



Stadt Bruchsal Gemarkung Bruchsal

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bleichweg“

Teil C: Begründung

C – I Verfahrensvermerke

C – II Planungsbericht

C – I Verfahrensvermerke

1.1 <i>Planaufstellungsbeschluss</i> des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am 25.07.2017
1.2 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gemäß § 2 Abs.1 BauGB (Datum Amtsblatt)	am 03.08.3017
2.1 <i>Gemeinderatsbeschluss</i> über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am 25.07.2017
2.2 Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 03.08.3017
2.3 Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.	vom 11.08.2017 bis 11.09.2017
2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Schreiben vom 26.07.2017)	Frist 11.09.2017
3.1 <i>Gemeinderatsbeschluss</i> über den Entwurf (Entwurfsbilligung)	am 21.12.2021
3.2 <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 21.12.2021
3.3 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Datum Amtsblatt)	am 13.01.2022
3.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Gelegenheit zur Stellungnahme	vom 21.01.2022 bis 07.03.2022
3.5 Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme (Schreiben vom 17.01.2022)	Frist 07.03.2022
4. <i>Abwägung und Satzungsbeschluss</i> des Gemeinderates gem. § 10 BauGB (§ 74 LBO)	am 03.05.2022
5. Mitteilung des Prüfungsergebnisses des Gemeinderates an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben	am 17.05.2022
6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB (Datum Amtsblatt)	am 12.05.2022

C – II Planungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1	Übersichtsplan.....	4
2	Anlass und Ziele der Planung.....	4
3	Räumlicher Geltungsbereich	5
3	Rechtliche Rahmenbedingungen	7
3.1	Regionalplanung.....	7
3.2	Flächennutzungsplanung.....	7
3.4	Bebauungsplan.....	8
3.5	Sanierungsgebiet Innenstadt Nord-West.....	8
4.	Verfahren.....	9
5	Darstellung des Plangebietes (Bestandssituation)	10
6	Städtebauliche Konzeption, Erschließung und Ver- und Entsorgung	10
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
8	Örtliche Bauvorschriften	16
	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der Grundstücke ...	16
9	Umweltbelange	17
9.1	Derzeitiger Umweltzustand und Auswirkungen auf die Umwelt.....	17
9.2	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.....	18
10	Denkmalpflege	18
10.1	Bau- und Kunstdenkmalpflege	18
11	Altstandorte und Kampfmittelvorkommen.....	19

1 Übersichtsplan

Abb. 1: Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



2 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bruchsal führt eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme durch, die mit Mitteln des Bundes und des Landes Baden-Württemberg gefördert wird. Der Durchführungszeitraum endet zum 30.04.2024.

Das Teilgebiet Nord umfasst das Areal zwischen Schloßpark und Kaiserstraße in der Innenstadt. Das Teilgebiet West umfasst die Bahnstadt Bruchsal.

Im Teilgebiet Nord liegt der Schwerpunkt in der Sanierung im Bestand und in der Entwicklung und Neuordnung von Blockinnenbereichen.

Ein solcher Blockinnenbereich liegt zwischen Kaiserstraße, Schloßstraße, Wilderichstraße und Franz-Bläsi-Straße (Areal Bleichweg im Übersichtslageplan). Das Innere dieses Baublocks wird über den Bleichweg erschlossen.

Die Lage zwischen Schloßpark und Innenstadt birgt großes Entwicklungspotential für hochwertiges Wohnen in der Innenstadt.

Ein Schlüsselgrundstück innerhalb des Blocks ist ein ehemaliges Fabrikgelände (Wilderichstraße 13-21). Zuletzt wurden die alten Gebäude durch Handel und Gewerbe genutzt. Das Areal soll nun umgenutzt werden. Geplant ist die Entwicklung eines Wohnbauprojekts.

Um das richtige Maß an Qualität und Verdichtung innerhalb des Quartiers zu finden, hat die Stadt Bruchsal einen Planungswettbewerb ausgelobt.

Auf Basis des Sieger-Entwurfs wurde die Planung konkretisiert und soll nun umgesetzt werden.

