

Teil B Beigefügte Teile zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

**B Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften
(Umweltbericht mit Grünordnungsgutachten als gesonderte Broschüre)**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

0	Übersichtsplan
1	Planerfordernis
2	Bestehendes Planungsrecht
3	Abgrenzung und Größe des Plangebiets
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5	Örtliche Gegebenheiten
6	Belange der Raumordnung
7	Verkehrerschließung
8	Ver- und Entsorgung
9	Immissionsschutz
10	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
11	Örtliche Bauvorschriften
12	Bodenordnung
13	Städtebauliche Zahlen
14	Umweltbericht

0 Übersichtsplan



1 Planerfordernis

Die Stadt Bruchsal hat dringende Veranlassung, die örtliche Lebensmittel - Versorgung im Stadtteil Untergrombach zu sichern und zu verbessern und beabsichtigt deshalb die Verlagerung eines am Standort „Schollengarten“ befindlichen EDEKA - Marktes und dessen Neuan siedlung als großflächigen Einzelhandelsbetrieb auf dem sog. Brohm - Areal an der Joß-Fritz-Straße / Ecke Büchenauer Straße.

Parallel zu diesem Vorhaben ist auf dem benachbarten Grundstück die Errichtung eines Kombinationsbaus für Feuerwehrrnutzung, eine Jugend-Einrichtung (Jugendhaus) sowie eine Station des Deutschen Roten Kreuzes (DRK-Station) geplant.

Die Fa. EDEKA hat als Träger der o.a. Vorhaben die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB beantragt.

Die Stadt hat den Antrag in pflichtgemäßem Ermessen abzuwägen und zu entscheiden, ob die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Flächen stellen einen geeigneten Standort für die geplanten Vorhaben dar, da das Areal noch zur Stadtteilmitte Untergrombachs gezählt werden kann, welche sich entlang der Büchenauer Straße in östliche Richtung erstreckt. Aufgrund der fußläufigen Anbindung an die westlich und östlich gelegenen Wohngebiete kann das Areal als Nahversorgungsstandort in integrierter Lage klassifiziert werden.

Bei der geplanten Erweiterung des Marktes handelt es sich um eine moderne Betriebsform mit einer angemessenen Verkaufsflächendimensionierung im Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Untergrombach. Eine Ansiedlung in der vorgesehenen Größenordnung ermöglicht eine langfristige Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung, die derzeit nur unzureichend gegeben ist. Mit dem Projekt wird die Stadt Bruchsal auch den Anforderungen einer Flächen sparenden Innenentwicklung gerecht.

Die geplante Verlagerung des Edeka-Supermarktes stellt einen wesentlichen Ansatz zur Modernisierung der Lebensmitteleinzelhandelsstrukturen in den südwestlichen Stadtteilen Bruchsal dar. Das Planvorhaben trägt damit im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zur langfristigen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet bei und übernimmt vor dem Hintergrund der integrierten Standortlage eine wohnortnahe Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in Untergrombach, Obergrombach und Büchenau.

Die Verfügbarkeit der überplanten Parzellen ist gesichert. Aufgrund des vorliegenden Antrags und nach Vorlage eines Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplans kann die Stadt davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Bauvorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres wird ein vor Satzungsbeschluss abzuschließender Durchführungsvertrag regeln.

In Anwendung von § 12(4) BauGB umfasst der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine weitere Teilfläche zwischen dem geplanten EDEKA - Markt und der Bahnlinie. Dort steht auf dem Flurstück Nr. 3059 - Joß-Fritz-Straße 1 - ein ehemaliges Tabaklager, welches in der Denkmalliste der Stadt Bruchsal als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG eingetragen ist.

§ 12(4) BauGB besagt, dass einzelne Flächen außerhalb des Bereichs eines Vorhaben- und Erschließungsplans in einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden können.

2 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sand“, welcher die betreffenden Flächen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festsetzt. Zulässig sind danach Geschäfts, Büro- und Verwaltungsbauten, Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe, solange sie keine Belästigung für die angrenzenden Wohnbereiche darstellen. Weiterhin wird dort festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Die zulässige GRZ beträgt 0,4, die zulässige GFZ 0,7.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Brohm - Areal“ ersetzt den Bebauungsplan „Sand“ hinsichtlich der dort überplanten Teilflächen.



Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Sand“

3 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 1.57 ha. Außer den eigentlichen Baugrundstücken sind Teilflächen der Joß-Fritz-Straße und Büchenauer Strasse sowie Straßenflächen nördlich des geplanten EDEKA - Markts in den Geltungsbereich einbezogen worden.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt.

5 Örtliche Gegebenheiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um weitgehend versiegelte Flächen mit geringem Grünbesatz. Das weitere Umfeld ist Richtung Westen durch einen Gärtnereibetrieb und ansonsten durch Wohnnutzung geprägt. Nördlich des Vorhabens liegen Sport- und Schulreinrichtungen. Östlich der Bahnlinie grenzt Wohnbebauung an. Südlich der Büchenauer Straße liegt der Friedhof. Entlang der Büchenauer Straße verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg. ÖPNV-Anbindungen sind in direkter Grundstücksnähe vorhanden (Bushaltestelle und Bahnhofstestelle Untergrombach, Linie Karlsruhe – Heidelberg).

6 Belange der Raumordnung

Als Grundlage zur Klärung der raumordnerischen Belange ist ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet worden (GMA Ludwigsburg, 09/2007). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Im Hinblick auf die raumordnerische **Kernregelung** ist zunächst festzuhalten, dass „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für den Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen sind, „sie dürfen i. d. R. nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.*

***Das Integrationsgebot** sagt aus, dass der Standort des Vorhabens städtebaulich integriert sein soll. Damit soll verhindert werden, dass durch das Vorhaben die Funktionsfähigkeit des Versorgungskerns der Standortgemeinde beeinträchtigt wird. Demnach sollen Einzelhandelsgroßprojekte in zentralörtlichen Versorgungskernen errichtet oder erweitert oder diesen in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden. „Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen“ (vgl. Nr. 3.2.3.3 Einzelhandelserlass).*

*Als weitere Regelung ist das **Kongruenzgebot** zu beachten. Demnach liegt eine Verletzung dieses Gebotes vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt wird.*

*Schließlich ist das **Beeinträchtungsverbot** zu berücksichtigen, wonach ein Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf (als Schwellenwert wird eine Umverteilungsquote von etwa 10 % angenommen).*

Diese Kriterien sind mit Blick auf das Vorhaben in Bruchsal wie folgt zu bewerten:

Raumordnerische Kernregelung:

Die Stadt Bruchsal ist als zentraler Ort (Mittelzentrum) ausgewiesen, weshalb großflächige Einzelhandelsbetriebe generell zulässig sind.

Integrationsgebot:

Nach dem Integrationsgebot handelt es sich bei dem geplanten Standort um einen integrierten Standort, der für die umliegenden Wohngebiete Nahversorgungsfunktion übernimmt. Der bestehende Supermarkt ist heute außerhalb des Ortskerns in einer Gewerbegebietslage angesiedelt, der Planstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteils Untergrombach, so dass eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung erzielt wird.

Kongruenzgebot:

Der Vollversorger übernimmt nahezu ausschließlich eine Versorgungsfunktion für Verbraucher aus den südwestlichen Stadtteilen von Bruchsal. Der Anteil der sog. Streuumsätze mit Verbrauchern von außerhalb beläuft sich auf max. 5 %. Benachbarte Orte (Stutensee, Weingarten) werden von dem Vorhaben kaum tangiert, da hier bereits ein adäquates Lebensmittelangebot existiert. Somit kann in jedem Fall sichergestellt werden, dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

Beeinträchtungsverbot:

Der neue Standort wird ein Umsatzpotential von ca. 5.3 Mio. € erwirtschaften, davon ca. 4,5 Mio. € im Lebensmittelbereich. Rund 95 % des Lebensmittelumsatzes werden aus den südwestlichen Stadtteilen von Bruchsal stammen. Der bestehende Markt erzielt derzeit einen Umsatz von ca. 2,5 Mio. € bzw. 2,1 Mio. € im Lebensmittelsektor.

Durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung /-Zuflüsse und zusätzlicher Streuumsätze werden ca. 1.6 Mio. € neu an den Standort Untergrombach gelenkt, die Umverteilung innerhalb des Einzugsgebietes beträgt demnach ca. 0,5 Mio. € (= ca. 6 %). Davon wird in erster Linie der Treff-Markt in der Ortsmitte betroffen sein, der sich in einer städtebaulich gleichwertigen Lage befindet. Negative städtebauliche Auswirkungen sind daher auszuschließen. Auswirkungen auf die Nahversorgungsmärkte in Obergrombach und Büchenau sind nur in geringem Maße zu erwarten, unabhängig von der geplanten Standortverlagerung sind diese Anbieter aufgrund der Immobilien- und Standortbedingungen als nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Wird der gesamte Umsatz, der in Untergrombach neu gebunden wird bzw. zufließt (ca. 1,6 Mio. €), dem Gesamtumsatz im Lebensmittelsektor außerhalb des Einzugsgebietes von ca. 133,2 Mio. € gegenübergestellt, so errechnet sich eine Umverteilungsquote von etwa 1 %. Im Wesentlichen werden hier die Anbieter im Gewerbegebiet West in Bruchsal (Marktkauf, Aldi und Lidl) sowie v.a. die E-aktiv-Märkte in Stutensee und auch die Lebensmittelmärkte in Weingarten (Rewe / Penny, Lidl, Plus) mit Umsatzrückgängen zu rechnen haben. Da sich diese jedoch auf mehrere Anbieter und Standorte verteilen, sind negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten.

Damit liegen die Umsatzumverteilungswirkungen deutlich unter dem regelmäßig angeführten Schwellenwert von 10 %, Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsgebiet und auf die zentralörtlichen Versorgungsbereiche von Bruchsal und den Nachbarkommunen sind daher nicht zu erwarten (Für den Stadtteil Staffort (Stutensee) sind aufgrund von fehlenden Wettbewerbern keine Auswirkungen zu erwarten).

Die durch die Nonfood-Sortimente ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen sind als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf mehrere Betriebe, Branchen und Standortlagen; städtebauliche Auswirkungen oder eine Beeinträchtigung der Nahversorgung sind folglich auszuschließen.

Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse

In Bruchsal-Untergrombach soll auf dem sog. Brohm - Gelände am Standort Joß-Fritz-Straße ein Supermarkt (inkl. Getränkemarkt und Bäckerei) entstehen. Er ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² (davon ca. 450 m² für die integrierte Getränkeabteilung) projektiert. Die Untersuchung der vom Planobjekt ausgelösten städtebaulichen und raumordnerischen Effekte kommt zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- *Der geplante Supermarkt soll als Ersatz für den modernisierungsbedürftigen, dezentral gelegenen Lebensmittelmarkt an der Straße „Im Schollengarten“ mit ca. 850 m² VK entstehen. Somit handelt es sich um eine Standortverlagerung, bei der per Saldo eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 750 m² entsteht.*
- *Der geplante Supermarkt wird voraussichtlich ein Einzugsgebiet erschließen, das die südwestlichen Stadtteile von Bruchsal umfasst, in dem ca. 10.600 Menschen leben. Das im Einzugsgebiet vorhandene Kaufkraftvolumen im Nahrungs- und Genussmittelbereich beläuft sich auf ca. 19.7 Mio. €. Darüber hinaus sind in untergeordnete Umfang Zuflüsse aus den Umlandgemeinden zu erwarten.*
- *Der relevante Wettbewerbsbesatz im Einzugsgebiet ist als wenig ausgeprägt zu bewerten. Die im Lebensmittelsektor etablierten Anbieter verfügen über eine Verkaufsfläche von ca. 2.790 m² (inkl. bestehender Markt). Auf dieser Fläche wird ein Nahrungs- und Genussmittelumsatz von ca. 10.3 Mio. € generiert, die Kaufkraftbindung beträgt ca. 52-53%, d.h. etwa 47-48% der Kaufkraft fließen ab.*
- *Die Gesamtumsatzleistung des geplanten Supermarktes beträgt (inkl. Nonfood- und Streuumsätze ca. 5,3 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 4.3 Mio. € auf Lebensmittelumsätze aus Bruchsal sowie 0,8 Mio. € auf Nonfood-Umsätze. Der Anteil der Streuumsätze von außerhalb liegt bei ca. 5 % (= ca. 0,2 Mio. €).*
- *Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind durch die Ansiedlung des geplanten Supermarktes nicht zu erwarten. Stattdessen wird es zu einer Erhöhung der Versorgungsqualität und -ausstattung im Einzugsgebiet kommen. Die bislang unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von ca. 230 m² je 1.000 Einwohner würde durch die geplante Verlagerung einen fast durchschnittlichen Wert von etwa 330 m² erreichen. Städtebaulich negative Effekte sind aus der Umverteilungswirkung nicht abzuleiten, primär richten sich diese gegen den Anbieter Treff, der wie das Planvorhaben im zentralen Versorgungsbereich von Untergrombach liegt. Negative städtebauliche Auswirkungen sind daher auszuschließen. Auswirkungen auf die Nahversorgungsmärkte in Obergrombach und Büchenau sind nur in geringem Maße zu erwarten, unabhängig von der geplanten Standortverlagerung sind diese Anbieter aufgrund der Immobilien- und Standortbedingungen als nicht mehr zeitgemäß einzustufen. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Zentralen Orte und Gemeinden sind auszuschließen. Der Standort wird betriebswirtschaftlich nicht darauf angewiesen sein, dass erhebliche Zuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes generiert werden. Ebenfalls sind keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Bruchsal zu erwarten.*

