

Stadt Bruchsal

Bebauungsplan Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße

Gemarkung Bruchsal

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

	Eingegangene Anregungen und Stellungnahmen	Prüfungs- und Abwägungsvorschläge
	<p>Gemeinde Walzbachtal Stellungnahme vom 04.05.2012 Die Gemeinde Walzbachtal bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren des o.g. Bebauungsplans. Belange der Gemeinde Walzbachtal werden dadurch nicht berührt.</p> <p>Stellungnahme vom 29.10.2013 die Belange der Gemeinde Walzbachtal werden durch die o.g. Bauleitplanung nicht berührt. Wir wünschen dem Verfahren einen erfolgreichen Verlauf.</p>	<p>-</p>
	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref.46 Luftfahrt Stellungnahme (Mail) vom 08.05.2012 Gegen die genannten Bauvorhaben bestehen luftrechtlich keine Bedenken, sofern die Vorgaben der uns vorgelegten Planung eingehalten werden.</p> <p>Stellungnahme (Mail) vom 14.11.2013 Gegen das uns zur Stellungnahme vorgelegte Bauvorhaben bestehen luftrechtlich keine Bedenken, sofern die in der Planfertigung "Bebauungsplan - Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße, M 1:1000" enthaltenen Vorgaben eingehalten werden.</p>	<p>-</p>
	<p>Stadt Kraichtal Stellungnahme vom 07.05.2012 Für die Überlassung der Planunterlagen zu vorgenanntem Bebauungsplanverfahren danken wir Ihnen. Unsererseits liegen keine Planungen oder sonstige Maßnahmen vor, die den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen. Eine Stellungnahme erübrigt sich daher, dennoch bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Stellungnahme vom 25.10.2013 die Stadt Kraichtal ist durch einen prognostizierten Kaufkraftrückgang von der Planung betroffen. Da es sich hierbei jedoch nur um einen Umsatzverteilungseffekt von maximal 2% bei einem konkre-</p>	<p>-</p>

	Eingegangene Anregungen und Stellungnahmen	Prüfungs- und Abwägungsvorschläge
	<p>ten Fachanbieter handeln soll, bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Stellungnahme vom 08.03.2018 Die Stadt Kraichtal hat keine weiteren Planungen oder sonstigen Maßnahmen, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens berühren.</p>	
	<p>Bürgermeisteramt Hambrücken Stellungnahme vom 09.05.2012 Die Gemeinde Hambrücken äußert zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes „Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße“, Gemarkung Bruchsal keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Stellungnahme vom 25.10.2013 die Gemeinde Hambrücken äußert zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes „Bahnstadt Ost- Prinz-Wilhelm-Straße“ sowie zum vorgelegten Entwurf der örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Stellungnahme vom 20.02.2018 Keine Bedenken und Anregungen.</p>	-
	<p>Bürgermeisteramt Oberhausen-Rheinhausen Stellungnahme vom 10.05.2012 Die Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB am o.g. Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p> <p>Durch den mit dem Schreiben vom 27.04.2012 vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan „Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße“ werden die von der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen wahrzunehmende öffentliche Belange nicht berührt.</p>	-
	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 10.05.2012 Zu der o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	

	Eingegangene Anregungen und Stellungnahmen	Prüfungs- und Abwägungsvorschläge
	<p>linien vermieden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
	<p>Stadtverwaltung Waghäusel Stellungnahme vom 16.05.2012 Keine Äußerung Stellungnahme vom 25.10.2013 Keine Äußerung Stellungnahme vom 26.02.2018 Keine Äußerung</p>	-
	<p>Bürgermeisteramt Karlsdorf Neuthard Stellungnahme vom 16.05.2012 zum Bebauungsplanentwurf „Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße“ nimmt der Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.06.2012 Stellung. Stellungnahme vom 18.07.2012</p>	

	Eingegangene Anregungen und Stellungnahmen	Prüfungs- und Abwägungsvorschläge
	<p>zum Bebauungsplanentwurf Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße West, Gemarkung Bruchsal, nahm der Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.06.2012 Stellung. Dabei wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen in den beiden Sondergebietsflächen u.a. mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben erörtert.</p> <p>Aufgrund der Aussage im Planentwurf, dass die Begründung vom Bebauungsplan im Zuge des weiteren Verfahrens noch erstellt wird, war das Gremium der Auffassung, dass im Hinblick auf das in der Gemeinderatssitzung am 08.05.2012 vorgestellte Nahversorgungsgutachten der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard Veranlassung gibt, dass die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard weiterhin am Aufstellungsverfahren beteiligt wird. Im Gegenzug soll durch die Stadt Bruchsal eine entsprechende Abstimmung zu den geplanten Nahversorgungsvorhaben in Karlsdorf-Neuthard erfolgen. Nach der Beschlussfassung des Gemeinderats sollte Zielsetzung sein, dass beide Gemeinden ihre Nahversorgungsstandorte selbstständig weiterentwickeln können.</p> <p>Aus den dargelegten Gründen war der Gemeinderat der Auffassung, dass erst nach Vorlage der Begründung bzw. im nächsten Verfahrensschritt zur Aufstellung des Bebauungsplanes Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße, Gemarkung Bruchsal, eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann.</p> <p>Die vorgenannte, vom Gemeinderat in der Sitzung am 19.06.2012 abgegebene Stellungnahme zum Bebauungsplan Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße West, Gemarkung Bruchsal, bitten wir im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Stellungnahme 28.02.2018 Städtebauliche Belange der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard sind nicht betroffen. Keine Einwendungen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p>	<p>Die Gemeinde wurde im weiteren Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße beteiligt.</p> <p>-</p>

<p>Gemeindeverwaltung Graben-Neudorf Stellungnahme vom 23.05.2012 Zu der uns vorgelegten Planung nimmt die Gemeinde Graben-Neudorf wie folgt Stellung: Auf Seite 26 wird mitgeteilt, dass die Begründung zum Bebauungsplan im Zuge des weiteren Verfahrens noch erstellt wird. Hierzu möchten wir anmerken, dass es für die umliegenden Kommunen äußerst zeitaufwändig oder gar unmöglich ist, die Betroffenheit bzw. Auswirkungen die von der vorgelegten Planung ausgehen, festzustellen. Dies ist nur teilweise und in mühevoller Kleinarbeit aus den planungsrechtlichen Festsetzungen herauszufiltern. Weiterhin fehlen Aussagen zum Anlass, der Ziele und Zwecke der Planung, Stand der übergeordneten Planung, wie vorbereitende Bauleitplanung bzw. Regionalplanung. Hinzu kommt, dass den uns vorliegenden Unterlagen kein Übersichtsplan vorliegt, der die Lage des Gebietes in einem größeren räumlichen Bereich darstellt. Gerade dies ist für die Umlandgemeinden bei der Beurteilung eine außerordentlich große Hilfe, die hier leider auch fehlt. Vorbehaltlich der zur abschließenden Einschätzung einer Betroffenheit noch vorzulegenden aussagekräftigen Unterlagen, sehen wir uns zum jetzigen Stand von der Planung nicht berührt. Im Interesse eines Planungsfortschrittes in Ihrem Sinne behalten wir unsere abschließende Stellungnahme bis zur Vorlage der Unterlagen zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB vor. Stellungnahme vom 29.10.2013 Belange der Gemeinde Graben-Neudorf sind von der oben genannten Planung nicht berührt. Bedenken und Einwendungen werden zu dem Bebauungsplan „Bahnstadt Südwest, Innenlage“ nicht erhoben.</p>	<p>Die Gemeinde wurde im weiteren Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße beteiligt.</p>
---	---

	<p>Stellungnahme 01.03.2018 Keine Einwände, Anregungen und Hinweise</p>	
	<p>Bürgermeisteramt Forst Stellungnahme vom 22.05.2012 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.05.2012 die Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnstadt Ost“ beraten. Durch die Ausweisung dieses Sondergebietes werden eigene Planungen sowie die Entwicklungsinteressen der Gemeinde Forst nicht berührt. Der Planung wird zugestimmt. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, soweit sich durch die Bearbeitung inhaltliche Änderungen ergeben.</p> <p>Stellungnahme vom 03.12.2013 Nach Durchsicht des Bebauungsplanentwurfs können wir Ihnen mitteilen, dass Aufgaben und Interessen der Gemeinde Forst durch den Bebauungsplan „Bahnstadt Ost“ nicht berührt werden. Die Gemeinde hat auch keine eigenen Planungen oder sonstigen Maßnahmen die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Planbereich von Belang wären.</p>	<p>Die Gemeinde wurde im weiteren Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße beteiligt.</p>
	<p>Gemeinde Ubstadt-Weiher Stellungnahme vom 24.05.2012 Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße haben wir keine Bedenken. Wir gehen davon aus, dass wir auch im weiteren Verfahren beteiligt werden. Insbesondere bitten wir Sie, zu gegebenem Zeitpunkt um eine entsprechende Auswirkungsanalyse bei der geplanten Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.</p>	<p>Die Gemeinde wurde im weiteren Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße beteiligt.</p>
	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 5 Umwelt Stellungnahme vom 29.05.2012 Das Regierungspräsidium Karlsruhe (Referate 53.1 und 53.2) nimmt in seiner Funktion als Landesbetrieb Gewässer, d. h. als Träger der Ausbau- und Unterhaltungslast an den Gewässern I. Ordnung sowie als Betreiber der Grundwassermessstellen des</p>	<p>-</p>

<p>Landesmessnetzes Baden-Württemberg, wie folgt Stellung: Der Saalbach ist im Innenstadtbereich von Bruchsal ein Gewässer II. Ordnung, und somit nicht in unserer Zuständigkeit. Grundwassermessstellen des Landesmessnetzes sind in dem Planungsgebiet nicht vorhanden. Somit bestehen unsererseits keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>Stellungnahme vom 18.11.2013 das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referate 53.1 und 53.2, nimmt in seiner Funktion als Landesbetrieb Gewässer, d.h. als Träger der Ausbau- und Unterhaltungslast an den Gewässern I. Ordnung sowie als Betreiber der Grundwassermessstellen des Landesmessnetzes Baden-Württemberg, wie folgt Stellung: Der Saalbach ist im Innenstadtbereich von Bruchsal ein Gewässer II. Ordnung, und somit nicht in unserer Zuständigkeit. Grundwassermessstellen des Landesmessnetzes sind in dem Planungsgebiet nicht vorhanden. Somit bestehen unsererseits keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>Stellungnahme vom 21.02.2018 Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referate 53.1 und 53.2, nimmt in seiner Funktion als Landesbetrieb Gewässer, d.h. als Träger der Ausbau- und Unterhaltungslast an den Gewässern I. Ordnung sowie als Betreiber der Grundwassermessstellen des Landesmessnetzes Baden-Württemberg, wie folgt Stellung: Im Planungsbereich befinden sich keine Gewässer I. Ordnung und keine Grundwassermessstellen des Landes. Wir sind somit von dem Vorhaben nicht berührt. Unsere weitere Beteiligung im Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Ewb, Stellungnahme vom 15.06.2012 und vom 06.12.2013 Wasserversorgung Die geplante Bebauung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung in der Prinz-Wilhelm-Straße versorgt werden. Bisher vorhandene Hausanschlüsse können eventuell zur Bauwasserversorgung genutzt werden.</p>	

