



# **Stadt Bruchsal Gemarkung Bruchsal**

## **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bahnstadt – Baufeld 5“**

### **Teil C: Begründung**

**C – I      Verfahrensvermerke**

**C – II     Planungsbericht**

Verfahrensstand: Satzungsfassung  
Stand: 12.05.2020

## C – I Verfahrensvermerke

### VERFAHRENSVERMERKE

1.1 <i>Planaufstellungsbeschluss</i> des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am 26.11.2019
1.2 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gemäß § 2 Abs.1 BauGB (Datum Amtsblatt)	am 28.11.2019
2.1 <i>Gemeinderatsbeschluss</i> über den Entwurf (Entwurfsbilligung)	am 26.11.2019
2.2 <i>Gemeinderatsbeschluss</i> über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am 26.11.2019
2.3 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Datum Amtsblatt)	am 28.11.2019
2.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Gelegenheit zur Stellungnahme	vom 06.12.2019 bis 17.01.2020
2.5 Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme (Schreiben vom 28.11.2019)	Frist 17.01.2020
3.1 Gemeinderatsbeschluss über den geänderten Entwurf (Entwurfsbilligung)	am 24.03.2020
3.2 Gemeinderatsbeschluss über die erneute öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 4a i.V. m. 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am 24.03.2020
3.3 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Datum Amtsblatt)	am 02.04.2020
3.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Gelegenheit zur Stellungnahme	vom 14.04.2020 bis 28.04.2020
3.5 Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme (Schreiben vom 03.04.2020)	Frist 28.04.2020
4. Abwägung und Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB (§ 74 LBO)	am 28.07.2020
5. Mitteilung des Prüfungsergebnisses des Gemeinderates an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben	am .....
6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB (Datum Amtsblatt)	am 06.08.2020

## C - II Planungsbericht

### INHALTSVERZEICHNIS

0.	Übersichtsplan	4
1.	Anlass und Ziele der Planung	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen	7
4.	Verfahren	9
5.	Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	10
6.	Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften	14
7.	Umweltbelange	14
8.	Lärm	15
9.	Energie- und Wärmekonzept	17
10.	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	17

## 0. Übersichtsplan

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

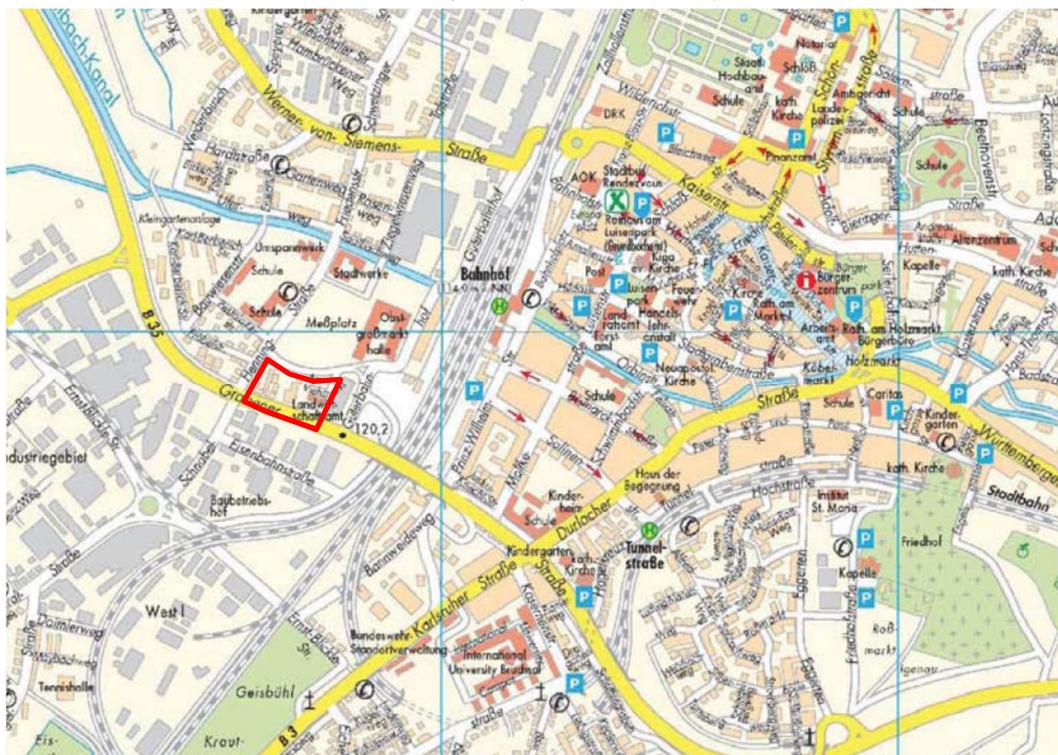


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

## 1. Anlass und Ziele der Planung

### 1.1 Masterplan Bahnstadt Bruchsal

Westlich des Bahnhofs liegt die „BahnStadt Bruchsal“. Nach dem Motto „Mehr Innen statt Außen“ entsteht in der BahnStadt auf ehemaligen Bahn- und Gewerbeflächen ein lebendiges Quartier, das den Erwartungen an urbanes Leben gerecht wird.

Die Entwicklung der BahnStadt in der Phase 1, südlich des Saalbachs, ist bereits weit fortgeschritten.

Bis auf das Baufeld 5 zwischen Willy-Brandt-Straße und B 35 sind alle Baufelder veräußert. Erste BewohnerInnen haben das Quartier bezogen, die Bauarbeiten weiterer Projekte sind in vollem Gang.