Heute liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Um die künftigen Entwicklung im gesamten Areal zu steuern und die städtebauliche Konzeption aus dem Wettbewerb planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke nördlich des Bleichwegs (Wilderichstraße 9 bis 25) sowie das denkmalgeschützte Gebäude des ehem. Möbel-Fuchs (Kaiserstraße 27) und die angrenzende Zufahrt zum Bleichweg sowie die Bebauung des Blockrands Kaiserstraße 29 bis 33 und Schloßstraße 11 bis 23.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 14.775 m² und wird begrenzt:

- im Norden von der Wilderichstraße
- im Osten von der Schloßstraße
- im Süden von der Kaiserstraße
- im Westen von der Bebauung westlich des Bleichwegs (Wilderichstraße 29 – Flst. Nr. 1119/4 und Kaiserstraße 19 – Flst. Nr. 1119/1) und der Bebauung Kaiserstraße 25 (Flst. Nr. 1116/3)

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich gem. Aufstellungsbeschluss - Übersicht (ohne Maßstab)



3 Rechtliche Rahmenbedingungen

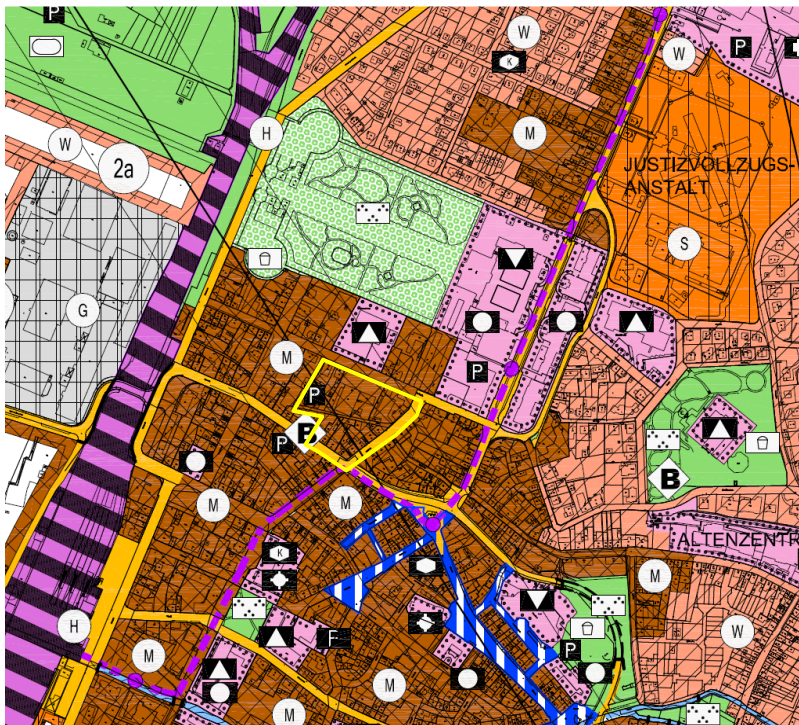
3.1 Regionalplanung

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

3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan 2025 (FNP) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzung als Urbanes Gebiet konkretisiert die Darstellung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs.2 BauGB).

Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB)

BESTAND	PLANUNG	
		Wohnbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
		Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)
		Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)
		Sondergebiete (§ 10 BauNVO)
		Sondergebiete: Gartenhausgebiet, Rebgelände
		Plangebiet

3.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vergnügungsstätten Innenstadt“, rechtskräftig seit 15.01.2015. In diesem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Spielhallen, privaten Wettbüros und vergleichbaren Einrichtungen sowie von Einrichtungen des Erotikgewerbes geregelt. Der Bebauungsplan „Bleichweg“ übernimmt die Festsetzungen des Bebauungsplans „Vergnügungsstätten Innenstadt“.

