.10.2010		Satzungsbeschluss im Gemeinderat (Beilage P 450)
29.10.2010		Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Rechtskraft

Pforzheim, 14.10.2010

62 No

BP „Breslauer Straße“

Zusammenfassende Erklärung