Abschließend ist festzuhalten, dass die geplante Verlagerung des Edeka-Supermarktes einen wesentlichen Ansatz zur Modernisierung der Lebensmitteleinzelhandelsstrukturen in den südwestlichen Stadtteilen Bruchsals darstellt. Das Planvorhaben trägt damit zur langfristigen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet bei und übernimmt vor dem Hintergrund der Standortlage eine wohnortnahe Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in Untergrombach.

7 Verkehrserschließung

Die Erschließung des geplanten Lebensmittelmarkts (Sondergebiet) wie auch der Gemeinbedarfseinrichtungen soll über die Joß-Fritz-Straße erfolgen. Der Bereich Gewerbegebiet wird wie bisher aus nördlicher Richtung parallel zur Bahn erschlossen.

In der Joß-Fritz-Straße sind nach gesonderter Planung Umbaumaßnahmen zugunsten einer verkehrsgerechten Ausbildung der Kreuzungssituation unter Beachtung der Zufahrtsbedingungen zum geplanten Markt und zu den Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen.

Es wurde ein Verkehrsgutachten durch das Büro Köhler, Leutwein und Partner GBR erstellt, um Richtlinien für die Ausbildung des Knotenpunktes zu erhalten. Das Gutachten bzw. Ergänzungsgutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Durch die Realisierung des Einkaufsmarktes wird eine neue Verkehrserzeugung induziert, die über die Joß-Fritz-Straße gegenüber der bevorrechtigten Büchenauer Straße abzuwickeln ist. Diese Verkehrserzeugung wird höher sein als die, die durch den ehemals vorhandenen Betrieb der Fa. Brohm entstand, auch wenn hierzu keine näheren Einzelheiten vorliegen. Gemessen an den derzeitigen Verhältnissen wird dieser Verkehr weitgehend neu induziert, da auf dem Gelände zurzeit keine Aktivitäten, die zu einer Verkehrserzeugung führen, gegeben sind.

Die Berechnungen zur Leistungsfähigkeit zeigen, dass für einen mittelfristigen Prognosehorizont auch während der abendlichen Spitzenstunde die durch den Markt entstehenden Verkehre noch abgewickelt werden können. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass für den Gesamtknoten eine befriedigende Verkehrsqualität erreicht werden kann. Für den Einzelstrom der Linksabbieger von der Joß-Fritz-Straße zur Büchenauer Straße ergeben sich für diesen unter 'Worst Case'-Bedingungen berechneten Prognosefall während der abendlichen Spitzenstunde Probleme, die eine Einstufung als grenzwertig zur Folge haben.

Zusammenfassen ist somit festzustellen, dass für nicht ausschließbare, maximale Belastungen, wie sie bei den durchgeführten Untersuchungen zugrundegelegt werden, die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Büchenauer Straße / Joß-Fritz-Straße die Grenzen einer noch realistischen Leistungsfähigkeit überschritten werden. Die mittleren Wartezeiten für Linksabbieger würden bis auf eine Größenordnung von knapp zwei Minuten anwachsen.