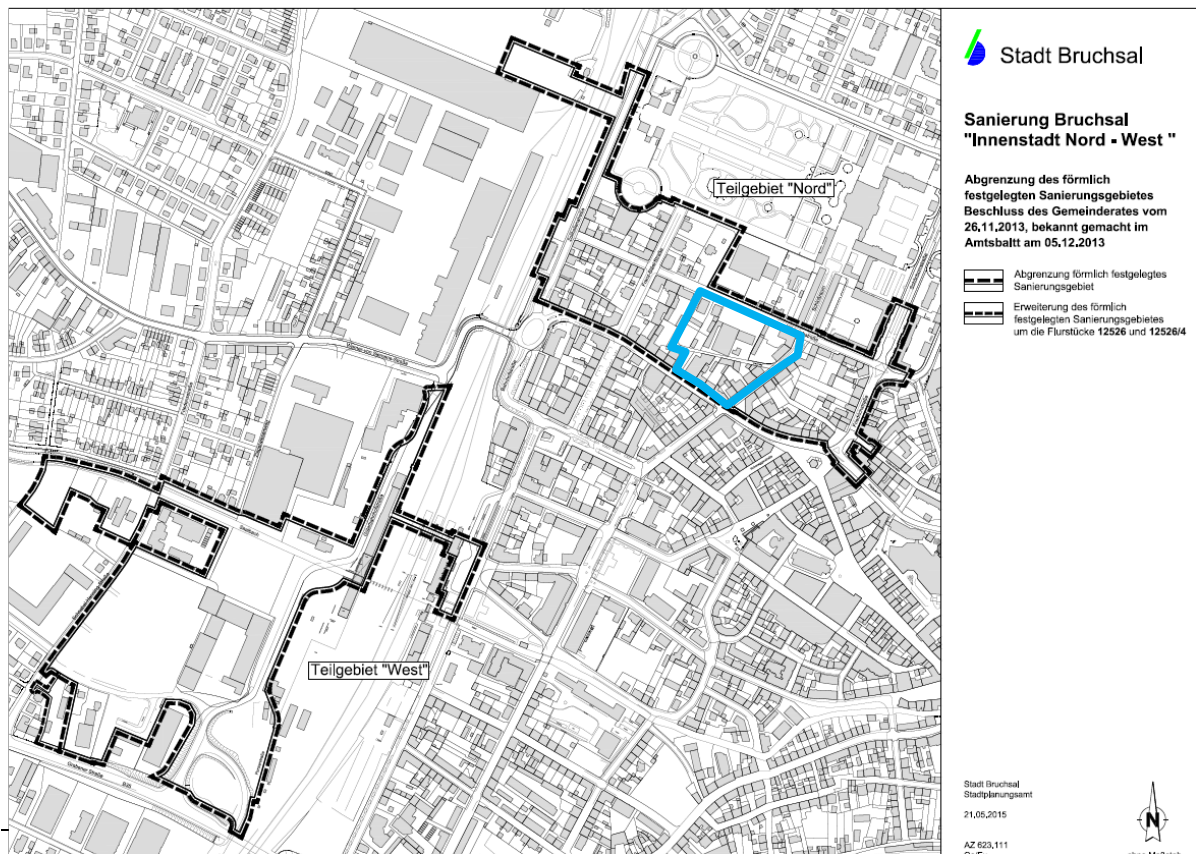
Die Grundstücke Schloßstraße 11 sowie Kaiserstraße 27 bis 33 und die westlich an die Kaiserstraße 27 angrenzende Zufahrt zum Bleichweg (Flst. Nr. 1116/2 und 1116/4) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Inneres Stadtgebiet, Bahnhofstraße und Bahnhofplatz“ aus dem Jahr 1975 (in Kraft getreten am 2.1.1975). Der Bebauungsplan setzt für dieses Grundstück ein Kerngebiet fest. Die Festsetzungen werden in diesem Bereich angepasst, da die Situation vor Ort auch nicht mehr in allen Bereichen dem Bebauungsplan von 1975 entspricht (insbesondere Bereich Möbel-Fuchs).

Der Bebauungsplan Bleichweg ersetzt nach seinem Inkrafttreten den bisherigen Bebauungsplan „Inneres Stadtgebiet, Bahnhofstraße und Bahnhofplatz“ aus dem Jahr 1975 (in Kraft getreten am 2.1.1975) in seinem Geltungsbereich.

3.5 Sanierungsgebiet Innenstadt Nord-West

Das Plangebiet liegt im Teilgebiet Nord des Sanierungsgebietes „Innenstadt Nord-West“.

Abb. 4: Sanierungsgebiet Innenstadt Nord-West und Lage des Plangebietes (blau)



Ziel der städtebaulichen Maßnahme ist es die Innenbereiche der Quartiere neu zu ordnen.

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 m² bzw. 70.000 m² 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 oder der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen. Es handelt sich folglich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 14.775 m² groß. Die zulässige Grundfläche bleibt unter dem Schwellenwert von 20.000 m² 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 m² zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird unterschritten (Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Ein FFH-Gebiet oder Europäisches Vogelschutzgebiet ist nicht tangiert.

Damit sind die Anforderungen für die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens erfüllt.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

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

5 Darstellung des Plangebietes (Bestandssituation)

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Innenstadt.