<p>Gasversorgung Die geplante Bebauung kann nach Bedarf aus der vorhandenen Gas-Mitteldruckleitung in der Prinz-Wilhelm-Straße versorgt werden.</p> <p>Stromversorgung Für die Stromversorgung muss entlang der Prinz-Wilhelm-Straße die Stromnetz-Infrastruktur ausgebaut werden. Je nach Strombedarf wird es vermutlich notwendig, innerhalb der geplanten Bebauung eine Trafostation zu erstellen. Des sollte rechtzeitig mit dem Investor besprochen werden.</p> <p>Im Bereich der Bebauungsplangrenzen gibt es zwei querende Kabel und Leitungstrassen. Für beide gibt es Kreuzungsvereinbarungen mit der Deutschen Bahn.</p> <p>Nördlich: In der Saalbachverdohlung befinden sich 20kV-Kabel und Steuerkabel</p> <p>Südlich: Am südlichen Dammfuß der B35 liegt eine Hochdruck-Gasleitung, 20kV-Kabel, 1kV-Kabel und Steuerkabel in gemeinsamer Trasse.</p> <p>Stellungnahme vom 19.03.2018 Keine Äußerung</p>	<p>Die Stromversorgung ist direkt mit dem Investor abzustimmen.</p> <p>Der Bereich südlich der B35 wird im weiteren Verfahren wieder aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.</p>
<p>Industrie- und Handelskammer, Karlsruhe Stellungnahme vom 12.06.2012 Gerne geben wir unsere Stellungnahme hierzu ab. Grundsätzlich steht dem Bebauungsplanentwurf aus unserer Sicht nichts entgegen. Der die Innenstadt ergänzende Ansatz, nur großflächigen Einzelhandel zuzulassen (Plankapitel I. § 1 (1) a)), sowie die sortimentsbezogene Steuerung des Einzelhandels, sprechen dafür, die bisherigen Anstrengungen zur Attraktivitätssteigerung der Bruchsaler Innenstadt nachhaltig zu untermauern und nicht zu konterkarieren. Alles, was kleinflächig ist (<800 m²), sollte, um auch zukünftig diesem Anspruch Rechnung zu tragen, in der Innenstadt angesiedelt werden. Bei der Entwicklung des Geländes "Prinz-Wilhelm-Straße" ist auf die städtebauliche Kreativität in der Verbindung zwischen der jetzigen Innenstadt und</p>	<p>Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Einzelhandelsattraktivität der Bruchsaler Innenstadt weiter zu erhöhen. Die bisherigen Erfolge zur nachhaltigen Weiterentwicklung der Innenstadt durch die Realisierung des Friedrichspalais, der Rathausgalerie sowie der Umnutzung des ehemaligen Kaufhauses Schneider sollen durch die Entwicklung im Bereich der Prinz-Wilhelm-Straße keinesfalls beeinträchtigt werden. Das Ziel der Stadt ist durch die Entwicklung bisher nicht vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetriebe weitere Kaufkraft von der grünen Wiese in die Innenstadt zu lenken. Damit ergeben sich Synergieeffekte die die Attraktivität der Innenstadt als Einzelhandelsstandort insgesamt verbessern.</p>

dem neuen Gelände besonderes Augenmerk zu legen. Die Erschließung des Geländes "Prinz-Wilhelm-Straße" sollte als Erweiterung der Innenstadt wahrgenommen werden. Keinesfalls sollte hierdurch ein neues Zentrum oder ein Gegengewicht zur bisherigen Innenstadtlage entstehen. Wir regen an, dies bei zukünftigen Planungen und langfristigen Strategieentwicklungen grundsätzlich zu berücksichtigen, um die derzeitige positive Aufstellung Bruchsals nicht zu gefährden.

Stellungnahme vom 29.11.2013

Haben Sie vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu o. g. Bebauungsplan Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße, Gemarkung Bruchsal und die damit einhergehende Einbeziehung der IHK Karlsruhe als Trägerin öffentlicher Belange.

Mit der Anbindung des Plangebietes an die Innenstadt (Plankapitel 2.6, S. 35) wurde den bisherigen Anregungen der IHK Rechnung getragen. Darüber hinaus begrüßen wir die auf den Seiten 41 und 42 benannte Weiterverfolgung der Planungsziele. Insbesondere die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Handel und die Gastronomie unterstützen wir ausdrücklich. Auch wir sehen in der angestrebten Planung eine Ergänzung der überwiegend kleinteilig geprägten Angebotsstruktur der Bruchsaler Innenstadt. In Plankapitel 3.3 (S. 50) schließen wir uns der Einschätzung an, dass die ausgelösten Umsatzverteilungseffekte nicht relevant sind und wesentliche Teile der vorhandenen Kaufkraft gemäß den Planungszielen in die Innenstadt zurückgeführt werden.

Aus den uns vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass sämtliche Ge- und Verbote eingehalten worden sind, somit haben wir zum momentanen Zeitpunkt keine Einwendungen gegen oder Anregungen zu dem geplanten Vorhaben vorzubringen.

Stellungnahme vom 19.03.2018

Zu dem Planverfahren, das neben einer Änderung des räumlichen Geltungsbereiches auch eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung vorsieht, haben wir keinerlei Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Das zusätzliche Angebot unterstützt die bisherige

	<p>Beurteilung hinsichtlich der Stärkung der Innenstadt als Nahversorgungsstandort. Dabei sind wir der Auffassung, dass sich durch die geplante Ansiedlung das Ergebnis der Auswirkungsanalyse im Hinblick auf die raumordnerischen Kriterien nicht verändern wird.</p>	
	<p>Stadt Stutensee Stellungnahme vom 12.06.2012 Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen ist die Ausweisung eines Sondergebietes vorgesehen, in welchem großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel bis 3.500qm Verkaufsfläche sowie weitere Einzelhandelsbetriebe vorgesehen sind. Aufgrund der zu erwartenden Bündelung von Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich wird die in § 1 a vorgesehene Auswirkungsanalyse für nicht ausreichend erachtet. Es wird angeregt, bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Marktgutachten zu erstellen, dass die Auswirkungen auf die Stadt Stutensee insbesondere auf die nördlichen Stadtteile darstellt und die Verträglichkeit der angedachten Ansiedlungen belegt. Vorsorglich bitten wir um die weitere Beteiligung am Verfahren sowie die Beteiligung an baurechtlichen Verfahren im Zusammenhang mit Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bereich. Für die Berücksichtigung unserer Anregungen bereits im Voraus besten Dank.</p> <p>Stellungnahme vom 21.11.2013 Mit Schreiben vom 21.10.2013 wurde die Stadt Stutensee erneut am oben genannten Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es werden keine weiteren Bedenken oder Anregungen geltend gemacht. Vorsorglich bitten wir jedoch um Beteiligung an baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Zusammenhang mit Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bereich.</p>	<p>Die Auswirkungsanalyse lag zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor. Sie wurde zwischenzeitlich erstellt und ist dem Bebauungsplan beigelegt.</p>

Stellungnahme vom 20.03.2018

Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass neben der Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches Änderungen bei den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vorgenommen wurden. Im Geltungsbereich ist die Ausweisung eines Sondergebietes für die Unterbringung eines Fachmarktzentrums mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorgesehen. Laut den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen sollen nun Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel bis 5.800 m² sowie für Bio-Produkte und Biolebensmittel von mindestens 700 und maximal 900 m² zulässig sein. Der Anteil an sonstigen zentrenrelevanten Randsortimenten darf 10 % der zulässigen Verkaufsfläche betragen.

Die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel um 1.300 m² entspricht rund 30 %. Die Auswirkungen dieser Erhöhung wurden bisher gutachterlich nicht untersucht.

Wir bitten daher, die Auswirkungsanalyse der GMA entsprechend der Planung zu aktualisieren und die Verträglichkeit der ange-dachten Ansiedlungen zu belegen.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren sowie um Beteiligung an baurechtlichen Verfahren im Zusammenhang mit Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bereich.

Am 30.01.2018 hat der Gemeinderat die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Offenlage fand in der Zeit vom 19.02.2018 bis 20.03.2018 statt.

Anlass der erneuten Offenlage war zum einen die Abtrennung der nördlichen, noch unbebauten Teilfläche. Für die Entwicklung dieser Teilfläche soll ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Zum anderen wurde die Festsetzung der zulässigen Sortimente angepasst. Anstelle der differenzierten Festlegung des Sortiments „Nahrungs- und Genussmittel“ mit max. 4.500 m² und dem Sortiment „Zooartikel“ mit max. 900 m² Verkaufsfläche wurde in der erneuten Offenlage nur noch das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit max. 5.800 m² festgesetzt. Hintergrund war die Aufgabe des Zoofachhandels und die ursprüngliche Planung einen zusätzlichen Lebensmitteldiscounter zur Ergänzung des Angebots an dessen Stelle zu etablieren.

Die aktuellen Planungen sehen nun jedoch vor, dass der vorhandene Vollsortimenter Flächen für den geplanten Lebensmitteldiscounter abgibt und für die Fläche des ehemaligen Zoofachhandels weiterhin eine Nachnutzung gesucht wird.

Die in der erneuten Offenlage vorgenommene Festlegung auf das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ schränkt die Möglichkeiten für eine Nachnutzung erheblich ein.

Daher ist vorgesehen, die Festlegung der Sortimente noch einmal anzupassen.

Das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ wird um die Verkaufsfläche des Zooartikel-Geschäfts reduziert und mit max. 4.900 m² festgelegt. Für die Ladenfläche des ehemaligen Zooarti-

kel-Geschäfts mit max. 900 m² Verkaufsfläche wird eine etwas flexiblere Sortimentsauswahl zugelassen. 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.

Hinsichtlich der marktwirtschaftlichen Auswirkungen hatte im Vorfeld der ersten erneuten Auslegung eine Abstimmung mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein stattgefunden. Übereinstimmend wird davon ausgegangen, dass der Diskounter keine marktwirtschaftlichen Auswirkungen haben wird, die über den Bereich der Stadt hinausgehen. Auswirkungen auf Versorgungsbereiche in den umliegenden Gemeinden sind nicht zu erwarten.

