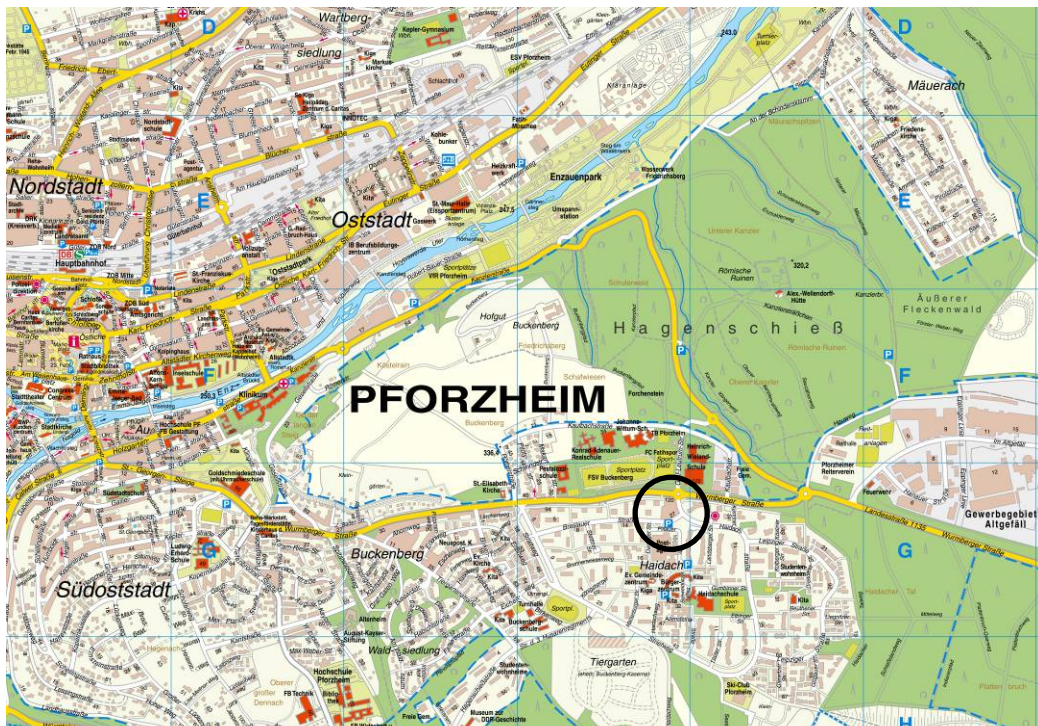


# Bebauungsplan „Breslauer Straße“

## - Begründung -



## **Begründung mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (8) BauGB**

### **Inhalt:**

#### **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

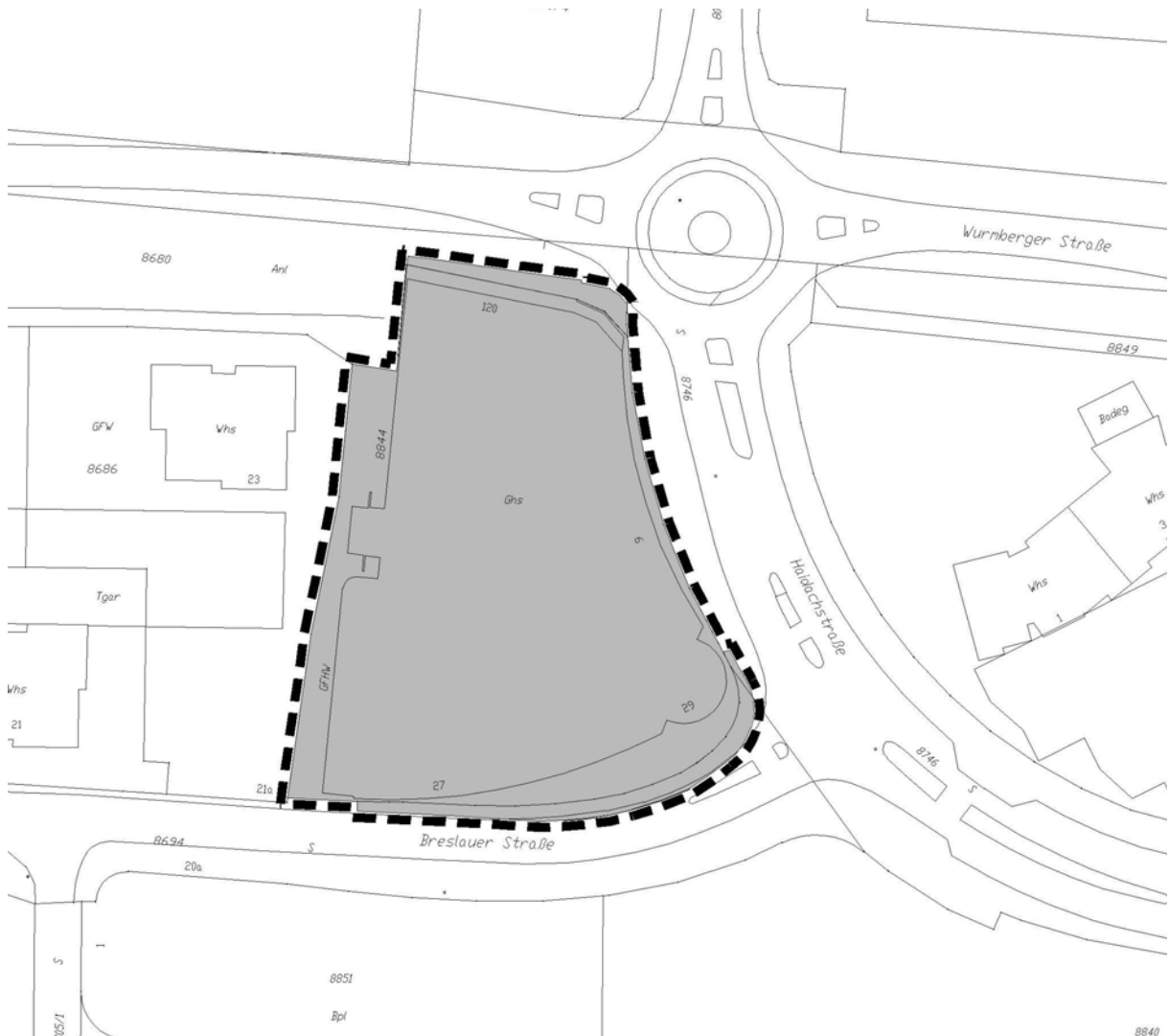
<b>A. Geltungsbereich</b>	<b>- 3 -</b>
<b>B. Anlass und Ziele der Planaufstellung</b>	<b>- 3 -</b>
<b>C. Verfahrensablauf</b>	<b>- 4 -</b>
<b>D. Übergeordnete Planungen</b>	<b>- 5 -</b>
<b>E. Gebietsbeschreibung</b>	<b>- 6 -</b>
1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets	- 6 -
2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung	- 6 -
3. Bestehende Planungen	- 6 -
4. Rechtliche Bindungen	- 7 -
<b>F. Planungskonzept</b>	<b>- 7 -</b>
1. Nutzungskonzept	- 7 -
2. Erschließung	- 8 -
2.1. Fahrerschließung	- 8 -
2.2. Ruhender Verkehr	- 8 -
2.3. Öffentlicher Personennahverkehr	- 8 -
3. Geprüfte Alternativen	- 8 -
<b>G. Auswirkungen und Folgen der Planung</b>	<b>- 9 -</b>
1. Lärmbelastungen	- 9 -
2. Umweltbelange	- 9 -
<b>H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>- 10 -</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 10 -
1.1. Art der baulichen Nutzung	- 10 -
1.2. Maß der baulichen Nutzung	- 13 -
1.3. Bauweise	- 13 -
1.4. Flächen für Garagen und Stellplätze	- 13 -
1.5. Lärmschutz	- 13 -
1.6. Grünordnerische Festsetzungen	- 16 -
1.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	- 16 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 17 -
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 17 -
2.2. Werbeanlagen	- 17 -

## Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### A. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Stadt Pforzheim im Stadtteil Haidach. Es wird begrenzt durch die Wurnberger Straße im Norden, die Haidachstraße im Osten, die Breslauer Straße im Süden sowie das Flurstück 8686 im Westen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Lageplan dargestellt.



Räumlicher Geltungsbereich

### B. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Der im räumlichen Geltungsbereich gültige Bebauungsplan „Einkaufszentrum Haidach“ wurde in Form eines Vorhabens- und Erschließungsplans mit seiner Veröffentlichung am 16.08.1996 rechtskräftig. Das als Einkaufszentrum geplante Gebäude wurde anschließend errichtet, die Schlussabnahme erfolgte am 29.12.1999. Allerdings wurde das Gebäude nie seiner Bestimmung entsprechend genutzt und ist bis heute leer stehend.

Um das im Geltungsbereich vorhandene Gebäude einer neuen Nutzung zuführen zu können und damit ein Flächenpotenzial zu reaktivieren, hat der Gemeinderat der Stadt Pforzheim am 04.07.2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Breslauer Straße“ gefasst. Ausgehend von der Festsetzung der Art der Nutzung als Mischgebiet, fasste der Gemeinderat am 17.10.2006 den Entwurfs- und Offenlagebeschluss. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde daraufhin durchgeführt. In der Folgezeit ruhte das Verfahren über einen längeren Zeitraum, um dem Eigentümer des bestehenden Gebäudes die Möglichkeit zu geben, neue Nutzungskonzepte zu entwickeln.

Von Seiten der Stadt Pforzheim ist nun geplant, einen Teil der Gebäudeflächen vom Eigentümer anzumieten und für schulische Zwecke zu nutzen. Diese Gebäudeflächen sollen für eine Schulerweiterung der Heinrich-Wieland-Schule dienen. Die Heinrich-Wieland-Schule ist eine berufliche Schule, die sich auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite der Wurmberger Straße befindet und seit längerer Zeit Bedarf an Flächen für zusätzliche Klassen- und Werkräume hat.

Die im Gebäude nicht für schulische Zwecke genutzten Flächen sollen einem vielfältigen Nutzungsspektrum aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und studentischer Wohnnutzung zugeführt werden.

Nach Einführung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB am 01.01. 2007, wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren fortgeführt. Durch die Reaktivierung eines seit längerem ungenutzten Flächenpotenzials im Innenbereich, die Lage des Plangebiets an einem städtebaulich integrierten Standort und die geringe Größe des Bereichs, liegen die Voraussetzungen für die Fortführung im beschleunigten Verfahren vor. Der Bebauungsplan leistet damit einen aktiven Beitrag zur Stärkung der Innenentwicklung.

