



**Stadt Bruchsal  
Gemarkung Bruchsal**

**Bebauungsplan  
Örtliche Bauvorschriften**

**„Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße“**

**Teil A  
Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften  
Bestandteile des Bebauungsplans**

Satzungsfassung  
STAND 13.02.2019

## Teil A

- A - I Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - II Örtliche Bauvorschriften
- A - III Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - IV Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke,  
Satzung Bebauungsplan „Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße“  
Satzung Örtliche Bauvorschriften „Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße“
- A - V Hinweise

**A - I          Planungsrechtliche Festsetzungen**

**In Ergänzung zur Planzeichnung und der Planeintragungen (Schrift, Text) wird festgesetzt:**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB, BauNVO**

**§ 1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO**

(1) Das Sondergebiet SO dient der Unterbringung eines Fachmarktzentrums für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie ergänzenden Einrichtungen.

In dem Fachmarktzentrum sind zulässig

- a) Verkaufsflächen mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränken (Vollsortimenter und Diskounter), Verkaufsflächen für Bioprodukte und Biolebensmittel. Die Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel darf insgesamt höchstens 4.900 m<sup>2</sup> betragen. Die Verkaufsfläche für die Sortimente Bioprodukte und Biolebensmittel im Rahmen eines Biomarktes muss mindestens 700m<sup>2</sup> und höchstens 900m<sup>2</sup> betragen.

Bei den zulässigen Sortimenten und Verkaufsflächen darf der Anteil an sonstigen zentrenrelevanten Randsortimenten höchstens 10% der zulässigen Verkaufsfläche betragen.

Zentrenrelevante Sortimenten sind:

- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Fotogeräte, Videokameras
- Hausrat, GPK, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
- Hörgeräte
- Musikalienhandel
- Oberbekleidung, Wäsche, Modewaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeit, Stoffe
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Sanitätswaren
- Schuhe, Leder-/ Kürschnerwaren, Orthopädie
- Sportbekleidung (inkl. Sportgroßgeräte), Campingartikel
- Spielwaren und Bastelartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Unterhaltungselektronik, Telekommunikation
- Waffen und Jagdbedarf

- b) Nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 900 m<sup>2</sup>.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Drogeriewaren, Kosmetika
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier, Schreibwaren, Schulbedarf
- Pharmazie

- Reformwaren
  - Schnittblumen
  - Zeitungen, Zeitschriften
  - Zooartikel
- c) Apotheke mit einer Verkaufsfläche von höchstens 300m<sup>2</sup>.
- d) Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke
- e) Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, wenn die in Absatz 1 Buchstabe a bis d genannten Verkaufsflächen und Anlagen und Einrichtungen nicht mehr betrieben werden. Die Verkaufsfläche je Betrieb muss mindestens 800m<sup>2</sup> betragen. Für die Erteilung der Ausnahme ist der Nachweis in Form einer dem Stand der Technik entsprechenden Auswirkungsanalyse, Marktgutachten und in Benehmen mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und dem Regierungspräsidium Karlsruhe zu führen, dass das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB).

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Bürotechnik/Büromaschinen, Beleuchtung, Pflanzen und Zubehör, Teppiche/Bodenbeläge/Tapeten, Campingartikel und Zubehör, Fahrräder, Motorräder und Zubehör.

Bei den ausnahmsweise zulässigen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten darf der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten nach Absatz 1 höchstens 10% der Verkaufsfläche betragen.

(2) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Sexshops und Vergnügungsstätten mit sexuellem Bezug sowie Spielhallen, Wettbüros und vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig (§ 1(9) BauNVO).

(3) Innerhalb des Sondergebiets sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	L <sub>eq,T</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup> tags	L <sub>eq,N</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup> nachts
Teil 1	64	49
Teil 2	65	50
Teil 3	64	49

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und / oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Für den Immissionsort 1 (Prinz-Wilhelm-Straße 35) wird für das Emissionskontingent der Teilfläche 1 ein Zusatzkontingent von 2,4 dB(A) erteilt. Damit darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L{EK} der ein-

zelnen Teilflächen durch den Wert aus der Summe des Emissionskontingents  $L_{\{EK\}}$  plus dem Zusatzkontingent ersetzt werden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten LEK ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingenten L der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den zum Betriebsgrundstück nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebietes liegenden Nutzungen in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder aufgrund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß 6.1.b der TA Lärm eingehalten werden.

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschrift (DIN 45691) kann im Stadtplanungsamt der Stadt Bruchsal im Rathaus am Otto-Oppenheimer-Platz, Otto-Oppenheimer-Platz 5, Erdgeschoss, Zimmer B 026, während der allgemeinen Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden.

## **§ 2 Maß der baulichen Nutzung**

(1) Die festgesetzte Traufhöhe ist zu messen zwischen der Oberkante der Außenwand bzw. zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut und der festgesetzten Bezugshöhe von 114,5 m.

(2) Technische Aufbauten auf der Dachfläche, die als Anlagen der Gebäudeinstallation für die Nutzung der Gebäude erforderlich sind, werden nicht auf die Gebäudehöhe angerechnet.

(3) Die zulässige Grundflächenzahl im SO wird auf 0,95 GRZ festgesetzt.

## **§ 3 Flächen für Nebenanlagen**

(1) Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Ebenerdige, nicht überbaute Stellplatzanlagen für Kunden, Besucher oder Beschäftigte sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Stellplätze in der seitlichen Abstandsfläche zur Bahnanlage.

## **§ 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20 BauGB**

(1) Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche A1 ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

(2) Bei der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme A2 ist eine Fassadenbegrünung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche der Fassadenbegrünung muss 800 m<sup>2</sup> umfassen.

(3) Auf der von Seiten der Stadt bereit gestellten Ausgleichsfläche, Grundstück Flst. 4608, Gemarkung Büchenau, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

ist die vorhandene extensive Grünlandnutzung auf einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> dauerhaft zu unterhalten.

(4) Auf der von Seiten der Stadt bereitgestellten Ausgleichsfläche Grundstück Flst. 19339/1, Gemarkung Bruchsal, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist auf einer Fläche von 860m<sup>2</sup> ein Mauereidechsenhabitat mit Steinriegeln, Sandlinsen und Totholzaufschüttungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **§ 5 Bauliche und technische Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen §9 (1) Nr. 24 BauGB**

Die Außenbauteile von Gebäuden sind entsprechend den Außenlärmpegelbereichen nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumart im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### **§ 6 Hochwasserschutz**

Für die baulichen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist ein objektbezogener Hochwasserschutz herzustellen. Die voraussichtliche Wasserspiegelhöhe bei einem hundertjährigen Hochwasser liegt bei 114,70m über NN.

## **A –II    Örtliche Bauvorschriften**



## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **§ 7 Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO**

(1) Je Geschäft, Betrieb oder sonstiger Einrichtung sind höchstens sieben Werbeanlagen am Gebäude zulässig. Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf höchstens 20m<sup>2</sup> betragen. Die Höhe der Werbeanlage darf höchstens 3,0 m betragen.

(3) Ausleger sind bis zu einer Größe von 2,0 m x 1,50 m zulässig. Ausleger dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von max. 6,0 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche angebracht werden.

(4) Für das Fachmarktzentrum im Gebiet SO ist zusätzlich ein Werbeturm und eine Werbestele zulässig. Der Werbeturm darf max. 20 m hoch sein. Die Höhe ist zu messen zwischen dem höchsten Punkt des Werbeturmes und der festgesetzten Bezugshöhe von 114,5m. Die Werbefläche darf insgesamt höchstens 100 qm betragen. Die Höhe von einzelnen Werbeflächen darf höchstens 3 m betragen. Die Werbestele darf max. 5 m hoch und 1,50 m breit sein.

(5) Bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegtem und wechselnden Licht sowie Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

### **§ 8 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen in §7 der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

(2) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 27 DSchG mit einer Geldbuße geahndet werden.

**A - III          Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text**

- A - IV      Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke**  
**Satzung Bebauungsplan „Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße“**  
**Satzung örtliche Bauvorschriften „Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße**

## RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB**      **Baugesetzbuch**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- BauNVO**    **Baunutzungsverordnung**  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- BNatSchG** **Bundesnaturschutzgesetz**  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- DSchG**     **Denkmalschutzgesetz**  
Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale i.d.F. vom 6.12.1983 (GBL. S.797), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBL. S. 99)
- GemO**      **Gemeindeordnung für Baden Württemberg**  
i.d.F. vom 24.07.2000 (GBL. S.581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBL. S. 99)
- LBO**        **Landesbauordnung Baden-Württemberg**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBL. S. 358) ber. S. 4161 zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBL. S. 99)
- NatSchG**   **Naturschutzgesetz**  
Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Juni 2015 (GBL. S. 585),
- PlanzV**     **Planzeichenverordnung 1990**  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“**  
Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschrift (DIN 45691) kann im Stadtplanungsamt der Stadt Bruchsal im Rathaus am Otto-Oppenheimer-Platz, Otto-Oppenheimer-Platz 5, Erdgeschoss, Zimmer B 026, während der allgemeinen Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden.

### Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	24.04.2012
1.1 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gemäß § 2 Abs. 1. BauGB	am	03.05.2012
2. Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	24.04.2012
2.1 Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	03.05.2012
2.2 Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Plandarlegung und Unterrichtung sowie mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.	vom bis	14.05.2012 15.06.2012
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Aufforderung zur Äußerung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	vom bis	27.04.2012 15.06.2012
4. Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften	am	01.10.2013
4.1 Gemeinderatsbeschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	01.10.2013
4.2 Ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung	am	17.10.2013
4.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	28.10.2013 29.11.2013
4.4 Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	23.10.2013
4.5 Gemeinderatsbeschluss über die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 Satz4 BauGB	am	30.01.2018
4.6 Ortsübliche Bekanntmachung über die erneute eingeschränkte Beteiligung	am	08.02.2018
4.7 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs.3 Satz4 BauGB	vom bis	19.02.2018 20.03.2018
4.8 Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB	am	14.02.2018
4.9 Gemeinderatsbeschluss über die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 Satz4 BauGB	am	27.11.2018
4.10 Ortsübliche Bekanntmachung über die erneute eingeschränkte Beteiligung	am	06.12.2018
4.11 Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs.3 Satz4 BauGB	vom bis	14.12.2018 23.01.2019
4.12 Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB	am	10.12.2018
5. Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	26.03.2019
5.1 Mitteilung des Prüfungsergebnisses des Gemeinderates an diejenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben	am	

6. Vorlage bei der höheren Verwaltungsbehörde, dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Genehmigung gem. § 10 (2)BauGB	am	entfällt
6.1 Genehmigungsvermerk	vom	entfällt
7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB	am	04.04.2019

## **S A T Z U N G**

zum Bebauungsplan „Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße“, Gemarkung Bruchsal

Aufgrund

### **des Baugesetzbuches**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

### **der Gemeindeordnung Baden-Württemberg**

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)

hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.03.2019 den Bebauungsplan „Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße“, Gemarkung Bruchsal als Satzung beschlossen.

## **§1**

### **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (§2 Ziffer A - III)

## **§2**

### **Bestandteile**

#### **Teil A      Bestandteile**

A - I          Planungsrechtliche Festsetzungen

A - III        Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text

#### **Teil B      Beigefügte Teile**

Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

### **§ 3**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 27 DSchG mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß §10 BauGB in Kraft.

#### **Bestätigungen**

##### **Ausfertigung:**

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 26.03.2019 wird bestätigt.

Stadt Bruchsal Bürgermeisteramt  
Bruchsal, den 27.03.2019

gez.: Cornelia Petzold-Schick  
Oberbürgermeisterin

#### **Genehmigungsvermerk**

entfällt



**Inkrafttreten:**

Der durch Beschluss des Gemeinderats vom 26.03.2019 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 04.04.2019 in Kraft getreten.

Stadt Bruchsal Stadtplanungsamt  
Bruchsal, den 04.04.2019

gez.: Prof. Dr.-Ing. Hartmut Ayrle

## **S A T Z U N G**

über örtliche Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan „Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße“, Gemarkung Bruchsal

Aufgrund

### **der Gemeindeordnung Baden-Württemberg**

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)

### **Landesbauordnung Baden-Württemberg**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358) ber. S. 4161 zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)

hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.03.2019 die örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße“ als Satzung beschlossen.

## **§ 1**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (§2 Ziffer A-III)

## **§ 2**

### **Bestandteile**

#### **Teil A      Bestandteile**

A - II      Örtliche Bauvorschriften

A - III      Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text

#### **Teil B      Beigefügte Teile**

Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften

## **§ 3**

### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen in §7 der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.
- (2) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 27 DSchG mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß §74 LBO in Kraft.

### **Bestätigungen**

#### **Ausfertigung:**

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 26.03.2019 wird bestätigt.

Stadt Bruchsal Bürgermeisteramt  
Bruchsal, den 27.03.2019

gez.: Cornelia Petzold-Schick  
Oberbürgermeisterin

### **Genehmigungsvermerk**

entfällt

**Inkrafttreten:**

Die durch Beschluss des Gemeinderats vom 26.03.2019 als Satzung beschlossenen örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße“ sind gemäß §74 LBO mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 04.04.2019 in Kraft getreten.

Stadt Bruchsal Stadtplanungsamt  
Bruchsal, den 04.04.2019

gez.: Prof. Dr.-Ing. Hartmut Ayrle

**A – V      Hinweise**

## **Hinweise, nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Grundwasserstand, Hochwasserschutz**

Bei der Planung der baulichen Anlagen ist der Grundwasserstand mit schwankendem Wasserspiegel zu berücksichtigen. Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per Fax oder per e-Mail an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Heidelberg, Waldhofer Straße 10, 69123 Heidelberg, Telefon: 06221/1375-232, e-Mail: dirk.lebrecht@rpk.bwl.de.

Nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten liegen Teilbereiche des Vorhabens innerhalb eines hochwassergefährdeten Gebietes. Bei einem hundert jährlichen Hochwasser des Saalbachs ist im Vorhabensbereich mit Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m zu rechnen. Weitere Informationen sind erhältlich beim Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 53, Gewässer und Hochwasserschutz sowie beim Landratsamt Karlsruhe, Umweltamt. Aufgrund der Hochwassergefährdung werden Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser am Gebäude empfohlen.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

Soweit die Höhenlage der baulichen Anlage bzw. die Sockelhöhe nicht in den Planfestsetzungen bestimmt ist, soll diese durch die Baurechtsbehörde bei der jeweiligen Baugenehmigung festgelegt werden, wobei die Höhenlage des künftigen und vorhandenen Geländes sowie die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung zu beachten sind.

### **2. Entwässerung**

Gegen den Rückstau des Abwassers aus den öffentlichen Kanälen an die angeschlossenen Grundstücke hat jeder Grundstückseigentümer geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Einläufe, Ausgüsse usw., die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung liegen, sind durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen den Rückstau zu sichern. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen einzubauen.

Fremdwasser aus Quellen, Brunnen, Grabeneinläufen, Dränagen und dergleichen dürfen nicht der Kläranlage zugeführt werden.

### **3. Regenwassernutzung**

Das Regenwasser von Dächern der Haupt- und Nebengebäude kann getrennt erfasst und einer Zisterne zugeführt werden. Das gesammelte Regenwasser kann sowohl zur Bewässerung von Flächen als auch als Brauchwasser genutzt werden.

4. Untergrundbeschaffenheit

Vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg, werden für Neubauten objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

5. Altlasten

Die gesamte Fläche ist im Bodenschutzkataster des Landratsamtes Karlsruhe aufgenommen und in B (Belassen) bodenschutzfachlich eingestuft. Es besteht unter derzeitiger und der geplanten zukünftigen Nutzung nach aktuellem Kenntnisstand keine Gefährdung für die Schutzgüter nach Bodenschutzrecht. Damit ergeben sich auch keine bodenschutzrechtlich begründeten Restriktionen. Im Einzelnen handelt es sich um die Standorte:

- 02310 AS OB KFZ Halle / Papierverarbeitung Trautwein
- 05272 AS OB ehem. Signalmeisterei
- 05373 AA OB Prinz-Wilhelmstraße
- 05273 OB ehem. Obst - und Gemüsemarkthalle

6. Bodenaushub Auffüllungen

Anfallendes Bodenmaterial, das aus dem Gelände verbracht werden soll, wird als Abfall eingestuft und unterliegt den in Baden-Württemberg geltenden abfallrechtlichen Regelungen für die Untersuchung, Deklaration und Entsorgung. Eine freie Verwertung des Materials ist ohne Untersuchung und Deklaration nicht möglich.

Bodenmaterial, das im Rahmen der Baumaßnahme (auch Freimessung) anfällt und nicht aus den Flächen verbracht, sondern wieder eingebaut wird (Umlagerung), unterliegt nach unserer Auffassung nicht dem Abfallrecht, soweit das ausgebaut Bodenmaterial nach den Regelungen des Bodenschutzrechts wieder eingebaut werden darf.

Maßnahmen zur Vorsorge und Reduzierung von Umweltrisiken:

Bei Ausschreibungen und Baumaßnahmen sind aufgrund der Vorbelastung zwingend folgende Mindestanforderungen einzuhalten, die von einem unabhängigen Sachverständigen bei den Aushub- und Einbaumaßnahmen zu überwachen sind. Liegt die Aushubsohle unterhalb der Auffüllung im gewachsenen Boden, so ist das Aushubmaterial getrennt aufzunehmen und zu lagern. Eine Wiederverfüllungen des ausgebauten "gewachsenen Bodens" hat entweder mit dem zuvor ausgebauten Boden oder mit Material der Verwertungsklasse ZO zu erfolgen (Verschlechterungsverbot).

Beim Aufnehmen der Auffüllung sollte das Material umwelttechnisch vorsortiert werden. Sofern besonders auffällige Verunreinigungen, Fremdstoffe, Müll oder organoleptisch auffällige Materialien angetroffen werden, sind diese innerhalb der Baustelle zur Begutachtung und Deklaration separat zu lagern. Als gefährlich eingestuft Abfall ist zu entsorgen.

Umweltprüfung:

Im Rahmen einer Umweltprüfung sind für das Schutzgut Boden (einschl. Altlastenproblematik und abfallrechtliche Anforderungen) keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Die Flächen sind ausreichend erkundet und aus bodenschutzrechtlicher Sicht für die aktuelle und zukünftige Nutzung bewertet (siehe oben).

7. Kriegsalllasten

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der während des zweiten Weltkrieges stark bombardiert wurde. Aufgrund dieser Bombardierung ist mit Bombenblindgängern und Munitionsfunden im Untergrund zu rechnen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg hat für das Gelände ein Luftbildauswertung vorgenommen und empfiehlt vor der Durchführung von Baumaßnahmen weitere Maßnahmen zur Erkundung der Grundstücke.