Durch die Installation einer Signalanlage kann eine massive Verbesserung der Verkehrsqualität und damit Verkürzung der Wartezeit erreicht werden. Bei einer mittleren Umlaufzeit von 60 Sekunden würde sich eine mittlere Wartezeit von ca. 12 Sekunden für alle Ströme ergeben. Die ungünstigste Wartezeit mit ca. 25 Sekunden würde als Mittelwert für die Zufahrt der Joß-Fritz-Straße entstehen. Damit wäre eine erhebliche Verbesserung der Situation gegenüber der Regelung durch Verkehrszeichen erreicht. Eine weitergehende Verbesserung, insbesondere eine Harmonisierung des Verkehrsflusses und Erhöhung der Verkehrssicherheit könnte durch eine kurze überbreite Fahrspur im Zuge der K 3501 erreicht werden, da nach links einbiegende, dem Gegenverkehr Vorfahrt gewährende Fahrzeuge dann nicht den Geradeausverkehr in Richtung Ortsmitte behindern würden, sondern ein kontinuierlicher Verkehrsfluss gewährleistet wäre. Die mittlere Wartezeit würde sich damit nochmals geringfügig verkürzen, die Verkehrsqualität und die Sicherheit könnten hierdurch erhöht werden.

Zur Bewältigung des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird die Einmündung der Joß-Fritz-Straße in die Büchenauer Straße als signalisierter Knotenpunkt mit Fahrbahnteiler ausgebildet.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Wasserversorgung

Die geplanten Gebäude können aus vorhandenen Versorgungsleitungen in der Joß-Fritz-Straße bzw. dem Zufahrtsweg Richtung Bahn mit Trinkwasser versorgt werden.

Nord-östlich des Gebietes sitzt ein Trinkwasser-Anschlussschacht mit Wasserzähler für eine private Anschlussleitung des im Gebiet verbleibenden Gebäudes. Die Privatleitung wie auch vermutlich der ewb-Anschlussschacht werden durch den geplanten EDEKA-Markt überbaut und müssen vorab umgelegt werden.

Gasversorgung

Um die geplanten Gebäude mit Erdgas versorgen zu können, muss die öffentliche Gasversorgung ausgebaut werden. Es ist vorgesehen, die Gasversorgung vom derzeitigen Leitungsende Anton-Bruckner-Straße in die Joß-Fritz-Straße zu verlängern.

Stromversorgung

Für den geplanten EDEKA-Markt ist es erforderlich, von der Trafostation Anton-Bruckner-Straße direkte Versorgungskabel zu verlegen. Die weiteren Gebäude können aus dem vorhandenen 1 kV-Netz in der Joß-Fritz-Straße angeschlossen werden.

Regenwasserbehandlung / Entwässerung

Für den Stadtteil Untergrombach wurde zusammen mit Obergrombach ein GEP (Generalentwässerungsplan) erstellt. Im Planungsgebiet wurde für den Teilbereich des Lebensmittelmarktes ein Befestigungsgrad von ca. 45 %, für den überwiegenden Teil des verbleibenden Planungsgebietes ein Befestigungsgrad von ca. 20 % zugrundegelegt. Die Kanalisation (Mischwasserkanal) in der Joss-Fritz-Straße ist gem. GEP bereits vollständig ausgelastet.

Daraus ergibt sich, dass maximal 17 % undurchlässige Fläche der Gesamtfläche ungedrosselt in die Kanalisation abgeleitet werden dürfen. Bei einem Anschluss größerer undurchlässiger Flächen ist der Niederschlagswasserabfluss zu drosseln (z.B. durch Stauraumkanäle).

9 Immissionsschutz

Zur Klärung der immissionsschutztechnischen Belange ist ein Fachgutachten erstellt worden (Ing.-Büro für Bauphysik, Mannheim, 22.02.2008). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Firma EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH plant auf dem Gelände einer ehemaligen Tabakfabrik in der Joß-Fritz-Straße im Stadtteil Untergrombach südlich der Stadt Bruchsal die Errichtung eines Vollsortimenters. Im Süden des Marktes werden auf dem gleichen Anwesen ein Feuerwehr- und DRK-Stützpunkt errichtet. Die von den Nutzungen ausgehenden Geräusche sind dem Abschnitt 4 des Gutachtens zu entnehmen. Die auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräuschimmissionen sind im Abschnitt 5 dieses Gutachtens dargestellt. Die Schallabstrahlung des Jugendhauses hängt im Wesentlichen von der Nutzung und den zu erwartenden Innenpegel der Räume ab. Sollten in diesen Räumen lärmintensive Veranstaltungen stattfinden, müssten die zu erwartenden Innenpegel abgeschätzt und die Schalldämmung der Fenster festgelegt werden.