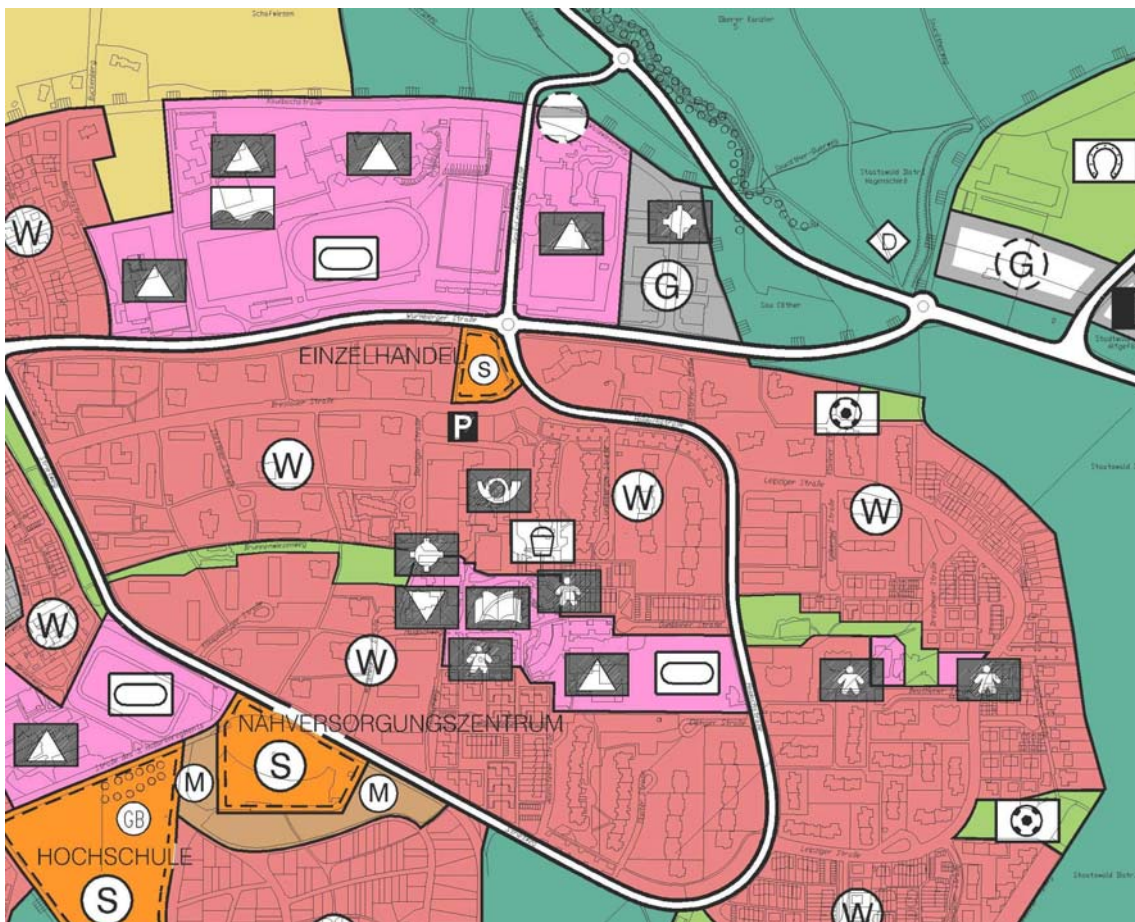
### C. Verfahrensablauf

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

#### D. Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim aus dem Jahr 2005 stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche Einzelhandel dar. Da für den gesamten Bereich ein Sondergebiet Schule in Ergänzung mit Einzelhandel, Dienstleistungen und studentischem Wohnen geplant ist, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu berichtigen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



## E. Gebietsbeschreibung

### 1. Umgebung und Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Haidach, der einen Wohnschwerpunkt mit ca. 8.700 Einwohnern in Höhenlage südöstlich der Pforzheimer Innenstadt bildet. An das Plangebiet grenzt im Nordosten der Verkehrsknotenpunkt Wurmberger Straße – Haidachstraße – Graf-Leutrum-Straße an. Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus dem Flurstück 8844.

Westlich an das Flurstück 8844 schließt eine Wohnbebauung an. Auch östlich der Haidachstraße befinden sich Wohngebäude. Nördlich der Wurmberger Straße liegen die Heinrich-Wieland-Schule, die erweitert werden soll, sowie Sportplätze. Südlich der Breslauer Straße, entlang der Pillauer Straße, bildet eine vielfältig gegliederte Nutzungsstruktur aus Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in Kombination mit einer mehrgeschossigen Wohnbebauung das Stadtteilzentrum des Haidachs.

Durch die Lage an einer der wichtigen Stadteinfahrtsstraßen sowie an einem der wichtigsten Stadtteileingangsbereiche zum Haidach, befindet sich das Plangebiet an einer stadträumlich bedeutenden Position.

### 2. Vorhandene Nutzungen und Bebauung

Im Plangebiet befindet sich ein mehrgeschossiger, kompakter Baukörper, der auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Einkaufszentrum Haidach“ bauordnungsrechtlich genehmigt wurde. Seit der Fertigstellung im Jahr 1999 steht das Gebäude leer. Die ursprünglich geplante Nutzung als Einkaufszentrum wurde nicht realisiert.

### 3. Bestehende Planungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 634 „Einkaufszentrum Haidach“ (Vorhaben- und Erschließungsplan) vom 31.10.1996 soll durch den Bebauungsplan „Breslauer Straße“ ersetzt werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein „Sondergebiet Einkaufszentrum“ fest. Zulässig ist ein SB-Warenhaus zzgl. einer zusätzlichen Shopzone.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 634 „Einkaufszentrum Haidach“

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 634 ebenfalls zulässig sind Gaststätten, Dienstleistungsbetriebe wie Banken, Büroräume, Räume für Freiberufler, Wohnungen für Betriebsangehörige sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses ist auf 5.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Darüber hinaus sind 1.500 m<sup>2</sup> Flächen für eine Shopzone, Gaststätten und sonstige gewerbliche Räume zulässig. Die Grundfläche baulicher Anlagen darf maximal 4.000 m<sup>2</sup> betragen. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse definiert.