8. Baustellenabfälle

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben etc.) und mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube etc.) benutzt werden. Unbelasteter mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

9. Belange des Denkmalschutzes

Werden bei der Durchführung von Baumaßnahmen bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt und Wegkreuze, Bildstöcke, Gedenksteine, alte Gemarkungssteine o.ä. betroffen, sind diese gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

10. Ausschöpfung der Grund- und Geschoßflächenzahl

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen können nur voll ausgeschöpft werden, sofern keine Beschränkung durch bau- und planungsrechtliche Bestimmungen, z. B. Baugrenzen, Baulinien, Bautiefen und Grenzabstände vorliegen.





**Stadt Bruchsal  
Gemarkung Bruchsal**

**Bebauungsplan  
Örtliche Bauvorschriften**

**„Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße“**

**Teil B  
Begründung**

Satzungsfassung  
STAND 13.02.2019

## **Begründung**

	Inhaltsverzeichnis
0	Übersichtsplan
1	Flächennutzungsplan
2	Darstellung des Plangebietes
3	Planungsziele
4	Eingriffs- und Ausgleichsdarstellung
5	Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften
6	Zusammenstellung der Flächen
7	Umweltbericht

## 0. Übersichtsplan





## 1. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist das Plangebiet als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel gemäß §11 BauNVO dargestellt. Im Umfeld des Plangebietes sind nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes unterschiedliche Nutzungen vorhanden. Die Flächen östlich des Plangebietes sind als Mischbauflächen dargestellt. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung in diesem Bereich. Südlich des Plangebietes ist die B35 als Hauptverkehrsstraße sowie daran angrenzend eine gewerbliche Baufläche. Westlich des Plangebietes ist unmittelbar angrenzend die Bahnanlage der Hauptstrecke Karlsruhe – Heidelberg und daran anschließend der Entwicklungsbereich der Bahnstadt Bruchsal mit den Flächenausweisungen geplanter Misch- und Wohngebiete. Nördlich des Plangebietes ist der Bahnhof mit dem heutigen Busbahnhof sowie weitere daran angrenzende Mischbauflächen. Das Plangebiet liegt am unmittelbaren Rand der Innenstadt Bruchsals.

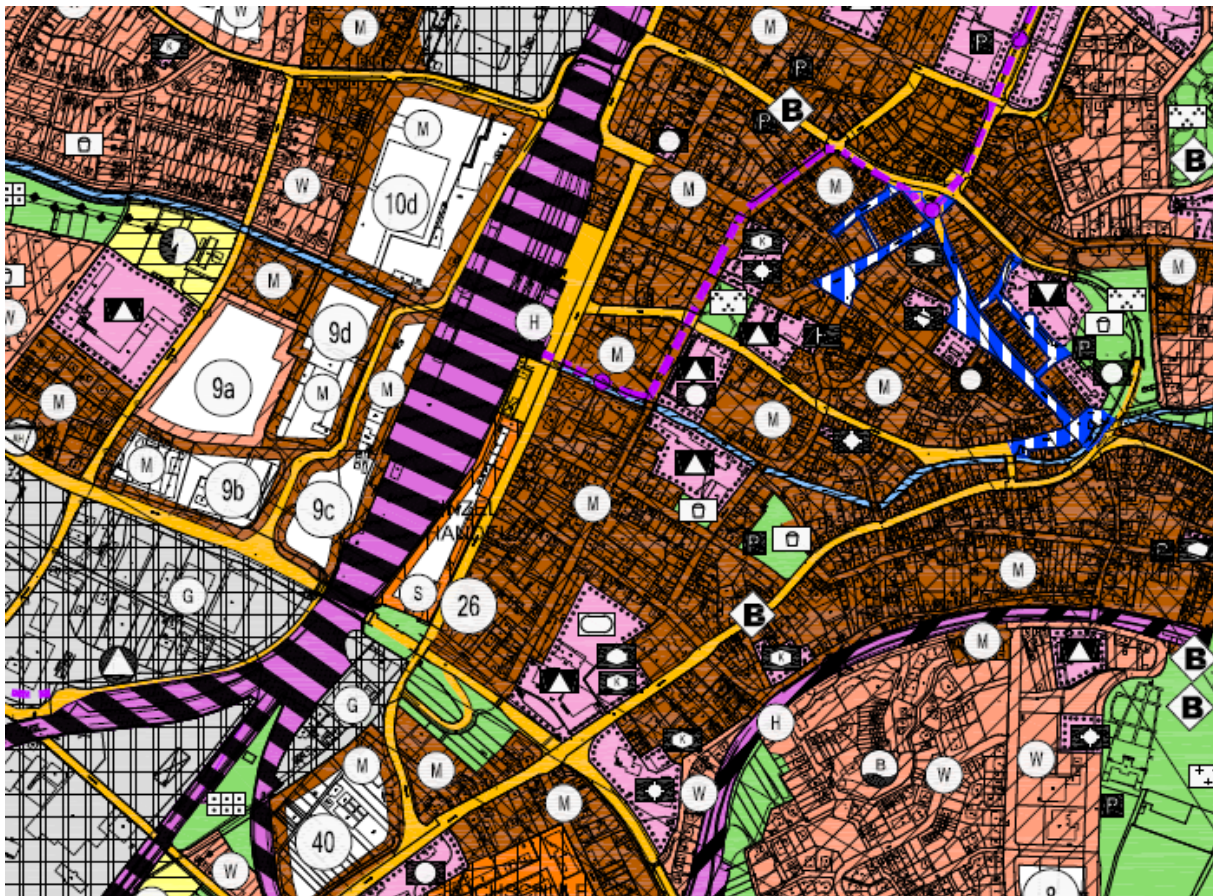


Abb: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan o.M.

## 2. Darstellung des Plangebietes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft in Norden entlang des Saalbaches, im Osten entlang der Prinz-Wilhelm-Straße, im Süden entlang der Grabener Straße, Bundesstraße 35 und im Westen entlang der Bahnlinie Bruchsal – Heidelberg. Der genaue Verlauf des räumlichen Geltungsbereiches ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

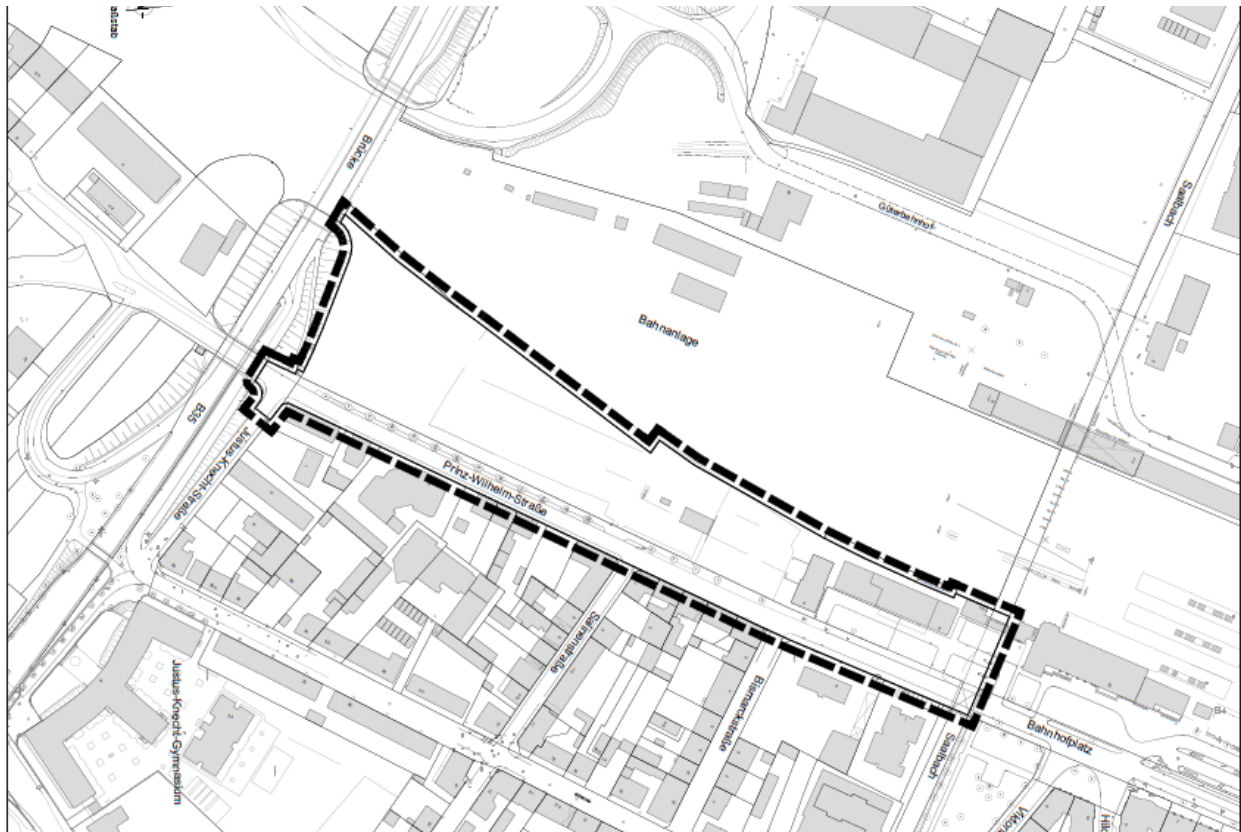


Abb.: Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich, Offenlage

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist derzeit nicht mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplant. Planungsrechtlich sind Vorhaben derzeit nach §34 BauGB zu beurteilen.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Zuge der erneuten Beteiligung geändert. Die Abgrenzung wird reduziert auf den in der folgenden Abbildung dargestellten Bereich. Die Planung für den westlich angrenzenden Bereich wird derzeit neu diskutiert, so dass die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens für diesen Teil nicht sinnvoll ist. Dieser Teil wird in einem, getrennten Verfahren bauleitplanerisch neu geordnet.

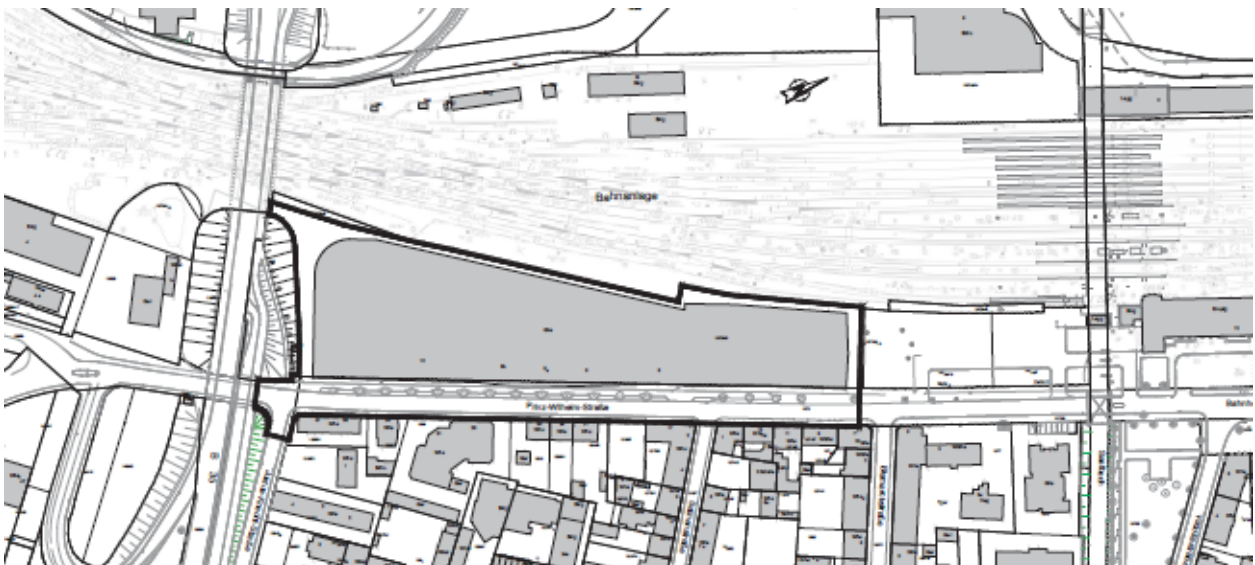


Abb.: Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich, erneute Beteiligung



## **2.1 Nutzung und Bebauung**

Das Gelände des Plangebietes war in der Vergangenheit ausschließlich durch Anlagen der deutschen Bahn genutzt. Diese Nutzungen wurden über die Jahre hinweg sukzessive aufgegeben bzw. eingestellt. Die ursprüngliche Bausubstanz und die bahntechnischen Anlagen wurden ebenfalls sukzessive zurückgebaut. Danach lag die Fläche über Jahre hinweg brach und wurde zwischenzeitlich als Parkplatz genutzt.

Östlich der Prinz-Wilhelm-Straße besteht bereits vorhandene Bebauung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden. Die Bebauung entlang der Prinz-Wilhelm-Straße ist Teil der angrenzenden innerstädtischen Wohn- und Mischgebiete im Süden des zentralen innerstädtischen Bereiches. Dieser Bereich weist eine geschlossene Baustruktur in Blockrandbauweise mit zwei- bis viergeschossigen Gebäuden auf. Die Innenbereiche der Baublöcke sind im Wesentlichen durch untergeordnete Nebenanlagen und ehemalige, teilweise ungenutzte Betriebs- und Wirtschaftsgebäude geprägt.

Westlich an das Plangebiet grenzt unmittelbar die Bahnanlage mit der Bahnstrecke Karlsruhe Heidelberg an. Die Bahnanlage weist eine Vielzahl von Gleisen auf, die für den Personen- und Güterverkehr sowie für das Abstellen von Zügen genutzt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des geänderten Plangebietes ist zwischenzeitlich mit einem Fachmarktzentrum bebaut. Die Nutzungen innerhalb des Fachmarktzentrums entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Fachmarkt mit dem Sortiment Zooartikel und Zubehör besteht zwischenzeitlich nicht mehr. Die erneute Offenlage mit geänderten Festsetzungen für diesen Bereich dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine Nachnutzung dieses Bereiches.

## **2.2 Widmung**

Die Bahnflächen waren ursprünglich eisenbahnrechtlich gewidmet. Die Widmung des Geländes wurde 2006 aufgehoben und von Bahnzwecken freigestellt. Heute ist nach Angaben der Bahn noch eine Teilfläche im nördlichen Teil des Plangebietes gewidmet. Von Seiten der Stadt wurde eine Entwidmung dieses Teilbereiches beantragt.

## **2.3 Verkehr**

Das Gebiet ist bereits durch die vorhandene Prinz-Wilhelm-Straße erschlossen. Die Prinz-Wilhelm Straße hat sowohl Verkehrsfunktion als auch Erschließungsfunktion. Die Prinz-Wilhelm-Straße ist eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße, die im Zusammenhang mit der Zollhallenstraße und der Balthasar-Neumann-Straße das Stadtgebiet Bruchsal von Nord nach Süd durchzieht. Die Straße verläuft dabei bahnbegleitend auf der Ostseite der Gleise. Im Bereich des Plangebietes verbindet sie den Innenstadtring mit der Karlsruher Straße, B3 im Süden.

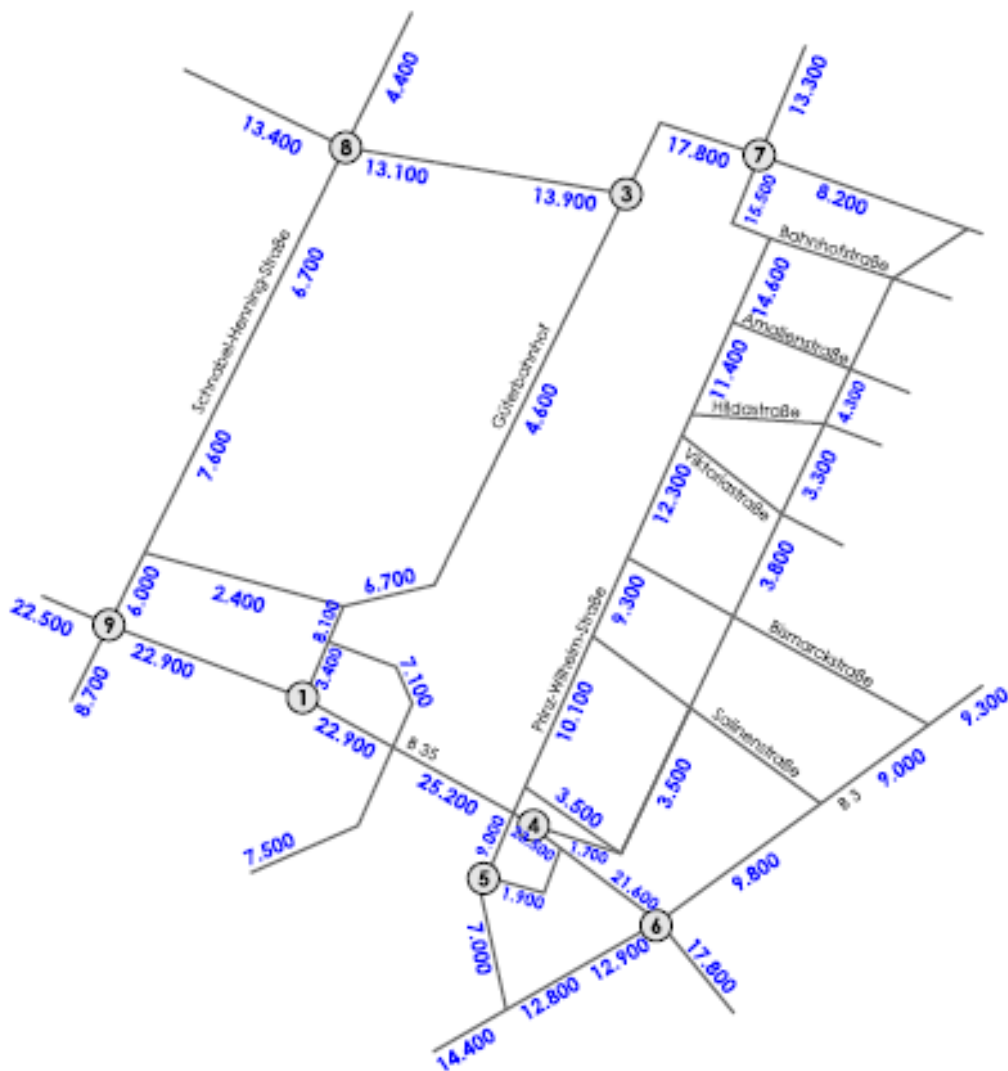


Abb: DTV Werte KFZ-Verkehr, Analyseverkehrsmenge; Planungsbüro Von Mörner&Jünger 2012

Die Verkehrsbelastung der Prinz-Wilhelm-Straße nimmt von Norden nach Süden kontinuierlich ab. Die Verkehrsbelastung ist im Abschnitt zwischen der Bahnhofstraße und der Amalienstraße mit 14.600 Fahrzeugen am höchsten. Im Abschnitt zwischen der Viktoriastraße und der Bismarckstraße beträgt die Verkehrsmenge noch 12.300 Fahrzeuge. Im Bereich des Plangebietes liegt die Verkehrsmenge zwischen 9.300 und 10.100 Fahrzeugen. Im Bereich der Karlsruher Straße im Süden beträgt die Verkehrsmenge mit 7.000 Fahrzeugen nur noch rund die Hälfte der Verkehrsbelastung des Abschnittes Bahnhofstraße/ Amalienstraße.