Im Geltungsbereich „Bleichweg“ besteht eine gemischte Nutzungsstruktur mit Wohnungen/Wohnhäusern, Büros, Verwaltungsgebäuden, Dienstleistungsbetrieben und Einzelhandel. Die innere Bebauungsstruktur ist von Stellplätzen (z.T. öffentlich) und einer verschachtelten Bebauung geprägt. Das ehemalige Einzelhandelsgrundstück zwischen Wilderichstraße und Bleichweg ist ein Schlüsselgrundstück innerhalb des Quartiers. Das Grundstück wurde an einen neuen Eigentümer veräußert. Damit besteht die Gelegenheit einen größeren Bereich zu ordnen und neuen, attraktiven Wohnraum in der Innenstadt zu schaffen. Das Areal des Schlüsselgrundstücks wurde mittlerweile abgeräumt.

Grünzonen oder Freiflächen für die Bewohner fehlen im Geltungsbereich. Das Areal ist nahezu vollständig versiegelt. Nur auf dem öffentlichen Parkplatz im Südwesten und auf den Grundstücken an der Ecke Wilderichstraße / Schloßstraße sind große, ortsbildprägende Bäume vorhanden.

6 Städtebauliche Konzeption, Erschließung und Ver- und Entsorgung

Planungswettbewerb

Ein Schlüsselgrundstück innerhalb des Blocks ist ein ehemaliges Fabrikgelände (Wilderichstraße 13-21). Zuletzt wurden die alten Gebäude durch Handel und Gewerbe genutzt. Das Areal soll nun umgenutzt werden. Geplant ist die Entwicklung eines Wohnbauprojekts.

Um das richtige Maß an Qualität und Verdichtung des Wohnprojekts innerhalb des Gesamtareals zu finden, hat die Stadt Bruchsal einen Planungswettbewerb für die Entwicklung des Schlüsselgrundstücks ausgeschrieben.

Die Jursitzung tagte am 01.12.2015. Der Siegerentwurf, der dem Gremium bereits vorgestellt wurde, schließt mit einem Gebäuderiegel in der Wilderichstraße die vorhandene Baulücke und schafft einen Übergang zur angrenzenden freistehenden Bebauung entlang der Wilderichstraße. Im Inneren des Quartiers wird mit einem 4-geschossigen Punkthaus als Solitär nachverdichtet. Für die Parkierung war eine 2-geschossige Tiefgarage vorgesehen.

Abb. 5: Wettbewerbsbeitrag Schmidtler und Haug Architekten, Karlsruhe – Ansicht Wilderichstraße



Abb. 6: Wettbewerbsbeitrag Schmidtler und Haug Architekten, Karlsruhe - Lageplan



Die Qualität des Entwurfs wurde darin gesehen, dass im Blockinnern entlang des Bleichwegs mit dem Punkthaus als Solitär großzügige Freiräume geschaffen werden, die eine hohe Wohnqualität versprechen. Da das Punkthaus mit nur 4 Vollgeschossen geplant war, wurde jedoch im Verhältnis zum Gesamtgrundstück nur eine recht geringe Geschossfläche erreicht. Die Jury sprach sich dafür aus, dass die Planung weiterentwickelt werden sollte. Um eine höhere Geschossfläche zu erreichen, sollte das Punktgebäude höher gebaut werden oder alternativ ein zweites Punktgebäude entlang des Bleichwegs errichtet werden.

Städtebauliches Konzept

Auf Basis des Sieger-Entwurfs wurde die Planung vom Eigentümer des Grundstücks weiterentwickelt.

Im Ergebnis entstand folgende Planung, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war:

- Punkthaus

Die Grundfläche des Punkthauses wurde auf das Maß im Wettbewerb reduziert (16,50 x 16,50 m). Vorgesehen waren 4 Wohnebenen + Staffelgeschoss + Sockelgeschoss (quasi 5 Vollgeschosse + Staffelgeschoss).

Ein zweites Punkthaus in gleicher Form wurde entlang des Bleichwegs ergänzt.

- Gebäuderiegel

Der Gebäuderiegel entlang der Wilderichstraße wurde in der Höhe abgestuft. Zudem wurde der Gebäudeabstand zum freistehenden Wohnhaus Nr. 23 von 4 auf 6 Meter vergrößert.

Zusätzlich wurde Wert auf eine ansprechende Fassadengestaltung und eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen gelegt.