#### 4. Rechtliche Bindungen

Der Eigentümer des Flurstücks 8844 hat bereits 1996 zu Gunsten der Stadt Baulasten eingeräumt, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Bebauungsplan „Einkaufszentrum Haidach“ übernommen wurden.

So wurden an der Westseite des Gebäudes ein Leitungsrecht sowie ein Geh- und Fahrrecht (für Fahrräder) für den öffentlichen Verkehr, an der Nordseite ein Gehrecht für öffentlichen Fußgängerverkehr und an der Südostseite ein Leitungsrecht sowie ein Gehrecht für öffentlichen Fußgängerverkehr festgesetzt.

Für das Flurstück 8844 liegt eine bestandskräftige Baugenehmigung vom 28.11.2006 vor. Diese lässt u. a. Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 4.460 m<sup>2</sup> zu. Auch ein Bistro in einer Größenordnung von rund 300 m<sup>2</sup> wird genehmigt. Für diese Baugenehmigung wurde beim Baurechtsamt der Stadt Pforzheim vor Ablauf der Dreijahresfrist ein Antrag auf Verlängerung nach § 62 LBO gestellt.

### F. Planungskonzept

#### 1. Nutzungskonzept

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist vorgesehen, das bestehende, derzeit leer stehende Gebäude an städtebaulich markanter Stelle zu reaktivieren und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die Stadt Pforzheim plant, einen Teil der Gebäudeflächen zu mieten und für schulische Zwecke zu nutzen. Es ist vorgesehen, dort Teile der benachbart gelegenen Heinrich-Wieland-Schule unterzubringen. Diese Schule hat seit längerer Zeit einen dringenden Erweiterungsbedarf und benötigt zusätzliche Flächen für Klassen- und Werkräume. Durch die Schulerweiterung wird ein Beitrag zur Stärkung des Schulstandortes Pforzheim geleistet.

Die Heinrich-Wieland-Schule ist eine berufliche Schule mit Schwerpunkt im Bereich der technischen Berufe. Auf einer Fläche von ca. 3.600 m<sup>2</sup> soll der schulische Teilbereich der Elektroabteilung untergebracht werden. Im ersten und zweiten Obergeschoss des Gebäudes sollen Unterrichtsflächen für ca. 420 Schüler eingerichtet werden. Ein Pausenfreibereich ist im ersten Obergeschoss in einer Art Innenhofsituation geplant. Der Hof ist dabei auf den vier seitlichen Flächen geschlossen und lediglich nach oben hin geöffnet. Nach Westen, in Richtung bestehender Wohnbebauung, soll der Hof durch eine abschirmende Fassade begrenzt werden. Eine weitere kleinere Freifläche ist nach Süden orientiert im zweiten Obergeschoss vorgesehen.

Auf den nicht für schulische Zwecke genutzten Flächen plant der Eigentümer des Gebäudes eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungsangeboten und studentischem Wohnen. Diese Nutzungen sollen in sinnvoller Ergänzung zur Schulnutzung stehen. Nutzungskonflikte mit der Schule sollen vermieden werden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum des Haidachs geleistet.

Ziel ist es, durch die Ansiedlung eines vielfältig strukturierten Nutzungsspektrums in dem seit mehreren Jahren leer stehenden Baukörper, einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Aufwertung und Reaktivierung des gesamten Bereichs im Umfeld des ehemals als Einkaufszentrum geplanten Gebäudes zu leisten. Die Schaffung eines lebendigen Stadtraums, der über eine Vielzahl von räumlich-funktionalen Vernetzungen in die benachbarten Quartiere verfügt, wird angestrebt. Es sollen Synergieeffekte erzeugt werden, die die Entwicklung des gesamten Stadtquartiers positiv beeinflussen.

Um die geplanten Nutzungen räumlich integrieren zu können, sind bauliche Maßnahmen am Gebäude notwendig. Diese konzentrieren sich vor allem auf Umbauten im Innenbereich und an den Fassaden. Durch die Umbaumaßnahmen kommt es weder zu einer Veränderung der bislang in Anspruch genommenen überbauten Grundfläche noch der Gebäudehöhe.

## 2. Erschließung

### 2.1. *Fahrerschließung*

Das Plangebiet ist in seiner Form als Eckgrundstück an drei Seiten von Erschließungsstraßen sowie an der vierten Seite durch einen Fuß- und Radweg begrenzt. Die nördlich vorbeiführende Wurmberger Straße stellt als Landesstraße eine überörtliche Verbindung dar. Östlich liegt die Haidachstraße als Haupterschließungsstraße für den Stadtteil.

### 2.2. *Ruhender Verkehr*

Es ist geplant, Stellplätze in der im Plangebiet bereits bestehenden Tiefgarage unterzubringen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche keine Garagen und Stellplätze zulässig sind.

### 2.3. *Öffentlicher Personennahverkehr*

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich Bushaltestellen der Linien 6, 62, 63 sowie 763. Das Gebiet ist damit sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

## 3. Geprüfte Alternativen

Standortalternativen für eine Schulerweiterung an andere 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 entgegen gestanden.



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 Schullnutzung 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.

## **G. Auswirkungen und Folgen der Planung**

### **1. Lärmbelastungen**

Durch die Modifikation des Nutzungsangebots kann es auch zu veränderten schalltechnischen Auswirkungen im Plangebiet und dessen Umgebung kommen.

Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens 6967 (Juni 2009) hat das Büro Kurz und Fischer, Möhnesee, mögliche schalltechnische Auswirkungen und Belastungen auf Grund der veränderten Nutzungszulässigkeit untersucht. Das Gutachten trifft auch Aussagen darüber, ob die geplanten Nutzungen vor Lärmeinflüssen von außen, beispielsweise verkehrliche Emissionsbelastungen der angrenzenden Straßen, geschützt werden müssen. Auf die Ergebnisse des Gutachtens und die sich daraus ergebenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird unter *H.1.5 Lärmschutz* näher eingegangen.

### **2. Umweltbelange**

Das Plangebiet ist fast vollständig mit einem als Einkaufszentrum geplanten Gebäude bebaut bzw. mit entsprechenden Zufahrten/Gehwegflächen versiegelt. Entlang der Straßen sind außerhalb des Geltungsbereiches Laubbäume in Pflanzflächen mit Bodendeckern gepflanzt. Entsprechend der Festsetzung im geltenden Bebauungsplan stehen ebenfalls Laubbäume in der Gehwegfläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches. Auf einem schmalen begrünten Grundstücksstreifen im Nordwesten des Geltungsbereiches stehen neben dem Fuß- und Radweg drei Laubbäume in einem Pflanzbeet. Eine Dachterrasse ist extensiv begrünt.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Unteres Enztal“, Zone III A. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen. Das Gebiet weist keine besonderen Qualitäten für das Landschaftsbild und keine Erholungsfunktion auf.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung kann die Betroffenheit besonders geschützter Arten im bzw. am bestehenden Gebäude nicht ausgeschlossen werden. Eine Inaugenscheinnahme des Gebäudebestands durch das städtische Amt für Umweltschutz ergab, dass vermutlich keine Bruthabitate oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten von den geplanten Umbaumaßnahmen betroffen sind. Sollten bei Umbau- oder Ab-

bruchmaßnahmen am bestehenden Gebäude trotzdem Nester von Wildbienen, Vögeln oder Fledermäusen entdeckt werden, sind diese umgehend dem städtischen Amt für Umweltschutz zu melden.

Eine Veränderung der Bepflanzung ist bei einer bloßen Umnutzung des Gebäudebestandes nicht zu erwarten. Der neue Bebauungsplan setzt 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. Es ist jedoch von Seiten des mit den Planungen beauftragten Architekturbüros vorgesehen, den Pausenbereich zu gestalten und teilweise zu begrünen.

Der bestehende Fuß- und Radweg bleibt erhalten, er ist auch als Rettungsweg beschildert. Ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht wird festgesetzt.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren fortgeführt 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.

## **H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1. *Art der baulichen Nutzung***

Die Art der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich als Sondergebiet Schule in Ergänzung mit Einzelhandel, Dienstleistungen und studentischem Wohnen i. S. d. § 11 (1) BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von schulischen Einrichtungen sowie von Nutzungseinheiten mit einem insbesondere auf den Stadtteil bezogenen Angebot von Gütern und Dienstleistungen. Ein breit gefächertes Nutzungsspektrum soll eine auf Dauer angelegte Nutzung des seit geraumer Zeit leer stehenden Gebäudes an einer stadträumlich bedeutenden Stelle ermöglichen.

Durch Festsetzung der Zulässigkeit von Nutzungen für schulische Zwecke wird ermöglicht, dass für die benachbart gelegene Heinrich-Wieland-Schule, die seit längerer Zeit einen dringenden Erweiterungsbedarf hat, zusätzliche Flächen für Klassen- und Werkräume geschaffen werden können. Die unterschiedlichen Bereiche der Schule können so funktional sinnvoll miteinander verknüpft werden. Es ist geplant, im ersten und zweiten Obergeschoss des Gebäudes ca. 3.600 m<sup>2</sup> für schulische Zwecke zu nutzen und Räume für insgesamt 420 Schüler zu schaffen. Die Ansiedlung der Schulnutzung wird als wichtiger Impulsgeber für die Reaktivierung des leer stehenden Gebäudes gesehen. Gleichzeitig wird ein wichtiger Beitrag zur Stärkung Pforzheims als Schulstandort geleistet.

Neben der Schulnutzung sind im Sondergebiet auch Nutzungseinheiten für Einzelhandel zulässig. Im Zuge der Neuordnung und der Integration von schulischen und anderen Nutzungen im bestehenden Gebäude kommt es dabei zu einer Reduzierung der bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan „Einkaufszentrum Haidach“ zulässigen Verkaufsflä-

che (5.000 m<sup>2</sup> für ein SB-Warenhaus ohne Sortimentsbeschränkung zzgl. zusätzlicher Flächen von 1.500 m<sup>2</sup> u. a. für eine Shopzone). Durch die Neuordnung ist im Bebauungsplan „Breslauer Straße“ von einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> auszugehen.

Das maximale Maß an zulässigen Verkaufsflächen im Bebauungsplan „Breslauer Straße“ wird durch die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen als Verhältniszahlen (Quotient) aus maximal zulässiger Verkaufsfläche zu Baugrundstücksfläche gesteuert. Dabei gibt die Verkaufsflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig sind. Die Systematik der Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen als Verhältniszahlen wird in einem Urteil des BVerwG (BVerwG 4 CN 3/07 vom 03.04.2008; siehe auch BVerwG 4 BN 63/09 vom 11.11.2009) explizit als Möglichkeit zur Regelung der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen genannt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breslauer Straße“ ist eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> zulässig. Die Größe der Baugrundstücksfläche im maßgeblichen Sondergebiet beträgt 4.620 m<sup>2</sup>. Aus dem Quotienten dieser beiden Werte wird zur Regelung der zulässigen maximalen Gesamtverkaufsfläche eine Verkaufsflächenzahl von 0,650 festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb eines Versorgungskerns, wie ihn der Regionalplan Nordschwarzwald 2015 festlegt. Um das raumordnerische Integrationsgebot zu beachten, wäre daher die Verkaufsfläche für Sortimente, die zentrenrelevant im Sinne des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg (2001) sind, auf einen Wert von maximal 800 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Der Bebauungsplan müsste sich hierbei einem an sich nicht abwägbaren Ziel der Raumordnung anpassen.