Der Querschnitt der Prinz-Wilhelm-Straße setzt sich zusammen aus einem Gehweg mit einer Breite von 2,0m auf der Ostseite der Straße entlang der vorhandenen Wohn- und Geschäftsbebauung. Die Fahrbahn weist eine Breite von 7,5 m auf. Auf der Westseite der Fahrbahn schließt sich ein Parkstreifen mit erhaltenswertem Baumbestand an. Die Breite des begrünten Parkstreifens variiert zwischen 2,0m und 4,0m. An dem Parkstreifen schließt sich ein Gehweg mit einer minimalen Breite von 1,50m an, der für Radfahrer freigegeben ist. Die Prinz-Wilhelm-Straße ist für den Radverkehr die Hauptverbindungsstrecke zwischen den südlichen Stadtquartieren und der Innenstadt. Der Straßenquerschnitt hat insgesamt eine Breite von 15,00m.

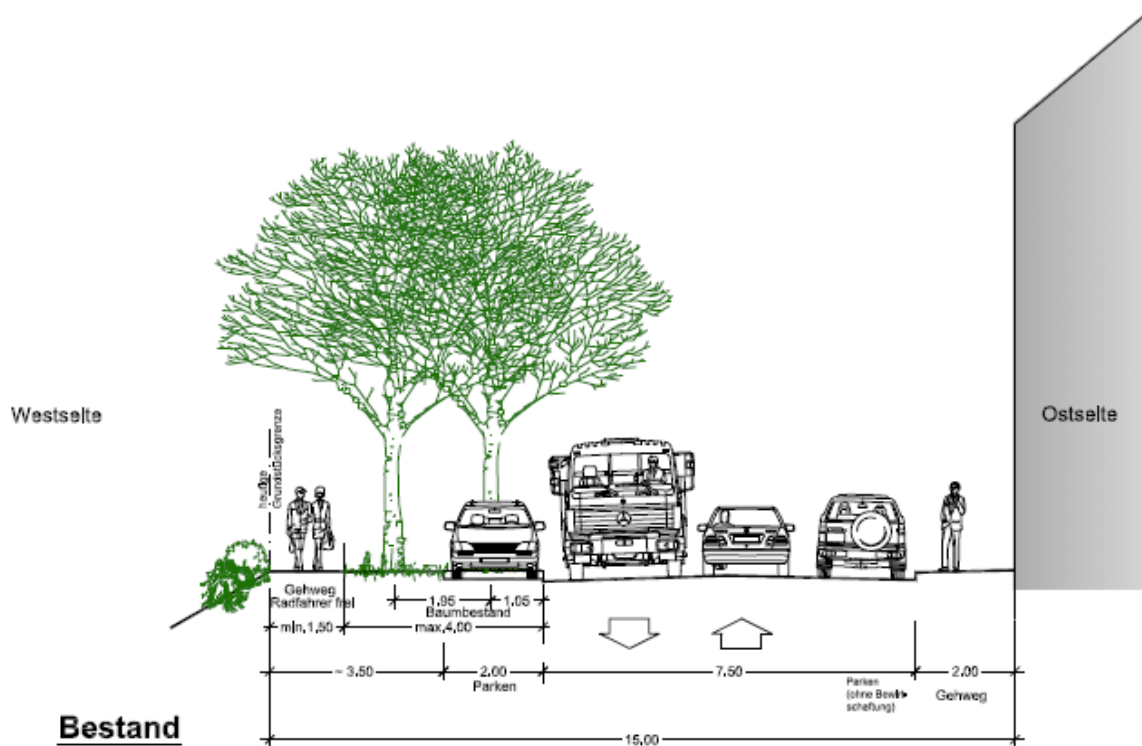


Abb.: Querschnitt Prinz-Wilhelm-Straße

Aufgrund der Fahrbahnbreite von 7,5 m wird entlang der Ostseite am Straßenrand geparkt. Dies führt zu einer Reduzierung des nutzbaren Fahrbahnquerschnittes für den fließenden Verkehr. Die Nutzung des Fahrbahnrandes für das Parken von Fahrzeugen bedingt zum Teil erhebliche Einschränkungen für die Begegnungsfälle LKW/PKW und LKW/LKW.

## 2.4 Öffentlicher Personenverkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Bahnhof Bruchsal im Norden des Gebietes. Der Bahnhof ist Haltepunkt für den Nah- und Fernverkehr der Deutschen Bahn AG. Am Bahnhof halten auch die S-Bahnen Rhein-Neckar mit den Linien S3, Karlsruhe – Heidelberg und S33, Germersheim - Bruchsal sowie die S-Bahnen des Karlsruher Verkehrsverbundes mit den Linien S31, Karlsruhe - Odenheim, S32, Karlsruhe - Menzingen und S9, Bruchsal – Mühlacker.

Am Bahnhof befindet sich auch der Zentrale Omnibusbahnhof mit den Regionalbuslinien und der Haltestelle für den Stadtbus Bruchsal.

Das Plangebiet ist damit durch den öffentlichen Personennahverkehr optimal erschlossen.

## 2.5 Fußgänger

Die Anbindung des Plangebietes an die Innenstadt erfolgt über zwei verschiedene Achsen. Eine direkte Verbindung führt über die Hildastraße, den Luisenpark und die Martin-Luther-Straße zum Beginn der Fußgängerzone am Friedrichsplatz. Die Entfernung be-



trägt ca. 550m, gemessen zwischen der Einmündung der Bismarckstraße in die Prinz-Wilhelm-Straße und dem Friedrichsplatz.

Die zweite Fußgängerverbindung zur Innenstadt führt über die Bahnhofstraße und die Wörthstraße zum Friedrichsplatz und zur Hoheneggerstraße. Diese Verbindung ist mit ca. 700m etwas länger, hat aber den Vorteil, dass die Bahnhofstraße und die Wörthstraße beidseits einen attraktiven Geschäftsbesatz aufweisen und auch gastronomische Betriebe und Einrichtungen vorhanden sind. Die Anbindung des Plangebietes an die Innenstadt von Bruchsal kann damit insgesamt als gut bezeichnet werden.

## 2.6 Altlasten

Die ehemaligen Grundstücke der Deutschen Bahn AG sind im Altlastenkataster des Landkreises Karlsruhe unter den Bezeichnungen BRU 506 und BRU 507 erfasst.

Für die Flächen wurden in den zurückliegenden Jahren verschiedene Erkundungen des Untergrundes vorgenommen. Die Historische Erkundung wurde durch das Ingenieurbüro Mailänder Geo Consult GmbH, Karlsruhe durchgeführt. Die Bahngrundstücke wurden demnach in der Vergangenheit für folgende Zwecke genutzt:

- Signalmeisterei mit Werkstatt,
- Schlackenlager
- Drehscheibe
- Lagergebäude
- Eilguthalle
- Lokschruppen
- Schrottlager
- Malerwerkstatt
- Werkstatt
- Obst- und Gemüsemarkthalle

Das Gelände ist bis in eine Tiefe von ca. 2,0m mit Erdaushub und Bauschutt aufgefüllt.

Aufgrund der Auffüllungen und der früheren aufgeführten Nutzungen sind Verunreinigungen des Bodens vorhanden.

Die Belastungen des Bodens wurden untersucht durch die Ingenieurbüros Roth und Partner, Karlsruhe (1999), Umweltwirtschaft GmbH Stuttgart (2003), Terraplan, Büro für Umwelttechnik, Bensheim (2004). Die gewonnenen Bodenproben wurden hinsichtlich ihres Schadstoffgehaltes analysiert und bewertet.

Der Untergrund des Plangebietes weist Verunreinigung mit Polyaromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) sowie Schwermetallen und Schwermetallsalzen auf. Die Verunreinigungen weisen dabei Werte auf, die nach der VwV Bodenverwertung Baden-Württemberg über die Zuordnungsklasse Z2 hinausgehen.

Maßgeblich für die Bewertung der Verunreinigungen sind die Wirkungspfade Boden Mensch und Boden Grundwasser.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung und Bebauung des Grundstücks ist mit einer nahezu vollständigen Versiegelung der Oberfläche zu rechnen. Wegen der Bebauung und Befestigung der Oberfläche kann davon ausgegangen werden, dass eine Gefährdung der Gesundheit des Menschen nicht zu erwarten ist.

Der Wirkungspfad Boden Grundwasser wurde durch das Ingenieurbüro Forster Geotechnik, Esslingen ebenfalls untersucht und bewertet. Die Fläche ist derzeit zum überwiegenden Teil nicht versiegelt. Eine Untersuchung des Grundwassers hat ergeben, dass eine Verfrachtung der Schadstoffe derzeit nicht gegeben ist. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung und Versiegelung der Oberflächen wird die Versickerung von Nie-

derschlagswasser zukünftig unterbunden, so dass keine Verfrachtung von Schadstoffen erfolgen kann. Eine Gefährdung des Grundwassers ist deshalb nicht zu befürchten.

### Kriegsalllasten.



Abb.: Luftbildauswertung Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg

Die Stadt Bruchsal wurde zum Ende des zweiten Weltkrieges sehr stark bombardiert. Hierbei wurde die Innenstadt Bruchsal zu 80 % zerstört. Aufgrund der bekannten Kriegseinwirkungen wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg veranlasst.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Plangebiet im Umfeld des Bahnhofes Bruchsal eine starke Bombardierung aufweist. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg empfiehlt weitere Maßnahmen der Erkundung. In den bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen werden flächenhafte Vorortüberprüfungen empfohlen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind zwei konkrete Verdachtsflächen von Blindgängern verzeichnet. Diese sind bei Eingriffen in den Untergrund bzw. bei Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.

Die von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg empfohlenen weiteren Erkundungsmaßnahmen sind im Zuge der Bebauung des Geländes durch den Investor durchzuführen.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist innerhalb des Plangebietes keine Sanierungspflichtige Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vorhanden. Die vorhandenen Verunreinigungen unterliegen jedoch den einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen. Bei Eingriffen in den Untergrund in Verbindung mit dem Abtransport verunreinigten Bodens sind diese Regelungen zu beachten.

## 2.7 Naturräumlicher Bestand

Naturräumlich liegt das Untersuchungsgebiet im Randbereich des Oberrheingrabens zum Kraichgau. Die Grenze zwischen den beiden Naturräumen verläuft durch die Kernstadt von Bruchsal.

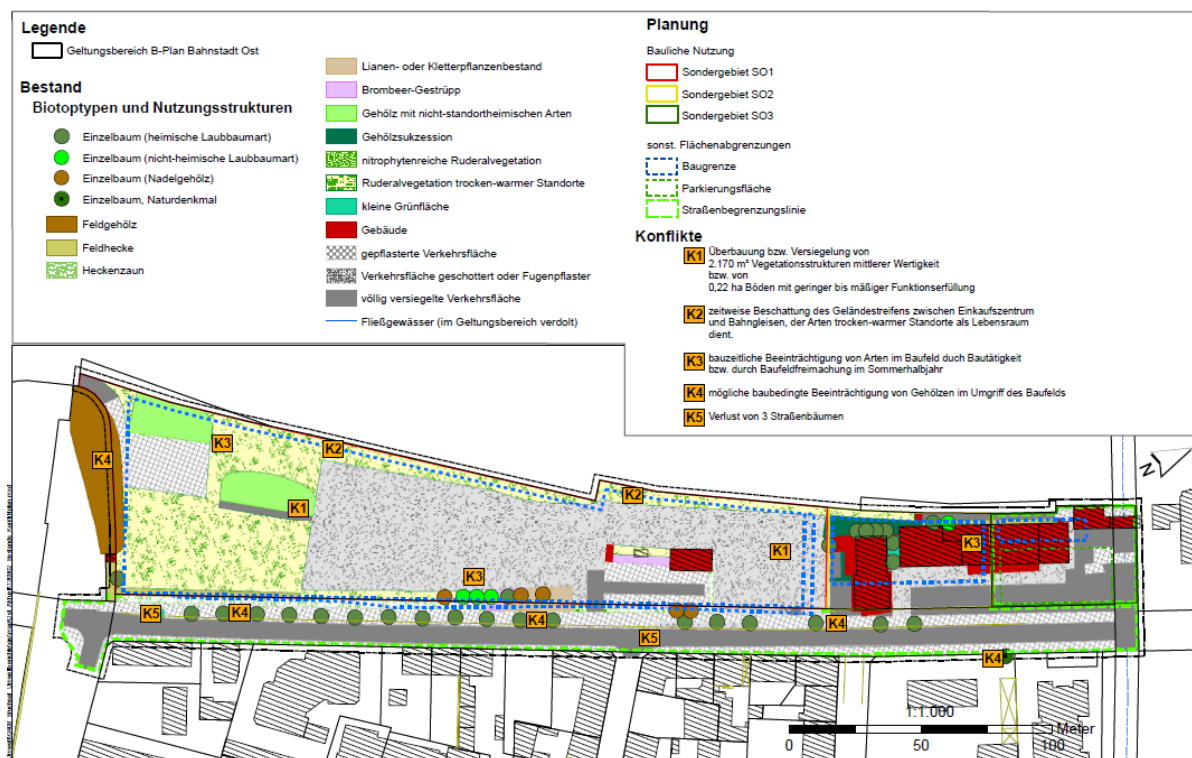


Abb: Bestand Biotoptypen und Nutzungsstrukturen, Mailänder Consult 2013

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Plangebiet an der Grenze der naturräumlichen Haupteinheiten Hardtebenen (223), naturräumliche Untereinheit Kinzig-Murg-Rinne (223.5) und Kraichgau (125). Das Gebiet befindet sich in der ehemaligen Saalbachaue, hierbei handelt es sich um eine ursprünglich ca. auf 112 – 114 m ü. NN gelegene, ehemalige Bachaue auf dem Schwemmfächer des Saalbachs, den dieser bei seinem Eintritt in die Oberrheinebene schuf. Die Saalbachaue ist Teil des früheren Kinzig-Murg-Rinnen-Systems, das verschiedene aus dem Schwarzwald und dem Kraichgau dem Rhein zufließenden Seitengewässer aufnahm und rheinparallel am Ostrand der Rheinebene bis nach Hockenheim verlief.

Der Saalbach ist heute im gesamten Stadtgebiet von Bruchsal kanalisiert und begründet, den Bahnhofsbereich unterquert das Gewässer verdolt. Die ehemals feuchte Saalbachaue wurde in den vergangenen Jahrhunderten im Bruchsaler Stadtgebiet trockengelegt und aufgeschüttet.

Das Plangebiet weist auf annähernd zwei Drittel der Fläche Verkehrsflächen auf, die sich vor allem aus großflächigen Schotterparkplätzen und gepflasterten Verkehrsflächen sowie der vollständig versiegelten Prinz-Wilhelm-Straße zusammensetzen. Im Süden des Plangebiets befindet sich eine größere Fläche mit Ruderalvegetation. An weiteren Vegetations- und Nutzungsstrukturen mit nennenswerten Flächenanteilen sind Gebäude sowie Gehölze, z.T. mit nicht-standortheimischen Arten, die Straßenbäume in der Prinz-Wilhelm-Straße sowie Brombeer- und Kletterpflanzenbestände zu nennen.

Die vorhandenen Verkehrsflächen sowie die überbauten Flächen besitzen einen sehr geringen ökologischen Wert. Die im Plangebiet in Anspruch genommenen Vegetationsstrukturen weisen größtenteils eine mittlere Wertigkeit auf.

## 2.8 Artenschutz

Im Bundesnaturschutzgesetz (vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. 2542]) ist der Artenschutz in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 verankert.

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, folgende geschützte Arten relevant:

- Streng geschützte Arten: Arten des Anhangs IV der RL 92/43 EWG (FFH-Richtlinie)
- Besonders geschützte Arten: Europäische Vogelarten gem. Art. 1 Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie)

Die nachfolgend aufgelisteten Verbote des § 44 BNatSchG sind für die genannten Arten im Hinblick auf das konkrete Vorhaben abzu prüfen.

**Tötungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 1): Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten **nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

**Störungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): Es ist verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten **erheblich zu stören**; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

**Zerstörungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 3): Es ist verboten **Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur **zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören**.

**Zerstörungsverbot Pflanzen** (§ 44 Abs. 1 Nr. 4): Es ist verboten wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur **zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören**.

Eine Einschränkung der Verbotstatbestände stellen die Bestimmungen in § 44 Abs. 5 Satz 2 und 4 BNatSchG dar: Soweit die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt bleibt, liegt eine Verbotstatbestände, auch im Hinblick auf die mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Zusammenhang stehenden unvermeidbaren Tötung geschützter Arten sowie der Zerstörung geschützter Pflanzen und ihrer Standorte nicht vor. Neben klassischen Vermeidungsmaßnahmen lässt sich eine Verbotstatbestände

zung auch durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (so genannte CEF-Maßnahmen) verhindern, mit denen die ökologische Funktion des betroffenen Bereiches im Sinne der oben genannten Bedingungen gesichert wird.

Nahrungs- und Jagdhabitats und Wanderwege zwischen Teillebensräumen unterliegen nicht den Bestimmungen des § 44 BNatSchG, vorausgesetzt sie sind nicht essentielle Voraussetzung für die Funktionalität einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

Der Artenschutz-Fachbeitrag (s. Anhang x) wurde für die drei Bebauungsplangebiete Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße sowie Bahnstadt Südwest, Randlage und Bahnstadt Südwest, Innenlage gemeinsam erstellt, um abzu prüfen, inwiefern die Bebauungspläne die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz berühren. Von den im Artenschutz-Fachbeitrag behandelten Arten wurden im Umfeld des Plangebiets Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße folgende Arten nachgewiesen:

- Mauereidechse
- Amsel
- Buchfink
- Hausrotschwanz
- Ringeltaube
- Mönchsgrasmücke
- Kohlmeise
- Blaumeise
- Zilpzalp

Für alle aufgeführten Vogelarten besteht ein Brutverdacht bzw. ein Brutnachweis. Ein Vorkommen der Schlingnatter kann nicht ausgeschlossen werden.