Die bisherige Vision eines durchmischten Quartiers mit Wohnen und Arbeiten, Kultur und Freizeit entwickelt sich zur gebauten Realität:

Entlang der Bahnlinie und der B 35 bilden das ADAC Behördenzentrum, ein Studentenwohnheim, die Feuerwehr und eine Schulsporthalle den äußeren Rahmen des neuen Stadtquartiers. Das ehemalige Bürogebäude der Obst- und Gemüse-Absatzgenossenschaft Nordbaden eG (OGA) wurde saniert und wird weiter als Bürohaus genutzt. In den ehemaligen Spargelhallen entsteht eine gemischte Nutzung mit Gastronomie, Dienstleistung, Büros und Wohn-Appartements.

Im Kern des Areals liegt der Schwerpunkt in der Wohnnutzung. Mit dem Studentenwohnheim entlang der Bahn und dem Appartementshaus am Kopf der alten Spargelhallen sind bereits heute ca. 590 Wohnungen in der Realisierung.

## 1.2 Weiterentwicklung Baufeld 5

Das Baufeld 5 war bislang als Mischgebiet konzipiert. Der Masterplan sah eine Gliederung der Nutzungen mit Wohnungen im Norden und einer geschlossenen Bebauung mit lärmunempfindlichen gewerblichen Nutzungen entlang der B 35 im Süden vor, die direkt westlich an das Landwirtschaftsamt anschließt.

Nach Gesprächen mit unterschiedlichen Investoren und Sozialträgern ist diese strikte Trennung der Nutzungen nicht leicht umzusetzen. Auf der anderen Seite besteht ein Bedarf für soziales Wohnen. Die Bebauung im Baufeld 5 soll daher weiterentwickelt werden, hin zu einem Schwerpunkt für soziales Wohnen und dazu passenden Dienstleistungsangeboten und einzelnen Gewerbeeinheiten.

Auch die im Masterplan angedachte Gebäudestruktur und Höhenentwicklung wurde weiterentwickelt. Gegenüber bisher ist eine kompaktere Baustruktur mit einem begrünten Innenhof vorgesehen. Die Höhenentwicklung wird an das neue urbane Umfeld angepasst.

Die Abschirmung zur B 35 und auch zur Schnabel-Henning-Straße wird verbessert. Die zum Innenhof orientierten Räume werden effektiver vor Straßenlärm geschützt. Im Norden wird die bisherigen Kammstruktur aufgegriffen, so dass die Durchlässigkeit gegenüber den nördlichen Punkthäusern erhalten wird. Die vier Vollgeschosse der gegenüberliegenden Punkthäuser werden aufgenommen, ein höherer Gebäudeturm mit sechs Vollgeschossen an der Einmündung zur Straße „Viehmarkt“ setzt einen städtebaulichen Akzent und orientiert sich damit an den übrigen Wohntürmen an besonderen Eingangssituationen in der Bahnstadt.

Gegenüber der dreigeschossigen Bestandsbebauung an der Schnabel-Henning-Straße wird der Innenblock mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden gefasst.

Entlang der B 35 und im Anschluss an das Landwirtschaftsamt bilden vier Vollgeschosse eine städtebauliche Raumkante. An der westlichen Ecke setzt ein Gebäudeturm mit sieben Vollgeschossen einen Gegenpunkt zum Schlauchturm der neuen Feuerwehr. Der Gebäudeturm steht grenzständig an der Grundstücksgrenze zum Landwirtschaftsamt.

Um den Lückenschluss zum Landwirtschaftsamt zu verbessern wird ein 4-geschossiger Gebäudeteil senkrecht zum Gebäudeturm entlang der Grundstücksgrenze ausgerichtet, der an die heutige Brandwand des Landwirtschaftsamts abschließt. Diese mäandrierende Zeilenstruktur wird auf dem Grundstück des Landwirtschaftsamts weitergedacht, so dass auch hier eine spätere Entwicklung möglich ist. Um jedoch auch die Belichtung der Bauten zu gewährleisten, wird ein 1-geschossiger Mittelbereich definiert, der von den höheren Gebäudeteilen umrahmt wird und Licht von Süden einlässt.

Durch diese vorgegebene Struktur wird an die Ost-Fassade des 7-stöckigen Gebäudeturms auf der Grenze zum Grundstück des Landwirtschaftsamtes nicht angebaut und damit die Belichtung des Turms gewährleistet, ohne die insgesamt geschlossene Wirkung des Gebäudeensembles entlang der B35 aufzugeben. Dennoch bleibt auf beiden Grundstücken ausreichend Entwicklungsspielraum.

Auf dem Grundstück des Landwirtschaftsamts (MU3) kann entweder durch Anbau an den Bestand eine Erweiterung realisiert werden, oder es kann ein abgesetztes separates Gebäude entstehen, dass im Süden die Flucht der Sporthalle aufnimmt.

Um bei einem Neubau den Stellplatzbedarf für den heutigen Bestand und einen Neubau auf dem Grundstück zu decken, kann zur B35 hin eine (mehrgeschossige) Parkieranlage realisiert werden (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Parkieranlagen und Nebengebäude zulässig).

Dabei sind mehrgeschossige Parkieranlagen und Gebäude mit einer Dachbegrünung zu versehen oder mit einer Pergola zu begrünen.

Als maximale Höhe der Überdachung / Pergola wird die OK des südlich angrenzenden Gehwegs entlang der B35/Grabener Straße, gemessen an der südwestlichen Ecke der jeweiligen Anlage, festgesetzt.

Die Beschränkung der Höhe resultiert aus dem ansteigenden Verlauf der südlich gelegenen B35. Die Stellplatzanlage soll nicht über das Niveau der B35 hinausragen, so dass bei zwei Parkebenen die untere Ebene tiefer gelegt werden müsste. Die Grenzbebauung solcher Anlagen zur westlichen Grundstücksgrenze (MU2c) wird zugelassen.