Jedoch liegt für das Flurstück 8844 eine bestandskräftige Baugenehmigung vom 28.11.2006 vor. Diese genehmigt im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> erforderlich.

Daher wird in den Bebauungsplan „Breslauer Straße“ der bauordnungsrechtlich genehmigte Umfang an zentrenrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsflächengröße von maximal 1.050 m<sup>2</sup> übernommen. Aufgrund der geschilderten Sachlage wird dies auch von Regierungspräsidium und Regionalverband entsprechend mitgetragen. Somit sind innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> auf einer Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup> Sortimente zulässig, die zentrenrelevant im Sinne des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg (2001) sind.

Auch die Steuerung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente orientiert sich an der Systematik der Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen. Aus dem Quotienten der maximal zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von insgesamt 1.050 m<sup>2</sup> und der Größe der Baugrundstücksfläche im Sondergebiet von 4.620 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Verkaufsflächenzahl von 0,227.

Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot werden durch die festgesetzte Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen nicht verletzt. Dies lässt sich aus Ergebnissen eines Einzelhandelsgutachten der CIMA (Markt- und Wirkungsanaly-

se, August 2006) ableiten, das detailliert die Einzelhandelssituation im Bereich Buckenberg-Haidach untersucht. Demnach ist davon auszugehen, dass auch unter Berücksichtigung eines Einzelhandelsschwerpunktes im Tiergarten-Areal sowie der bestehenden Einzelhandelsstrukturen an der Pillauer Straße ein zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf im Stadtteil besteht.

Im Gutachten werden explizit Aussagen zu einer Ansiedlung von Einzelhandelsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breslauer Straße“ getroffen. Noch unter der Annahme einer zulässigen Verkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup> für ein SB-Warenhaus, wie sie der rechtskräftige Bebauungsplan „Einkaufszentrum Haidach“ festsetzt, kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass negative raumordnerische Auswirkungen für Umlandgemeinden und das restliche Stadtgebiet von Pforzheim ausgeschlossen werden können.

Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich soll insbesondere die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Haidach mit Gütern und Dienstleistungen dauerhaft gesichert werden. Dabei gewährleistet die integrierte Lage des Standortes an der Breslauer Straße in einem Wohnschwerpunkt mit 8.700 Einwohnern auch eine sehr gute fuß- und radläufige Erschließung. Die Versorgungssituation auch nicht motorisierter Bevölkerungsgruppen im Stadtteil wird so verbessert. Auch eine Reduzierung von Verkehrsmengen des motorisierten Individualverkehrs von und zum Einzelhandelsstandort wird durch die integrierte Lage erreicht. Die bestehende gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs trägt ebenfalls zu einer – auch aus ökologischer Sicht – sinnvollen Entwicklung bei.

Die angebotenen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen an den unterschiedlichen Standortschwerpunkten (Einkaufszentrum Tiergarten-Areal, Stadtteilzentrum Pillauer Straße, Standort Breslauer Straße) im Stadtteil Buckenberg-Haidach, der insgesamt 13.200 Einwohner zählt, sollen sich sinnvoll ergänzen. Durch stadträumlich-funktionale Wechselbeziehungen sollen vor allem zwischen dem Standort an der Breslauer Straße und dem südlich daran anschließenden Bereich um das Stadtteilzentrum an der Pillauer Straße Synergien erzeugt werden, die zu einer nachhaltigen Entwicklung und Belebung beider Bereiche beitragen. Ein Nahversorgungsnetzwerk der kurzen Wege, das der Funktion des Gesamtbereichs als urbane Mitte des Haidachs gerecht wird, soll entstehen.

Auch das vielfältig strukturierte Nutzungsangebot, das neben Schul- und Einzelhandelsfunktionen zulässig ist, leistet hierzu einen Beitrag. Unter anderem sind Büros sowie Einheiten für Dienstleistungsnutzungen, nicht störende Handwerksbetriebe und Räume für freiberuflich Tätige zulässig. Als nicht störende Handwerksbetriebe sind beispielsweise Bäckereien oder Friseurbetriebe denkbar. Banken sind im Rahmen der Kategorie der Dienstleistungsnutzungen zulässig.

Aus der bestandskräftigen Baugenehmigung vom 28.11.2006 für das Flurstück 8844 ergibt sich eine bauordnungsrechtliche Zulässigkeit eines Bistros in einer Größenordnung von rund 300 m<sup>2</sup>. Aufgrund der sich daraus ableitenden Rechtsposition des Eigentümers, wird im Bebauungsplan „Breslauer Straße“ eine Zulässigkeit von Nutzungseinheiten für Schank- und Speisewirtschaften festgesetzt. Diese sollten durch ein entsprechendes gastronomisches Angebot (z. B. Verpflegung in den Pausen, Mensafunktion) in einer sinnvollen Ergänzung zu der geplanten Schulnutzung stehen.

Durch die Zulässigkeit von studentischem Wohnen wird die Nutzungsmischung weiter ergänzt. In räumlicher Nähe zur Hochschule Pforzheim wird es bauplanungsrechtlich ermöglicht, ein Wohnraumangebot speziell für Studenten, aber auch für Schüler – beispielsweise der Heinrich-Wieland-Schule – zu schaffen.

Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse ausgerichtet 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 sowie Nutzungskonflikte mit der geplanten schulischen Nutzung vermieden werden.