Diese Variante war Grundlage für den Bebauungsplanvorentwurf, der 2017 in der frühzeitigen Beteiligung gem. BauGB war.

Gegenüber den Rahmensetzungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde die Planung nochmals etwas angepasst, um einen etwas größeren Spielraum für die Bebauung zu ermöglichen:

Die nun vorliegende städtebauliche Konzeption orientiert sich weitgehend am bisherigen Bebauungsplanentwurf „Bleichweg“ aus der frühzeitigen Beteiligung und sieht folgende Eckpunkte vor:

- Riegelgebäude an der Wilderichstraße zuzüglich Balkone
- Zwei Punktgebäude 17 x 17 m Grundfläche zuzüglich Balkone
- Ein Punkthaus 5 Geschosse plus Staffelgeschoss
- Ein Punkthaus 6 Geschosse plus Staffelgeschoss
- Parkhaus in Split-Level-Bauweise für rd. 130 Stellplätze

Abweichungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplanvorentwurf „Bleichweg“ (Stand frühzeitige Beteiligung von 2017) ergeben sich in folgenden Punkten:

- Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan in m. ü. NN angegebenen Gebäudehöhen für die jeweiligen Teilflächen wurden angepasst und werden i.d.R. um 0,5 bis 2 m überschritten; beim östlichen Punkthaus um 4-5 m - bedingt durch das zusätzliche Geschoss, s. nächster Punkt. Dies ist der konkreten Planung geschuldet, die z.T. höhere Raumhöhen vorsieht.

- Punkthäuser

Die Grundfläche der Punkthäuser wurde von 16,50 m auf 17 m vergrößert, zuzüglich der angefügten Balkone. Das Punkthaus im Osten wurde um ein Geschoss erhöht.

Entwicklungskonzeption für den übrigen Geltungsbereich:

- Westlich des „Möbel-Fuchs“ wurde eine Zufahrt zum Bleichweg geschaffen (Sanierungsmaßnahme). Das denkmalgeschützte Gebäude „Möbel-Fuchs“ wurde mittlerweile einer Nachnutzung (Wohnen) zugeführt.
- Zwischen dem Wohnbauprojekt und dem öffentlichen Parkplatz am Bleichweg soll die Ergänzung eines weiteren Wohngebäudes ermöglicht werden.

- Das bestehende freistehende Wohnhaus westlich des Wohnriegels entlang der Wilderichstraße ist niedriger als die Bestandsbebauung des Blockrands. Hier soll die Möglichkeit einer Aufstockung geschaffen werden.
- Der übrige Blockrand soll gemäß Bestand erhalten und gesichert werden.

Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Wilderichstraße, im Osten an die Schloßstraße und im Süden an die Kaiserstraße. Der Blockinnenbereich ist über den Bleichweg erschlossen. Der Bleichweg wird derzeit aus Richtung Schloßstraße kommend in Einbahnrichtung bis zum öffentlichen Parkplatz geführt. Vom Parkplatz zur Wilderichstraße ist der Bleichweg in Beidrichtungsverkehr ausgewiesen.

- Ertüchtigung Bleichweg

Im Zusammenhang mit dem anstehenden Wohnprojekt muss der Bleichweg ertüchtigt und in Teilabschnitten etwas verbreitert werden, um eine ausreichende Fahrbahnbreite für die künftige Bebauung zu erreichen.

Im Abschnitt der Neuordnung ist die Verbreiterung des Bleichwegs vorgesehen (Fahrbereich mind. 4,50 m im Einrichtungsverkehr und 5,5 m im Beidrichtungsverkehr). Zwischen Schloßstraße und Zufahrt zur Tiefgarage des Wohnbauprojekts am Bleichweg soll auch weiterhin eine Einbahnstraße ausgewiesen werden. Der Abschnitt zwischen der neuen Tiefgaragenzufahrt in Richtung Wilderichstraße verbleibt im Beidrichtungsverkehr.

- Fußwegeverbindung Wilderichstraße / Bleichweg

Von der Wilderichstraße soll eine Fußwegeverbindung zum Bleichweg entlang der westlichen Grundstücksgrenze angelegt werden. Dieser Weg auf privatem Grundstück (Flst.Nr. 27/1, Gemarkung Bruchsal) soll auch der Allgemeinheit als fußläufige Verbindung zwischen Wilderichstraße und Bleichweg/Kaiserstraße dienen.