Eine Parkierung oberhalb der Überdachung / Pergola ist nicht zulässig. Dadurch entsteht von der B35 aus betrachtet eine gestaltete Vorzone / ein Vorplatz, wie auch bei der östlich angrenzenden Sporthalle und der neuen Bebauung im MU2c.

Es ist auch angedacht, die Böschung zur B35 hin aufzufüllen, so dass hier eine (halb-)öffentliche Vorzone entstehen kann, die in der Höhe mit den angrenzenden Grundstücken abgestimmt und an den Geländeverlauf der B35 angepasst werden kann. Die Auffüllung kann jedoch nicht im Bebauungsplan vorgeschrieben werden, sondern ist über eine Vereinbarung mit dem Straßenbaulastträger zu regeln.

So entsteht eine insgesamt schlüssige und aufeinander abgestimmte Bebauungsoption für das Areal zwischen Willy-Brandt-Straße und B 35.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Willy-Brandt-Straße / Straße am Viehmarkt. Zur B 35 ist keine Zu- und Abfahrt möglich. Es ist aber eine Auffüllung der Böschungflächen auf Höhe des Geh-/Radwegs vorgesehen, um das Gebäude auch zur B 35 hin für Fußgänger und Radfahrer zugänglich zu machen. Hierfür ist eine Nutzungsvereinbarung mit dem zuständigen Amt für Straßen beim Landratsamt Karlsruhe zu treffen.



Abb. 2: Masterplan Bahnstadt Zwischenstand 28.06.2013      weiterentwickelte Konzeption Baufeld 5

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von rd. 1,67 ha und ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch die Willi-Brandt-Straße,
- im Osten: durch das Grundstück Lgb.Nr. 12533/8 (Schulsporthalle),
- im Süden: durch die Grabener Straße, Bundesstraße 35,
- im Westen: durch die die Schnabel-Henning-Straße.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Plandarstellung zu entnehmen.

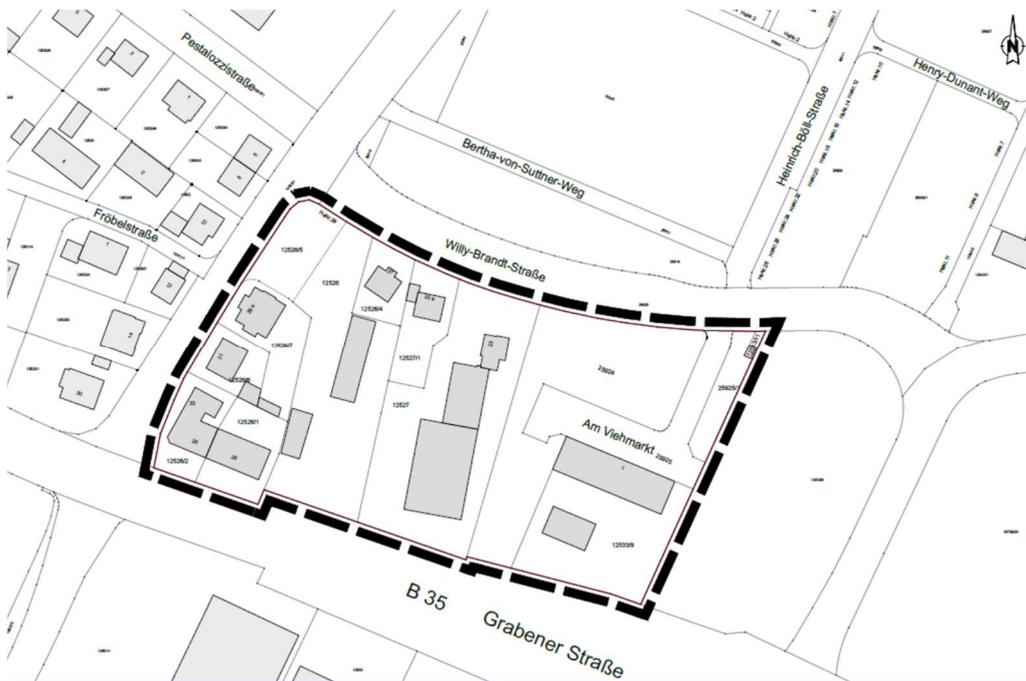


Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

### 3. Rechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittlerer Oberrhein von 2003 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Bestand“ ausgewiesen.

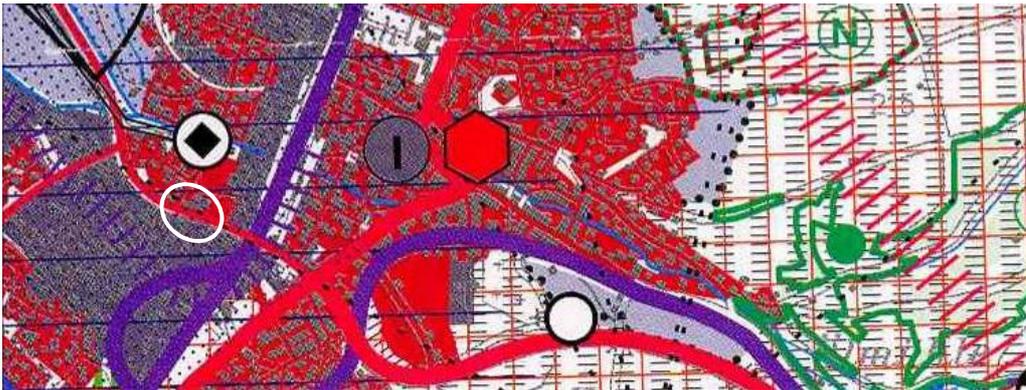


Abb. 4: Ausschnitt Regionalplan Mittlerer Oberrhein (ohne Maßstab)



### 3.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Bahnstadt Südwest – Innenlage“ ist am 13.04.2015 in Kraft getreten. Er setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet fest.