### *1.2. Maß der baulichen Nutzung*

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Einkaufszentrum Haidach“ übernommen. Damit ist gewährleistet, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bestandsgebäudes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung auch zukünftig gesichert ist.

### *1.3. Bauweise*

In Anlehnung an die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird die Bauweise durch Planeinschrieb als geschlossene Bauweise festgesetzt.

### *1.4. Flächen für Garagen und Stellplätze*

Durch die Festsetzung der Zulässigkeit von Garagenbauwerken und Stellplätzen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine gezielte Steuerung von Standorten für den ruhenden Verkehr nach stadträumlichen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten erfolgen.

### *1.5. Lärmschutz*

Durch die Zulässigkeit eines SB-Warenhauses mit 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan „Einkaufszentrum Haidach“ besteht bereits eine bauplanungsrechtlich zulässige Belastung mit Schallimmissionen für den Gesamtbereich. Durch die zukünftige Reduzierung der Einzelhandelsverkaufsflächen bei gleichzeitiger Zulässigkeit einer schulischen Nutzung kann es zu geänderten schalltechnischen Auswirkungen kommen.

Das schalltechnische Gutachten 6967 (Juni 2009) des Büros Kurz und Fischer, Winnenden, hat diese möglichen schalltechnischen Auswirkungen und Belastungen auf Grund der geänderten Nutzungszulässigkeit untersucht. Die Untersuchungen dienen als Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - werden durch den Außenlärm in weiten Bereichen des Plangebiets überschritten. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind daher vorzusehen.

Aus räumlichen und städtebaulichen Gründen kommen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht. Daher muss ein ausreichender Schutz gegen die Verkehrslärmimmissionen durch passive Maßnahmen an den Gebäuden gewährleistet werden. Dieser Schutz erfolgt über die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen.

So sind die Grundrisse der Wohnungen vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer o. ä.) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Falls dies nicht realisierbar ist, müssen schalldämmende Außenbauteile verwendet werden.

Die Anforderungen an die schalldämmenden Außenbauteile bestimmen sich nach der DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweis“ (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 zu den Emissionsquellen ist dabei dem schalltechnischen Gutachten 6967 (Juni 2009) des Büros Kurz und Fischer, Winnenden, zu entnehmen. Weitere Festsetzungen hinsichtlich der nächtlichen Belüftung von Aufenthaltsräumen werden ebenfalls auf Grundlage dieses Gutachtens getroffen.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen der Konflikt bezüglich der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 gelöst werden kann.

Hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft sind die Emissionen, ausgehend von dem Plangebiet, so zu begrenzen, dass die Anforderungen der TA Lärm 1998 eingehalten werden.

Für die zukünftig zulässige gewerbliche Nutzung wurde auf Basis der zum Zeitpunkt des schalltechnischen Gutachtens vorliegenden Projektplanungen des Architekturbüros mwb, Pforzheim, ermittelt, dass durch entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen bzw. Regelungen im betrieblichen Ablauf die Richtwerte der TA Lärm 1998 eingehalten werden können. Es wird daher darauf hingewiesen, dass im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis der Einhaltung der maximal zulässigen Lärmbelastung im Sinne der TA Lärm 1998 auf Grundlage der dann aktualisierten Planungen erbracht werden muss.

Das schalltechnische Gutachten zeigt auf, dass es durch die Schulnutzung, insbesondere durch den geplanten nach Westen orientierten Schulhof, zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm 1998 kommen kann. Diese Überschreitungen sind auf wenige Immissionsorte im Bereich des Gebäudes Breslauer Straße 23 begrenzt. Mit Überschreitungen ist hier während der allgemeinen Unterrichtszeiten der Heinrich-Wieland-Schule in einem eingeschränkten, vor allem auf die Pausenzeiten fokussierten, Zeitraum zu rechnen. An der Mehrzahl der Immissionsorte werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 1998 hingegen eingehalten.

Diese punktuelle Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm 1998 ist aufgrund der Besonderheiten der schulischen Nutzung im vorliegenden Fall jedoch ge-



rechtfertigt. Gemäß Nr. 3.2.2 der TA Lärm 1998 kann von den Grenzwerten nämlich abgewichen werden, wenn besondere Umstände des Einzelfalls vorliegen, die bei der Regelbeurteilung der TA Lärm keine Berücksichtigung finden und Anlass für eine abweichende Beurteilung geben. Als solche Umstände nennt die Nr. 3.2.2 d) TA Lärm insbesondere „Gesichtspunkte der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz“ der Geräuschimmissionen. Diese Regelung wird von der Rechtsprechung (siehe insoweit z. B. BayVGH, Urteil vom 31.03.2006; VG Ansbach, Urteil vom 23.07.2009) analog auf Immissionen eines Schulbetriebs angewandt. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass mit dem Betrieb einer Schule eine öffentliche Aufgabe von herausragender Bedeutung erfüllt wird, die in einem besonderen öffentlichen Interesse liegt. Die Funktionsfähigkeit der Schule darf durch überhöhte Lärmanforderungen daher nicht beeinträchtigt werden. Aus einer Schulnutzung resultierende Lärmbelastungen sind sozialadäquat und daher von der Umgebung zu akzeptieren. Die gesunden Wohnverhältnisse der Nachbarschaft müssen jedoch gewahrt bleiben.

Ein besonderes öffentliches Interesse ist im Fall der Erweiterung der Heinrich-Wieland-Schule gegeben. Auch künftig müssen ein geregelter Schulbetrieb und die damit verbundene Funktionsfähigkeit der Schule gewährleistet sein, um dem allgemeinen Bildungsauftrag gerecht werden zu können. Dies kann nur durch die geplante Schaffung von zusätzlichen Unterrichtsflächen geschehen, wodurch der dringende Erweiterungsbedarf der Schule gedeckt wird.