Das Gebiet ist bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet und ein Kerngebiet festgesetzt.

Der Bereich zwischen Wilderichstraße und Bleichweg weist eine Mischung aus Wohnen und Büro- und Verwaltungsnutzungen auf.

Diese innerstädtische gemischte Baustruktur soll mit der Festsetzung des Urbanen Gebiets erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Ein Kerngebiet wird entlang der Kaiserstraße und der Schloßstraße 11 bis 17 festgesetzt. In der Kaiserstraße sind die für Innenstädte typischen Nutzungen und Betriebsformen vorhanden: Läden (Sanitätshaus, Bücher, Textilien, Schmuck/Geschenke), Gastronomie (Restaurant, Eiscafé, Imbiss), Banken, sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büro- und Geschäftsnutzungen. In den oberen Geschossen befinden sich teilweise auch Wohnungen. Diese innerstädtische Kerngebietsstruktur soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Im Kerngebiet werden Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie sonstige Tankstellen ausgeschlossen. Tankstellen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet in ausreichendem Maß zur Verfügung und würden das Erscheinungsbild an den Hauptachsen zur Innenstadt empfindlich stören.

Die insbesondere in den Obergeschossen vorhandene Wohnnutzung kann zu einer Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Büro- und Geschäftszeiten beitragen und soll daher erhalten und gesichert werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros und sonstige Wettvermittlungsstellen sowie Sexshops, Betriebe mit sexuellem Bezug, Bordelle und bordellartige Betriebe dient der Umsetzung mehrerer von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepte bzw. sonstiger städtebaulicher Planungen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Dazu hat der Gemeinderat das Spielhallenkonzept der Stadt Bruchsal (Gemeinderatsbeschluss vom 14.12.2010) sowie das Konzept zur räumlichen Steuerung von Vergnügungseinrichtungen im Erotikgewerbe in Bruchsal (Gemeinderatsbeschluss vom 22.02.2011) beschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die überbaubaren Grundstücksflächen, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen.

Im Kerngebiet wird die Festsetzung der GRZ aus dem bisher gültigen Bebauungsplan „Inneres Stadtgebiet, Bahnhofstraße und Bahnhofplatz“ übernommen (GRZ 1,0). Im Urbanen Gebiet wird sie mit 0,6 festgesetzt, wobei Terrassen und Balkone nicht auf die GRZ anzurechnen sind. Zusätzlich darf die GRZ im MU durch Tiefgarangengeschosse, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Als lediglich unterbaut gilt die Tiefgarage auch, wenn Sie durch eine Geländeanpassung über das natürliche Gelände hinausragt. Durch die grünordnerische Festsetzung, dass Tiefgaragen zu begrünen sind, wird diese zusätzliche Versiegelung ausgeglichen.

Festgesetzt wird außerdem die maximal zulässige Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung der Baulinien sichert die vorhandene Blockbebauung, die unmittelbar an die Straßen grenzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Neubauten sichern die

Umsetzung der städtebaulichen Konzeption. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m wird zugelassen, sofern nachbarrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind außerdem Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten, reine Garagengeschosse oder Tiefgaragen zulässig.

Als Bauweise ist im Blockrandbereich die geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die beiden solitären Neubauten wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die Bestandsgebäude Wilderichstraße 23-25 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind geringere Abstandsflächen zulässig. Zwischen Flst. Nr. 18608 (Schlossstraße 23) und Flst. Nr. 27/1 ist eine Grenzbebauung von Garagen und Tiefgaragen zulässig. Dies dient insbesondere der Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung und der Garagenzeile auf Flst. 18608.

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu mindern, werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Bäume sind besonders ortsbildprägend und dauerhaft zu sichern.

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung wird eine Dachbegrünung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10°) festgesetzt. Dachbegrünungen dienen der Wasserrückhaltung (begrünte Dachflächen haben gegenüber unbegrünten Dächern einen etwa halbierten Abflusskoeffizienten) und fördern das lokale Kleinklima. Das Aufheizen von den Gebäuden wird minimiert, sodass die klimatische Belastung sinkt. Dachbegrünungen wirken sich auch positiv auf das gestaltete Wohnumfeld aus. Intensiv begrünte Dachflächen können daneben auch gärtnerisch ansprechend als Freiraum gestaltet werden und damit den absehbaren Mangel an erlebbaren Grünstrukturen im Quartier beheben (z.B. Nutzung als Dachgarten). Das Gewicht der Begrünungsaufbauten stellt jedoch besondere Anforderungen an die Tragkonstruktion des Daches, die zu berücksichtigen sind.

