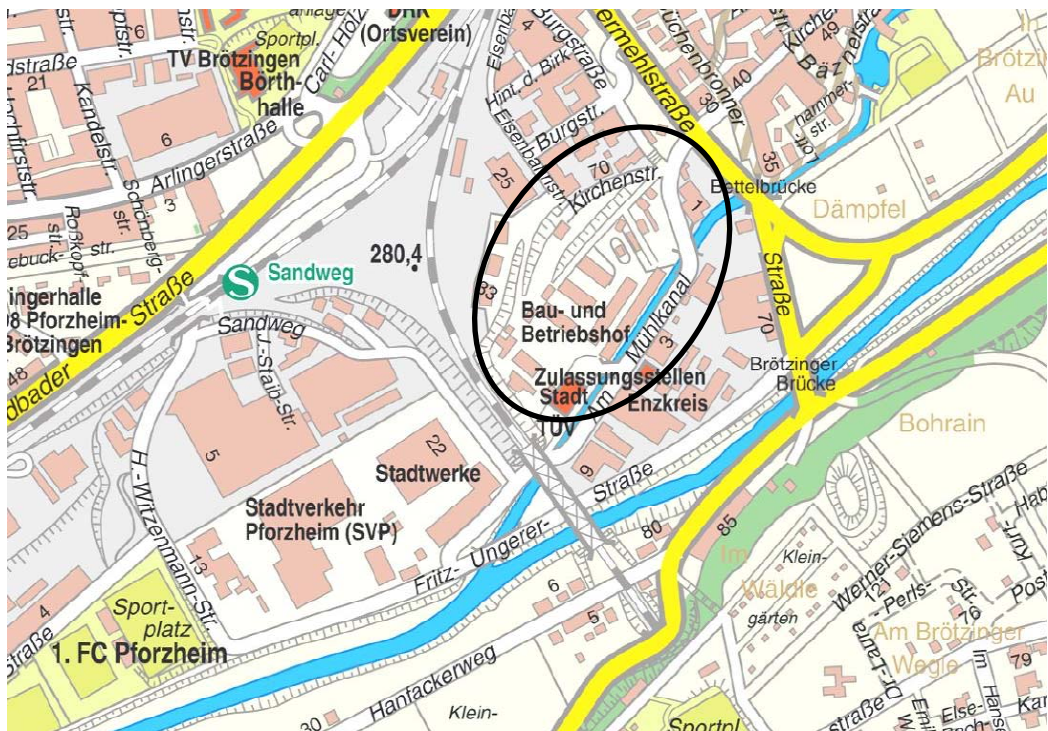


Bebauungsplan

„Am Mühlkanal“

- Zusammenfassende Erklärung -



A. Ziel der Planung

Im Sinne einer flächensparenden Siedlungspolitik soll das Plangebiet einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das bisherige Grundstück der Technischen Dienste soll als Sondergebiet „Einzelhandel-Nahversorgungszentrum“ ausgewiesen werden, um die Umsiedlung eines SB-Warenhauses aus der Nachbarschaft zu ermöglichen.

Der TÜV sowie die KFZ-Zulassungsstelle im Westen des Plangebiets sollen weiterhin an ihrem Standort bleiben. Des Weiteren soll die Salzhalle für den Winterdienst der Technischen Dienste in diesem Bereich erhalten bleiben. Dieser westliche Bereich soll entsprechend dem Bestand und der umgebenden Nutzung als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Das Betriebsgelände des bestehenden SB-Warenhauses an der Heinrich-Witzenmann-Straße wird in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren als Gewerbegebiet ausgewiesen.

B. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Die Ausweisung des Sondergebietes auf einer bereits überwiegend für den Bau- und Betriebshof genutzten Fläche bringt gegenüber dem bestehenden Planungsrecht folgende Umweltauswirkungen mit sich:

- Das Verkehrsaufkommen am Knoten zur Habermehlstraße wird sich erhöhen.
- Der Neubau einer Brücke, eines Fußgängersteiges bzw. die Erweiterung der "TÜV-Brücke" greift in den Uferbereich des Mühlkanals ein. Zum Ausgleich werden Gehölzpflanzungen in der westlichen Böschung festgesetzt.
- Mit der Zwergfledermaus ist eine besonders und streng geschützte Art betroffen, die in den Gebäuden des ehemaligen Betriebshof gelebt hat. Um die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu gewährleisten, werden geeignete Maßnahmen (Ersatzquartiere) festgesetzt, die bereits vor Abriss der alten Gebäude umgesetzt wurden.

Damit werden / wurden die erheblichen negativen Umweltauswirkungen bzw. der Verstoß gegen § 44 BNatSchG ausgeglichen.