Auch mit der jetzt vorgenommenen Anpassung ist davon auszugehen, dass die raumordnerischen Kriterien nicht verletzt werden. Vor diesen Hintergrund wurde auf eine erneute marktwirtschaftliche Auswirkungsanalyse für das Vorhaben verzichtet.

Handwerkskammer Karlsruhe

Stellungnahme vom 14.06.2012

Die Handwerkskammer Karlsruhe hat den Bebauungsplanentwurf „Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße“ erhalten. Wir teilen Ihnen mit, dass wir keine eigenen Planungen haben, aber 2-3 unserer Mitgliedsbetriebe direkt, bzw. indirekt von der Planung bzw. dem Bauvorhaben betroffen sein werden.

Insbesondere wurden wir angesprochen, mit Fragen zu den Auswirkungen des Bauvorhabens während der Bauzeit und der direkten Konkurrenzsituation des großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Nahrungs- und Genussmittel auf benachbarte Betriebe (Bäckerei). Die Bäckerei sieht bei der Umsetzung des Einzelhandelsvorhabens Schwierigkeiten in der Bauphase und Standortprobleme auf sie zukommen.

Wir wollen deshalb ein erstes Gespräch mit Ihnen und der Bäckerei führen. Wir werden uns mit Ihnen bezüglich eines Gesprächstermins telefonisch in Verbindung setzen.

Stellungnahme vom 28.11.2013

Wir haben den Entwurf des Bebauungsplans Bahnstadt Ost erhalten. Bereits im Vorfeld hatten wir Kontakt und ein Gespräch mit Ihnen, bezüglich unseres Mietgliedbetriebes. Es liegt uns sehr daran, dass die Bäckerei einen umfassenden Bestandsschutz erfährt und durch das Fachzentrum das wirtschaftliche Überleben nicht gefährdet wird. Wichtig ist uns, dass wir die genannten Umsatzumverteilungseffekte der GMA-Studie sehr kritisch sehen und für unsere Handwerksbetriebe, insbesondere für die Bäckerei deutlich höhere Werte (>6-7%) befürchten.

Werden diese prognostizierten Werte in den nächsten Jahren überprüft und erhalten dann die betroffenen Betriebe gegebenenfalls eine Entschädigung? In Karlsruhe gibt es beispielsweise während der Bauphase der Kombilösung ein Entschädigungskonzept. Angelehnt an dieses Konzept fordern wir, besonders für die Bäckerei eine vertragliche Entschädigungslösung.

Aus der Abb. Straßenquerschnitt-Planung entnehmen wir, dass ein kurzzeitiges Halten, bzw. Parken vor der Bäckerei nicht mehr möglich ist, d.h. alle Kunden der Bäckerei müssten die Straße

Das Gespräch wurde zwischenzeitlich geführt und die vorgesehene Planung erläutert. Das Vorhaben wird ein großes Kundenpotential in den Bereich der Prinz-Wilhelm-Straße ziehen, das bisher an diesem Standort nicht zu verzeichnen ist. Die bestehende Bäckerei kann hiervon profitieren, in dem Sie Kunden gewinnt.

Bei den vorgesehenen Sortimenten im Bereich Nahrungs- und Genussmittel werden auch Backwaren angeboten, die mit dem Angebot der Bäckerei in Konkurrenz stehen. Der dadurch entstehende Wettbewerb ist mit den Möglichkeiten des Planungsrechtes nicht zu unterbinden.

In der Bauphase des Projektes kann nicht ausgeschlossen werden, dass temporär Beeinträchtigungen für den Verkehr entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung für die Zugänglichkeit, Erreichbarkeit der Bäckerei für Kunden ist dadurch aber nicht zu befürchten.

Die marktwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens sind im Gutachten der GMA ausführlich dargelegt und begründet. Bei den großflächigen Angeboten im Lebensmitteleinzelhandel besteht in der Stadt Bruchsal derzeit in qualitativer Hinsicht ein Angebotsdefizit. Dieses Defizit soll durch die Ansiedlung eines qualitativ hochwertigen Angebotes in integrierter Lage am unmittelbaren Rand der Innenstadt behoben werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens treffen, wie im Gutachten dargelegt, insbesondere die bestehenden großflächigen Anbieter in den dezentralen sowie den nicht integrierten Lagen. Darüber hinaus werden auch Umsatzumverteilungseffekte für die großflächigen Angebote von Vollsortimentern und Diskountern im innerstädtischen Bereich in einer Größenordnung von 6 bis 7 % ausgelöst. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen bei diesen Angeboten, Betrieben ergeben sich, weil sich die Angebote stark überschneiden.

Demgegenüber ist die Angebotsüberschneidung bei den kleinteiligen Handwerksbetrieben des Lebensmitteleinzelhandels deutlich geringer.

<p>überqueren. Allein diese Einschränkung wird zu erheblichen Kaufkraftverlusten führen, da die Bäckerei sehr stark von der mobilen Kundschaft (Auto, LKW, Bus) abhängig ist. Ohne diesen Kundenverkehr ist die Bäckerei wirtschaftlich nicht überlebensfähig.</p> <p>Auch für den eigenen betrieblichen Ablauf benötigt die Bäckerei unbedingt eine Ladezone zur Bestückung des Verkaufsanhängers und für den Lieferverkehr. Wir bitten dringend, diese Anforderungen in der Verkehrsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Unter Punkt 3.3 Einzelhandel schreiben Sie, dass „die Stadt Bruchsal bereits über eine durchschnittliche Ausstattung im Lebensmittelbereich verfügt und dass es eine Vielzahl an Betrieben des Ladenhandwerks und kleiner Lebensmittelspezialbetriebe gibt.....auffallend ist jedoch, dass es keine größeren Lebensmittelanbieter gibt.“</p> <p>Aus unserer Sicht haben Sie damit ideale Voraussetzungen für eine standortnahe Versorgung der Bevölkerung, die immer älter wird und damit immobiler. Kurze Wege zur Versorgung vermeiden das stetig wachsende Verkehrsaufkommen. Das örtliche Handwerk steigert die Lebensqualität für Familie, Senioren und mobilitätseingeschränkte Personen.</p> <p>In diesem Sinne sollte die Planung für das Fachmarktzentrum die guten, bestehenden Strukturen nicht zerstören, das wirtschaftliche Fortbestehen unserer Handwerksbetriebe muss ganz in Ihrem Interesse liegen und wir bitten deshalb um Beachtung der Einwände und Korrekturen in der Planung.</p> <p>Stellungnahme 02.03.2018 Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Die Umsatzumverteilungen werden deshalb von der GMA auf 4 bis 5% prognostiziert. In den marktwirtschaftlichen Wettbewerb kann von Seiten der Stadt nicht eingegriffen werden.</p> <p>Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nachbarschaft der Bäckerei zu dem Vorhaben können sich aber auch durchaus Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb ergeben. Durch das Vorhaben werden erhebliche Kunden- und Passantenströme ausgelöst, die bisher in diesem Bereich nicht bestehen. Der Betrieb hat die Möglichkeit hiervon zu profitieren.</p> <p>Die Errichtung der Kombilösung in Karlsruhe mit dem Bau einer unterirdischen Stadtbahn im gesamten Bereich der Karlsruher Fußgängerzone ist ein infrastrukturelles Großprojekt, das mit erheblichen, langandauernden Einschränkungen hinsichtlich der Erreichbarkeit der Betriebe verbunden ist. Hierdurch werden Umsatzverluste ausgelöst, die den üblichen Rahmen bei Tiefbaumaßnahmen überschreiten.</p> <p>Im Gegensatz hierzu wird die Baumaßnahme zur Errichtung des Fachmarktzentums auf dem Baugrundstück selbst abgewickelt. Eine erhebliche langandauernde Einschränkung der Erreichbarkeit des Betriebes wird es nicht geben, da der Verkehr in der Prinz-Wilhelm-Straße während der Baumaßnahmen aufrecht erhalten werden soll. Aus Sicht der Stadt ist nur mit kurzfristigen baustellenbedingten Behinderungen des Verkehrs zu rechnen.</p> <p>Die Planung des Straßenraumes hinsichtlich der Anordnung von Stellplätzen wurde weiterentwickelt. Im Bereich des Anwesens der Bäckerei sind Stellplätze vorgesehen. Damit besteht für Kunden eine Parkmöglichkeit.</p>
<p>Landratsamt Karlsruhe</p> <p>Stellungnahme vom 15.06.2012</p> <p>In der o.g. Angelegenheit hatten Sie das Landratsamt Karlsruhe im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur</p>	

<p>Planung angehört. Die uns zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen haben wir zur Prüfung an die betroffenen Fachstellen unseres Hauses weitergeleitet. Diese haben sich wie folgt zur Planung geäußert:</p> <p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - untere Naturschutzbehörde</p> <p>In den bisher vorliegenden Unterlagen fehlen überschlägige artenschutzrechtliche Aussagen (insbesondere zu Eidechsen, trockenstandortbewohnende Insekten und Vögel). Solche Tierarten sind oftmals gerade auf Bahnbrachen zu finden. Um Artenschutzkonflikte zu vermeiden sollte zumindest eine überschlägige Ermittlung erfolgen.</p> <p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Wasser, Abwasser, Bodenschutz. Altlasten</p> <p>Entwässerung: Nach § 45 des Wassergesetzes von Baden-Württemberg soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu beantragen.</p> <p>Altlasten und Bodenschutz: Es wird empfohlen, eine verbindliche Regelung im Bebauungsplan aufzunehmen, die eine fachgutachterliche Begleitung bei Eingriffen in den Boden vorsieht. Der Fachgutachter ist vor Beginn der Baumaßnahmen dem Landratsamt Karlsruhe - untere Bodenschutzbehörde- zu benennen.</p> <p>Begründung: Die gesamte Fläche ist aufgrund der altlastverdächtigen Vornutzung und Auffüllung umfassend bodenschutzrechtlich untersucht. Es ist mit Kontaminationen zu rechnen, für die im Einzelfall Lösungen bei der Umlagerung, der Entsorgung und möglicherweise bodenschutzrechtlichen Bewertung in Absprache mit dem Land-</p>	<p>Der Hinweis wurde berücksichtigt. Zum Thema Artenschutz wurde eine entsprechende Untersuchung durchgeführt und bereits im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Das Baugesetzbuch enthält keine Rechtsgrundlage, die eine solche Festsetzung ermöglicht.</p> <p>Es wäre zu prüfen, ob eine solche Verpflichtung aufgrund fachgesetzlicher Bestimmungen durch die zuständige Behörde angeordnet werden kann.</p>
--	---