Ziel der Begrünung von Tiefgaragen ist es, auf den mit Tiefgaragen überbauten Grundstücksflächen die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sicherzustellen. Die Festsetzung einer Mindestsubstratschichtdicke ist erforderlich, um Sträucher und Bäumen geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen.

Die Festsetzung von versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen soll die Bodenfunktionen (z.B. Filterung) wenigstens teilweise erhalten und fördert die dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser.

Das Verbot von bestimmten Metalloberflächen, die der Witterung ausgesetzt sind, soll verhindern, dass der Boden und das Grundwasser mit Schwermetallen belastet wird.

Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt. Durch die nächtliche (weiße) Beleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht (z.B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Durch die „Lichtverschmutzung“ der Landschaft wird das Jagdgebiet einiger Fledermausarten stark eingeschränkt. Diese Lichtverschmutzung kann minimiert werden, indem der Lichtkegel der Lampen auf die Nutzfläche beschränkt wird und kein Licht direkt in die angrenzende Landschaft ausstrahlt.

Um die Fußläufige Verbindung zwischen der Kaiserstraße und der Wilderichstraße zu sichern, wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze des neuen Wohnprojekts ein Gerecht zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan festgesetzt.

8 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung und Fassadengestaltung

Die Dachform und Dachneigung wird entsprechend dem Alt-Bestand entweder als Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung 30-45° festgelegt oder als moderne Bauform mit Flachdach oder flach geneigtem Dach mit einer Dachneigung von 0 bis 10°.

Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist das oberste Geschoss mind. 1,5 m von der Schloßstraße und der Wilderichstraße einzurücken, damit zur Straße hin eine abgesetzte Traufkante entsteht, wie sie im Bestand vorhanden ist.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind wesentliche Aushängeschilder von Geschäften und Betrieben. Sie dienen dazu, den Kunden auf sich aufmerksam zu machen und das Auffinden des Betriebes zu erleichtern. Übermäßige Werbeanlagen können aber auch das städtische Umfeld und das Ortsbild empfindlich stören. Daher sind Regelungen notwendig zu Größe, Form und Anbringungsort von Werbeanlagen.

Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der Grundstücke

Zur Wahrung eines qualitätvollen Erscheinungsbildes sind Abfallbehälter und Lagerplätze einzuhausen oder einzugrünen, wenn sie von öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen sichtbar sind.

Für ein Mindestmaß zu einem einheitlichen Erscheinungsbild werden Vorgaben für Vorgartengestaltung erlassen. Eine Durchgrünung des Gebiets und ein ansprechender Straßenbegleitraum, der auch ökologischen Anforderungen gerecht werden kann, sollen dadurch gewährleistet werden. Die Vorgabe zur Vorgartengestaltung betrifft nur wenige

Grundstücke (z.B. entlang des Bleichwegs). Aufgrund der vorhandenen Abweichungsmöglichkeit und der einheitlichen Vorgehensweise in ähnlichen Bebauungsplänen ist die Vorschrift zur Vorgartengestaltung auch in diese Planung eingeflossen. Notwendige Stellplätze oder Aufstellflächen für die Feuerwehr im Vorgartenbereich sind mit Rasengittersteinen herzustellen.

Die Vorgaben zu den nicht überbauten Grundstücksflächen entsprechen den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 9 Abs. 1 LBO BW). Ziel ist eine ansprechende Gestaltung der vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbaren Zonen und die Anlage sowie Pflege von privaten Gartenbereichen, die einen Kontrast zur relativ dichten Bebauung darstellen sollen. Mit Aufnahme des § 21a in das NatSchG BW wurde zudem neuerdings formuliert, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten nicht zulässig sind. Damit sollen auch private Grünflächen einen Beitrag zur Artenvielfalt leisten.

Antennen

Die Anbringung von Antennen und Satellitenempfangsanlagen an den straßenseitigen Gebäudefassaden, Balkonen und Loggien ist unzulässig, da sie sonst das Erscheinungsbild des Straßenraumes dominieren und insbesondere an den Hauptverbindungsachsen in der Innenstadt störend wirken.