#### Vögel

Amsel, Blaumeise, Hausrotschwanz und Kohlmeise zählen zur Gilde der Brutvögel an Bauwerken. Zur Gilde der Brüter in und bei Gebüsch sowie in Bäumen gehören Amsel, Blaumeise, Buchfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Zilpzalp.

Für beide Vogelgilden können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden, wenn die Baufeldfreimachung, d.h. vor allem Gebäudeabriss und Rodung von Gehölzen, im Sommerhalbjahr während der Brutzeit erfolgt. Die Verbotstatbestände können vermieden werden, wenn die Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, erfolgt.

#### Reptilien

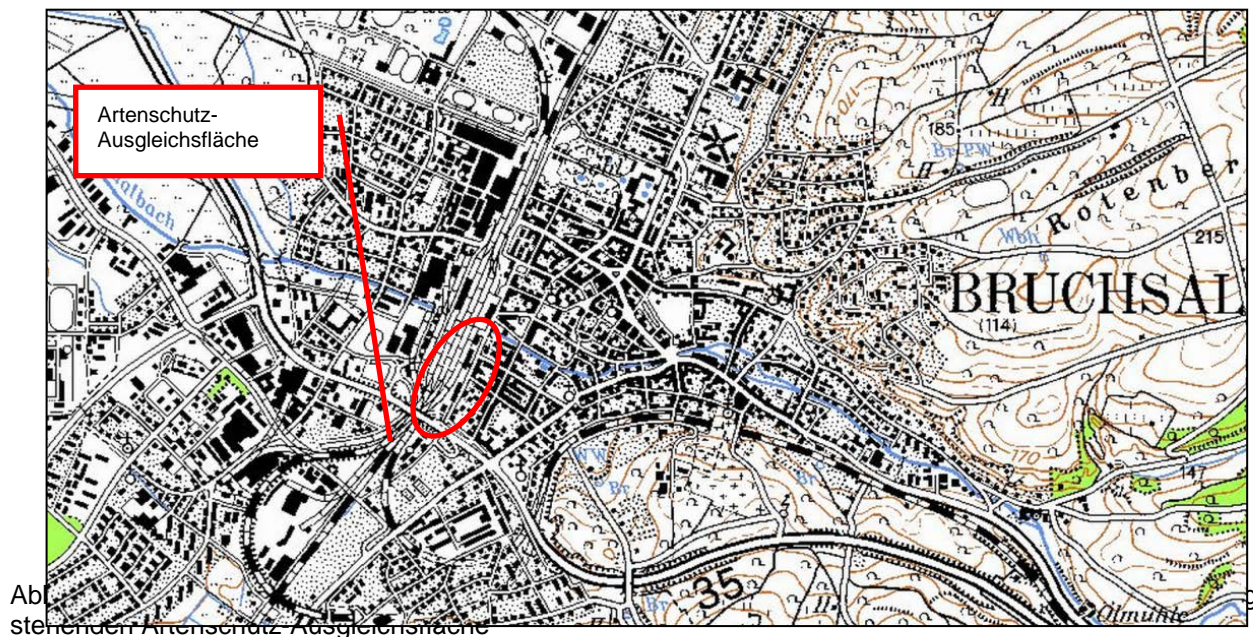
Die Mauereidechse kommt im Plangebiet auf dem Geländestreifen zwischen Bahngleisen und Baufenster vor sowie auf einer kleinen Fläche südlich der Schotterparkplätze. Die Schlingnatter wurde außerhalb des Plangebiets, südlich der Gebäude der Bahnmeisterei beobachtet. Aufgrund ihres vergleichsweise großen Aktionsradius ist ein Vorkommen auch innerhalb des Plangebiets, insbesondere in Bereichen, in denen auch Mauereidechsen vorhanden sind, nicht auszuschließen.

Durch das Vorhaben werden Lebensstätten der Mauereidechsen und evtl. der Schlingnatter zerstört. Im Zuge der Baufeldfreimachung kann es zur Verletzung und Tötung von Mauereidechsen kommen. Zur Tötung oder Verletzung einer Schlingnatter muss es nicht kommen, da sich im Gebiet vorhandene Individuen wegen ihrer größeren Aktionsräume regelmäßig außerhalb der Eingriffsfläche aufhalten können. So lag der



Fundort des beobachteten Schlingnatterexemplars, und somit ein wichtiges Aufenthaltszentrum, ininigem Abstand zum Baufeld.

Die Mauereidechsen aus dem Baufeld und dem Geländestreifen zwischen Baufeld und Bahngleisen werden<sup>1</sup> abgefangen und in ein im Rahmen einer CEF-Maßnahme angelegtes Ersatzhabitat südlich der Grabener Straße verbracht. Das Baufeld wird nach Westen hin mit einem semipermeablen Reptilienschutzzaun eingezäunt, wodurch keine Eidechsen und Schlingnattern mehr ins Baufeld einwandern, evtl. im Baufeld verbliebene Reptilien jedoch aus dem Baufeld abwandern können. Die Artenschutz-Ausgleichsfläche wird ebenfalls eingezäunt.



Auf dem Geländestreifen zwischen Bahngleisen und Baufeld werden die Mauereidechsen großteils abgefangen und ebenfalls auf die CEF-Fläche südlich der Grabener Straße verbracht. Auf diesem Geländestreifen können einige Exemplare der Mauereidechse verbleiben, da er nicht direkt vom Bau des Einkaufszentrums betroffen ist. Die zunehmende Beschattung des Geländestreifens mit fortschreitender Gebäudehöhe wird dazu führen, dass mit der Zeit weitere Mauereidechsen von selbst aus dem Geländestreifen in einen Ersatzlebensraum abwandern.

Durch die frühzeitige Anlage des Ersatzlebensraums, der sich südlich der Grabener Straße befindet und in räumlichem und funktionalem Zusammenhang zum Plangebiet steht, kann verbunden mit dem Fang und der Umsiedlung der Mauereidechsen in den Ersatzlebensraum der Verbotstatbestand der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungsstätten vermieden werden. Durch die Errichtung eines nur von der Seite des Baufelds aus überwindbaren Schutzzaunes am Westrand des Plangebiets, der nach dem Abfangen der Tiere aufgestellt und während der gesamten Bauphase intakt erhalten wird, kann eine Verletzung oder Tötung von Mauereidechsen aufgrund der Bautätigkeit vermieden werden. Von erheblichen Störungen während sensibler Phasen (Fortpflanzung, Aufzucht und Überwinterung) ist nicht auszugehen, da die Tiere vor beginnender Überwinterung aus dem Baufeld geborgen und auf die CEF-Fläche umgesiedelt werden.

<sup>1</sup> Fang und Umsiedlung der Mauereidechsen sowie Errichtung des semipermeablen Schutzzauns erfolgten bereits Anfang September 2012.

### Fledermäuse

Es konnten im Rahmen der Untersuchungen trotz intensiver Nachsuche keine Fledermausquartiere nachgewiesen werden.

### Nachtkerzenschwärmer

Im Gebiet wurden keine Raupen oder sonstige Hinweise auf ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*) festgestellt. Potenziell als Raupennahrungspflanzen nutzbar waren die nur vereinzelt auftretenden Weidenröschen-Arten. Die bereichsweise dichte Bestände bildenden Nachtkerzen werden allgemein vergleichsweise selten als Raupennahrungspflanze genutzt. Insgesamt bestehen im Gebiet eher suboptimale Habitatbedingungen für die Raupen.

### Weitere artenschutzrelevante Tier- und Pflanzenarten

Bei den durchgeführten Kartierungen ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen sonstiger artenschutzrelevanter Arten. Aufgrund der derzeitigen und der historischen Nutzung des Planungsraumes sowie der hohen Störintensität durch Zug-, PKW- und LKW-Verkehr und der regelmäßigen Frequentierung durch Personen war ein Nachweis weiterer europäisch geschützter Arten nicht erwartet worden.

Durch die Umsetzung der aufgeführten Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden.

## **3. Planungsziele**

Im **Stadtleitbild** (2005) der Stadt Bruchsal wurden für die Innenstadt grundlegende Entwicklungsziele festgelegt. Diese Ziele des Stadtleitbildes sind bei der Planung für diesen Teilbereich der Kernstadt zu berücksichtigen. Konkret wurden im Stadtleitbild folgende Ziele formuliert:

### **Bruchsal als Mittelzentrum ausbauen**

Die Entwicklung neuer Gewerbe- und Wohnbauflächen ist für die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Bruchsal unabdingbar und wird entsprechend ihrer Bedeutung als Mittelzentrum an den regionalplanerischen Vorgaben ausgerichtet.

### **Innenentwicklung Stärken**

Für die Innenentwicklung werden Potentiale an unbebauten aber bereits erschlossenen Wohn- und Gewerbeflächen aktiviert. Die Stadt strebt neue Strategien zur Baulückenschließung an.

### **Innenstadt als Zentrum ausbauen**

Die Nutzungsvielfalt der Bruchsaler Innenstadt wird erhalten. Wohnen, Dienstleistung, Handel, Gastronomie, Unterhaltung, Kultur, Bildung und Naherholung finden nebeneinander statt.

Die Innenstadt wird als attraktives, räumlich konzentriertes Einkaufs-, Wohn- und Dienstleistungszentrum ausgebaut. Dabei wird aufgrund der demografischen Entwicklung die Sicherung der Nahversorgung besonders berücksichtigt, die Rahmenbedingungen für Handel und Gastronomie werden optimiert. Die Innenstadt wird durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum stärker belebt.

### **Aufenthaltsqualität verbessern**

Durch eine attraktive Gestaltung von Fassaden, Straßenbild sowie Plätzen und Grünflächen wird die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt verbessert.

### **Einkaufsstandort stärken**

Die Weiterentwicklung der Stadt Bruchsal als bedeutsamer regionaler Einkaufsstandort wird gefördert.

Die Innenstadt als Einkaufszentrum wird durch Stadtmarketing und gezielte Ansiedlung von Einzelhandelsprojekten weiter ausgebaut.

Im **Einzelhandelskonzept** (2006) der Stadt wurden die Ziele des Stadtleitbildes, insbesondere für die Entwicklung des Einzelhandels, konkretisiert und auch räumlich strukturiert. Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes sind:

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsattraktivität und der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums

- Stabilisierung und Attraktivierung der Innenstadt
- Sicherung und Ausbau einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur
- Räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf Basis städtebaulicher Vorgaben.

Die Innenstadt ist ein Entwicklungsbereich in dem Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig angesiedelt werden sollen.

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage innerhalb des Stadtgebietes von Bruchsal und bietet aufgrund seiner Lage sowie der städtebaulichen Rahmenbedingungen ein sehr gutes Entwicklungspotential. Die derzeitige Nutzung der Fläche als ungenutzte Brachfläche, Flächen mit marodem Gebäudebestand sowie Stellplatzflächen entsprechen nicht dem vorhandenen Entwicklungspotential. Die Stadt möchte deshalb mit dem Bebauungsplanverfahren Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer hochwertigen und nachhaltigen Entwicklung des Gebietes schaffen.

Die Entwicklung des Gebietes Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße steht dabei in einem engen Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes westlich der Bahnanlage. Die in diesem Bereich um den Güterbahnhof und den Messplatz vorhandenen städtebaulichen Mängel und Missstände sollen im Zuge der weiteren Entwicklung in den nächsten Jahren ebenfalls behoben werden. Die Entwicklung im Bereich der Prinz-Wilhelm-Straße ist ein erster Schritt zu Realisierung dieses innerstädtischen Gesamtkonzeptes.

Die Stadt Bruchsal hat als Mittelzentrum das Ziel ihre Attraktivität als Einkaufsstandort zu erhalten und weiter auszubauen. Die Weiterentwicklung der innerstädtischen Einkaufsattraktivität wurde in den zurückliegenden Jahren mit der Entwicklung des Friedrichspalais und der Rathausgalerie im zentralen innerstädtischen Einkaufsbereich begonnen. Aufgrund dieser Projekte ist es der Stadt gelungen, die Immobilie des in die Insolvenz geratenen Kaufhaus Schneider einer neuen attraktiven Einzelhandelsnutzung mit dem Sortiment Textilien zuzuführen. Mit diesen Maßnahmen hat sich die Attraktivität der Innenstadt als Einkaufsstandort erheblich verbessert. Unterstützend hierzu wurde eine Aufwertung der umgebenden Straßen und Platzräume vorgenommen, um die Aufenthaltsqualität für Bewohner, Kunden und Besucher zu verbessern.



Der vorhandene Geschäftsbesatz im innerstädtischen Bereich ist überwiegend kleinteilig strukturiert und besteht zu einem großen Teil aus inhabergeführten Fachgeschäften mit einem hochwertigen Angebot. Ein Defizit hinsichtlich der Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben im innerstädtischen Bereich ist in dem mangelnden Angebot an großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten zusehen. Hierzu gibt es in den zentralen innerstädtischen Lagen keine ausreichend großen zusammenhängenden Entwicklungsflächen.

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Kapitel Großflächiger Einzelhandel sowie im Einzelhandelskonzept der Stadt Bruchsal ist der Bereich an der Prinz-Wilhelm-Straße als integrierte innerstädtische Entwicklungsfläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgewiesen. Mit der Entwicklung dieses Bereiches durch großflächige Einzelhandelsbetriebe soll die bisherige positive Entwicklung der Innenstadt als Einkaufsstandort weiter vorangebracht werden. Die großflächigen Angebote sind eine Ergänzung der bisherigen Betriebsstruktur in der Innenstadt und bieten die Möglichkeit zusätzliche Kundenfrequenz aus dem zugeordneten mittelfürzentralen Einzugsbereich zu gewinnen. Darüber hinaus kann der Anteil bisher abfließender Kaufkraft in umliegende Einzelhandelsstandorte und in nicht integrierte Lagen auf der grünen Wiese reduziert werden.

Ergänzend zu der Handelsentwicklung auf der Fläche sollen noch andere Nutzungen zugelassen werden, die die Attraktivität des Handelsstandortes aus Sicht der Kunden unterstützen. Derartigen Anlagen und Einrichtungen entsprechen auch der städtebaulichen Qualität des Standortes und tragen auch zu einer Aufwertung der Innenstadt bei.

Mit der Gestaltung und Anordnung der Gebäude entlang der Prinz-Wilhelm-Straße sollen auch die bisherigen Lärmemissionen der Bahnanlage von der vorhandenen Bebauung abgeschirmt werden.

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung vor. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sollen vorwiegend die Handelsflächen untergebracht werden. In den darüber liegenden Geschossen sind sowohl Handelsflächen als auch die ergänzenden Nutzungen und Einrichtungen möglich. Die Kubatur der Gebäude soll sowohl horizontal als auch vertikal durch Gebäudevor- und Rücksprünge und durch die Gestaltung der Fassaden, Materialwahl gegliedert werden. Im Anschlussbereich an den Bahnhof soll ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden, der sich hinsichtlich seiner Geschossigkeit von der sonstigen Bebauung abhebt. Hier ist ein Gebäude mit bis zu sechs Vollgeschossen vorgesehen.

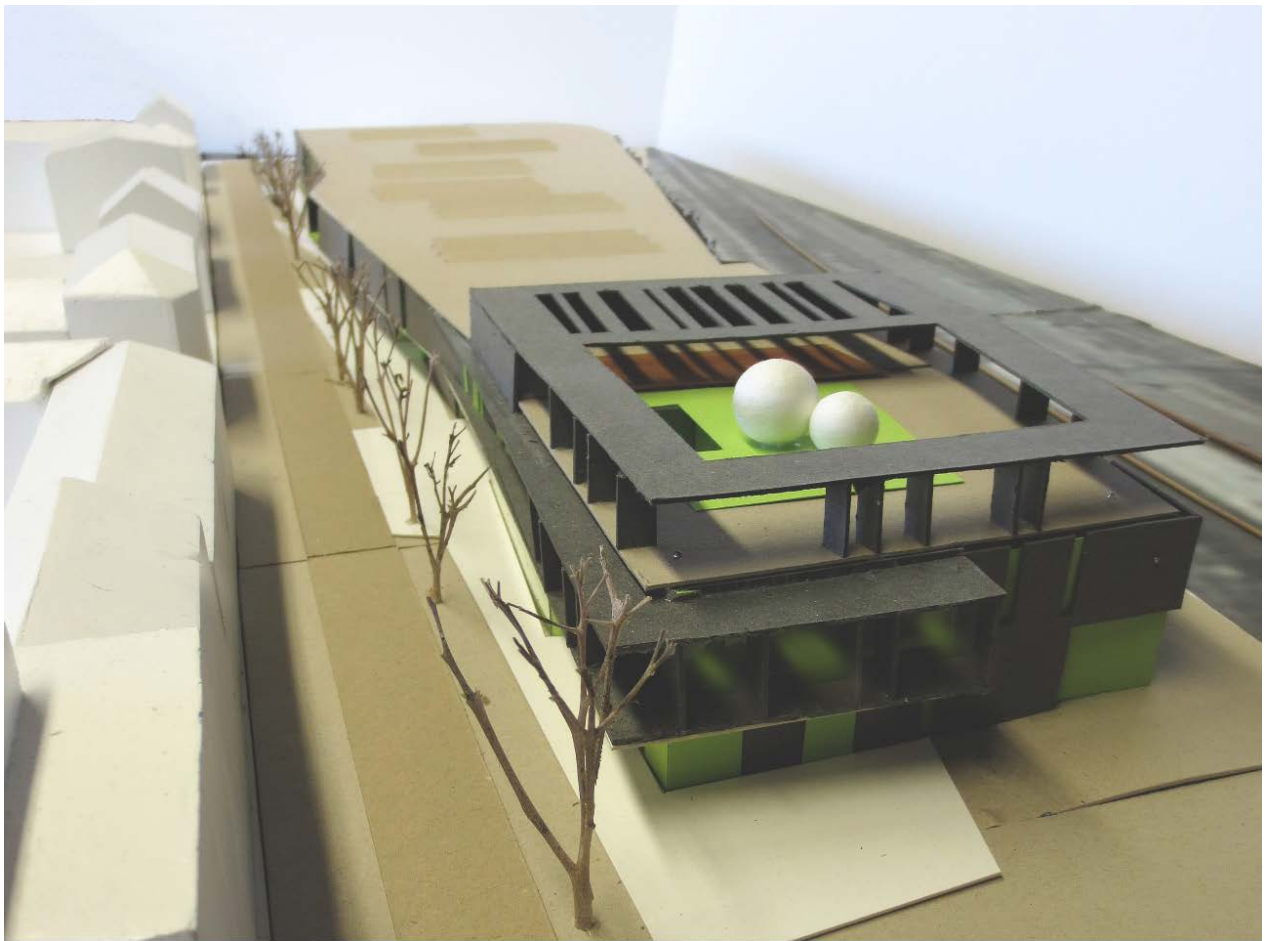


Abb. Modellfoto, Fachmarktzentrum

### 3.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebietes soll über die Prinz-Wilhelm-Straße erfolgen. Es ist vorgesehen, den Querschnitt der Straße im Zuge der Errichtung des Vorhabens zu ändern. Aufgrund der zu erwartenden deutlichen Zunahme des Passanten- und Radverkehrs auf der Westseite der Straße wird hier eine Erweiterung des Querschnittes vorgenommen. Die Straße erhält in diesem Bereich einem Gehweg und einem gegenläufigen Radweg mit einer Breite von insgesamt 8,30m. Der Querschnitt der Fahrbahn und der Gehweg auf der Ostseite der Straße bleiben unverändert.