<p>ratsamt zu erarbeiten sind (siehe auch Hinweise) einschl. Überwachung und Dokumentation.</p> <p>Hinweise: Die Hinweise im Textteil des Entwurfes sollten wie folgt geändert werden: Altlasten: Die bisherigen textlichen Ausführungen sollten gestrichen werden. Stattdessen dieser Vorschlag: 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 Bodenaushub, Auffüllungen: Die bisherigen textlichen Ausführungen sollten gestrichen werden. Stattdessen dieser Vorschlag: 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 ausgebaute Bodenmaterial nach den Regelungen des Bodenschutzrechts wieder eingebaut werden darf. Maßnahmen zur Vorsorge und Reduzierung von Umweltrisiken: Bei Ausschreibungen und Baumaßnahmen sind aufgrund der</p>	<p>Die Hinweise wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
---	--

<p>Vorbelastung zwingend folgende Mindestanforderungen einzuhalten, die von einem unabhängigen Sachverständigen bei den Aus- und Einbaumaßnahmen zu überwachen sind. Liegt die Aus- und Einbaubasis unterhalb der Auffüllung im gewachsenen Boden, so ist das Aus- und Einbaumaterial getrennt aufzunehmen und zu lagern. Eine Wiederverfüllung des ausgebauten "gewachsenen Bodens" hat entweder mit dem zuvor ausgebauten Boden oder mit Material der Verwertungsklasse ZO zu erfolgen (Verschlechterungsverbot).</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Oberirdische Gewässer: Hinweise: Im Planungsgebiet verläuft der Saalbach. Der Saalbach ist ein Gewässer zweiter Ordnung. Für wesentliche Umgestaltungen von Gewässern, für notwendige Überbauungen mittels Brücken oder Stegen sowie für die Errichtung von sonstigen Anlagen an Gewässern sind zuvor separate Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Festsetzungen in Bauleitplänen ersetzen nicht die erforderlichen Planfeststellungen gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz bzw. Genehmigungen nach § 76 Wassergesetz für Baden-Württemberg.</p> <p>Nach den uns im Entwurf vorliegenden Hochwassergefahrenkarten des Landes liegt das Vorhaben teilweise innerhalb eines hochwassergefährdeten Gebietes bei einem zehnjährlichen Hochwasser des Saalbachs. Bei einem hundert jährlichen Hoch-</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p>
--	--------------------------------------

<p>wasser des Saalbachs ist im Vorhabensbereich mit Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass die Hochwassergefahrenkarten fortgeschrieben werden und mit Änderungen zu rechnen ist. Hinweis für Anfragen zu Grundwasserständen: Geänderte Telefonnummer: 07441/91480-52</p> <p>Grundwasser/Wasserversorgung: Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. 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 Freudenstadt, Stuttgarter Straße 61, 72250 Freudenstadt.</p> <p>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.</p> <p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - untere Immissions-schutzbehörde</p> <p>Im Plangebiet ist insbesondere die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Fachmärkten, Gaststättenbetrieben und Parkieranlagen sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vorgesehen. Im Rahmen des hier entstehenden Kunden- und Anlieferungsverkehrs sind entsprechende Lärmemissionen zu erwarten. Insbesondere im Hinblick auf die unmittelbar gegenüberliegende Wohnbebauung wurden diesbezüglich keine Aussagen getroffen.</p> <p>Im Weiteren wird die künftige Bebauung in unmittelbarer Nähe zu Bahnhof und Bahnstrecke liegen. Die Vorbelastung ist im Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für das überplante Gebiet entsprechend zu berücksichtigen. Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde wird daher die Einholung eines Lärmgutachtens empfohlen, das sowohl auf die Situation des überplanten Gebietes als auch der bestehenden</p>	<p>Ein Schallgutachten wurde erarbeitet.</p>
--	--

<p>angrenzenden Wohnbebauung der Prinz-Wilhelm-Straße eingeht. Eine abschließende Stellungnahme ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht insoweit nicht möglich.</p> <p>Gesundheitsamt</p> <p>In gesundheitlicher Hinsicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Seit dem 01. Januar 2003 gilt die neue Trinkwasserverordnung (BGBl. I. S. 959) vom 21. Januar 2001. In der Verordnung werden die künftigen "Eigentümer von Hausinstallationen" im Sinne des § 3 Abs. 3 zur Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 17 Abs. 1 und 2 verpflichtet.</p> <p>Aktuell wurde die neue Trinkwasserverordnung novelliert, um sie den gestiegenen Anforderungen an Wassergüte und Gesundheitsschutz anzupassen. Bei der Novellierung der Trinkwasserverordnung legt der Ordnungsgeber besonderen Wert auf eine Verschärfung der Regelungen zur Eindämmung der Verunreinigung des Trinkwassers mit Legionellenbakterien, insbesondere im Bereich der Warmwasserversorgung. Aus diesem Grund wurden die Anzeige- und Untersuchungspflichten in Bezug auf Legionellen mit der Änderung der Trinkwasserverordnung ausgeweitet. In der Novelle der Trinkwasserverordnung müssen Trinkwasser-Installationen mit Warmwasser - Großanlagen (Speicherinhalt >400 L und / oder > 3 Liter Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwassererwärmungsanlage und mindestens einer Entnahmestelle) sowie bei vorhandenen Duschen o. ä., bei gewerblicher oder öffentlicher Tätigkeit einmal jährlich auf Legionellenbakterien untersucht werden. Zum 01.11.2011 ist diese Änderung der Trinkwasserverordnung in Kraft getreten.</p> <p>Es wird gebeten, das Landratsamt Karlsruhe über den weiteren Fortgang des Verfahrens in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Stellungnahme vom 12.12.2013</p> <p>in der o.g. Angelegenheit hatten Sie das Landratsamt Karlsruhe im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Planung angehört. Die uns zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen haben wir zur Prüfung an die betroffenen Fachstellen</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet.</p>
--	--------------------------------------

<p>unseres Hauses weitergeleitet. Diese haben sich wie folgt zur Planung geäußert:</p> <p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - untere Immissions-schutzbehörde</p> <p>Mit den Unterlagen wurde das bei unserer ersten Stellungnahme empfohlene schalltechnische Gutachten vorgelegt. Nach Durchsicht durch unsere fachtechnische Stelle ergeben sich hierzu folgende Anmerkungen:</p> <p>Die grundlegende Bewertung der bereits vorhandenen Verkehrsbelastung (Straße und Schiene) entzieht sich unserer Kenntnis. Der Gutachter verweist diesbezüglich auch auf die Lärmaktionsplanung.</p> <p>Aufgrund der Überplanung kommt es zu zusätzlicher Belastung durch Straßenverkehr. Unter den vom Gutachter getroffenen Annahmen für die zusätzliche Verkehrsbelastung auf öffentlichen Verkehrsflächen werden die Kriterien des Abschnittes 7.4 der TA-Lärm, Absatz 2 nicht erreicht, so dass nach TA-Lärm keine zusätzlichen Minderungsmaßnahmen erforderlich sind. Verkehrslärm auf den einzelnen Betriebsgrundstücken ist dem Anlagenverkehr zugeordnet und in die Lärmkontingentierung mit einzubeziehen. Bei der Beurteilung des Gewerbelärmes wurden den einzelnen Teilflächen Emissionskontingente zugeordnet, bei deren Einhaltung die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Baugenehmigungsbehörde sollte dies bei der Vollständigkeitsprüfung der Antragsunterlagen berücksichtigen. Die zugelassenen Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine schädlichen Lichtimmissionen im Sinne des § 22 BImSchG entstehen.</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen enthalten keine Informationen über Lärmschutz bei den vorgesehenen 20 Wohneinheiten.</p> <p>Das Thema Erschütterungen durch den Bahnbetrieb wird in den Unterlagen nicht behandelt. Dies könnte insbesondere für die vorgesehenen Wohneinheiten von Bedeutung sein.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Im Bebauungsplan sind entsprechend dem Lärmgutachten Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die Außenbauteile von Gebäuden sind deshalb entsprechend den Außenlärmpegelbereichen nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumart (z. B. Aufenthalts- und Schlafräume von Wohnungen) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p>
---	--

Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - untere Naturschutzbehörde

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatte die Naturschutzbehörde auf die Notwendigkeit artenschutzrechtlicher Aussagen hingewiesen.

Im Begründungsteil der aktuell vorgelegten Unterlagen sind Aussagen zum Artenschutz nachgereicht. Vom Planungsträger wurde insbesondere darauf aufmerksam gemacht, dass der Artenschutzfachbeitrag für die drei Bebauungsplangebiete im Bereich der Bahnstadt gemeinsam erstellt wurde.

Es wurde ergänzend darauf hingewiesen, dass Fang- und Umsiedlung der Mauereidechsen bereits Anfang September 2012 in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde erfolgt sind.

Den Unterlagen war nicht zu entnehmen, ob in der Folge vom Herbst 2012 der semipermeable Reptilienschutzzaun auch den ganzen Sommer des Jahres 2013 überwacht wurde.

Aus Sicht der Naturschutzbehörde sollte vor Beginn der Bauarbeiten (vorausgesetzt diese beginnen nicht im Winterhalbjahr) nochmals grob geprüft werden, dass sich tatsächlich keine Eidechsen mehr im Baufeld befinden. Erst wenn dies zutrifft, kann die zusammenfassende Aussage bestätigt werden, dass durch die Umsetzung der aufgeführten Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.

**Amt für Umwelt und Arbeitsschutz- Wasser, Boden, Altlasten
Altlasten und Bodenschutz**

Die Inhalte der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wurden übernommen.

Bei der Bewertung des Schutzgutes Boden sollte bei zukünftigen Planungen der aktuelle Leitfaden "Heft 24" der LUBW aus dem Jahr 2012 angewandt werden.

<http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servleUis/225761/>

Oberirdische Gewässer:

Bei der Ausweisung von Baugebieten ist der Hochwasserschutz als Gemeinwohlbelang von hohem Rang zu berücksichtigen. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) lassen grund-

Der Reptilienschutzzaun wurde im Herbst 2012 erstellt und seither regelmäßig durch Mitarbeiter der Umweltstelle kontrolliert. Im August 2013 wurde durch die Stadt eine Nachkontrolle der Fläche durch ein Fachbüro beauftragt. Hierbei wurde ein Individuum gefunden und in den Ersatzlebensraum umgesiedelt.

Von Seiten der Stadt wurde ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung nach §78(2) WHG für das Bebauungsplangebiet Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße gestellt.