Erhöhung der Stellplatzpflicht

Da besonders in großen Wohnungen zu erwarten ist, dass die Bewohner mehr als 1 Fahrzeug haben, wird eine Erhöhung der Stellplatzpflicht abhängig von der Wohnungsgröße festgesetzt, um den Parkdruck auf das Umfeld zu mindern.

9 Umweltbelange

9.1 Derzeitiger Umweltzustand und Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den hohen Versiegelungsanteil im Plangebiet sind die natürlichen Bodenfunktionen größtenteils zerstört oder beeinträchtigt. Eine gezielte Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers erfolgt nicht. Die Ableitung erfolgt in der Regel in die Kanalisation.

Der hohe Versiegelungsanteil bewirkt im Sommer eine starke Aufheizung, wie sie für Innenstädte typisch ist. Die geschlossene Blockbebauung behindert eine abkühlende Durchlüftung.

Das Plangebiet hat keine herausragende ökologische Bedeutung. Vegetationsstrukturen als Lebensräume für Tiere sind nur spärlich vorhanden. Aufgrund der örtlichen Situation und der Vorbelastung durch die den Block umgebenden Hauptverkehrsstraßen ist im Plangebiet kaum mit einem Vorkommen besonders geschützter Arten i.S.d. § 42 Bundesnaturschutzgesetz zu rechnen.

9.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu bewerten, wenn die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

Die durch den Bebauungsplan entstehenden festgesetzten Grundflächen liegen unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

Das Plangebiet ist bereits in weiten Teilen versiegelt und überbaut. Durch die geplante Neuordnung im Blockinnenbereich und die grünordnerischen Festsetzungen, die bei der Umsetzung der geplanten städtebaulichen Konzeption greifen, wird sich der Umweltzustand eher verbessern.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für den Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist daher nicht erforderlich.

10 Denkmalpflege

10.1 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Kulturdenkmale nach § 2 DSchG erfasst:

- Kaiserstraße 27
Ehemalige Malzfabrik Marx, heute Wohn- und Geschäftshaus, viergeschossiger Massivbau in Backsteinmauerwerk mit Sandsteinpartien, nach Gebäudeversicherung 1890 erbaut
- Schloßstraße 23, Wilderichstraße 9
Beamtenwohnhaus, heute Verwaltungsgebäude, dreigeschossig, massiv, auf Natursteinsockel, genutete Eckpilaster mit Walmdach, winkelförmige Eckanlage, neobarock, errichtet 1927

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V.m. § 8 DSchG, § 28 DSchG i.V.m. §§ 12, 15 (3) DSchG).

Die Kulturdenkmale sind in den Planunterlagen nachrichtlich mit dem Planzeichen D gekennzeichnet. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Ref. 25 /Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

11 Altstandorte und Kampfmittelvorkommen

11.1 Altstandorte

Im Plangebiet sind folgende Altstandorte registriert:

AS Wilderichstraße 13, BRU 183:

- von 1947 bis 1953 Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren
- von 1952 bis 1973 Tabakerzeugung und -Verarbeitung
- Beweisniveau 1
- Wirkungspfad Boden – Grundwasser
- Handlungsbedarf B – Entsorgungsrelevanz
- Kurzer Betriebszeitraum mechan. Werkstätte

Art der Einwirkung. BTXE/leichtfl. Arom. Kohlenwasserstoffe, LCKW, FCKW, sonstige organische Chlorverbindungen, MKW/aliphatische Kohlenwasserstoffe, Schwermetallsalze (auch As-, Se- Verbindungen)

AS Fa. Heim + Heller, BRU 102 (Kaiserstraße 31)

- Beweisniveau 1
- Wirkungspfad Boden – Grundwasser
- Handlungsbedarf B – Entsorgungsrelevanz

Handlungsbedarf B – Entsorgungsrelevanz bedeutet, dass bei evtl. künftigen Tiefbaumaßnahmen erhöhte Anforderungen bzgl. Bauüberwachung und der Entsorgung von anfallenden Aushubmaterialien bestehen.

Sollten im Bereich der genannten Flächen konkrete Sanierungsmaßnahmen mit Tiefbaumaßnahmen anstehen, sind diese mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, abzustimmen.

11.2 Kampfmittel

Nach einer Auswertung vorhandener Unterlagen durch die Stadt Bruchsal liegt das Plangebiet in einem bombardierten Bereich. Daher kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder sonstigen Kampfmitteln auf dem Gelände nicht ausgeschlossen werden.