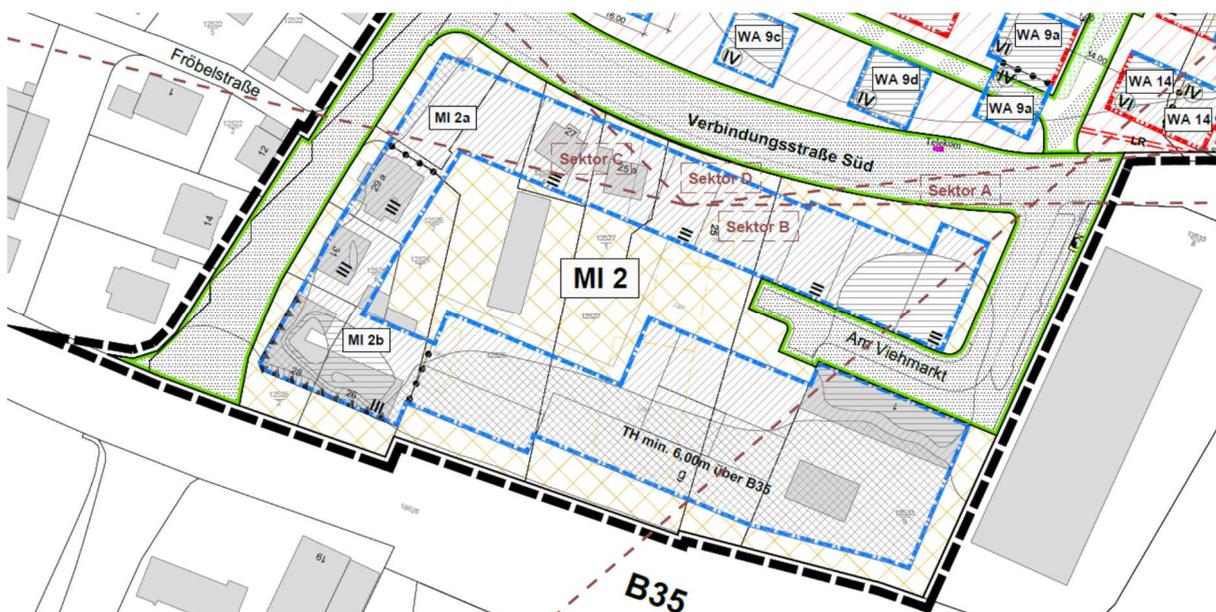


Abb. 6: Ausschnitt Bebauungsplan Bahnstadt Südwest Innenlage (ohne Maßstab)

Die Festsetzungen sollen an die weiterentwickelte Konzeption für das Baufeld 5 angepasst und entsprechend geändert werden. Insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen werden an die weiterentwickelte Konzeption angepasst. Die Art der baulichen Nutzung wird von Mischgebiet (MI) in Urbanes Gebiet (MU) gemäß BauNVO geändert.

### 4. Verfahren

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist, dass

- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> bzw. 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die der Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Der vorliegende Bebauungsplan ändert die bisherigen Festsetzungen für das Baufeld 5 und passt sie an die weiterentwickelte Konzeption an. Die zulässige bauliche Dichte wird damit etwas erhöht. Die Änderung dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Die zulässige Grundfläche bleibt unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Planung nicht begründet. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird unterschritten (Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt somit die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen - Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Im Übrigen wurde für den Bebauungsplan „Bahnstadt Südwest – Innenlage“, der durch diesen Bebauungsplan in einem Teilbereich geändert wird, ein Umweltbericht erstellt, dessen Aussagen sich durch die Planänderung nicht wesentlich verändern.

## **5. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Die in Kap. 1.2 vorgestellte städtebauliche Konzeption wird durch Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

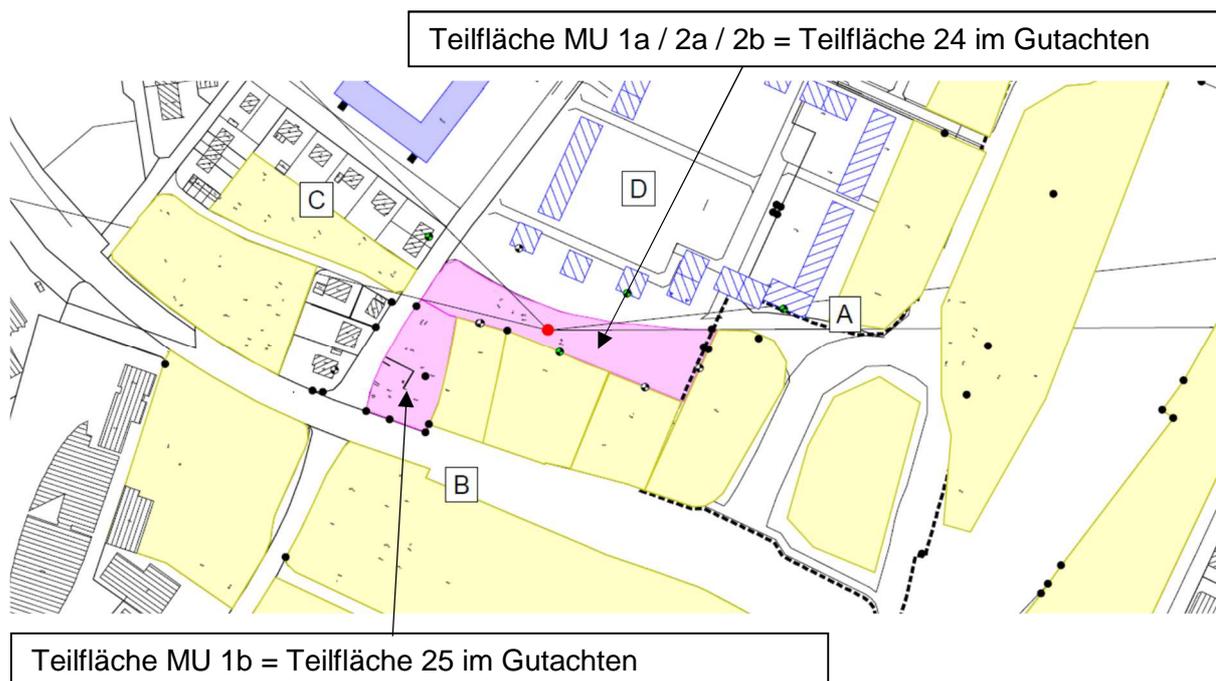
### Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen – ähnlich wie das bisher festgesetzte Mischgebiet (MI) – dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Anders als im Mischgebiet muss jedoch die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein. Dies entspricht der Zielsetzung im Baufeld 5 einen Schwerpunkt für soziales Wohnen und dazu passenden Dienstleistungsangeboten und einzelnen Gewerbeeinheiten zu entwickeln.