Die Planung des Gewerbegebietes ermöglicht keine Eingriffe, die nicht bereits durch das bisherige Planungsrecht möglich gewesen wären, so dass gem. § 1a BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

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.

Im Zuge der beiden Beteiligungsschritte (frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und öffentliche Auslegung) gab es Einwände zu den folgenden Themenblöcken:

Verkehr

Die Einwände beziehen sich auf Befürchtungen, dass

- die Straße Am Mühlkanal überlastet wird und Zufahrten zu den gegenüberliegenden Märkten blockiert werden
 - => Es liegt ein Verkehrsgutachten inkl. ergänzender Stellungnahme vor, welche die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen (Anlage Kreisverkehr und Änderung Signalsteuerung) ohne erkennbare Nachteile für die Angrenzer nachweist.
- das Verkehrsgutachten nicht korrekt ist, da eine geplante Verkaufsflächenerweiterung im Gutachten nicht explizit genannt wird
 - => Aufgrund von angesetzten Maximalwerten sind mögliche Erweiterungen und Neunutzungen in der Umgebung im Gutachten mit abgedeckt.
- die Planung Beeinträchtigungen / Überlastungen der Bereiche Fritz-Unger-Straße und Büchenbronner Straße auslösen könnte
 - => Das zuständige Fachamt rechnet in diesen Bereichen nicht mit durch die Planung ausgelösten besonderen Verkehrsproblemen.

Raumordnung

Es wird darauf hingewiesen, dass

- der jetzige Standort des SB-Warenhauses aufgegeben werden muss
 - => Für diesen Bereich wurde ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt, der Verkaufsflächen ausschließt (Bebauungsplan „Heinrich-Witzenmann-Straße“, Rechtskraft seit 27.01.2012). Außerdem ist sichergestellt, dass die Baurechte für Verkaufsflächen am Altstandort ungültig werden.
- die raumordnerischen Auswirkungen und die landes- und regionalplanerischen Vorgaben eingehalten werden müssen
 - => Da am Neustandort weniger Verkaufsfläche zulässig sein wird als am Altstandort (sowohl für zentren- wie für nahversorgungsrelevante Sortimente), wurde in Absprache mit der Unteren Raumordnungsbehörde auf eine raumordnerische Auswirkungsanalyse verzichtet und die jeweiligen Sortimente im Bebauungsplan aufgeschlüsselt.

Umwelt

Der Einwand bezieht sich auf

- die Erforderlichkeit für eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebietes
 - => Es wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt und die erforderlichen CEF- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.
- mögliche Einschränkungen des südöstlich vom Plangebiet liegenden Störfallbetriebes
 - => Laut Gutachter wird der Betrieb in seinen Möglichkeiten zur Erweiterung durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Wirtschaft

Der Einwand bezieht sich auf das Thema Gleichbehandlung, was die Erweiterung von Verkaufsflächen betrifft.

- => Beim geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Betriebsverlagerung, im Zuge derer sich die Verkaufsflächen reduzieren. Zudem ist das Interesse an der Erhaltung einer günstigen Marktlage ein rein wirtschaftlicher Belang und nicht in die Abwägung einzustellen.

Bahnlinie

Der Hinweis bezieht sich auf die Immissionen aus Betrieb und Unterhaltung der Eisenbahn.
=> Es werden entsprechende Textbausteine als Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen und es wird im Gewerbegebiet die sensible Nutzung Betriebswohnung ausgeschlossen.

D. Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Da es um die Nachnutzung der Grundstücke wegen einer Verlagerung des Betriebshofes der Technischen Dienste geht, gibt es keine räumliche Alternative. Aufgrund einer konkreten Anfrage einer Handelskette, die ihren weiter westlich gelegenen Lebensmittelmarkt modernisieren und vergrößern möchte, gibt es auch keine Nutzungsalternative.

E. Verfahrensablauf

von	bis	Verfahrensschritt
08.07.2009		Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Beilage O 2193)
28.07.2009		Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat (Beilage O 2193)
14.09.2009	25.09.2009	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
06.07.2011		Vorberatung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 0830)
26.07.2011		Entwurfs- und Offenlagebeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 0830 / P 0830-1)
15.08.2011	16.09.2011	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit textlichen Festsetzungen und Begründung
11.10.2011	20.10.2011	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach § 4a (3) Satz 4 BauGB
07.12.2011		Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Planungs- und Umweltausschuss (Vorlage P 0999)
15.05.2012		Satzungsbeschluss im Gemeinderat (Vorlage P 1104)

Pforzheim, 31.05.2012
62 Lis