<p>sätzlich neue Baugebiete nur dort zu, wo der Schutz vor einem hundertjährigen Hochwasser gegeben ist. Nach den uns vorgelegten Unterlagen ist dies für das Plangebiet in weiten Bereichen nicht gegeben.</p> <p>Nach den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg und nach den weiteren Berechnungen und Untersuchungen auf Basis der Flussgebietsuntersuchung Saalbach durch die Stadt Bruchsal liegt das Vorhaben teilweise innerhalb eines Gebietes, das bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen wird. Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, sind nach § 76 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Nach der derzeitigen Rechtslage sind in Baden-Württemberg die Überschwemmungsgebiete auf den Außenbereich begrenzt (§ 77 WG). Entsprechend dem Entwurf des neuen Wassergesetzes für Baden-Württemberg werden auch überflutete Flächen im Innenbereich zum Überschwemmungsgebiet Mit Inkrafttreten des neuen WG, spätestens jedoch ab dem 23.12.2013, gelten die Überschwemmungsgebiete und die daran geknüpften Verbote sowohl im Innen- als auch im Außenbereich. Rechtsfolge ist das Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete, § 78 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WHG. Zwar trägt die Stadt Bruchsal vor, dass die Fläche bereits in früheren Zeiten bebaut war, dies ist jedoch nicht von Relevanz. Nach der uns bekannten Rechtsauffassung ist eine früher einmal bebaute Fläche, die inzwischen der Bebauung jahrelang entzogen wurde, als "Neubaufäche" zu bewerten. Das Thema soll zwar in einer Bund-Länder-Arbeitsbesprechung im Frühjahr 2014 weiter diskutiert werden, wir erwarten hier indes keine andere Auffassung. Dafür spricht auch, dass nach Auskunft der vorgesetzten Wasserbehörden die Regelungen zum Hochwasserschutz (also auch die Vorgaben des § 78 WHG und des § 65 WG i. E.) für den Innenbereich gelten und somit auch dem politischen Ziel der verstärkten Bebauung im Innenbereich eine "Schranke" geben können. Vor diesem Hintergrund sehen wir unter den gegebenen Umständen den Erlass eines Bebauungsplans nur dann als mög-</p>	
--	--

<p>lich an, wenn die Ausnahmeregelungen des § 78 Abs. 2 WHG gegeben sind.</p> <p>Mögliche Überlegungen, die bauliche Anlage ohne einen Bebauungsplan als Einzelvorhaben zu genehmigen, halten wir aufgrund der Größe für problematisch. Dieser Auffassung folgt auch die Stadt Bruchsal durch die Vorlage des Entwurfes für einen Bebauungsplan.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>Nach § 78 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen untersagt. Bei dem von dem BPL Bruchsal, Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße überplanten Gebiet handelt es sich -wie oben ausgeführt- um ein solches neues Baugebiet i. S. v. § 78 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WHG. Die Ausweisung neuer Baugebiete kann von der unteren Wasserbehörde unter bestimmten, kumulativ zu erfüllenden Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 78 Abs. 2 WHG).</p> <p>Für das Vorhaben kann nach den derzeitigen Planungen und nach der Beurteilung der vorgelegten Unterlagen eine Ausnahme durch die Wasserbehörde jedoch nicht in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Ziffer 1 des § 78 Abs. 2 WHG ist u. E. zwar erfüllt, die Stärkung des Innenbereichs liegt vor und eine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung im Zentrum von Bruchsal für die geplante Bebauung ist nicht erkennbar.</p> <p>Ebenso als erfüllt kann die Ziffer 2 angesehen werden. Angrenzend sind Baugebiete vorhanden.</p> <p>Hinsichtlich Ziffer 3 kann es zwar zu nachteiligen Auswirkungen für angrenzende bauliche Anlagen kommen, wie die Gutachten darstellen. Anhaltspunkte für eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheitsschäden sind allerdings nach jetzigem Sachstand nicht zu erwarten. Die ggf. möglichen erheblichen Sachgefahren könnten mit angesprochenen technischen Möglichkeiten abgefangen werden.</p> <p>Die Vorgaben der Ziffern 8 und 9 sind aus unserer Sicht ebenfalls mit technischen Möglichkeiten grundsätzlich lösbar.</p>	
--	--

<p>Indes sind aber die Voraussetzungen der Ziffern 4, 5 und 7 nicht erfüllt.</p> <p>Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird (Ziffer 6), so ist jedoch dieser für das Plangebiet wie dargestellt insgesamt nicht ausreichend.</p> <p>Aus den zuvor genannten Punkten zeigt sich somit, dass die Einhaltung der Vorgaben der Ziffern 4, 5 und 7 bisher noch nicht gewährleistet wird, was aber Voraussetzung wäre, um eine wasserrechtliche Genehmigung i. S. d. § 78 Abs. 2 WHG aussprechen zu können.</p> <p>Das bedeutet:</p> <ul style="list-style-type: none">o der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes dürfen nicht nachteilig beeinflusst werden,o der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum müssen umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden,o es dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Oberlieger zu erwarten sein. <p>Hierzu empfehlen wir ggf. Umplanungen vorzunehmen oder auch Hochwasserschutzmaßnahmen in die Planungen mit einzubinden. Dazu müssten konkrete Vorschläge erarbeitet und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden. Insbesondere muss der Hochwasserabfluss bei einer möglichen Bebauung so geregelt werden, dass die Hochwassersituation für die Oberlieger nicht verschlechtert wird. Nach den vorgelegten Unterlagen würde dies aber eintreten; durch die Errichtung des geplanten Gebäudes würden auch Flächen erstmals vom Hochwasser durchflossen werden. Solches ist aber nach der gesetzlichen Wertung zu vermeiden.</p> <p>Im Übrigen sollte in den Unterlagen zum Bebauungsplan bzw. für eine Zulassung nach § 78 Abs. 2 WHG unter anderem noch dargestellt und näher beschrieben werden:</p> <ul style="list-style-type: none">o dass eine Gefährdung von Leib und Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,o dass die Belange der Hochwasservorsorge beachtet werden,o dass und wie die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei	
--	--

<p>dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des ÜSG zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind und</p> <ul style="list-style-type: none">o welche Anforderungen an hochwasserangepasstes Bauen entspr. § 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WHG gestellt werden. <p>Hinweise: Im Planungsgebiet verläuft der Saalbach. Der Saalbach ist ein Gewässer zweiter Ordnung. Für wesentliche Umgestaltungen von Gewässern, für notwendige Überbauungen mittels Brücken oder Stegen sowie für die Errichtung von sonstigen Anlagen an Gewässern sind zuvor separate Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Festsetzungen in Bauleitplanungen ersetzen nicht die erforderlichen Planfeststellungen gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz bzw. Genehmigungen nach § 76 Wassergesetz für Baden- Württemberg. Im Umweltbericht Kap. 4.7.3 Hochwasser, S. 43, wird als Rechtsgrundlage § 78a WG genannt. Hier haben jedoch die Regelungen des § 78 WHG Vorrang, so dass richtigerweise die Ausnahmevoraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG maßgeblich sind. Entwässerung: Nach § 45 des Wassergesetzes von Baden-Württemberg soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu beantragen. Grundwasser/Wasserversorgung: Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per Fax oder per e-Mail an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Ref. 53.2, "Landesbetrieb Gewässer" Dienstsitz Heidelberg, Waldhofer Str. 10, 69123 Heidelberg</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
---	--

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.

Gesundheitsamt

In gesundheitlicher Hinsicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Seit dem 01. Januar 2003 gilt die neue Trinkwasserverordnung (BGBl. I. S. 959) vom 21. Januar 2001. In der Verordnung werden die künftigen "Eigentümer von Hausinstallationen" im Sinne des § 3 Abs. 3 zur Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 17 Abs. 1 und 2 verpflichtet.

Aktuell wurde die neue Trinkwasserverordnung novelliert, um sie den gestiegenen Anforderungen an Wassergüte und Gesundheitsschutz anzupassen. Bei der Novellierung der Trinkwasserverordnung legt der Verordnungsgeber besonderen Wert auf eine Verschärfung der Regelungen zur Eindämmung der Verunreinigung des Trinkwassers mit Legionellenbakterien, insbesondere im Bereich der Warmwasserversorgung. Aus diesem Grund wurden die Anzeige- und Untersuchungspflichten in Bezug auf Legionellen mit der Änderung der Trinkwasserverordnung ausgeweitet.

In der Novelle der Trinkwasserverordnung müssen Trinkwasser-Installationen mit Warmwasser - Großanlagen (Speicherinhalt >400 L und / oder > 3 Liter Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwassererwärmungsanlage und mindestens einer Entnahmestelle) sowie bei vorhandenen Duschen o. ä., bei gewerblicher oder öffentlicher Tätigkeit einmal jährlich auf Legionellenbakterien untersucht werden. Zum 01.11.2011 ist diese Änderung der Trinkwasserverordnung in Kraft getreten.

Amt für Straßen

Es werden keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

Der Hinweis ist den Bebauungsplan aufgenommen.

	<p>Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe Sofern Abfallbehälter mit der kommunalen Abfuhr entsorgt werden sollen, sind diese an der Prinz-Wilhelm- Straße am Abholtag bereit zu stellen. Hierfür sind am Straßenrand Flächen zum Abholungstermin in Abstimmung mit der Stadtverwaltung frei zu halten.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
	<p>Regierungspräsidium Freiburg Stellungnahme vom 13.06.2012 Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Nach Geologischer Karte befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von jungen Talablagerungen (Sand und Kies, überlagert von unterschiedlich mächtigem, möglicherweise humosem Auelehm). Auffüllungen einer vorangegangenen Nutzung können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird aufgrund der geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeit des Auelehms die Erstellung hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen. Die jungen Talablagerungen können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und Tragfähigkeit sein. Für Neubauten werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen. Bodenkunde Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Mineralische Rohstoffe Zur Planung sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise,</p>	<p>Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen</p>

<p>Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster welches im Internet unter der Adresse http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht (Anwendung LGRB-Mapsserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Stellungnahme vom 02.12.2013 Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>Geotechnik Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb.uni-freiburg.de) entnommen werden. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung u.dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus</p>	
---	--

	<p>erfolgt.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Stellungnahme 08.03.2018 Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 13.06.2012 (Az. 2511//12-03612) sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	
	<p>Stadt Philippsburg Stellungnahme vom 18.06.2012 Die Belange der Stadt Philippsburg werden durch den Bebauungsplan „Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße“ nicht berührt.</p>	-
	<p>Gemeinde Weingarten Stellungnahme vom 22.06.2012 Nach Prüfung der zugesandten Unterlagen möchte ich Ihnen mitteilen, dass von Seiten der Gemeinde Weingarten gegen den Bebauungsplan „ Bahnstadt Ost“ keine Bedenken bestehen.</p>	-

DB Services Immobilien GmbH, Karlsruhe

Stellungnahme vom 20.06.2012

Die DB Services Immobilien GmbH ist das von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigte Unternehmen, das die Gesamtstellungen aller DB AG-Unternehmensbereiche sowie der DB AG als Träger öffentlicher Belange abgibt.