Die im urbanen Gebiet nach § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen. Tankstellen würden sich aufgrund ihres Flächenbedarfs und der Zufahrtssituation (keine direkte Zufahrt von der B 35 möglich) nicht in die städtebauliche Struktur einfügen und waren auch im bisherigen Bebauungsplan ausgeschlossen worden. Ebenfalls aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Wettvermittlungsstellen im Sinne § 20 Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg sowie vergleichbare Einrichtungen. Damit wird dem “Spielhallenkonzept der Stadt Bruchsal” (2. Dez. 2010) entsprochen. Ausgeschlossen werden auch Bordelle und bordellartige Betriebe, Sexshops und Erotikzentren entsprechend dem “Konzept zur räumlichen Steuerung von Vergnügungseinrichtungen im Erotikgewerbe in Bruchsal” (Feb. 2011).

Für eine Teilfläche des Gebiets wird – wie bereits im bisher gültigen Bebauungsplan „Bahnstadt Südwest Innenlage“ - eine Geräuschkontingentierung vorgenommen. Die Festsetzung wird für die entsprechenden Teilflächen im Bebauungsplan übernommen.



Um eine Einschränkung der Flächen zu vermeiden, werden aufgrund der unterschiedlichen Abstände und dem unterschiedlichen Schutzniveau der vorhandenen und geplanten Nutzungen richtungsunabhängige Emissionskontingente ermittelt ( $L_{EK}$  nach Anhang A der DIN 45691).

Diese betragen für die Teilfläche 24 50 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 39 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts und für die Teilfläche 25 55 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 40 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts.

Aufgrund der richtungsabhängigen Kontingentierung ist es für zukünftige gewerbliche Ansiedlungen in beiden Teilflächen möglich, in den im Plan angegebenen Richtungssektoren (A, B, C, D) zusätzliche Emissionen abzugeben.

Damit werden die Emissionen in Richtung der Wohnbebauung limitiert, um nachteiligen Einwirkungen durch Gewerbelärm vorzubeugen. Gleichzeitig erhalten künftige gewerbliche Ansiedlungen durch die richtungsabhängige Kontingentierung in Richtung Süden ein zusätzliches Emissionskontingent. Die Betriebe können sich dann im Sinne der städtebaulichen Abstufung in Richtung Süden entwickeln während in Richtung Norden ein störungsfreies Nebeneinander mit Wohnnutzungen möglich ist.

Die Geschossigkeit und die Bauweise sind entsprechend der weiterentwickelten Planung für das Baufeld 5 im Bebauungsplan für die jeweiligen Baufelder eingetragen.

Für die Bereiche MU 2a-c und 3 werden für alle Baufenster die maximalen Gebäudehöhen festgelegt, um die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung zu fixieren. Dabei soll für den 7-geschossigen Gebäudeturm im Bereich MU2c eine Überschreitung der Hochhausgrenze ausgeschlossen werden. Nördlich der B 35 sollen keine Gebäude entstehen, die sich gegenüber der übrigen Bebauung in der Bahnstadt zu sehr in der Höhenentwicklung absetzen. Der Schlauchturm der Feuerwehr im Südosten des Areals soll in der Höhe nicht überschritten werden.

#### Grundfläche / Geschossfläche

Die zulässige bauliche Dichte wird gegenüber der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet leicht erhöht. § 17 der BauNVO legt als Obergrenzen für Mischgebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest. Da bisher keine anderen

Regelungen zur GRZ und GFZ getroffen wurden, waren diese Obergrenzen für eine künftige Bebauung maßgeblich. Die Obergrenzen für urbane Gebiete liegen gemäß BauNVO bei einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,0. Diese Obergrenzen sollen allerdings nicht ausgeschöpft werden. Auch weiterhin sollen die Hauptgebäude maximal 60 % der Grundstücksfläche einnehmen dürfen (= GRZ 0,6). Lediglich die Geschossflächenzahl soll auf 1,7 erhöht werden, um eine an die urbane Umgebung angepasste Höhenentwicklung im Gebiet zu ermöglichen. Im Abschnitt des Mu 1a/b und Mu3 (Grundstücke entlang der Schnabel-Henning-Straße und Landwirtschaftsamt) wird dementsprechend eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,7 festgesetzt.