Gewerbelärm EDEKA

Die Geräusche, ausgehend von dem Betrieb des EDEKA-Marktes, unterschreiten an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den Gärtnereibetrieb. Der Betrieb des EDEKA-Marktes erfüllt damit aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, unter der Bedingung, dass die Fahrwege des Kunden-Parkplatzes asphaltiert

sind oder im Falle von Pflasterbelag lärmarme Einkaufswagen, z. B. der Firma Wanzl oder vergleichbare, zum Einsatz kommen.

Feuerwehr-Stützpunkt

Die Emissionen des EDEKA-Marktes und der Vorbelastung zuzüglich der Emissionen, die von dem Feuerwehr-Stützpunkt ausgehen, erreichen gerade die geltenden Immissionsrichtwerte an der umliegenden Wohnbebauung (Joß-Fritz-Straße 2 a). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Rechengenauigkeit in Bezug auf diese Immissionsorte etwa 1,0 dB(A) beträgt. Am Feuerwehrstützpunkt selbst werden die IRW aufgrund der eigenen Nutzung überschritten, was aber schalltechnisch keine Immissionsrelevanz hat. Ebenfalls wird im Tagzeitraum am DRK-Stützpunkt der geltende IRW um bis zu 2,0 dB(A) infolge der Aktivitäten des Feuerwehr-Stützpunktes überschritten. Wie oft die Übungen vor dem Feuerwehr-Stützpunkt durchgeführt werden bzw. ob dabei auch das DRK daran beteiligt ist und daher selbst nicht als schutzbedürftig anzusehen ist, ist noch zu klären.

Notfalleinsatz

Bei der Ausfahrt zu einem Notfalleinsatz wird sowohl im Tagzeitraum an den umliegenden Wohngebäuden in der Joß-Fritz-Straße, als auch an dem eigenen Stützpunkt, was jedoch immissionsrechtlich irrelevant ist, der geltende Immissionsrichtwerte überschritten. Im Nachtzeitraum wird der geltende IRW an allen Wohngebäuden, insbesondere an der Joß-Fritz-Straße, um bis zu 26 dB(A) überschritten. An diesem Immissionsort ist auch der nach dem Spitzenpegelkriterium geltende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten. Inwieweit aus verwaltungstechnischer Sicht die Geräusche des Feuerwehr-Stützpunktes mit den in der TA Lärm genannten Regelwerken zu beurteilen sind, insbesondere die Notfalleinsätze, ist ebenfalls noch zu klären.

Aus schalltechnischer Sicht erfüllt der Betrieb des EDEKA-Marktes und mit Einschränkungen auch der Normalbetrieb des Feuerwehr-Stützpunktes (siehe DRK-Stützpunkt) die immissionschutzrechtlichen Anforderungen. Die Emissionen eines Notfalleinsatzes der Feuerwehr und des DRK überschreiten im Tag- und Nachtzeitraum die geltenden Immissionsrichtwerte und im Nachtzeitraum sogar die erhöhten Richtwerte nach dem Spitzenpegelkriterium.

Aus dem Gutachten gehen folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen hervor:

- LKW-Anlieferung ist nur im Zeitraum zwischen 7:00 und 20:00 Uhr zulässig.
- Zwischen 6:00 und 7:00 Uhr ist Kleinanlieferung zulässig (z.B. für Backwaren), jedoch nur mit einem (1) Kleinfahrzeug in diesem Zeitraum.
- Fahrgassen sind entweder zu asphaltieren, oder es sind - im Fall gepflasterter Fahrgassen - lärmarme Einkaufswagen zu verwenden.
- Haustechnische Anlagen im Freien dürfen einen Gesamt-Leistungspegel tags von $L_{WA} = 70 \text{ dB(A)}$ und nachts von $L_{WA} = 60 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten. Im Rahmen der weiteren Planung kann bei Kenntnis des genauen Standorts der Anlagen der zulässige Schall-Leistungspegel überprüft und ggfls. überschritten werden.