Standortalternativen für die Schule wurden durch die zuständigen städtischen Ämter geprüft. Diese Alternativen wären aber mit einem deutlich höheren Kostenaufwand verbunden gewesen. Für die Realisierung eines notwendigen Neubaus an anderer Stelle hätte dies zudem zu möglichen zeitlichen Verzögerungen führen können. Dem dringenden kurzfristigen Bedarf der Schule hätte so nicht entsprochen werden können. Darüber hinaus war die räumliche Nähe zum bestehenden Schulstandort und die damit verbundene Nutzung von vorhandener Infrastruktur ein weiteres wichtiges Kriterium. Gleichzeitig wird in der Ansiedlung der Schulnutzung der maßgebliche Initiator für die städtebauliche Reaktivierung des seit über zehn Jahren leer stehenden Gebäudes gesehen. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch an anderer Stelle wird vermieden.

Da die Heinrich-Wieland-Schule als berufliche Schule ausschließlich von älteren Schülern (16 – 20 Jahre) besucht wird, kann davon ausgegangen werden, dass nicht die gleichen hohen Schallemissionen auf dem Pausenhof entstehen werden, wie sie z. B. für eine Grundschule oder für die jungen Klassen von weiterführenden Schulen anzunehmen wären. Der im ersten Obergeschoss geplante und in Richtung der westlich bestehenden Wohnbebauung orientierte Pausenbereich wird durch eine abschirmende Fassade begrenzt. Es entsteht eine Art Innenhofsituation. Somit werden mögliche vom Schulhof ausgehende Lärm- und Blickbeeinträchtigungen für die benachbarte Wohnnutzung reduziert.

Weitergehende Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Schulhofs würden zu einer deutlichen Einschränkung der Versorgung des geplanten Pausenbereichs mit Frischluft und Tageslicht führen. Der Pausenhof könnte so seine Funktion als Ort der Erholung und Regeneration zwischen den Unterrichtseinheiten nicht mehr in ausreichender Form erfüllen. Der Nutzwert des Hofes für die Schule wäre deutlich eingeschränkt. Aufgrund des bestehenden Grundstücks- und Gebäudezuschnitts ist eine Anordnung des Schulhofs an anderer Stelle nur schwer realisierbar.

Aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Einkaufszentrum Haidach“ baurechtlichen Zulässigkeit (unter anderem eines SB-Warenhauses) besteht eine potentielle Vorbelastung der Umgebung. Es ist davon auszugehen, dass der Gebietscharakter eines in unmittelbarer Nachbarschaft festgesetzten Reinen Wohngebiets dadurch bereits heute beeinträchtigt werden kann und dieser nicht mehr gewahrt wäre. Durch die zukünftige schulische Teilnutzung bei gleichzeitiger Reduktion der zulässigen Einzelhandelsflächen um ca. 40 Prozent, ist keine wesentlich höhere Beeinträchtigung des Gesamtbereichs zu erwarten.

Im Sinne des Gebots der Rücksichtnahme müssen die Interessen der Umgebung berücksichtigt werden. Insbesondere müssen die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse der Nachbarschaft gewahrt bleiben. Im Rahmen der Abwägung wurde zur Bewertung der Emissionseinwirkungen der Schulnutzung auf die Nachbarschaft und der damit verbundenen Fragestellung, ob die gesunden Wohnverhältnisse der Umgebung gewahrt werden, das Schutzniveau für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß der TA Lärm 1998 herangezogen. Bei Einhaltung dieses Schutzniveaus ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auf jeden Fall erfüllt sind. Das Schutzniveau wird in der Mehrzahl der Immissionspunkte eingehalten.

Die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet werden lediglich an einigen wenigen Immissionspunkten in den oberen Wohngeschossen des Gebäudes Breslauer Straße 23 überschritten. Die Werte an diesen Messpunkten halten jedoch die Anforderung der TA Lärm 1998 an Mischgebiete ein. Da auch in Mischgebieten gemäß BauNVO generell Wohnnutzung zulässig ist und dort folglich ebenfalls gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sein müssen, kann daraus geschlossen werden, dass auch im Bereich dieser Immissionspunkte die gesunden Wohnverhältnissen gewahrt bleiben – wenn auch bei einem für ein Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet erhöhten Belästigungsniveau.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte wird in der Abwägung dem öffentlichen Interesse an der Erweiterung der Schule ein besonderes Gewicht eingeräumt. Die aus der Schulnutzung resultierenden Geräuschbelastungen sind als sozialadäquat anzusehen. Bei der Nachbarschaft kann daher Akzeptanz und Verständnis vorausgesetzt werden. Weitergehende Beeinträchtigungen durch die Schulnutzung, die über das Maß der im Gutachten ermittelten Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm 1998 hinausgehen, sollten jedoch vermieden werden.

#### *1.6. Grünordnerische Festsetzungen*

Bestehende Baumstandorte sind im Planteil entsprechend gekennzeichnet. Sie sind in ihrer ökologischen und der stadtraumprägenden Funktion zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen.

#### *1.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Einkaufszentrum Haidach“ festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden als Festsetzungen übernommen, um so bestehende rechtliche Bindungen weiterhin auch bauplanungsrechtlich zu sichern.

## 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 Haidach als Wohnschwerpunkt durch Werbeanlagen gestalterisch möglichst wenig beeinträchtigt und in seinem Gesamterscheinungsbild nicht gestört wird.

Pforzheim, 03.08.2010  
62 No/DA