Die im Bebauungsplan für das MU2a-c festgelegten Baufenster grenzen die überbaubare Grundstücksfläche ein. Hier kann faktisch nur eine GRZ von rd. 0,4 erreicht werden. Die GFZ von rd. 1,7 wird durch die vorgesehene Höhenentwicklung erreicht. Da hier die künftige Grundstückseinteilung noch nicht bekannt ist, wird anstelle der GRZ und GFZ die maximale Grund- und Geschossfläche in m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die gewünschte Baustruktur wird durch die Festsetzung von Baugrenzen, Baulinien und die Festsetzung der Bauweise gesichert.

Innerhalb der Baufenster wird durch Planeintrag festgelegt, wo eine geschlossene Bauweise (= Grenzbebauung) vorgegeben ist und wo die offene Bauweise gilt.

Die geschlossene Bauweise ist insbesondere entlang der B 35 und zum Grundstück des Landwirtschaftsamts vorgegeben, um einen möglichst geschlossenen Gebäuderiegel als Lärmschutz für die dahinterliegende Wohnnutzung zu erreichen (s. auch Kap. 1.2). Bereits im bisherigen Bebauungsplan war hier eine geschlossene Bauweise festgesetzt und damit eine Grenzbebauung an das Landwirtschaftsamt vorgesehen.

An der Grenze zum Landwirtschaftsamt wird eine Baulinie festgesetzt. Von dieser Baulinie entlang der östlichen Grundstücksgrenze (Grenze zum Landwirtschaftsamt) darf bis 2,50 m zurückgetreten werden. Damit soll die Möglichkeit füristereinbauten in dieser Fassade gewahrt werden. Denn nach LBO AVO sind bei Gebäuden, die auf der Grenze errichtet werden, Brandwände vorgeschrieben, die keine Öffnungen haben dürfen. Sofern also nicht durch mögliche Ausnahmen oder Regelungen mit dem Nachbarn keine Fenster direkt auf der Grenze im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden können, kann man durch das Zurücktreten um 2,5 m hinter die Baulinie Fenster in der Fassade einplanen, um eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten.

Da die Baugrenzen einen recht engen Rahmen setzen, ist eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2 m ist durch Terrassen und Balkone auf einer Länge von max. 40 % der jeweiligen Gebäudefassade zulässig.

Das Baufeld 2b darf in seiner Lage um bis zu 2 m in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung verschoben werden, um einen größeren Spielraum für die Platzierung des Gebäudeturms zu ermöglichen.

#### Nebenanlagen/Stellplätze/Garagen/Tiefgaragen

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze oder Zufahrten um 50 %, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Dies war bereits bisher mit der Festsetzung als Mischgebiet möglich.

Entsprechende Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Gebiet Mu 2a-c wird durch die festgesetzte maximale Grundfläche (GR) rechnerisch nur eine GRZ von 0,4 erreicht. Auch in diesen Bereichen soll eine Überbauung mit Nebenanlagen, Zuwegen etc. von bis zu 0,8 möglich sein.

Tiefgaragen sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Tiefgaragen, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschreiten dürfen, wenn die Tiefgaragenüberdeckung dieser lediglich unterbauten Geländeteile zu mindestens 50 % mit einer natürlichen Bodenschicht in einer Dicke von mind. 50 cm Vegetationssubstrat bedeckt und begrünt ist. Durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen im Block entsteht ein nicht unerheblicher Bedarf an Stellplatzflächen. Das Parken soll möglichst in Tiefgaragen untergebracht werden, um im Blockinnenbereich mehr Freiflächen zu erhalten, die von den Bewohnern und Nutzern als Aufenthaltsräume genutzt werden können. Um die notwendigen Stellplätze für den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen nachweisen zu können, müssten oft große Teile der Grundstücke unterbaut werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Tiefgaragen ist daher oft nicht zu vermeiden und soll zugelassen werden, um Anreize für den Bau einer Tiefgarage zu schaffen. Um diese zusätzliche Inanspruchnahme des Bodens (der heute bereits größtenteils versiegelt ist) auszugleichen, soll ein Anteil der Tiefgaragenüberdeckung erdüberdeckt und begrünt werden.

Zur Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen im MU3 s. Kapitel 1.

#### Dachbegrünung / Entwässerung

Die Entwässerungskonzeption geht von einem Gesamtversiegelungsgrad im Baugebiet von 60 % aus. Durch Nebenanlagen/Garagen/Zufahrten o.ä. können jedoch bis zu 80 % der Grundstücksflächen versiegelt werden.

Um Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und so eine Überlastung des Entwässerungssystems zu vermeiden, wird daher eine Dachbegrünung für Flachdächer / flach geneigte Dächer festgesetzt.

Werden Tiefgaragen realisiert, so ist die Oberfläche mit einer Bodenschicht mit Vegetationssubstrat von mind. 50 cm überdeckt sein.

#### Artenschutz

Zum Schutz von Brutvögeln ist die Rodung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden nur im Winterhalbjahr, von Anfang Oktober bis Ende Februar, zulässig.

Die Baufeldräumung und Baubeginn sind auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungsperiode von Brutvögeln (die zwischen Anfang Mai und Ende Juli liegt) zu beschränken.

#### Lärmschutz

Zum Schutz vor Straßen- und Bahnlärm werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Die Festsetzungen werden vom bisherigen Bebauungsplan „Bahnstadt Südwest Innenlage“ übernommen.

An der Fassade Ecke B 35/Schnabel-Henning-Straße sind keine Aufenthaltsräume zulässig (Bestandsgebäude), da hier die Lärmpegelbereiche besonders hoch sind.

Im übrigen Plangebiet werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, innerhalb derer die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bestimmte Mindestanforderungen erfüllen müssen.

Ausnahmen der Festsetzungen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass z.B. durch die bauliche Entwicklung und daraus resultierende Abschirmwirkung geringere Maßnahmen an den jeweiligen Fassaden ausreichen.