Hinsichtlich der Feuerwehr und DRK-Station bleibt festzustellen, dass das schalltechnischen Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass im Notfalleinsatz insbesondere nachts die zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Durch die geplante Signalisierung des Knotenpunktes Joß-Fritz-Straße / Büchenauer Straße und der Installation eine Bevorrechtigungs-Schaltung zugunsten der Rettungsfahrzeuge wer-

den Lärmbelastungen durch das Martinshorn, die beim Einbiegen in einen nicht signalisierten Knoten entstehen würden, vermieden. Dadurch wird die Lärmbelastung für die Anwohner auf ein Minimum reduziert.

Im Übrigen ist in Betracht zu ziehen, dass auf Anlagen für soziale Zwecke wie den Betrieb der Rettungswache die TA-Lärm keine unmittelbare Anwendung findet. In der Rechtssprechung finden sich für vergleichbare Fälle Beispiele, dass die mit Rettungswachen für die nähere Umgebung verbundenen Auswirkungen, d.h. in erster Linie Geräusche, als sozial adäquat zu verstehen sind mit der Folge, dass nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen wie z.B. das Martinshorn von der Nachbarschaft getragen werden müssen.

10 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 BauNVO. Die Nutzungsfestsetzung erfolgen insofern anhand der Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Näheres wird darüber hinaus im zugehörigen Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) geregelt. Der VEP präzisiert sowohl das Teilprojekt „Lebensmittelmarkt“ als auch das Teilprojekt „Gemeinbedarfseinrichtungen Feuerwehr Jugendhaus und DRK-Station“.

Sondergebiet

Im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.600 qm festgesetzt. Als Sortimente sind Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke zulässig. Innerhalb der Verkaufsflächen wird die Non-Food-Aktionsware auf eine Verkaufsfläche von maximal 25% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Gewerbegebiet

Im Bereich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes im Osten des Planungsgebietes wird in Anwendung von § 12 (4) BauGB „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Nähe zu den Gleisanlagen, dem geplanten Parkplatz des Lebensmittelmarkts und den Einsatzstellen von Feuerwehr und DRK sind zur Konfliktvermeidung die nach § 8(3) Ziff. 1 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

Im Gewerbegebiet werden Tankstellen und Vergnügungsstätten aufgrund des mit diesen Nutzungen erfahrungsgemäß insbesondere in den Nachtstunden verbundenen hohen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen, welches die vorhandene Wohnnutzung an der Joß-Fritz- und Büchenauer Straße maßgeblich beeinträchtigen würde.

Aufgrund der Nähe zur jenseits der Joß-Fritz-Straße befindlichen Wohnnutzung werden zur Sicherung der Wohnumfeldqualität Sexshops, Sexkinos, Sexshows und Bordelle nicht zugelassen.

Im Gewerbegebiet werden darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Die Begrenzung erfolgt im Hinblick auf mögliche negative Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum

Untergrombachs. Mit der Begrenzung soll verhindert werden, dass sich neben dem geplanten Lebensmittelmarkt weitere kleinflächige Betriebe ansiedeln, die von der Frequenz der Lebensmittelmärkte profitieren und ein für das Stadtteilzentrum typisches, innenstadtrelevantes Sortiment anbieten.

Gemeinbedarfsflächen

Im südlichen Bereich des Planungsgebiets werden Flächen für Gemeinbedarf mit den zulässigen Nutzungen Feuerwehrhaus, Jugendhaus und DRK-Station festgesetzt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die festgesetzten Gebäudehöhen sowie die Anzahl der Vollgeschosse sichern eine angemessene Einbindung in die bauliche Umgebung bei gleichzeitiger Gewährleistung der betrieblichen Belange. Die Grundflächenzahl, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise sind auf die geplanten Nutzungen und die Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenplanung abgestimmt. Aufgrund des betriebstechnisch erforderlichen Umfangs an Parkierungs- und Anlieferungsflächen darf die zulässige Grundfläche im Bereich des Sondergebietes durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO benannten Anlagen bis maximal 94% , im Bereich der Gemeinbedarfsflächen bis maximal 90% überschritten werden.

10.3 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird ein angemessener Umfang an Begrünung mit lokaltypischen Sträuchern und Bäumen gesichert und zugleich die Voraussetzungen für die interne Kompensation des Eingriffs geschaffen.

11 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Baugebiet.