Zur oben genannten Planung nimmt die DB AG aus eisenbahntechnischer Sicht sowie aus immobilienwirtschaftlicher Sicht folgendermaßen Stellung:

Im geplanten Geltungsbereich liegen folgende Grundstücke der DB AG:

Teil-Flst. 19337, Teil-Flst 19709, 19709/3 und 19709/5 (DB-intern im Eigentum der DB Netz AG) 19709/7 (DB-intern im Eigentum der DB Station&Service AG).

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des B-Planes Richtung Strecke 4000 orientiert sich am beigefügten Lageplan (ANLAGE I), welcher der Stadt bereits zur Verfügung gestellt wurde.

Daher liegen dem Eisenbahnbetrieb gewidmete Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Diese müssen von der Stadt Bruchsal erworben werden und werden derzeit im bahninternen Prüfverfahren auf Entbehrlichkeit geprüft. Da für diese Flächen offensichtlich eine neue Nutzung vorgesehen ist (SO bzw. G E), kann der B-Plan erst nach erfolgter Freistellung von Bahnbetriebszwecken Rechtskraft erlangen. Vor der Freistellung werden die veräußerbaren und freistellbaren Flächen unter Berücksichtigung der unten aufgeführten Grenzabstände zu den weiterhin betriebsnotwendigen Anlagen wie Kabelkanäle und Oberleitungsmaste vermessen. Erst dann ist die eindeutige Grenzziehung des Geltungsbereiches Richtung Bahn-Strecke 4000 möglich.

Die Grenzabstände zu Gleis 6, Gleis 40 und Gleis 52 müssen mindestens 5 m betragen.

Die Mindestabstände zu den benachbarten Oberleitungsmasten sind 1,5 m ab Fundament Außenkante.

Zu den betroffenen Kabelkanälen ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

Das Grundstück 19337 liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde geändert. Die von Seiten der Bahn zum Erwerb angebotenen Grundstücksteile des Grundstücks Lgb.Nr. 19709 und das Grundstück 19709/3 sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Grundstück 19709/5 ist ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umfassen die Grundstücke Lgb.Nr. 19709/6 im Eigentum der Stadt Bruchsal, Lgb.Nr. 19709/7 im Eigentum der DB AG sowie Teile der Straßengrundstücke Lgb.Nrn. 1272 und 1428 und einen Teilbereich des Saalbachs Lgb.Nr. 325.

Die Einbeziehung der Flurstücke der DB Station&Service AG setzt den Abschluss des kombinierten Tausch- und Kaufvertrages über die Flurstücke der DB Station&Service AG südlich des Saalbaches (Tausch) sowie der ZOB-Fläche (Kauf durch die Stadt) voraus.

Grundsätzlich sind Rechte für die Zuwegungen wegen der Wartung und Instandhaltung einzurichten; desgleichen sind sämtliche genannten Kabel/ Leitungen oder weitere Betriebsanlagen dinglich zu sichern.

Im angefragten Bereich befinden sich Kabel und Anlagen der DB Energie, die im angehängten Plan (ANLAGE 2) eingezeichnet sind.

Außerdem enthält der Geltungsbereich des B-Plans fernmelde-technische Kabel/ Telekommunikations-Anlagen der DB Netz AG. Die Lage der Systeme kann dem beigefügten Planausschnitt (ANLAGE 3) entnommen werden (im benannten Bereich befinden sich auch Bahnhofsfernmeldekabel, die nicht dokumentiert sind).

Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig (Übergabe Kabelmerkblatt der DBAG). Zwecks Kabeleinweisung wenden Sie sich bitte unter Angabe der Bearbeitungs-Nr. Ka 507/12, an folgende Adresse: DB Kommunikationstechnik, Netzadministration, Fax: 0721 938 5126 E-Mail: netzadministration-sw@deutschebahn.com.

Bezüglich der geplanten Zufahrten zum Plangebiet wurden wir im Januar 2012 beteiligt. Kopien unserer Stellungnahmen vom 29.02.2012 und 04.04.2012 sind als Anlage beigefügt. Wir bitten Sie, die darin enthaltenen Bedingungen ebenfalls zu berücksichtigen.

Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechts eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzstandorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs gefährden.

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanla-

Die Stadt Bruchsal hat das Grundstück 19709/6 von der Aurelis erworben, um es einer städtebaulichen Entwicklung und Bebauung zuzuführen. Im Kaufvertrag wurden keine Regelungen hinsichtlich einer Zuwegung zu den Gleisen vereinbart oder zugesichert. Bei der jetzt erfolgten Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Forderung erhoben, dass drei Zufahrten für die Bahn gesichert werden sollen. Dies ist aufgrund der vorgesehenen Entwicklung und Bebauung des Grundstücks jedoch nicht möglich.

Im Umfeld bestehen aus Sicht der Stadt jedoch Möglichkeiten, die für eine Zuwegung durch die Bahn genutzt werden können und die darüber hinaus auch im Eigentum der Bahn bzw. der Aurelis stehen. Das Grundstück 19709/7 bleibt nach dem vorgesehenen Tausch, Grenzveränderung im Eigentum von Station und Service. Das Grundstück ist nach Auskunft der DB auch eisenbahnrechtlich gewidmet und soll künftig weiter als Parkplatz für Kunden der Bahn genutzt werden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Nutzung kann hier in Bedarfsfall eine Zugänglichkeit zu den Gleisen erfolgen. Auf der gegenüberliegenden Seite des Bebauungsplangebietes im Süden besteht eine Zugänglichkeit für die Bahn über die Grundstücke 18626 und 19709/10. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Aurelis und werden derzeit durch die Südwestbus genutzt. Aus Sicht der Stadt kann hier ebenfalls eine Zugänglichkeit erfolgen.

Auf dem Grundstück 19709/6 gibt es nach dem Kaufvertrag keine Leitungen der Bahn mehr, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu

<p>gen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Für die Errichtung von Schutzmaßnahmen können keine Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.</p> <p>Hinweise: Wegen der verspäteten Zusendung unserer Stellungnahme bitten wir Sie um Entschuldigung. Falls wir von der DB Station&Service AG in den nächsten Tagen - urlaubsbedingt - noch eine Rückmeldung erhalten, werden wir Ihnen diese nachreichen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse mitzuteilen/ uns über die weiteren Planungen ebenfalls zu informieren. Wir gehen davon aus, dass wir im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren als Angrenzer benachrichtigt werden.</p> <p>Stellungnahme vom 29.11.2013</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum oben aufgeführten Vorhaben. Dem oben genannten Bebauungsplan stimmt die OB AG aus eisenbahntechnischer Sicht zu, wenn folgende Bedingungen berücksichtigt werden: Der konstruktive Ingenieurbau der DB Netz AG betreut die in Bahn-Kilometer 51,718 befindliche Eisenbahnüberführung über den Saalbach. Der Überbau 1 (siehe beigefügten Lageplan) ist zurzeit abgesperrt, da er nicht mit Fahrzeugen befahren werden darf. Im vorliegenden Bebauungsplan ist diese Absperrung nicht berücksichtigt. Wir bitten Sie, diese Absperrung bei weiteren Planungen mit aufnehmen. Der Abstand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu den Betriebsgleisen muss mindestens fünf Meter betragen. Der Gel-</p>	<p>sichern wären.</p> <p>Auf dem Grundstück 19709/7 gibt es eine Leitung. Eine Sicherung ist aus Sicht der Stadt aber nicht erforderlich, weil das Grundstück im Eigentum der Bahn bleibt.</p> <p>Siehe oben.</p>
---	---

<p>tungsbereich des Bebauungsplanes muss im Abstand von mindestens 1,5 m zur Fundamentkante der Oberleitungsmaste liegen. Der Grenzabstand zu den Kabelkanälen der DB AG darf einen Meter nicht unterschreiten.</p> <p>Die Zugänglichkeit für das Instandhaltungspersonal der DB Netz AG zu den Bahnanlagen, auch von der Ostseite des Bahnhofs her, muss jederzeit gewährleistet sein.</p> <p>Die LST- Kabel (Leit- und Sicherungstechnik) der DB Netz AG liegen in Kabeltrögen (U-Kanal). Zuwege zu den LST- Anlagen müssen jederzeit gewährleistet sein (Signale, Weichen, Kabelschränke und Anschlussgehäuse usw.).</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Eisenbahnbetrieb sind ggr. im Bebauungsplan festzulegen. Es können keine Ansprüche gegen die DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.</p> <p>Ersatzansprüche gegenüber der DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen .</p> <p><u>Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht</u> stimmt die DB AG/ DB Station & Service AG dem vorliegenden Bebauungsplan zu, vorbehaltlich der zurzeit in Verhandlung befindlichen Verträge mit der Stadt Bruchsal bezüglich der geplanten Bebauung (Gestattung- und Kaufflauschvertrag).</p> <p>Auf der überplanten Bahnfläche befinden sich noch Bahnanlagen. Vor einer Verlegung dieser Anlagen ist eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nicht möglich und somit ist die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes nicht gegeben.</p> <p>Wir weisen Sie in diesem Zusammenhang auf die Broschüre "Baurecht auf Bahnflächen - Bedingte Nutzungen und Freistellungen" hin - dort ist beschrieben, wie der Bebauungsplan vor diesem Hintergrund gestaltet werden könnte. Die Broschüre kann über das Internet unter www.bahnflaechen.info bezogen werden.</p>	
---	--

Stellungnahme vom 16.03.2018

Dem Bebauungsplan stimmen die DB AG aus eisenbahntechnischer Sicht zu, wenn folgende Bedingungen berücksichtigt werden:

Im angefragten Bereich befinden sich folgende fernmeldetechnische Kabel der DB Netz AG und der Vodafone GmbH.

DB Netz AG:

- angrenzend befindet sich eine Kabeltrasse mit Fernmeldekabeln
- km 51,8 eine erdverlegte Kabelplusschleife vom Streckenfernmeldekabel
- km 51,8 Kabelschacht zum Betriebsgebäude.

Vodafone:

-Kabelschacht mit dem Lwl-Kabel AA8770209

Der Grenzabstand von mind. 1 m ist einzuhalten.

Die fernmeldetechnischen Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zur Wartung und Instandhaltung frei zugänglich sein.

Für die Zustimmung des Bebauungsplanes und Auflagen zum Schutz der fernmeldetechnischen Kabel/Anlagen, wenden Sie sich bitte an den TK-Anlagenverantwortlichen der DB Netz AG und an die Vodafone GmbH.

Nach der Genehmigung der Anlagenverantwortlichen sind wir gerne bereit in der Grundlagenermittlung/Vorplanung des Vorhabens (zur Klärung der Kabellagen !) eine örtliche Einweisung durch einen Techniker der DB Kommunikationstechnik durchzuführen (Übergabe Kabelmerkblatt der DB AG).

Die Forderungen des Kabelmerkblattes der DB AG sind einzuhalten.