Der Lieferverkehr des Zentrums wird im Wesentlichen im Bereich entlang der Grabener Straße angeordnet. An dieser Stelle ist der Lieferverkehr getrennt von dem Besucher- und Kundenverkehr abwickelbar. Durch die Lage an dieser Stelle ergeben sich auch die wenigsten Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung. Ein untergeordneter Teil des Lieferverkehrs wird nach dem bisherigen Konzept des Investors zwischen dem Fachmarktzentrum und dem Fitnesscenter erfolgen.

Die Parkieranlage des Fachmarktzentrums ist über den Einkaufsflächen angeordnet. Im Zu- und Ausfahrtsbereich der Parkieranlage ist eine Fahrbahnaufweitung für die Linksabbieger erforderlich. Für die Ausfahrt aus der Parkieranlage sind keine separaten Spuren erforderlich. Die erforderliche Aufweitung für die Linksabbieger ist innerhalb des vorhandenen Straßenquerschnittes herstellbar.

Im Bereich der Lieferzufahrt zwischen dem Biomarkt und dem Fitnesscenter wird zusätzlich noch eine begrenzte Zahl von Kundenstellplätzen vorgesehen. Für diese Zufahrt werden keine Fahrbahnaufweitungen bzw. Abbiegespuren erforderlich.

Die Stellplatzanlage auf dem Grundstück der Deutschen Bahn AG wird eine eigene Zu- und Ausfahrt im Bereich der Parkierungsfläche haben.

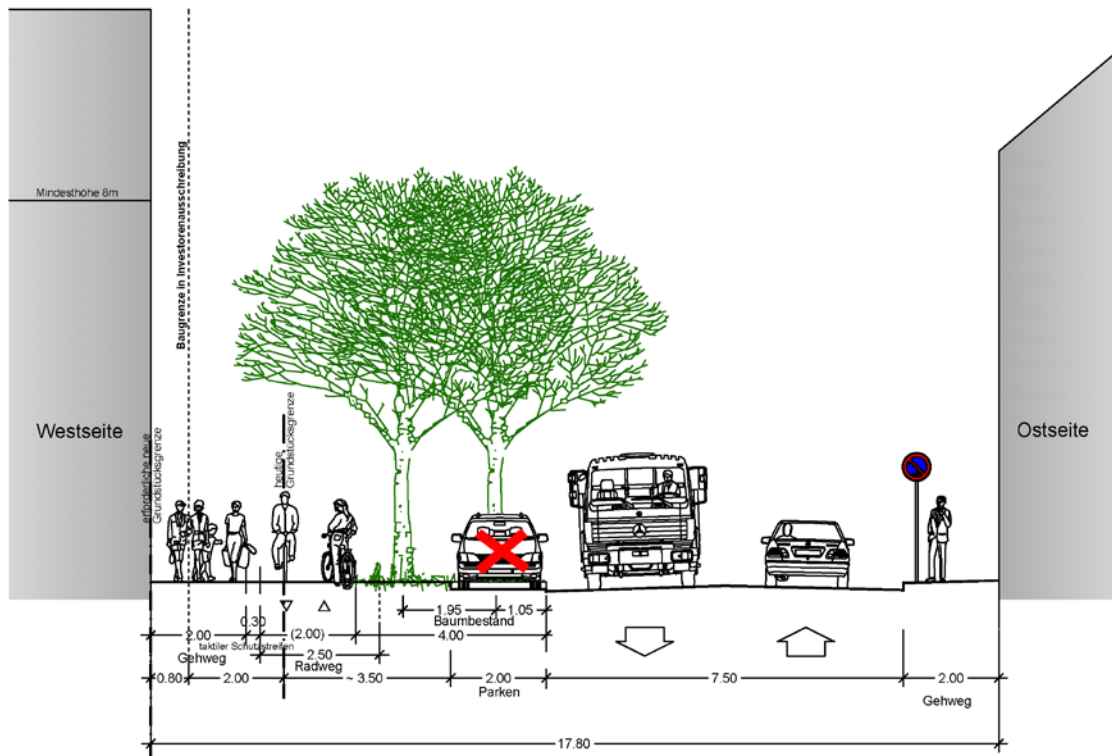


Abb.: Straßenquerschnitt Planung

Das voraussichtliche Verkehrsaufkommen des Fachmarktzentrums einschließlich der weiteren Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden durch das Büro Modus-Consult, Karlsruhe ermittelt. Für die Ermittlung des Verkehrs wurden die tatsächlichen Flächennutzungen bei der Erstbelegung der Verkaufsflächen zu Grunde gelegt.

Grundlage der Verkehrsprognose sind die Analyse- und die Prognosedaten für das Jahr 2025 des Verkehrsentwicklungsplanes sowie eigene Erhebungen für die Prinz-Wilhelm-Straße aus 2012.

Die derzeitige Verkehrsbelastung in der Prinz-Wilhelm-Straße variiert zwischen 9.000 Kfz/Tag und 12.300 Kfz/Tag. Der Streckenabschnitt der Prinz-Wilhelm-Straße zwischen der Justus-Knecht-Straße und der Anbindung an die Karlsruher Straße /B3 weist eine Verkehrsbelastung von 9.000 Kfz/Tag auf. Der mittlere Abschnitt der Prinz-Wilhelm-Straße hat eine durchschnittliche tägliche Belastung von 10.100 Kfz/Tag. Der Nördliche Abschnitt vor dem Bahnhof Bruchsal hat eine Verkehrsbelastung von 12.300 Kfz/Tag.

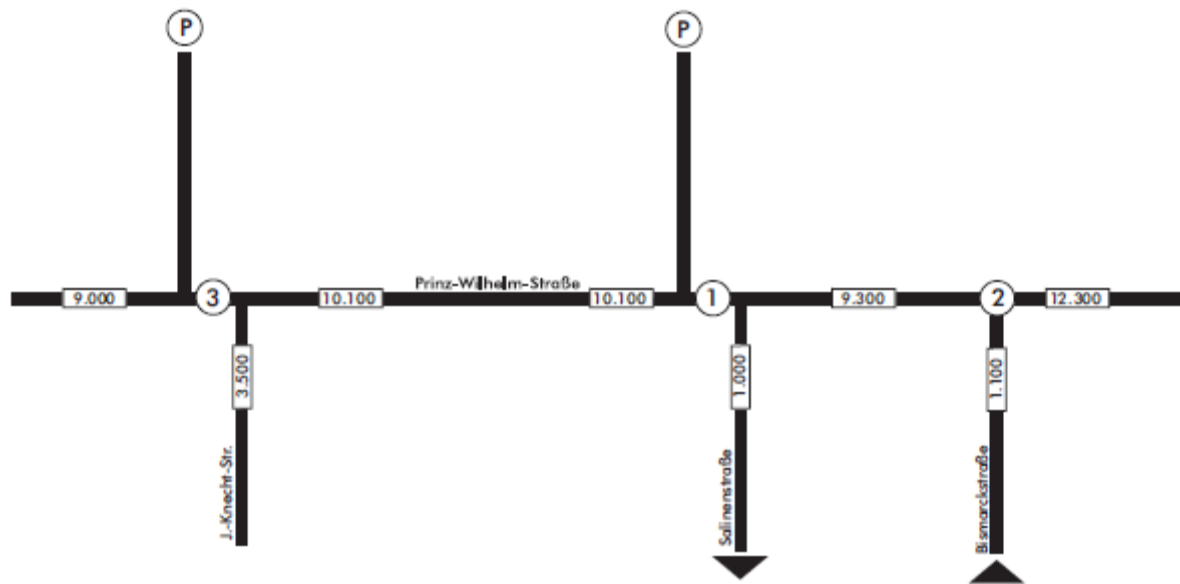


Abb.: Querschnittsbelastungen Kfz/24h Analysewerte 2012, Büro Modus Consult

Für die Straße wurde auch eine Prognoseberechnung für das Jahr 2025 durchgeführt. Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen für das Jahr 2025 liegen je nach Streckenabschnitt zwischen 10.100 und 13.800 Kfz/tag. Damit ist bis zum Jahr 2025 bereits mit einer Zunahme der Verkehrsbelastung um durchschnittlich ca. 1.000 Kfz/Tag zu rechnen. Aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahmen wird auch der Verkehr in der Bismarckstraße, Salinenstraße und Justus-Knecht-Straße zunehmen.

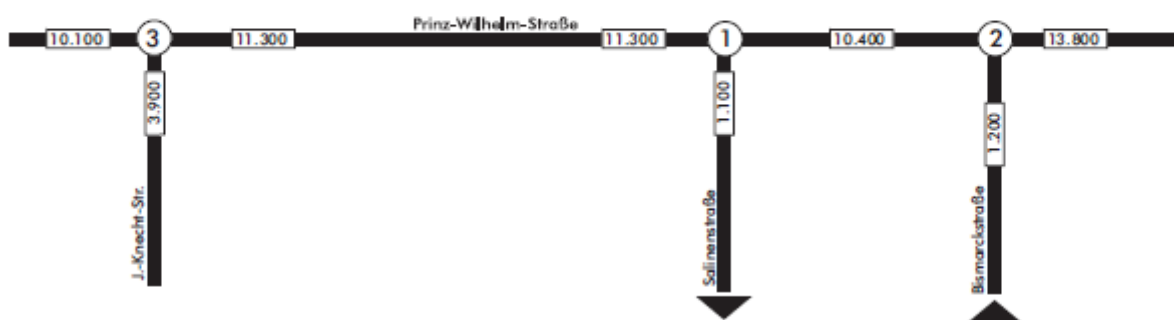


Abb.: Querschnittsbelastungen Kfz/24h Prognose 2025(ohne Verkehr FMZ), Büro Modus Consult

Die Verkehrsprognose für das Plangebiet geht von den voraussichtlichen Flächennutzungen des Gebietes aus. Berücksichtigt wurden hierbei der Kunden- und Besucherverkehr, der Beschäftigtenverkehr sowie der Wirtschaftsverkehr. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen liegt nach den Angaben des Gutachtens bei ca. 4.850 KFZ-Fahrten /Tag. Dies entspricht jeweils 2.425 KFZ-Fahrten für den Ziel- und Quellverkehr.

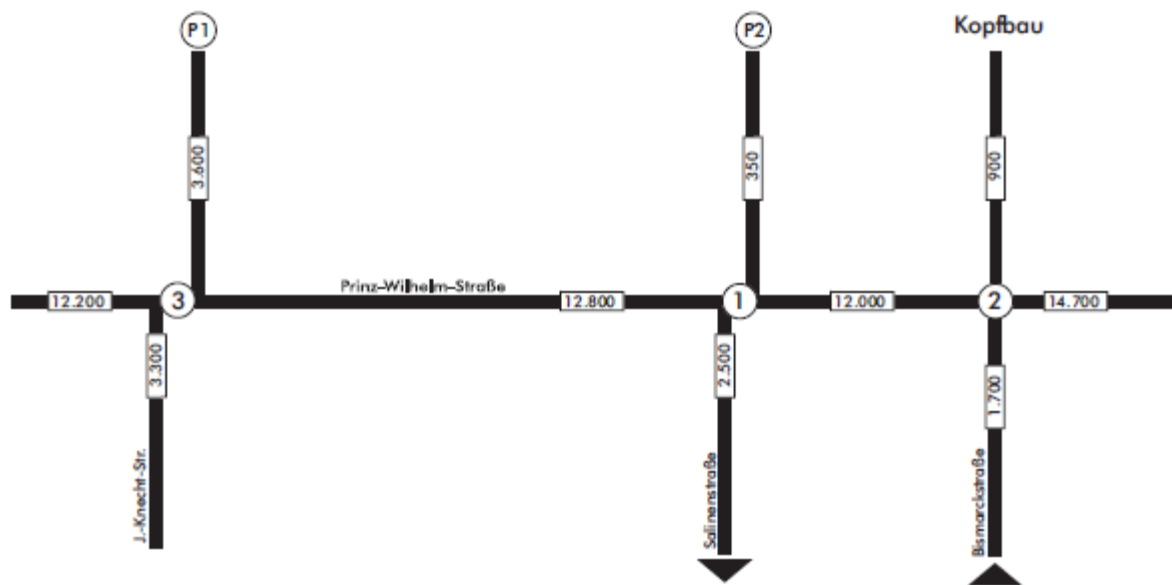


Abb.: Querschnittsbelastungen Kfz/24h Gesamtbelastung 2025, Büro Modus Consult

Die Gesamtverkehrsbelastung in der Prinz-Wilhelm-Straße wird in Jahr 2025 gegenüber der heutigen Verkehrsmenge je nach Straßenabschnitt um 2.400 Kfz/Tag bis 3.200 Kfz/Tag zunehmen. Die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen werden zwischen 12.000 Kfz/Tag und 14.700 Kfz/Tag liegen. Die Verkehrsbelastung in der Bismarckstraße wird von 1.100 Kfz/Tag auf 1.700 Kfz/Tag, in der Salinenstraße von 1.100 Kfz/Tag auf 2.500 Kfz/Tag zunehmen. Die Verkehrsbelastung in der Justus-Knecht-Straße wird von 3.500 Kfz/Tag auf 3.300 Kfz/Tag geringfügig abnehmen. Dies ist dadurch begründet, dass künftig die Linksabbieger in die Justus-Knecht-Straße nicht mehr möglich sind.

Durch das Ingenieurbüro von Mörner, Darmstadt wurden in einem Verkehrsgutachten zu den verkehrlichen Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklung der Bahnstadt Bruchsal auch die angrenzenden Knotenpunkte hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit für den zu erwartenden Verkehr untersucht und bewertet. Der Gutachter kommt bei dieser Betrachtung zu dem Schluss, dass der Knoten der B3/B35 den zu erwartenden Verkehr durch die Realisierung des Fachmarktzentrums in der Prinz-Wilhelm-Straße gerade noch so verkraftet. Eine wesentliche Verschlechterung der derzeitigen Verkehrsqualität ist nicht zu erwarten. Wenn zusätzlich zu der Entwicklung des Bereiches Prinz-Wilhelm-Straße auch die Entwicklung auf der Westseite der Bahnstadt realisiert wird, dann wird es zu verkehrlichen Engpässen an der Kreuzung B3/B35 kommen. Der Verkehr, der aus der Entwicklung dieser Fläche zu erwarten ist, wird dann insgesamt zu einer Überlastung des Knotens führen. Von Seiten der Stadt werden deshalb im Moment Gespräche mit der Straßenbauverwaltung geführt um eine Lösung für einen leistungsfähigen Ausbau der Kreuzung zu finden.

Der Knoten an der Siemensunterführung ist für den zu erwartenden Verkehr durch das Fachmarktzentrum noch ausreichend leistungsfähig.

### 3.3 Einzelhandel

Die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Fachmarktzentrums innerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen einer Auswirkungsanalyse durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg ermittelt und bewertet. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Der Standort des Fachmarktzentrums ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein als Vorrangstandort für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Bruchsal ist der Bereich entlang der Prinz-Wilhelmstraße ebenfalls als Standort für die Ansiedlung und Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dargestellt.

Der Standort grenzt unmittelbar an die Innenstadt Bruchsals mit den zentralen Einrichtungen von Wirtschaft und Verwaltung sowie dem zentralen innerstädtischen Einkaufsbereich an. Die Errichtung eines Fachmarktzentrums mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben ergänzt das eher klein strukturierte bisherige innerstädtische Angebot. Der Standort ist durch die vorhandenen Straßen sowie das bestehende Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln und den bestehenden Radweg in der Prinz-Wilhelm-Straße bereits gut erschlossen.

Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes waren im Fachmarktzentrum Verkaufsflächen für die Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Bioprodukte und Biolebensmittel sowie für Zooartikel einschließlich Tierfutter und Tierbedarf zulässig. Die Verkaufsflächen mussten mindestens 700 m<sup>2</sup> betragen. Die Verkaufsflächen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durfte höchstens 4.500 m<sup>2</sup> betragen.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Marktgutachtens für das ursprüngliche Projekt zusammengefasst dargestellt.

Zur Ermittlung des Kaufkraftpotentials wurden drei Zonen abgegrenzt, die den voraussichtlichen Einzugsbereich des Vorhabens abbilden. Die Zone I ist die Kernstadt von Bruchsal einschließlich der Stadtteile. Zone II umfasst im wesentlichen den mittelzentralen Einzugsbereich des Mittelzentrums Bruchsal. In Zone III sind die nördlich angrenzenden Gemeinden von Bruchsal erfasst. Innerhalb des Einzugsbereiches leben insgesamt ca. 224.000 Einwohner.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt bei 5.349 € je Einwohner. Die projektrelevante Kaufkraft liegt bei 1.810 € für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, 95 € für Biolebensmittel und bei 46 € für Zooartikel und Zoobedarf. Insgesamt steht damit ein projektrelevantes Kaufkraftpotential von 417 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel, 21,8 Mio. € für Biolebensmittel und 10,7 Mio. € für Zooartikel zur Verfügung.

Die Umsatzerwartungen des Fachmarktzentrums wurden differenziert nach den zulässigen Sortimenten ermittelt und dargestellt. Für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wurde ein Gesamtumsatz von insgesamt 15,8 Mio. € ermittelt. Davon entfallen auf das Teilsortiment Food 13,4 Mio. € und auf das Teilsortiment Nonfood 2,4 Mio. €. Bei einer Verkaufsfläche von 4.500 m<sup>2</sup> ergibt sich damit eine Verkaufsflächenproduktivität von ca. 3.500 €/m<sup>2</sup>. Dies ist eine durchschnittliche Flächenproduktivität für eine Einrichtung dieser Größe.