## **6. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften**

### Dachform

Für die geplante Neubebauung zwischen B35 und Willy-Brandt-Straße sowie das Grundstück des Landwirtschaftsamtes (Mu 2a-c/Mu3) wird – in Anlehnung an die umgebende Bebauung – als Dachform das Flachdach festgesetzt. Die Neubauten sind damit auch mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Für die Bebauung entlang der Schnabel-Henning-Straße (überwiegend Bestand) wird keine Dachform vorgegeben. Hier überwiegen im Bestand geneigte Dächer.

### Einfriedigungen

Im Übergangsbereich zwischen öffentlichen und privaten Flächen sind Einfriedigungen nur als Gabionen- oder Natursteinmauern oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.

Dadurch soll eine harmonische und verhältnismäßig gleichmäßige Gestaltung des Übergangs zwischen öffentlichem und privatem Raum erreicht werden.

### Werbeanlagen

Große und aufdringliche Werbeanlagen dominieren das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums. Daher sind Regelungen notwendig, um das Verhältnis zwischen der Werbung für ein Geschäft und dem Gesamtbild eines Quartiers in der Waage zu halten.

Damit Werbeanlagen das Gesamtbild des Stadtquartiers nicht dominieren wird die Art der Werbeanlagen und deren Lage und Größe festgelegt.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig (keine Fremdwerbung).

Bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

## **7. Umweltbelange**

### **7.1 Ausgleich im Sinne des Naturschutzrechts**

Das Plangebiet befindet sich westlich der Bahnlinie Mannheim-Karlsruhe. Im Norden verläuft die Willy-Brandt-Straße, im Süden die B 35. Im Osten befindet sich das Grundstück für die Schulsporthalle.

Zwischen B 35 und Willy-Brandt-Straße befinden sich unterschiedliche Nutzungen: Wohngebäude, aber auch gewerbliche Nutzungen und das Landwirtschaftsamt. Einzelne Flächen werden aktuell für die Baustelleneinrichtungen der umgebenden Baumaßnahmen genutzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Bahnstadt Südwest Innenlage“ wurde die Umweltverträglichkeit der geplanten BahnStadt-Entwicklung geprüft und ein Umweltbericht zum Bebauungsplan verfasst. Der Standort ist durch die südlich angrenzende B 35 vorbelastet. Eine besondere Bedeutung für die jeweiligen Schutzgüter besteht nicht.

Durch die Planänderung wird die ursprüngliche städtebauliche Konzeption nicht grundlegend verändert.

Die bisherigen Festsetzungen werden weitestgehend übernommen. Die Art der baulichen Nutzung wird von „Mischgebiet“ zu „Urbanem Gebiet“ verändert, das Maß der baulichen Nutzung nur geringfügig durch die weiterentwickelte Struktur an das urbane Umfeld angepasst. Die bisherige GRZ wird nicht erhöht. Die zulässige Versiegelung im Gebiet bleibt somit unverändert. Lediglich die GFZ wird von bisher 1,2 auf 1,7 angehoben. Dadurch entsteht eine etwas höhere Dichte, was sich insbesondere in der Höhenentwicklung auswirkt.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich im Sinne des Naturschutzrechts nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im gesamten Plangebiet sind Eingriffe in Natur und Landschaft bereits erfolgt (Bestand) oder auf Basis des bisherigen Bebauungsplans Bahnstadt Südwest Innenlage zulässig. Ein Ausgleich im Sinne des Naturschutzrechts ist daher nicht erforderlich.

## 7.2 Artenschutz

Das Plangebiet weist keine nennenswerten Biotoptypen auf. Große Flächen sind versiegelt oder geschottert. Auf den privaten Grundstücken zwischen Verbindungsstraße Süd und B 35 befinden sich übliche Gärten mit entsprechenden Gehölzen.

Im Zuge der Planungen für die Bahnstadt Bruchsal wurde ein Artenschutzfachbeitrag in Auftrag gegeben (Mailänder Geo Consult GmbH, Karlsruhe, Stand 24.10.2012).

Demnach sind im Bereich „Südwest, Innenlage“ keine europarechtlich geschützten Fledermausarten oder Reptilien vorhanden.

Betroffen im Baufeld 5 können jedoch Brutvögel sein.

Kartiert wurden 2012 folgende Arten: Amsel, Blaumeise, Grünfink, Gierlitz, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Zilpzalp.

Auch wenn die Kartierung einige Jahre zurückliegt, so ist durch die vorhandene Vorbelastung der angrenzenden B 35 und die aktuellen Bautätigkeiten im direkten Umfeld nicht davon auszugehen, dass sich die Artenzusammensetzung grundlegend verändert hat.

Das Plangebiet hat nur eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope.

Bei den vorkommenden Arten handelt sich um häufige, weit verbreitete Arten, deren Bestände in den letzten Jahrzehnten überwiegend stabil geblieben sind bzw. leicht zugenommen haben.

Gefährdete Arten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bahnstadt Südwest Innenlage nicht vorhanden. Lediglich der Gierlitz wird in der Roten Liste Baden-Württemberg (LUBW 31.12.2004) auf der Vorwarnliste geführt (V) (Arten, die aktuell noch nicht gefährdet sind, von denen aber zu befürchten ist, dass sie innerhalb der nächsten zehn Jahre gefährdet sein werden, wenn bestimmte Faktoren weiterhin einwirken).

Um dennoch eine Gefährdung zu vermeiden, ist die Entfernung von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeiten vorzunehmen.

## 8. Lärm

In einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Bahnstadt Südwest Innenlage“ wurden die Auswirkungen durch Lärm auf die geplante Nutzung untersucht (Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Bahnstadt Südwest Innenlage“, November 2014; Modus Consult).