Bitte teilen Sie uns schriftlich rechtzeitig (mindestens 7 Arbeitstage vorher und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. KA 394/18 den Termin (Datum, Uhrzeit, Treffpunkt) zur Kabeleinweisung mit:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da das Gebäude bereits errichtet ist, besteht aktuell kein Handlungsbedarf.

	<p>DB Kommunikationstechnik Netzadministration Lammstraße 19 76133 Karlsruhe E-Mail: DB.KT.Dokumentationsservice-Muenchen@deutschebahn.com</p> <p>Falls für die Baumaßnahme Vorbereitungsarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der fernmeldetechnischen Anlagen/Kabel bzw. eine örtliche Einweisung in die Kabeltrasse notwendig sind, empfehlen wir die baldige Beauftragung dieser Arbeiten, welche unter Umständen 6 Monate dauern können, bei dem zuständigen vertrieblichen Ansprechpartner:</p> <p>DB Kommunikation GmbH, Kundenmanagement Hohenzollernstr. 4, 71638 Ludwigsburg E-Mail: kundenmanagement.sued@deutschebahn.com</p> <p>Bzw. für die fernmeldetechnischen Anlagen/Kabel Vodafone GmbH: Vodafone GmbH, Niederlassung Süd-West Postfach 311565 70475 Stuttgart</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	
	<p>RVS, Regionalbusverkehr Südwest GmbH Stellungnahme vom 29.06.2012 Die RVS, Regionalbusverkehr Südwest GmbH, befindet sich am Standort Prinz Wilhelm Straße 14 in Bruchsal in einem bestehenden und gültigen Mietverhältnis mit dem Eigentümer, der Aurelis Real Estate GmbH & Co KG. Dieses Mietverhältnis hat noch bis 30.04.2018 seine Gültigkeit.</p>	<p>Das entsprechende Grundstück wurde aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>

Polizeipräsidium Karlsruhe

Stellungnahme vom 29.11.2013

Aus verkehrspolizeilicher Sicht werden zum vorliegenden Bebauungsplan im derzeitigen Stadium keine grundsätzlichen Bedenken erhoben, wir möchten jedoch zu den nachfolgend aufgeführten Punkten Hinweise geben:

Die Zufahrt Parken P 2 (Plan 17) sollte so gestaltet sein, dass vor der Schranke wartende Fahrzeuge nicht quer über dem Fuß- und Radweg zum Stehen kommen.

Die gleichfalls in Plan 17 eingezeichneten Längsparkplätze vor Anwesen 13 und 11 (Bäckerei) sehen wir in Verbindung mit der Zufahrt zu P 2 kritisch und empfehlen, diese nicht anzulegen.

Für den Lieferverkehr, der entlang der Grabener Straße abgewickelt werden soll, sind innerhalb des Zentrums Wendebereiche vorzusehen, damit nicht rückwärts auf die Prinz-Wilhelm-Straße ausgefahren werden muss; daneben empfehlen wir Parkflächen vorzusehen, damit wartende Liefer-Lkw nicht auf der Fahrbahn warten müssen, wenn sie wegen anderer Zulieferern nicht gleich zufahren können.

Im Übrigen gehen wir davon aus, dass erforderliche Sichtwinkel, wie z.B. bei der Ausfahrt aus P 2 oder dem Anlieferbereich auf den Geh- und Radweg eingehalten sind.

Stellungnahme vom 13.03.2018

die in dem Verkehrskonzept (Punkt 3.2) dargestellten baulichen Änderungen im Verlauf der Prinz-Wilhelm-Straße werden grundsätzlich begrüßt.

Durch das beidseitige Parken im Verlauf der Prinz-Wilhelm-Straße und der dadurch eingeschränkten Fahrbahnrestbreite müssen seit Jahren regelmäßig eine Vielzahl von Verkehrsunfällen im ruhenden Verkehr verzeichnet werden. In der Regel werden am Fahrbahnrand oder auf dem seitlichen Parkstreifen geparkte Fahrzeuge durch vorbeifahrende Fahrzeuge beschädigt. Häufig gehen die Unfallverursacher unerkannt flüchtig.

Die Zufahrt zur Parkierungsfläche wird so realisiert, dass ein einfahrendes Fahrzeug nicht im Bereich des Geh- und Radweges anhalten muss.

Die Stellplätze sind zur Deckung des Bedarfs erforderlich.

Die Wendemöglichkeiten auf dem Grundstück für den Lieferverkehr sind durch den Investor herzustellen. Zur Abwicklung des Lieferverkehrs auf dem Betriebsgrundstück sind neben den erforderlichen baulichen Anlagen gegebenenfalls auch organisatorische Maßnahmen durch den Investor bzw. Betreiber erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, im laufenden Betrieb zu prüfen und ggf. ordnende Maßnahmen einzuleiten.

<p>Es wäre festzuhalten, dass bei gegenläufigen Radverkehrslagen innerhalb geschlossener Ortschaften das Unfallrisiko für die Radfahrer deutlich erhöht ist.</p> <p>Unabhängig davon wird bei vorliegender Planung durch die Verbreiterung des gegenläufigen Radweges und die räumliche Absetzung von der Gebäudefront sowie den Ein- und Ausfahrten der Parkhäuser die Verkehrssicherheit im Vergleich zum Ist-Zustand deutlich gesteigert, sofern gewährleistet ist, dass die Sichtfelder sowohl für den von der der Fahrbahn in die Parkhauszufahrten einbiegenden als auch für den aus den Parkhäusern ausfahrenden Verkehr ausreichend dimensioniert sind.</p> <p>Die Gewährleistung der Sichtfelder ist hier für die Verkehrssicherheit unabdingbar. Diese sind deshalb bei der Festlegung von Standorten für temporäre und stationäre Werbeanlagen oder von baulichen Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen oder Müllbehältern etc. zu prüfen. Dies gilt auch für die Platzierung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen hoch wachsenden Bepflanzungen.</p> <p>Es wird um Beteiligung im weiteren Verfahren gebeten.</p>	
<p>FLÜWO Bauen und Wohnen eG, vertreten durch Esper Fritz & Partner, Rechtsanwälte</p> <p>Stellungnahme vom 29.11.2013</p> <p>wir zeigen an, dass wir die rechtlichen Interessen der FLÜWO Bauen Wohnen eG vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Zu dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf „Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße“, Gemarkung Bruchsal nehmen wir namens und in Vollmacht unserer Mandantin wie folgt Stellung:</p> <p>Die FLÜWO Bauen Wohnen eG ist Eigentümerin der Gebäude Prinz-Wilhelm-Straße 35 und 37/Justus-Knecht-Straße 1-4. Die FLÜWO Bauen Wohnen eG ist mit dem beabsichtigten Bebauungsplan, insbesondere mit den darin enthaltenen Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung, dem Verkehrskonzept und den damit verbundenen Schallemissionen nicht einverstan-</p>	

den. Die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergebenden Verkehrslärm- und sonstigen Emissionen belasten die angrenzenden Bewohner unverhältnismäßig. Hinzu kommen die optischen Beeinträchtigungen. Im Einzelnen ist Folgendes auszuführen:

Verkehrskonzept/Erschließung über die Prinz-Wilhelm-Straße:

An der Prinz-Wilhelm-Straße zwischen B 35 und Bahnhof soll ein Fachmarktzentrum mit ca. 5.400 Verkaufsfläche, einem Fitnesscenter mit rund 3.000 m² mit Flächen für den Dienstleistungssektor von rund 600 m² sowie ca. 20 Wohneinheiten errichtet werden. In diesem Zusammenhang wird der Bebauungsplan „Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße“ aufgestellt. Die Prinz-Wilhelm-Straße hat ausweislich Seite 33 Ziff. 2.4 und Seite 44 Ziff. 3.2 der Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowohl Verkehrs- als auch Erschließungsfunktion.

Die an die Justus-Knecht-Straße angrenzenden Grundstücke sind bereits durch die parallel dazu verlaufende Bundesstraße 35 und den daraus resultierenden Verkehrslärm in erheblichem Maße belastet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen jedoch eine Zu- und Abfahrt des Kunden- und Lieferbetriebes in der Prinz-Wilhelm-Straße unmittelbar gegenüber den Gebäuden der FLÜWO Bauen Wohnen eG vor. Der bereits eingereichte Bauantrag auf der Grundlage des noch zu erlassenden Baubauungsplanes beinhaltet dies ebenso.

Entgegen den Ausführungen in der Begründung auf Seite 58 werden Lieferbereich und Parkieranlagen nicht dergestalt angeordnet, dass Beeinträchtigungen der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen nicht zu erwarten sind und sich auch keine Erhöhung der Schallbelastung ergibt. Vielmehr werden gerade die Gebäude Prinz-Wilhelm-Straße 35 und 37 durch die Anordnung der Parkieranlagen und den Lieferbereich ganz erheblich durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Erhöhung der Schallemissionen belastet. Die Zu- und Abfahrt für die Parkieranlagen sowie für die Anlieferung sollen sich direkt gegenüber den Gebäuden Prinz-Wilhelm-Straße 35 und 37 befinden. Dies gilt

Für das Fachmarktzentrum im Gebiet SO1 sind nach dem Konzept des Investors zwei Lieferbereiche vorgesehen. Die Hauptzulieferung ist im südlichen Bereich des Fachmarktzentrum entlang der Grabener Straße vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt von der Prinz-Wilhelm Straße. Die eigentliche Lieferzone ist an der südwestlichen Gebäudeecke des Fachmarktzentrum angeordnet. Hinsichtlich der räumlichen Anordnung des Lieferbereiches ist diese Lage unter den bestehenden Rahmenbedingungen die günstigste Möglichkeit für die Wohnbebauung entlang der Prinz-Wilhelm-Straße. Emissionen durch die Be- und Entladung der Fahrzeuge werden durch die Gebäudestellung abgeschirmt. Emissionen durch die Fahrzeuge unterliegen auf dem Grundstück ebenfalls der Geräuschkontingentierung nach der DIN 45691. Aufgrund der im Schallgutachten ermittelten Kontingente wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Durch die Kontingentierung des gewerblichen Schalls ist gewährleistet, dass die geltenden Richt- bzw. Grenzwerte an der angrenzenden schutzwürdigen Nutzung eingehalten werden.