11.1 Werbeanlagen

Die Festsetzungen für Werbeanlagen berücksichtigen einerseits die Interessen der Betriebe nach ausreichender Werbung für ihr Unternehmen, beschränken die Werbeanlagen aber nach Art, Anzahl und Umfang in Hinblick auf ein verträgliches Ortsbild.

12 Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

13 Städtebauliche Zahlen

Geltungsbereich	ca.	15.668 qm
darin enthalten:		
Grundstück Sondergebiet (Teilbereich A)	ca.	6.112 qm
Grundstück Gewerbegebiet (Teilbereich B)	ca.	702 qm
Grundstück Gemeinbedarf (Teilbereich C)	ca.	2572 qm
Öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	ca.	6.282 qm

14 Umweltbericht

Zur Klärung der Umweltbelange wurde ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsgutachten und Eingriffs – Ausgleichsbilanz vom Büro Wald+Corbe erstellt.

Die Eingriffs-Ausgleich-Bewertung hat den erforderlichen Kompensationsbedarf ermittelt. Im Grünordnungsplan werden geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Stadt mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ... und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

In Abwägung mit den o.a. Belangen kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung des Areals darstellen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen sind.

Ein externer Ausgleich ist nach der vorgenommenen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen eines gesonderten Gutachtens untersucht und die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der Behörde formuliert. Die im Rahmen des Gutachtens vorgeschlagenen Maßnahmen für Fledermäuse und Zauneidechsen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Dabei wurde festgesetzt, dass vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine Überprüfung des Zauneidechsenvorkommens vorgenommen wird, die gefundenen Exemplare aus dem Baubereich zu entnehmen und in geeignete Ersatzlebensräume umzusiedeln sind.

Die Überprüfung des Zauneidechsenvorkommens kam zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen von vier Begehungen des Brohm-Areals in Untergrombach wurden von April bis Mitte Mai 2009 maximal fünf Zauneidechsenindividuen pro Termin festgestellt. Insgesamt deutete das Ergebnis der Begehungen auf ein Vorkommen der Zauneidechse von weniger als 20 Individuen auf dem Brohm-Areal hin. Die Umsiedlung der auf dem Brohm-Areal vorkommenden Eidechsen war jedoch erforderlich.

In einem Gutachten „Räumlicher Zusammenhang von Zauneidechsenhabitaten im Raum Bruchsal- Untergrombach“, Dr. Spang (Juni 2009) wurde nachgewiesen, dass zwischen dem

auf dem Brohm-Areal in Untergrombach festgestellten Zauneidechsenvorkommen und einer im Sommer 2008 auf dem Schwabberg südöstlich von Bruchsal im Zusammenhang mit dem Baugebiet Oberer Weiherberg hergerichteten Ersatzfläche (Steinriegel, Sandschüttungen ...) ein räumlicher Zusammenhang besteht.

Mit einer Flächenausdehnung von rund 1,1 ha ist das Ersatzhabitat auf dem Flurstück 19947 ausreichend groß, um zusätzlich zu den im Baugebiet Weiherberg vorkommenden Zauneidechsen auch den auf dem Brohm-Areal nachgewiesenen Zauneidechsen geeigneten Lebensraum zu bieten. Dadurch ist gewährleistet, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Zauneidechsen im Raum Bruchsal und Untergrombach weiterhin erfüllt wird und durch die Umsiedlung der auf dem Brohm-Areal vorkommenden Eidechsen die Verbotstatbestände nach §42 Abs. 1 nicht eintreten.

Vom 30.06.2009 bis zum 10.07.2009 wurden die auf dem Brohm-Areal vorkommenden Eidechsen gefangen und auf die Ersatzfläche auf dem Schwabberg umgesiedelt.

Die Vorgehensweise wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Fang und Umsiedlung der einzelnen Tiere wurde dokumentiert.

Entwurf und Bearbeitung:

Voegele + Gerhardt

Freie Stadtplaner und Architekten BDA DWB SRL
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
stadtplanung@voegele-gerhardt.de

Karlsruhe, den 28.07.2009

gez. Werner Gerhardt, Dipl.- Ing.

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung der Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften mit den Gemeinderatsbeschlüssen / Satzungsbeschlüssen vom 28.07.2009 wird bestätigt.

Stadt Bruchsal, Bürgermeisteramt

Bruchsal, den 05.08.2009

gez. Bernd Doll
Oberbürgermeister