Für das Sortiment Bioprodukte und Biolebensmittel wird ein Gesamtumsatz von 3,1 Mio. € erzielt. Davon entfallen 2,8 Mio. € auf Biolebensmittel und 0,3 Mio. € auf die Randsortimente. Die Verkaufsflächenproduktivität liegt damit bei ca. 3.800 €/m<sup>2</sup> und stellt eine durchschnittliche Größenordnung dar.

Für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich damit ein Gesamtumsatz in Höhe von 18,9 Mio. €.

Der Gesamtumsatz für das Sortiment Zoobedarf und Zooartikel liegt bei 1,1 Mio.€. Bei einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> ergibt dies eine durchschnittlich Flächenproduktivität von 1.400 €/m<sup>2</sup>.

Der Gesamtumsatz in dem Fachmarktzentrum wird damit bei insgesamt 20,0 Mio. € liegen.

Mit der Neuetaблиerung von Einzelhandelsbetrieben werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planobjektes dar.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilungseffekte für den Einzelhandel im Einzugsgebiet werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze nach Zonen und Branchen gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- die aktuelle Ausstattung in den Kommunen des Einzugsgebietes und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben
- die Versorgungsbedeutung der Kommunen
- die großräumige Wettbewerbssituation inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

Die Stadt Bruchsal verfügt bei einer quantitativen Betrachtung bereits über eine durchschnittliche Ausstattung im Lebensmittelbereich. Die Betriebstypenstrukturen sind dabei überwiegend durch die beiden Großflächenanbieter real in Bruchsal-Heidelberg und Marktkauf im Gewerbegebiet Südwest dominiert. Daneben ist ein kleinerer Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) in der Bruchsaler Innenstadt in der Rathausgalerie ansässig. Die sonstigen Betriebe in Bruchsal sind überwiegend dem Lebensmitteldiscountsegment zuzuordnen. Neben den größeren Betrieben im Lebensmittelbereich ist darüber hinaus auf mehrere kleinere Lebensmittelspezialbetriebe und eine Vielzahl an Betrieben des Ladenhandwerks und Getränkefachmärkte hinzuweisen. Auffallend ist jedoch, dass in Bruchsal derzeit kein größerer, frischeorientierter Lebensmittelanbieter mit breitem und tiefem Angebot v. a. im Frischebereich vorzufinden ist. Die beiden Anbieter real und auch Marktkauf weisen jeweils einen hohen Sortimentsanteil im Bereich Nichtlebensmittel auf, wohingegen das Angebot im Lebensmittelbereich weniger stark ausgeprägt ist.

Auch im direkten Umland von Bruchsal ist ein mit dem Planobjekt mit 4.500 m<sup>2</sup> VK bzw. aktuell 4.800 m<sup>2</sup> VK vergleichbarer Anbieter derzeit nicht vorhanden. Lediglich in Waghäusel am nördlichen Rand des Mittelbereichs ist mit dem Globus SB-Warenhaus ein weiterer Lebensmittelgroßflächenbetrieb vorhanden, jedoch ebenfalls mit hoher Angebotskompetenz im Nichtlebensmittelbereich. Dementsprechend bleibt für den geplanten Supermarkt am Standort Prinz-Wilhelm-Straße festzuhalten, dass der dort vorgesehene Lebensmittelmarkt sowohl für die Stadt Bruchsal als auch für den Mittelbereich eine Angebotsergänzung darstellt, welche bisher in dieser Form im gesamten Einzugsgebiet noch nicht vorhanden ist. Dementsprechend kommt dem geplanten Markt auf Grund des festgestellten Alleinstellungsmerkmals eine Versorgungsbedeutung für den gesamten Mittelbereich zu.

Im Biolebensmittelbereich werden die Angebotsstrukturen geprägt durch mehrere kleinflächige Biofachanbieter. Ein größerer Biolebensmittelmarkt in mit dem Planobjekt ver-



gleichbarer Größenordnung ist derzeit im gesamten Mittelbereich jedoch nicht vorhanden. Vor diesem Hintergrund lässt sich die Ansiedlung eines Biomarktes in einer Größenordnung von 800 m<sup>2</sup> ebenfalls als Angebotsergänzung innerhalb des Einzelhandelsbesatzes der Stadt Bruchsal und des Mittelbereichs bezeichnen.

Folgende Kaufkraftbewegungen sind bei der Realisierung des Lebensmittel- und Biomarktes zu erwarten:

Ein Großteil der durch die Vorhaben im Lebensmittelbereich ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte wird innerhalb der Stadt Bruchsal wirksam werden. Insgesamt werden in Bruchsal Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von 11 - 12 % ausgelöst. Dabei sind die Rückwirkungen differenziert zu bewerten. So sind die größten Überschneidungen insbesondere mit den beiden Großflächenanbietern Marktkauf im Gewerbegebiet Südwest und real in Bruchsal-Heidelberg zu prognostizieren. Insbesondere der in räumlicher Nähe gelegene Marktkauf hätte dabei mit Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von ca. 14-15 % zu rechnen. Aber auch der in Bruchsal-Heidelberg angesiedelte real-Markt hätte Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von ca. 12 % zu erwarten. Die sonstigen Lebensmittelbetriebe außerhalb der Bruchsaler Innenstadt hätten hingegen nur mit niedrigeren Rückwirkungen zu rechnen, da diese überwiegend als Discounter anzusprechen sind und daher deutlich geringere Überschneidungen mit dem Planobjekt aufweisen.

Gegenüber den Betrieben in der Bruchsaler Innenstadt würde es ebenfalls zu Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von ca. 6 - 7 % kommen. Dabei hätten insbesondere die Anbieter Rewe, Rathausgalerie sowie die Anbieter Netto City und im Biolebensmittelbereich der Füllhorn-Naturmarkt mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen. Gegenüber den kleineren Lebensmittelbetrieben belaufen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf ca. 4 - 5 %.

Bei einer Betrachtung der in Bruchsal ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte aus städtebaulicher Perspektive lässt sich zunächst festhalten, dass ein Großteil der Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Betrieben in dezentraler Gewerbegebietslage ausgelöst wird. Insofern sind die Rückwirkungen gegenüber diesen Betrieben aus städtebaulicher Sicht nicht von Belang, zumal wesentliche Teile der in Bruchsal vorhandenen Kaufkraft in die Bruchsaler Innenstadt zurückgeholt werden.



	Umsatzumverteilungseffekte in %	
	Lebensmittel	Heimtierbedarf
<b>Zone I (Bruchsal)</b>	<b>11 – 12</b>	<b>2 – 3</b>
Innenstadt Bruchsal	6 – 7	1 – 2
Bruchsal (sonstige Standortlagen)	12 – 13	3 – 4
<b>Zone II (Mittelbereich Bruchsal)</b>	<b>1 – 2</b>	<b>1 – 2</b>
Waghäusel	1 – 2	2
Kraichtal	1 – 2	2
Ubstadt-Weiher	1 – 2	1
Östringen	< 1	1 – 2
Bad Schönborn	< 1	< 1
Philippsburg	< 1	< 1
Karlsdorf-Neuthard	3 – 4	< 1
Oberhausen-Rheinhausen	< 1	< 1
Forst	2 – 3	< 1
Kronau	< 1	< 1
Hambrücken	< 1	< 1
<b>Zone III</b>	<b>1</b>	<b>1 – 2</b>
Graben-Neudorf	< 1	< 1
Gondelsheim	1	< 1
Weingarten (Baden)	1 – 2	1 – 2
Stutensee	1 – 2	< 1
Dettenheim	< 1	< 1
<b>außerhalb des Einzugsgebiets</b>	<b>&lt; 1</b>	<b>&lt; 1</b>
Quelle: GMA-Berechnungen 2013; (ca.-Werte, gerundet)		

Abb.: Umsatzumverteilung innerhalb des Einzugsbereiches, GMA 2013

Gegenüber den Betrieben in der Innenstadt werden bei einem Umsatzumverteilungsniveau von ca. 6 - 7 % gegenüber den Hauptanbietern zwar wirtschaftlich relevante Umsatzrückgänge ausgelöst, in städtebaulicher Hinsicht ist hingegen keine Schädigung bzw. Schwächung des Gesamtstandortes Innenstadt zu erwarten, zumal vom Betreiber des Rewe-Marktes in der Rathausgalerie eine Zusicherung zur Erfüllung des Mietvertrages vorliegt. Dennoch wird der Gesamtstandort Innenstadt im Lebensmittelbereich gestärkt und maßgebliche Teile der Kaufkraft aus dezentralen Lagen in diese zurückgeholt werden. Insofern werden keine städtebaulichen Auswirkungen gegenüber der Innenstadt Bruchsal ausgelöst. Im Biolebensmittelbereich würde es zwar zu einer Verschärfung des Wettbewerbs kommen, jedoch sind noch erhebliche Potenziale in diesem Marktsegment vorhanden, so dass auch unter Berücksichtigung der äußerst geringen Ausstattung im Einzugsgebiet mit keinen Betriebsaufgaben zu rechnen ist.

Im überörtlichen Einzugsgebiet und hier im Mittelbereich Bruchsal (Zone II) haben insbesondere die umliegenden Kommunen mit Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von maximal 3 - 4 % zu rechnen. Namentlich werden hier Rückwirkungen im benachbarten Karlsdorf-Neuthard in einer Größenordnung von 3 - 4 % und in Forst in einer Größenordnung von 2 - 3 % zu erwarten sein. Mit ansteigender Entfernung zum Planstandort in Bruchsal werden sich die Rückwirkungen hingegen auf eine Vielzahl verschiedener Wettbewerber verteilen und i. d. R. maximale Größenordnungen von 1 - 2 % einnehmen. Für den nördlichen Teil des Mittelbereichs Bruchsal sind hohe absolute Umverteilungseffekte in Waghäusel und hier gegenüber dem Hauptwettbewerber Globus in dezentraler Gewerbegebietslage zu erwarten. Eine Gefährdung des Standortes kann aber ausgeschlossen werden. In den weiter entfernten Kommunen bewegen sich die Rückwirkungen auf einem sehr geringen Niveau von maximal 1 %. Infolge der vergleichsweise geringen Umsatzumverteilungseffekte, welche sich auf eine Vielzahl an Anbietern und Standorten verteilen, werden in städtebaulicher Hinsicht keine relevanten Rückwirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung der Bevölkerung ausgelöst.

Das Einzugsgebiet der geplanten Nutzungen im Lebensmittelbereich erstreckt sich ebenfalls auf Teile außerhalb des Mittelbereichs Bruchsal. Aufgrund der Nähe zum Standort Bruchsal sind daher ebenfalls die Auswirkungen in den südlich an Bruchsal angrenzenden Kommunen im Detail zu untersuchen. Hier (in Zone III) würden insbesondere die Lebensmittelanbieter in Weingarten (Baden) und Stutensee die höchsten monetären Rückwirkungen zu erwarten haben. Die Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich hier auf einem Niveau zwischen 1 und 2 %. Gegenüber den sonstigen Standorten (Graben-Neudorf, Gondelsheim und Dettenheim) werden hingegen allenfalls geringe Rückwirkungen in einer Größenordnung von max. 1 % ausgelöst. Aufgrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungseffekte ist in Zone III des Einzugsgebiets nicht mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen.

Zusammenfassend lässt sich somit für die beiden Nutzungen im Lebensmittelbereich festhalten, dass durch das Vorhaben keine städtebaulich relevanten Rückwirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung der Bevölkerung ausgelöst werden. Im Wesentlichen werden sich große Teile der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Betrieben in dezentraler Gewerbegebietslage bemerkbar machen. Diese Umsatzumverteilungseffekte sind als wettbewerbliche Effekte einzuordnen und demnach für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens nicht von Belang. Vielmehr ist positiv hervorzuheben, dass durch das Vorhaben in der Prinz-Wilhelm-Straße eine Stärkung des Lebensmittelstandortes Innenstadt erfolgt und so Kaufkraft in den zentralen Bereich von Bruchsal zurückgeholt wird.

In der Stadt Bruchsal selbst ist derzeit bereits eine vergleichsweise dichte Wettbewerbssituation im Bereich Heimtierbedarf vorhanden. Jedoch befinden sich sämtliche größeren Wettbewerber vergleichbaren Betriebstyps in dezentraler Standortlage. Neben dem Angebot in den Heimtierfachmärkten wird ein Grundbedarf im Bereich zoologischer Bedarf auch durch die örtlichen Lebensmittel- und Drogeriefachmärkte dargestellt. Auch im Einzugsbereich des Vorhabens sind neben den örtlichen Lebensmittel- und Drogeriemärkten ebenfalls mehrere größere Fachanbieter vorhanden, gegenüber welchen ebenfalls Umverteilungseffekte ausgelöst werden.

Folgende Kaufkraftbewegungen sind bei der Realisierung eines zusätzlichen Heimtierfachmarktes vorhanden:

- Bei der Verlagerung des Anbieters „Bruchsaler Heimtierwelt“ vom Standort in der Molzaustraße an den Standort Prinz-Wilhelm-Straße sind zunächst die bereits durch den Anbieter am Altstandort gebundenen Umsatzleistungen zu berücksichtigen. Bei einer Standortverlagerung ist anzunehmen, dass die bisher bereits in Bruchsal gebundenen Umsatzleistungen auch am neuen Standort gebunden werden können. So ist die derzeitige Umsatzleistung des bestehenden Marktes in der Molzaustraße als umsatzumverteilungsneutral gegenüber den sonstigen Betrieben in Bruchsal zu bewerten. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von ca. 0,8 Mio. €. Durch die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung und die verbesserten Standortrahmenbedingungen wird es zu einer Steigerung der Umsatzleistungen um ca. 0,3 Mio. € auf dann ca. 1,1 Mio. € kommen. Dieser Umsatz wird sich im Rahmen von Umsatzumverteilungseffekten gegenüber den in Bruchsal selbst angesiedelten Wettbewerbern bemerkbar machen.
- Namentlich sind hier insbesondere die Heimtierfachmärkte Zoo & Co und Fressnapf zu nennen. Beide Betriebe befinden sich in dezentraler Standortlage. Gegenüber diesen Betrieben würden sich Rückwirkungen in einer Größenordnung von ca. 3 - 4 % ergeben. Insofern wäre infolge der Verlagerung und Erweiterung des Anbieters Bruchsaler Heimtierwelt nicht mit nennenswerten Rückwirkungen zu rechnen. Die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich auf einem geringen Niveau und sind als wettbewerbliche Effekte zu charakterisieren.
- Gegenüber der Bruchsaler Innenstadt wären nur geringe Umsatzverluste in einer Größenordnung von ca. 1 - 2 % zu erwarten. Diese würden insbesondere den kleinflächigen Spezialanbieter Haubensak sowie die Lebensmittelanbieter und Drogeriefachmärkte mit ihrem Randsortiment in der Bruchsaler Innenstadt betreffen<sup>1</sup> und zu keinen städtebaulichen Auswirkungen führen.
- Im überörtlichen Einzugsgebiet werden insbesondere an solchen Standorten Rückwirkungen ausgelöst, an welchen ein spezialisierter Fachanbieter ansässig ist. Als einer der Hauptwettbewerber wird im überörtlichen Einzugsgebiet der Anbieter Metzlers Futtermühle in Kraichtal mit Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von max. 2 % zu rechnen haben. Der im Einzelhandel mit Heimtierbedarf ebenfalls bedeutsame Standort Waghäusel mit den Anbietern Das Futterhaus, Klaris Tierparadies und dem Angebot im Globus SB-Warenhaus haben ebenfalls mit Rückwirkungen in einer Größenordnung von max. 2 % zu rechnen. Daneben werden auch die Anbieter in Östringen (Wulfs Tierbedarf) und Weingarten (Baden) (Weingärtners Tierparadies) mit Rückwirkungen in einer Größenordnung von 1 – 2 % zu rechnen haben. An den sonstigen Standorten ohne relevantes spezialisiertes Fachangebot bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte auf einem Niveau von maximal 1 % und werden sich als sortimentsspezifische Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den dortigen Lebensmittel- und Drogeriemärkten bemerkbar machen. Vor dem Hintergrund der Höhe der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte im überörtlichen Einzugsgebiet ist nicht mit Betriebsaustritten sowohl der Spezialanbieter als auch der Anbieter im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich zu rechnen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne einer Schädigung zentraler Versorgungsbeiriche oder der Nahversorgung der Bevölkerung werden nicht ausgelöst.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des Anbieters Bruchsaler Heimtierwelt zwar geringe Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst werden würden. Diese sind jedoch als wettbewerbliche Effekte einzuordnen und werden sowohl in Bruchsal selbst als auch im überörtlichen Einzugsgebiet zu keinen städtebaulichen Auswirkungen führen.

### **Integrationsgebot:**

Der für das Vorhaben vorgesehene Standort in der Prinz-Wilhelm-Straße in Bruchsal liegt in regionalplanerischer Hinsicht gemäß Regionalplan Mittlerer Oberrhein (Teilfortschreibung für das Kapitel 2.5.3 vom 18.05.2006) innerhalb des Vorrangsgebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte der Stadt Bruchsal. Auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Bruchsal (GMA, 2006) wird der Standort Prinz-Wilhelm-Straße als integrierte Lage am Rand des zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen. Deziert wird dabei darauf hingewiesen, dass der Standort der Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandelsbesatzes der Stadt Bruchsal dienen soll, ohne dabei die bestehenden Versorgungsstrukturen zu gefährden. Hinsichtlich des geplanten Sortimentsprogramms wird die Vorgabe des Einzelhandelskonzepts bzgl. der Ergänzung des innerstädtischen Besatzes durch das Vorhaben erfüllt. So ist derzeit kein größerer frischeorientierter Lebensmittelmarkt mit vergleichbarem Angebot in der Bruchsaler Innenstadt und in der gesamten Stadt vorhanden. Auch ein größerer Biomarkt lässt sich in der Bruchsaler Innenstadt derzeit nicht finden. Im Bereich Heimtierbedarf ist Bruchsal zwar bereits gut aufgestellt, jedoch befinden sich derzeit alle wesentlichen Anbieter in dezentraler Standortlage. Insofern dient das Verlagerungsvorhaben des bisher in Gewerbegebietslage angesiedelten Anbieters „Bruchsaler Heimtierwelt“ in die Prinz-Wilhelm-Straße insgesamt der Stärkung des Einzelhandelsstandortes Innenstadt Bruchsal. Zudem wird eine seit Jahren brachliegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt, was unter städtebaulichen Gesichtspunkten und insbesondere unter Berücksichtigung der Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen (Stichwort: Innenentwicklung) als positiv zu bewerten ist. Insofern bleibt festzuhalten, dass der Standort Prinz-Wilhelm-Straße in Bruchsal das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg erfüllt.