Zur Steuerung der gewerblichen Nutzungen im Baufeld 5 (im Lärmgutachten Teilfläche 24 und Teilfläche 25) wird das Mittel der Geräuschkontingentierung eingesetzt. Anhand der festgesetzten Emissionskontingente und den ermittelten Zusatzkontingenten in verschiedene Richtungssektoren hinein wird die Verträglichkeit der geplanten gewerblich nutzbaren Bauflächen zu den Bestandsnutzungen und den geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Die entsprechenden Teilflächen aus dem Lärmgutachten werden im Bebauungsplan übernommen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mittels der Geräuschkontingentierung an allen Immissionsorten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Es treten keine Immissionskonflikte aus der geplanten Nachbarschaft des Wohnens zu vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf.

Verkehrslärm von außerhalb des Plangebietes:

Aufgrund der sehr hohen Verkehrsbelastung der B 35 im Süden sowie der Schnabel-Henning-Straße im Westen in Verbindung mit dem Fern- und Stadtbahnverkehr der östlich gelegenen Bahnstrecken müssen im Plangebiet Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm ergriffen werden.

Im Baufeld 5 wird der maßgebende Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag z.T. erheblich überschritten. Dabei ergeben sich am äußersten Rand entlang der B 35 bei Beurteilungspegeln von über 70 dB(A) am Tag Überschreitungen von bis zu 15 dB(A) am Tag. Auch die Werte für ein urbanes Gebiet, die 3 dB über dem der Mischgebiete liegen, werden überschritten.

Dabei stellt der Pegelwert 70 dB(A) den Schwellenwert der Gesundheitsbeeinträchtigung durch Lärm am Tag dar.

Auf Grund der Geräuscheinwirkungen durch Straßen- und Bahnlärm sind Maßnahmen zum Schutz des Plangebiets erforderlich.

Aufgrund der Ausdehnung des Plangebietes und des Abstands der besonders schutzbedürftigen Wohngebietsflächen zu den Hauptverkehrslärmquellen kann mit städtebaulich verträglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen keine wirksame Pegelminderung erzielt werden. Jedoch kann mit einer geeigneten Gebäudeanordnung entlang der B35 eine gute Eigenabschirmung erzielt werden. Damit kann insbesondere im Inneren des Wohnquartiers die Nutzung der Außenbereiche am Tag gut ermöglicht werden, ohne dass weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Zur Sicherstellung der Wohnnutzung in den Gebäuden wird empfohlen, den passiven Schallschutz entsprechend des Außenlärmpegels zu dimensionieren, der in freier Schallausbreitung ermittelt ist.

Nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wird das erforderliche Maß des Schallschutzes festgelegt. Für Schlafräume sowie Aufenthaltsräumen wird aufgrund der hohen Geräuschbelastung empfohlen, die Belüftung durch fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungsanlagen oder gleichwertige Maßnahmen zu sichern. Für den Bereich Ecke B35/Schnabel-Henning-Straße (s. Planeintrag) wird außerdem eine Grundrissorientierung erforderlich, da hier Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht an den straßenzugewandten Fassaden auftreten.

Zunahme des Straßenverkehrslärms durch die Gebietsentwicklung:

Das Straßenverkehrsaufkommen steigt im Nahbereich des Plangebietes aufgrund der geplanten Nutzungen. Bei der Bewertung der Veränderung des Verkehrslärms werden allerdings alle verkehrlichen Schallquellen mitberücksichtigt, so dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen durch das Plangebiet im Verhältnis zum vorhandenen Verkehr der Hauptstraßen, insbesondere der B 35, dennoch sehr niedrig ist und bei der Bewertung nicht pegelbestimmend wird.

Aus der Veränderung des Verkehrslärms durch das Plangebiet kann kein Schallschutz dem Grunde nach abgeleitet werden.

## **9. Energie- und Wärmekonzept**

Der Gemeinderat hat am 04.02.2014 beschlossen für die Neubebauung im Bereich der Allgemeinen Wohn- und Mischgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnstadt Südwest, Innenlage“ den Gebäudestandard KfW Effizienz 55 auf Basis der ENEC 2009 als Mindeststandard festzulegen. Mit dem Bauantrag ist die gesamte Berechnung zum Nachweis des KfW Effizienzhaus 55 vorzulegen.

Die Wärmeversorgung für das Baugebiet wird über ein Fernwärmenetz der Energie- und Wasserversorgung Bruchsal GmbH realisiert.

Der Gemeinderat hat am 24.03.2015 die Satzung über die Fernwärmeversorgung der Stadt Bruchsal in der Bahnstadt beschlossen. Danach besteht eine Anschlusspflicht an die Fernwärmeversorgung.

Die Nutzung thermischer Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Nutzung von Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe (Kaminofen) sind hier ausgeschlossen. Die Ausführung von Photovoltaik-Anlagen ist hingegen erlaubt.

## **10. Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

### Altlasten

Im Plangebiet sind in weiten Teilen anthropogene Auffüllungen vorhanden, deren Entsorgungsrelevanz umfassend erkundet wurde.

Neben der flächendeckenden Auffüllungsproblematik liegen innerhalb des Planungsgebietes nutzungsbedingte Altstandorte. Die detaillierten Informationen hierzu sowie der aktuelle Erkundungsstand sind der Stadt Bruchsal bekannt und wurden bzw. werden bei der Weiterentwicklung der Fläche berücksichtigt.

Die Bodenaufbereitung und die Behandlung des anfallenden Bodenmaterials (Umlagerung oder Entsorgung) erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landratsamt.

### Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombardierungsgebiet des Zweiten Weltkriegs. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann daher nicht ausgeschlossen werden. Vor dem Beginn baulicher Maßnahmen ist eine Vorabstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD – BW) erforderlich.