### **Kongruenzgebot:**

Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben deutlich eingehalten. Für den großen Lebensmittelmarkt mit ca. 4.500 m<sup>2</sup> VK ist ein Umsatzanteil von ca. 82 - 83 % aus dem Mittelbereich Bruchsal festzuhalten. Der Biolebensmittelmarkt wird einen Umsatz von ca. 83 - 84 % aus dem Mittelbereich Bruchsal erzielen. Für den Heimtierfachmarkt ist ebenfalls eine Umsatzherkunft aus dem Mittelbereich Bruchsal in einer Größenordnung von 83 - 84 % zu erwarten. Zusammenfassend wird aus den Daten zur Umsatzherkunft deutlich, dass sowohl die Einzelnutzungen als auch das Gesamtvorhaben mit dem Kongruenzgebot des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg vereinbar sind.

### **Beeinträchtungsverbot:**

Im Lebensmittelbereich wäre insbesondere mit Rückwirkungen gegenüber den Betrieben in Bruchsal zu rechnen. Dabei werden v. a. die Betriebe in dezentraler Gewerbegebietslage von den ausgelösten Rückwirkungen betroffen sein. Gegenüber den Anbietern in der Bruchsaler Innenstadt sind hingegen keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu befürchten. Im überörtlichen Einzugsgebiet werden sich die Rückwirkungen auf eine Vielzahl von Standorten und Wettbewerbern verteilen. Als Hauptwettbewerber kann hierbei das Globus SB-Warenhaus in Waghäusel in dezentraler Standortlage genannt werden. Zusammenfassend ist jedoch auch im überörtlichen Einzugsgebiet nicht mit städtebaulich relevanten Rückwirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung der Bevölkerung zu rechnen. Für die Nutzungen im Lebensmittelbereich (Großer Supermarkt mit 4.500 m<sup>2</sup> und Biomarkt mit 800 m<sup>2</sup>) wird das Beeinträchtungsverbot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg erfüllt.

Bei der geplanten Verlagerung des Anbieters „Bruchsaler Heimtierwelt“ von der Molzaustraße an den Standort Prinz-Wilhelm-Straße wird es innerhalb der Stadt Bruchsal zu Umsatzumverteilungseffekten von ca. 3 - 4 % kommen. Die Anbieter in der Innenstadt hätten mit geringen Rückwirkungen in einer Größenordnung von ca. 1 - 2 % zu rechnen. Die in Bruchsal ausgelösten Effekte sind dabei als wettbewerbliche Rückwirkungen zu klassifizieren. Städtebauliche Auswirkungen werden nicht ausgelöst. Im überörtlichen Einzugsgebiet hätten insbesondere die Spezialanbieter (= andere Heimtierfachmärkte) mit Rückwirkungen in einer Größenordnung von max. 2 % zu rechnen (Waghäusel, Kraichtal). Auch hier sind die relevanten Anbieter in dezentraler Gewerbegebietslage vorzufinden. An allen anderen Standorten bewegen sich die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte auf einem noch niedrigeren Niveau. Insofern kann auch für den Heimtierfachmarkt festgestellt werden, dass das Beeinträchtigungsverbot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg durch das Vorhaben eingehalten wird. Es werden keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung der Bevölkerung zu erwarten sein.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sämtliche Ge- und Verbote gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg durch das Vorhaben eingehalten werden. Das Projekt in der Innenstadt von Bruchsal dient zum einen der Realisierung eines modernen und frischeorientierten größeren Lebensmittelmarktes, welcher derzeit im gesamten Mittelbereich Bruchsal und auch darüber hinaus nicht vorzufinden ist. Zum anderen wird durch die Angebotsergänzungen ein wesentlicher Teil der bisher an dezentrale Standorte abfließenden Kaufkraft in die Bruchsaler Innenstadt zurückgeholt. Unter stadtplanerischen Gesichtspunkten kann zudem eine seit längerem brachliegende versiegelte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

### **Veränderungen gegenüber der bisherigen Sortimentsauswahl**

Aufgrund der Insolvenz des bisherigen Zoofachmarktes soll auf diesen Flächen eine etwas flexiblere Sortimentsauswahl zugelassen werden. Hier sollen nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bruchsal (Acocella, 2017) angesiedelt werden können. Dies sind im Detail

- Drogeriewaren, Kosmetika
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier, Schreibwaren, Schulbedarf
- Pharmazie
- Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zooartikel

Damit werden künftige Entwicklungen nicht zu sehr eingeschränkt. Andererseits ist mit der Begrenzung auf nahversorgungsrelevante Sortimente kein Konflikt mit den zentrenrelevanten Sortimenten in der Bruchsaler Innenstadt gegeben.

Von Seiten der Stadt wird davon ausgegangen, dass sich die bisherigen gutachterlichen Beurteilungen hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bruchsal und der umliegenden Gemeinden durch diese Anpassung nicht wesentlich verändern. Die Auswirkungen auf den zentralen Bereich der Innenstadt werden sich nicht wesentlich verändern. Der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt wird durch die vorgesehene Ansiedlung nicht erheblich beeinträchtigt.

Das zusätzliche Angebot verstärkt die bisherige Beurteilung hinsichtlich der Stärkung der Innenstadt als Nahversorgungsstandort. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im zentralen Bereich der Stadt wird gestärkt. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche anderer Gemeinden, die über den im Gutachten dargestellten Umfang hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen des Vorhabens werden sich im Wesentlichen auf das Stadtgebiet Bruchsal beschränken. Die Ausstattung der umliegenden Gemeinden in diesem Angebotssegment sind qualitativ und quantitativ so weit entwickelt, dass die jeweilige Kaufkraft vor Ort gebunden wird. Umsatzumverteilungen, die über die oben dargestellten Werte hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

### **3.4 Schallemissionen**

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist bereits heute durch Schallimmissionen verschiedener Quellen vorbelastet. Dies gilt auch für die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Nutzungen und Anlagen. Die heutigen Vorbelastungen ergeben sich durch Emissionen der vorhandenen Bahnanlage und der Straßen sowie durch gewerbliche Anlagen und Einrichtungen. Zur Ermittlung und Bewertung der vorhandenen und der zukünftig durch die Entwicklung und Bebauung des Plangebietes zu erwartenden Schallemissionen wurde ein Gutachten an das Büro Modus-Consult vergeben. Das Gutachten ist in der Anlage beigelegt.

Für die Beurteilung von gewerblichen Schallemissionen ist die DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1 "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" vom Mai 1987 sowie die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 maßgeblich. Die beiden Vorschriften geben in Abhängigkeit von der zu schützenden Nutzung Richtwerte bzw. Grenzwerte vor, die bei der Planung bzw. Genehmigung von gewerblichen Anlagen und Einrichtungen zu beachten bzw. einzuhalten sind. Die einzuhaltenden Werte an der schutzwürdigen Nutzung sind durch alle auf den jeweiligen Immissionsort einwirkenden Anlagen einzuhalten. Damit dies gewährleistet werden kann, wird eine Kontingentierung des Gewerbelärms nach der DIN 45691 vorgenommen. Damit kann sichergestellt werden, dass ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten emittierenden Nutzungen mit den im Einwirkungsbereich vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet ist.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung durch gewerbliche Anlagen und Einrichtungen ergeben sich für das Plangebiet die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Emissionskontingente  $L_{EK}$  für den Tag (6.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr)

Teilfläche	$L_{\text{FKT}}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> tags	$L_{\text{FKN}}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> nachts
Teil 1	64	49
Teil 2	65	50
Teil 3	64	49

Durch die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ist gewährleistet, dass die der Prinz-Wilhelm-Straße angrenzende Mischgebietsnutzung entsprechend ihrem Schutzniveau vor unzulässigen Schallemissionen aus der gewerblichen Nutzung geschützt ist.

Aufgrund der Vorgaben der Schallkontingentierung ist es erforderlich, dass die Fassade der Parkierungsebene geschlossen ausgeführt wird. Aus Gründen des Schallschutzes sind auch die Dachflächen teilweise geschlossen auszuführen. Dass es möglich ist, die Vorgaben der Schallkontingentierung für das Fachmarktzentrum einzuhalten, ist im Gutachten an Hand des derzeit aktuellen Planungsstandes dargelegt. Für die Erteilung der Baugenehmigung ist noch ein abschließender Nachweis erforderlich.

Auf das Plangebiet und die angrenzenden bereits bebauten und genutzten Bereiche im Umfeld wirken bereits heute Schallemissionen von Seiten der Bahn und des Straßenverkehrs in der Prinz-Wilhelm-Straße ein. Die heute bestehenden Schallemissionen wurden im Gutachten ermittelt und dargestellt. Hierbei wurden bereits die zu erwartenden Verkehrszunahmen für das Jahr 2025 berücksichtigt. Die Vorbelastung durch die Bahnstrecke hat für den Tagzeitraum einen Mittelungspegel von 63,8 dB(A) und für den Nachtzeitraum einen Mittelungspegel von 68,7 dB(A). Damit sind für den Nachtzeitraum deutlich höhere Emissionen durch den Bahnbetrieb vorhanden. Dies ist damit zu erklären, dass der Anteil des Güterverkehrs im Nachtzeitraum höher ist wie während des Tages.

Die Schallemissionen in der Prinz-Wilhelm-Straße liegen unter Berücksichtigung der Verkehrszunahme bis in das Jahr 2025 für den Tagzeitraum zwischen 62,6 dB(A) und 66,4 dB(A) und für den Nachtzeitraum zwischen 53,1 dB(A) und 56,9 dB(A). Die unterschiedlichen Werte ergeben sich durch die unterschiedlichen Verkehrsbelastungen in den einzelnen Abschnitten der Straße.

Beide Emissionsquellen wirken derzeit bereits auf die vorhandene Bebauung in der Prinz-Wilhelm-Straße und auf das Plangebiet ein. Bei einer gemeinsamen Betrachtung des Verkehrslärms ohne die Entwicklung des Gebietes ergeben sich nach der Prognose für das Jahr 2025 hohe Werte der Lärmbelastung die für den Tagzeitraum zwischen 68,3 dB(A) und 72,1 dB(A) und für den Nachtzeitraum zwischen 61,3 dB(A) und 64,3 dB(A) liegen. Damit sind Schallemissionen zu erwarten, die über den Auslösewerten für Maßnahmen im Rahmen einer Lärmaktionsplanung liegen.

Durch die Entwicklung und Bebauung des Plangebietes wird auch zusätzlicher Straßenverkehr ausgelöst. Dieser Verkehr wurde im Gutachten ermittelt und dargestellt und ist Grundlage für die Prognose der zukünftigen Schallemissionen.

Nach der TA-Lärm sind die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu vermindern, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens drei dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und

- die Immissionsgrenzwerte der 16.BimSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Diese Bedingungen müssen kumulativ vorliegen. Wenn die Bedingungen vorliegen sind organisatorische Maßnahmen zur Verringerung des Verkehrs (-lärms) durch den Betreiber der Anlage erforderlich.

Nach den ermittelten Werten des Gutachtens liegen die Erhöhungen der Verkehrslärmemissionen durch den zusätzlichen Verkehr in der Prinz-Wilhelm-Straße unterhalb von 1 dB(A). Damit ist die erste Bedingung der TA-Lärm hinsichtlich der Erhöhung der Verkehrsgeräusche um mehr als drei dB(A) nicht erfüllt. Durch die Bebauung des Gebietes ergeben sich in der Prinz-Wilhelm-Straße Schallreflexionen. Auch unter Einbeziehung der Reflexionen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass keine Erhöhung um mehr als drei dB(A) vorliegt.

Aufgrund der bestehenden und der bis ins Jahr 2025 zu erwartenden allgemeinen Verkehrszunahme sind in den einzelnen Abschnitten der Prinz-Wilhelm-Straße Verkehrsmengen vorhanden, die den durch die Entwicklung des Gebietes zu erwartenden Verkehr deutlich überwiegen. Eine Vermischung des Verkehrs ist deshalb gegeben.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes -Immissionsschutzgesetzes) legt für Mischgebiete Immissionsgrenzwerte 64 / 54 dB(A) Tag/Nacht fest. Diese Werte werden bereits ohne die Realisierung der Planung in einzelnen Abschnitten der Prinz-Wilhelm-Straße überschritten. Durch die Entwicklung des Gebietes werden die Werte aber weitergehend überschritten. Die zusätzliche Belastung liegt ohne Berücksichtigung von Reflexionen durch Gebäude unter 1 dB(A) und mit Berücksichtigung von Reflexionen bei 1,8 dB(A).

Aufgrund der ermittelten Werte sind keine weitergehenden Maßnahmen organisatorischer Art durch den Betreiber erforderlich.

Bei der städtebaulichen Planung und der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist die bereits vorhandene Schallbelastung des Plangebietes und der angrenzenden schutzwürdigen Nutzung und Bebauung entsprechend zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist eine innerstädtische Brachfläche, die im Rahmen der Innenentwicklung einer neuen Nutzung und Bebauung zugeführt werden soll. Ziel der Stadt ist es darüber hinaus auch die Einzelhandelsattraktivität der Stadt insbesondere der Innenstadt durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten zu erhöhen. Das Plangebiet ist hierfür hinsichtlich seiner Lage, der vorhandenen Infrastruktur und der Verfügbarkeit geeignet und im Einzelhandelskonzept der Stadt Bruchsal und im Regionalplan Mittlerer Oberrhein als Entwicklungsfläche für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel dargestellt. Eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich bzw. auf der grünen Wiese in Verbindung mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Innenstadt als Einkaufsstandort kann mit der Entwicklung des Gebietes verhindert werden.

Die bereits heute vorhandene Belastung durch Verkehrslärm der Straße und der Bahn liegt während des Tages teilweise über 70 dB(A) und während der Nacht an allen relevanten Immissionsorten entlang der Prinz-Wilhelm-Straße deutlich über 60 dB(A). Durch die Entwicklung des Gebietes wird sich die Verkehrslärmbelastung während des Tages um maximal 1,8 dB(A) erhöhen. Während der Nacht ist eine Abnahme des Lärms um bis zu 2,0 dB(A) gegenüber der heutigen Situation zu erwarten. Diese Verbesserung ergibt sich im Wesentlichen durch die abschirmende Wirkung der neuen Bebauung gegenüber den Lärmemissionen der Bahnanlage. Die Verminderung der



Verkehrslärmbelastung durch die abschirmende Wirkung der neuen Bebauung wird zum Teil dadurch verringert, dass es Schallreflexionen durch die Fassade in der Prinz-Wilhelm-Straße gibt.

Ein genereller Verzicht auf die Entwicklung des Gebietes wegen der hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm wäre unverhältnismäßig und würde einem Bau- und Nutzungsverbot der Fläche entsprechen. Die bestehende Vorbelastung kann nicht dem Grundstück zugeordnet werden. Eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit der Fläche aus zu schließen käme einem enteignungsgleichen Eingriff gleich.

Die Anforderungen des Schallschutzes hinsichtlich der Schallemissionen aus der gewerblichen Nutzung der Flächen werden entsprechend dem Gutachten eingehalten. Die Lieferbereiche und die Parkieranlagen werden so gestaltet und angeordnet, dass Beeinträchtigungen der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen nicht zu erwarten sind und sich auch keine Erhöhung der Schallbelastung ergibt. Von der ursprünglich vorgesehenen Öffnungszeit des Fachmarktzentrums bis 24.00 Uhr wurde abgesehen, es sind Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr geplant. Bei einer Erweiterung der Öffnungszeiten in den Nachtzeitraum muss der Nachweis geführt werden, dass die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz für diesen Zeitraum eingehalten werden.

### **3.5 Hochwasserschutz**

Das Land Baden-Württemberg hat für den Bereich des Saalbaches im Stadtgebiet Bruchsal Hochwassergefahrenkarten veröffentlicht. Mit der Veröffentlichung der Hochwassergefahrenkarten werden die im Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes festgelegten Konsequenzen und Restriktionen für die Bauleitplanung und die Zulässigkeit von Baumaßnahmen beachtlich.

In den Hochwassergefahrenkarten sind die Bereiche der Stadt Bruchsal gekennzeichnet, die bei bestimmten Hochwasserereignissen überschwemmt werden. Dargestellt sind Hochwasserereignisse mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 10, 50 und 100 Jahren sowie Hochwasserereignisse, die noch seltener auftreten.

Nach der Hochwassergefahrenkarte wird das Plangebiet des Bebauungsplanes bei einem 100-jährigen Hochwasser zum überwiegenden Teil überschwemmt. Teile des Plangebietes werden auch bei einem 50-jährigen Hochwasser überschwemmt. Dies hat zur Folge, dass der Belang des Hochwasserschutzes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Die Hochwassergefahrenkarten basieren auf Datengrundlagen und Untersuchungen einer Flussgebietsuntersuchung aus 2002. Für die Stadt Bruchsal liegt zwischenzeitlich eine Flussgebietsuntersuchung aus 2012 vor, in der aktuellere Datengrundlagen verwendet wurden. Die Flächen, die bei einem hundertjährigen Hochwasser dabei überschwemmt werden sind gegenüber den Hochwassergefahrenkarten des Landes deutlich kleiner. Mit diesem neueren Daten- und Berechnungsmodell wurden auch die Auswirkungen der Bebauung des Geländes auf die Hochwassersituation ermittelt.

Nach dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes dürfen in Überschwemmungsgebieten, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in hundert Jahren zu erwarten ist, keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Darüber hinaus ist auch die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.

Hiervon können durch die zuständige Behörde Ausnahmen zugelassen werden, wenn keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können, das Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt, eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind, der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum ausgeglichen, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt, keine nachteiligen Auswirkungen auf die Unter- oder Oberlieger zu erwarten sind und die Bauvorhaben so errichtet werden, dass keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bei dem Baugebiet Prinz-Wilhelm-Straße handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche, die ehemals durch Anlagen und Einrichtungen der Deutschen Bahn AG genutzt war. Die Entwicklung und Wiedernutzbarmachung solcher innerstädtischer Brachflächen ist ein hervorgehobenes städtebauliches Ziel, das in Baden-Württemberg den Städten und Gemeinden bei der kommunalen Entwicklung vorgegeben wird. Im Baugesetzbuch werden die Städte und Gemeinden verpflichtet, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und sonstiger Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Die Wiedernutzbarmachung dieser vorhandenen Brachfläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage entspricht der Zielsetzung für die kommunale Entwicklung und der gesetzlichen Verpflichtung im BauGB in vollem Umfang. Eine Alternative zur Entwicklung dieser Brachfläche unmittelbar am Rand der Innenstadt besteht für die Entwicklung von Einzelhandel nur auf der grünen Wiese am Rand der Stadt. Eine solche Entwicklung ist jedoch nicht mit den Zielen der Aufwertung und Weiterentwicklung der Innenstadt als Einkaufsstandort, der Ergänzung des bestehenden Einkaufsangebotes der Innenstadt sowie der Handelsentwicklung an integrierten Standorten vereinbar. Die Entwicklung der Brachfläche ist aus städtebaulicher Sicht deshalb ohne eine sinnvolle Alternative.

Der Hochwasserstand und der Hochwasserabfluss werden aus Sicht der Stadt durch die Planung nicht erheblich beeinflusst. Die Überflutung der innerstädtischen Bereiche in der Stadt Bruchsal wird zu einem wesentlichen Teil dadurch verursacht, dass der vorhandene Durchlass des Saalbaches unter den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG nicht ausreichend dimensioniert ist. Dadurch gibt es einen Wasserstau, der dann zu Ausbordungen innerhalb des Stadtgebietes führt. Die Planung und Entwicklung des Gebietes hat hierauf keinen Einfluss. Auch der Hochwasserabfluss wird durch die Entwicklung des Gebietes nicht nachteilig verändert. Bei der Planung des Gebietes wurden Durchlässe in der Bebauung vorgesehen, die bei einem Hochwasserereignis eine Durchflussmöglichkeit darstellen. Damit wird eine erhebliche Reduzierung der Überschwemmungsfläche sowie ein zusätzlicher Aufstau des Wassers vermieden. Die mögliche Erhöhung des Hochwasserstandes liegt überwiegend im Bereich zwischen 0 und 10 cm sowie teilweise im Bereich zwischen 10 und 25 cm. Die Erhöhungen im Bereich zwischen 10 und 25 cm liegen nach den Berechnungen des Gutachters überwiegend bei 10 bis 15 cm. In räumlich eng umgrenzten Bereichen ergeben sich darüber hinaus aber deutlich höhere Überflutungstiefen. Dies ist damit zu erklären, dass sich in diesen Bereichen tiefer liegende Außenbereichsflächen bebauter Grundstücke befinden, die durch eine eventuelle Überflutung volllaufen. Eine Überflutung dieser kleinen Teilbereiche kann durch mobile und organisatorische Maßnahmen vollständig unterbunden werden.

Durch die Freihaltung von Durchlässen innerhalb des Plangebietes wird auch die Hochwasserrückhaltung nicht erheblich beeinträchtigt. Eine Überflutung der bisherigen Flächen außerhalb des Plangebietes ist weiterhin möglich. Durch die Entwicklung des Gebietes entfällt nur der durch die Bebauung in Anspruch genommene Retentionsraum. Dieser ist im Vergleich zu den insgesamt vorhandenen Flächen innerhalb des Stadtgebietes untergeordnet. Ein Ausgleich dieser Retentionsfläche ist derzeit nicht möglich. Von Seiten der Stadt wird jedoch ein Hochwasserschutzkonzept erstellt, im Rahmen dessen zum einen die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der bebauten, innerstädtischen Bereiche dargestellt als auch die möglichen Retentionsflächen im Außenbereich der besiedelten Gebiete ermittelt und dargestellt werden. Das Konzept soll nach Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde dann zeitnah Zug um Zug umgesetzt und realisiert werden. Damit wird der Verlust an Retentionsfläche durch die Bebauung und Entwicklung des Plangebietes ausgeglichen.

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Hochwasserschutzmaßnahmen, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes sind mit geeigneten baulichen und sonstigen Maßnahmen hochwassersicher auszuführen und zu realisieren. Dadurch sind keine baulichen Schäden zu erwarten.

Durch bzw. bei der Bauleitplanung wird die mögliche Überflutung des Planbereiches durch Hochwasserereignisse berücksichtigt. Durch die Schaffung von Durchflussmöglichkeiten in der Bebauung sowie die hochwassersichere Bauausführung sind keine erheblichen Sachschäden und auch keine erheblichen Gesundheitsschäden oder eine Gefährdung von Leben zu erwarten.

Auf die Unterlieger oder Oberlieger wird sich die Planung und Entwicklung des Gebietes nicht nachteilig auswirken. Die Bebauung des Gebietes wird sich nach Auffassung der Stadt nur im unmittelbaren Stadtgebiet auswirken. Durch die Bebauung der Fläche ergibt sich kein Rückstau oder Behinderung des Abflusses im Saalbach, der sich auf Gemeinden im Oberlauf des Saalbach auswirken könnte.

Auch die Unterlieger haben nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen, weil der bestehende Engpass in der Durchleitung des Saalbaches unter dem Areal der Bahn nicht verändert wird. Der Abfluss bleibt damit unverändert bestehen.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die Bebauung des Geländes nur in einem geringen Umfang zusätzliche Flächen überflutet werden. Die Überflutung dieser Flächen kann aus Sicht der Stadt durch mobile Hochwassersicherungsmaßnahmen verhindert werden, so dass keine Verschlechterung bei den Überflutungsflächen eintritt.

#### **4. Eingriffs- Ausgleichsdarstellung**

Das Plangebiet war ursprünglich eisenbahnrechtlich gewidmet und mit verschiedenen Anlagen und Einrichtungen der Deutschen Bahn AG bebaut und genutzt. Die Widmung der Fläche wurde aufgegeben, weil sie für den Betrieb der Bahn nicht mehr erforderlich war. Die baulichen Anlagen wurden zum überwiegenden Teil zurückgebaut. Die Fläche ist als Brach- oder Konversionsfläche einzuordnen.

Das Gelände liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Derzeit ist eine Bebauung des Geländes planungsrechtlich nach §34 BauGB zu beurteilen. Durch die Überplanung der Fläche soll eine neue städtebaulich sinnvolle Entwicklung realisiert werden.

Nach §1a(3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Regelung umfasst Gebiete, die bereits bisher durch einen Bebauungsplan überplant waren oder auch Gebiete, die nach §34 BauGB bebaubar waren. Bei der Überplanung dieser Flächen ist ein Ausgleich für Eingriffe nur erforderlich, wenn neue, zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Geländes sowie der Bebauung im Umfeld des Gebietes ist eine Bebauung des Gebiets auf der Grundlage von §34 BauGB als Gewerbegebiet möglich. Die höchstzulässige Grundflächenzahl nach §17 der Baunutzungsverordnung liegt für Gewerbegebiete bei 0,8. Durch den Bebauungsplan wird eine Versiegelung des Grundstücks im Sondergebiet SO1 bis zu einer GRZ von 0,95 festgesetzt. Für diesen über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriff ist damit ein entsprechender Ausgleich erforderlich. Dieser Ausgleich erfolgt durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf einem Teil der Gebäude und die Begrünung der bahnseitigen Fassade.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Diese Gebietsart entspricht der Zielsetzung der Entwicklung dieses Gebietes als Fachmarktzentrum mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Nach der Baunutzungsverordnung sind diejenigen Gebiete als Sondergebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten der §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Bei der Festsetzung von Sondergebieten sind sowohl die allgemeine Zweckbestimmung als auch die zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen festzusetzen.

Das Sondergebiet SO dient der Unterbringung eines Fachmarktzentrums für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie ergänzenden Einrichtungen und baulichen Anlagen.

In dem Fachmarktzentrum sind Verkaufsflächen für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Bioprodukte und Biolebensmittel zulässig. Die Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel darf höchstens 4.900 m<sup>2</sup> betragen. Die Verkaufsfläche für die Sortimente Bioprodukte und Biolebensmittel darf höchstens 900 m<sup>2</sup> betragen. Bei den zulässigen Sortimenten und Verkaufsflächen darf der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten höchstens 10% der zulässigen Verkaufsfläche und maximal 800 m<sup>2</sup> betragen. Darüber hinaus sind zulässig:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bruchsal (Acocella, 2017) mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 900 m<sup>2</sup>. Dies sind im Detail
  - Drogeriewaren, Kosmetika
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Papier, Schreibwaren, Schulbedarf
  - Pharmazie
  - Reformwaren
  - Schnittblumen

- Zeitungen/Zeitschriften
- Zooartikel
  
- eine Apotheke mit einer Verkaufsfläche von höchstens 300m<sup>2</sup>,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke sowie
- Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, wenn die in Absatz 1 Buchstabe a bis c genannten Verkaufsflächen nicht mehr betrieben werden. Die Verkaufsfläche muss mindestens 800m<sup>2</sup> betragen. Für die Erteilung der Ausnahme ist der Nachweis in Form einer dem Stand der Technik entsprechenden Auswirkungsanalyse, Marktgutachten und in Benehmen mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und dem Regierungspräsidium Karlsruhe zu führen, dass das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB).

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Bürotechnik/Büromaschinen, Beleuchtung, Pflanzen und Zubehör, Teppiche/ Bodenbeläge/ Tapeten, Campingartikel und Zubehör, Fahrräder, Motorräder und Zubehör.

Durch diese Festsetzungen wird die Zielsetzung für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes planungsrechtlich gesichert. Neben der durch den Investor bereits festgelegten Erstbelegung des Fachmarktzentrums wird darüber hinaus festgelegt, welche Sortimente ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Festlegung erfolgt für den Fall, dass eine Verkaufseinrichtung nicht mehr betrieben wird und eine Nachfolgenutzung gefunden werden muss. Bei den ausnahmsweise zulässigen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten darf der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten höchstens 10% der Verkaufsfläche und maximal 800 m<sup>2</sup> betragen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Sexshops und Vergnügungsstätten mit sexuellem Bezug sowie Spielhallen, Wettbüros und vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig. Diese Nutzungen sind nicht mit dem städtebaulichen Ziel vereinbar, ein hochwertiges Handelszentrum zu entwickeln. Im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofes besteht die Gefahr, dass sich solche Nutzungen im Laufe der Zeit entwickeln können. Diese Entwicklung soll grundsätzlich unterbunden werden, um die städtebauliche Qualität nachhaltig zu sichern.

Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen sind nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die flächenbezogenen immissionswirksamen Schallkontingente erfüllen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Im Sondergebiet ist die Grundflächenzahl festgesetzt auf 0,95 der Grundstücksfläche. Die Überschreitung der Obergrenze von 0,8 nach der BauNVO ist erforderlich, um die städtebauliche Zielsetzung der Entwicklung des Gebietes als Fachmarktzentrum zu erreichen. Die Überschreitung um 0,15 wird durch die Festsetzung von Dachbegrünung und Fassadenbegrünung auf dem Grundstück ausgeglichen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Im Untergrund sind auf dem ganzen Grundstück anthropogene Verunreinigungen vorhanden, die durch Auffüllungen des Geländes und die ausgeübten vorherigen Nutzungen bedingt sind. Diese Belastungen stellen nach der Einschätzung der zuständigen Bodenschutzbehörde zwar keine sanierungspflichtige Verunreinigung dar. Eine Versiegelung der Fläche durch die geplante Bebauung stellt eine Sicherungsmaßnahme dar, die eine Versickerung von Niederschlagswasser dauerhaft ausschließt. Damit wird das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen geschützt.

Die Baumassenzahl ist festgesetzt auf 10,0 der Grundstücksfläche. Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist der Ausnutzungsgrad des Grundstücks festgesetzt. Dieser entspricht der Zielsetzung zur Entwicklung des Gebietes mit einem Handelszentrum und der städtebaulichen Lage im Zentrum der Stadt.

Neben der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl wird auch die Höhe der Gebäude festgesetzt. Die festgesetzte Traufhöhe ist zu messen zwischen der festgesetzten Bezugshöhe und der Oberkante der Außenwand der Gebäude bzw. dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberseite der Dachhaut. Als Bezugshöhe wurde eine Höhe von 114,50m über NN festgesetzt. Die Höhenfestsetzung orientiert sich an den tatsächlichen Höhen der Prinz-Wilhelm-Straße, die im Verlauf der Straße variieren. Mit der Festsetzung der Höhe ist ein einheitlicher Bezugspunkt vorgegeben.

Die Traufhöhe ist als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt und beträgt für den überwiegenden Teil 8,0m bis 15,50m. Die Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Konzept für die Bebauung des Gebietes. Berücksichtigt sind hierbei die Höhen der Handelsgeschosse sowie die notwendige Anzahl der Parkierungsebenen zur Unterbringung der erforderlichen Kunden- und Besucherstellplätze sowie die Möglichkeit der Errichtung von ergänzenden, komplementären Anlagen und Einrichtungen über der Handelsnutzung. Technische Anlagen der Gebäudeinstallation, die für die Nutzung der Gebäude erforderlich sind, werden nicht auf die Gebäudehöhe angerechnet. Diese Anlagen sind in der Regel untergeordnete Nebenanlagen und sind deshalb nicht auf die Traufhöhe anzurechnen.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich entlang der Prinz-Wilhelm-Straße verläuft die Baugrenze unmittelbar entlang der Straßenbegrenzungslinie. Damit wird eine straßenbegleitende Bebauung ermöglicht. Dies entspricht der bereits vorhandenen Bebauung auf der Ostseite der Straße. Die nach dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Vor- und Rücksprünge zur Gliederung der Gebäudekörper sind durch die Festsetzung von Baugrenzen grundsätzlich möglich.

Zur Grabener Straße wird mit der überbaubaren Grundstücksfläche ein Abstand von 25,0m zum Fahrbahnrand festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die vorhandenen Böschungsflächen bei dem bestehenden Brückbauwerk und die vorgesehene Zufahrt für den Lieferverkehr des Handelszentrums. Zur Bahnanlage auf der Westseite des Plangebietes wird mit der überbaubaren Grundstücksfläche der nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg einzuhaltende Mindestabstand eingehalten. Die Bauweise wird als geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Konzeption einer durchgehenden Bebauung in diesem Bereich.

#### **5.4 Flächen für Nebenanlagen**

Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung stellt sicher, dass die innerhalb des Plangebietes liegenden nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke durch Nebenanlagen nicht zusätzlich bebaut und versiegelt werden können.

Ebenerdige, nicht überbaute Stellplatzanlagen für Kunden, Besucher oder Beschäftigte sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Nach dem städtebaulichen Konzept für die Bebauung des Gebietes soll die Parkierung der Einzelhandelseinrichtungen innerhalb geschlossener Parkierungsanlagen erfolgen. Durch die Unterbringung der Stellplätze in geschlossenen Anlagen wird sichergestellt, dass die von dem zu erwartenden Verkehr ausgehenden Emissionen soweit wie möglich vermieden werden können. Das städtebauliche Konzept sieht darüber hinaus eine geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Prinz-Wilhelm-Straße vor. Ebenerdige nicht überbaubare Stellplatzanlagen widersprechen diesem Ziel. Das Konzept des Investors sieht vor auf der rückwärtigen Gebäudeseite entlang der Bahn in der seitlichen Abstandsfläche eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen herzustellen, die aufgrund der einzuhaltenden Abstände zur Grundstücksgrenze nicht überbaut werden können. Diese Stellplätze werden von der Pflicht zur Überbauung ausgenommen.

#### **5.5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zum Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt wurden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Maßnahme zur Dachbegrünung und eine Maßnahme zur Begrünung der Fassade festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wurden die Empfehlungen des Gutachtens zum Ausgleich der verursachten Eingriffe umgesetzt.

Darüber hinaus wurde außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme auf einer von der Stadt bereitgestellten Fläche von 500m<sup>2</sup> für den Ausgleich von Eingriffen durch den Bebauungsplan herangezogen. Die Fläche ist Bestandteil des Grundstücks Flst. 4608, Gemarkung Büchenau mit einer Gesamtgröße von 78.277m<sup>2</sup>. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt und wird dauerhaft gepflegt. Damit sind die Eingriffe in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wurde auf einer von der Stadt bereitgestellten Fläche, Grundstück Flst. 19339/1 Gemarkung Bruchsal, mit einer Fläche von insgesamt 1.580 m<sup>2</sup>, ein Ersatzhabitat für die Mauereidechsen geschaffen. Die Fläche ist zur Hälfte dem Bebauungsplan Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße zugeordnet. Die andere Hälfte der Fläche dient dem artenschutzrechtlichen Ausgleich des Bebauungsplans Bahnstadt West, Randlage. Die Maßnahme wurde mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und bereits im Vorfeld der Realisierung hergestellt. Die Mauereidechsen innerhalb des Planbereiches wurden bereits abgefangen und umgesiedelt, so dass die Anforderungen des Artenschutzes erfüllt wurden und es zu keiner Beeinträchtigung des Bestandes und zu keiner Tötung der Arten kommen kann. Darüber hinaus wurde eine Wiederbesiedelung des Planbereiches durch eine entsprechende Umzäunung verhindert.

## **5.6 Verkehrsflächen**

### **5.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Prinz-Wilhelm-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der bestehenden verkehrlichen Funktion der Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße und der Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke. Der Querschnitt der Straße wird jedoch verändert. Auf der westlichen Seite der Straße wird die bisherige Funktion des Parkens aufgegeben. Der Grünstreifen mit dem vorhandenen Baumbestand soll jedoch erhalten werden. Darüber hinaus wird der Straßenquerschnitt durch einen Gehweg und einen Radweg verbreitert. Dies ist erforderlich, da durch das Handelszentrum die Fußgänger- und Passantenfrequenz in diesem Bereich deutlich zu nehmen wird.

### **5.7 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen §9 (1) Nr. 24 BauGB**

Innerhalb des Plangebietes sind die neuen Gebäude aufgrund der vorhandenen und zu erwartenden Belastung durch Schall von Seiten der Bahn und des Straßenverkehrs vor Einwirkungen durch Lärm zu schützen. Die Außenbauteile von Gebäuden sind deshalb entsprechend den Außenlärmpegelbereichen nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumart im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **5.8 Hochwasserschutz**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb von Flächen, die bei einem hundertjährigen Hochwasser überflutet werden können. Von Seiten der Stadt wird ein Hochwasserschutzkonzept erstellt und nach entsprechender Genehmigung durch die Wasserbehörden sukzessive Zug um Zug umgesetzt. Nach der Umsetzung dieses Konzeptes und der Realisierung der entsprechenden Maßnahmen ist ein Schutz vor einem hundertjährigen Hochwasser gegeben. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Gebäude und baulichen Anlagen durch entsprechende bauliche, organisatorisch oder mobile Maßnahmen vor Schäden durch Hochwasser geschützt werden.

### **5.9 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen umfassen Regelungen zu den Anbringungsorten, der Größe einzelner Werbeanlagen und der Anzahl an Werbeanlagen je Geschäft oder sonstiger Einrichtung. Die getroffenen Regelungen entsprechen für den überwiegenden Teil der Fußgängerzone/Innenstadtbereich geltenden Regelungen. Die Festsetzungen stellen sicher, dass die Ziele zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes im Bereich der des Plangebietes erreicht werden können.



## **Entwurf und Bearbeitung**

**Stadt Bruchsal**, Stadtplanungsamt

Bruchsal, den 13.02.2019

gez.: Prof. Dr. Hartmut Ayrle