Auch die Zufahrt zu der Parkieranlage ist hinsichtlich der Schallemissionen durch die Schallkontingentierung erfasst. Dies betrifft den

<p>umso mehr, als die Öffnungszeiten des Fachmarktes bis 22:00 Uhr geplant sind. Dies bedeutet, dass bis nach 22:00 Uhr mit zahlreichen Ein- und Ausfahrten von Kunden zu rechnen ist. Nach 22:00 Uhr werden die Bewohner der Gebäude Prinz-Wilhelm-Straße 35 und 37 dann in der Nacht mit dem Lieferverkehr belästigt, der angesichts der enormen Größe des Fachmarktzentums sehr erheblich ist.</p> <p>Hinzu kommt die im Bauantrag vorgesehene relativ geringe Anzahl an Kundenparkplätzen. Dies hat zur Folge, dass ausgehend von einer gewissen Parkplatzknappheit das Verkehrsaufkommen durch Parkplatzsuche entsprechend erhöht wird.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht drei Sondergebiete vor: Sondergebiet S01, Unterbringung eines Fachmarktzentums für großflächige Einzelhandelsbetriebe Sondergebiet S02, großflächige Einzelhandelsbetriebe Sondergebiet S03, Geschäft-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe</p> <p>Wie in der Begründung auf Seite 55 zutreffend festgestellt wird, liegt das Plangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist bereits heute durch Schallemissionen verschiedener Quellen vorbelastet. Die Vorbelastungen ergeben sich durch Emissionen der vorhandenen Bahnanlage und der Straßen sowie durch gewerbliche Anlage und Einrichtungen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden bereits ohne die Realisierung der Planung überschritten. Eine zusätzliche Belastung durch die Realisierung der Planung ist mit Rücksicht auf die vorhandene Nutzung nicht hinzunehmen. Durch eine Kontingentierung des Gewerbelärms nach DIN 45691 kann aufgrund der bereits bestehenden erheblichen Belastungen und des hinzutretenden Verkehrsaufkommens nicht sichergestellt werden, dass ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten emittierenden Nutzungen mit den im Einwirkungsbereich vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet ist. Weitere Belästigungen ergeben sich durch die vorgesehenen Schank- und Speisewirtschaften.</p>	<p>Schall der durch die Fahrzeuge der Kunden auf dem Grundstück verursacht wird. Der Betreiber ist verpflichtet, die Einhaltung der Schallkontingentierung im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Nachweis ist sowohl für den Tagzeitraum als auch für den Nachtzeitraum zu erbringen.</p> <p>Die Stellplatzflächen sind nach dem Konzept des Investors in einer Parkieranlage innerhalb des Gebäudes vorgesehen. Damit findet der Kundenverkehr mit Fahrzeugen sowie das Beladen der Fahrzeuge und das Ein- und Ausparken innerhalb des Gebäudes statt. Der dabei entstehende Schall ist entsprechend der Schallkontingentierung durch die technische, gestalterische Ausbildung der Fassade zu minimieren. Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte an den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen sind deshalb nicht zu erwarten.</p> <p>Die im Umfeld des Plangebietes bereits vorhandenen Vorbelastungen durch gewerbliche Emissionen wurden im Rahmen des Gutachtens ermittelt und sind in der Kontingentierung entsprechend berücksichtigt. Dadurch ist sichergestellt, dass die zulässigen Richt- bzw. Grenzwerte durch die bestehende Vorbelastung und die zusätzliche Belastung durch das Plangebiet insgesamt eingehalten werden.</p> <p>Der durch das Vorhaben ausgelöste Verkehr wurde im Verkehrs- und Schallgutachten ermittelt und dargestellt und ist Grundlage für die Prognose der zukünftigen Schallemissionen. Die Geräusche des Verkehrs auf dem Betriebsgrundstück sind bei der Schallkontingentierung zu ermitteln und zu bewerten. Die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nach der TA-Lärm in einem Abstand von 500m um das Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu vermindern, soweit der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht wird, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden. Die genannten Bedingungen müssen kumulativ vorliegen, damit vom Betreiber entsprechende organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung und</p>
---	--

Zwar wird aufgrund der Vorgaben der Schallkontingentierung eine geschlossene Fassade der Parkierungsebene vorgeschrieben. Dies führt allerdings zu einer Verschlechterung des Stadtbildes in diesem Bereich. Die geschlossene Fassade der Parkierungsebene soll direkt gegenüber den Wohnhäusern errichtet werden. Dies belastet die gegenüber liegenden Wohnhäuser in optischer Hinsicht erheblich.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Grenzen der BauNVO. Auch hiermit ist die Flüwo Bauen Wohnen eG nicht einverstanden. Für das Sondergebiet S01 wird die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 sogar um 0,15 überschritten. Auch die Überschreitung der Obergrenze bei der Grundflächenzahl hat erhebliche Auswirkungen auf die Belastung der angrenzenden bereits vorhandenen Nutzung.

Verringerung der Verkehrsgeräusche verlangt werden können. Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens liegt die Erhöhung der Verkehrsgeräusche in der Prinz-Wilhelm-Straße unter 1 dB(A). Eine Erhöhung um mehr als 3 dB(A) liegt damit nicht vor. Aufgrund der Verkehrsbelastung in der Prinz-Wilhelm-Straße sowie der zu erwartenden allgemeinen Verkehrszunahme bis zum Jahr 2025 sind in der Prinz-Wilhelm-Straße Verkehrsmengen vorhanden, die den durch das Vorhaben zu erwartenden Verkehr deutlich überwiegen. Deshalb ist eine Vermischung des Verkehrs gegeben. Die Verkehrslärmschutzverordnung 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).

An die Fassade des Fachmarktcenters sind zum Schutz der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen schallschutztechnische Anforderungen zu stellen. Die Fassade ist aus so auszubilden, dass die Vorgaben der Schallkontingentierung eingehalten und das erforderliche Maß an Schalldämmung erreicht wird. Die Forderung nach einer geschlossenen Fassade bedeutet aus Sicht des Schallschutzes, dass die Fassade so herzustellen ist, dass sie die Anforderungen des Schallschutzes erfüllt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Fassade ausschließlich aus geschlossenen Wandflächen besteht bzw. herzustellen ist. Die Errichtung des Fachmarktcenters auf der gegenüberliegenden Straßenseite stellt für die vorhandene Bebauung keine erhebliche optische Beeinträchtigung dar. Das Plangebiet liegt mitten in der Stadt. Die beiderseitige Bebauung einer innerstädtischen Straße ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile allgemein üblich.

Die Grundflächenflächenzahl für das Gebiet SO1 wurde auf 0,95 festgesetzt, damit die städtebauliche Zielsetzung zur Entwicklung des Gebietes als Fachmarktzentrum erreicht werden kann. Die Überschreitung um 0,15 wird durch die Festsetzung von Dachbegrünung und Fassadenbegrünung auf dem Grundstück ausgeglichen. Nachteilige Auswir-

	<p>Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergebenden Verkehrslärm- und sonstigen Emissionen die angrenzenden Bewohner unverhältnismäßig belasten. Hinzu kommen die optischen Beeinträchtigungen.</p>	<p>kungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Im Untergrund sind auf dem ganzen Grundstück anthropogene Verunreinigungen vorhanden, die durch Auffüllungen des Geländes und die ausgeübte vorherige Nutzung 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 jedoch eine Sicherungsmaßnahme dar, die eine Versickerung von Niederschlagswasser dauerhaft ausschließt. Damit wird das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen geschützt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,95 stellt keine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke dar.</p>
	<p>Stadt Bretten Stellungnahme vom 18.11.2013 Interessen der Stadt Bretten werden durch die o.a. Bebauungsplanung nicht berührt. Die Stadt Bretten bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und wünscht diesem einen erfolgreichen Verlauf.</p>	<p>-</p>
	<p>Gemeinde Kronau Stellungnahme vom 05.11.2013 Die Interessen der Gemeinde Kronau werden durch die Planung nicht berührt. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>-</p>
	<p>Regionalverband Mittlerer Oberrhein Stellungnahme vom 23.02.2018 Vorgesehen ist im zwischenzeitlich eröffneten Fachmarktzentrum die Erweiterung der Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel um 1.300 m² auf max. 5.800 m². Im Gegenzug entfällt die bisherige Verkaufsfläche für das Sortiment Zoo und Zooartikel mit max. 900 m². Bei dem konkreten Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Bereich des leerstehenden Zoofachmarktes. Zum Fachmarktzentrum in der bisherigen Zusammensetzung liegt</p>	<p>Am 30.01.2018 hat der Gemeinderat die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Offenlage fand in der Zeit vom 19.02.2018 bis 20.03.2018 statt. Anlass der erneuten Offenlage war zum einen die Abtrennung der nördlichen, noch unbebauten Teilfläche. Für die Entwicklung dieser Teilfläche soll ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Zum anderen wurde die Festsetzung der zulässigen Sortimente angepasst. Anstelle der differenzierten Festlegung des Sortiments „Nahrungs- und Genussmittel“ mit max. 4.500 m² und dem Sortiment „Zooartikel“ mit max. 900 m² Verkaufsfläche wurde in der erneuten Offenlage</p>

eine Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2013 vor. Durch die vorgesehene Umstrukturierung ist hinsichtlich der Nahversorgungssituation in den Umlandgemeinden von keinen wesentlichen Änderungen bei der Einschätzung zum Kongruenzgebot und zum Beeinträchtigungsverbot auszugehen. Erhebliche überörtliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Weiterhin, wie in unserer Stellungnahme vom 27.11.2013 angeregt, soll hinsichtlich der Ausnahmeregelung für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, folgende Festsetzung wie nachstehend redaktionell ergänzt werden: „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).“

Unter Voraussetzung der Umsetzung der o.g. redaktionellen Ergänzung stimmen wir dem Bebauungsplan zu.

nur noch das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit max. 5.800 m² festgesetzt. Hintergrund war die Aufgabe des Zoofachhandels und die ursprüngliche Planung einen zusätzlichen Lebensmitteldiscounter zur Ergänzung des Angebots an dessen Stelle zu etablieren.

Die aktuellen Planungen sehen nun jedoch vor, dass der vorhandene Vollsortimenter Flächen für den geplanten Lebensmitteldiscounter abgibt und für die Fläche des ehemaligen Zoofachhandels weiterhin eine Nachnutzung gesucht wird.

Die in der erneuten Offenlage vorgenommene Festlegung auf das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ schränkt die Möglichkeiten für eine Nachnutzung erheblich ein.

Daher ist vorgesehen, die Festlegung der Sortimente noch einmal anzupassen.

Das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ wird um die Verkaufsfläche des Zooartikel-Geschäfts reduziert und mit max. 4.900 m² festgelegt. Für die Ladenfläche des ehemaligen Zooartikel-Geschäfts mit max. 900 m² Verkaufsfläche wird eine etwas flexiblere Sortimentsauswahl zugelassen. 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

		<p>Bruchsaler Innenstadt gegeben.</p> <p>Hinsichtlich der marktwirtschaftlichen Auswirkungen hatte im Vorfeld der ersten erneuten Auslegung eine Abstimmung mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein stattgefunden. Übereinstimmend wird davon ausgegangen, dass der Diskonter keine marktwirtschaftlichen Auswirkungen haben wird, die über den Bereich der Stadt hinausgehen. Auswirkungen auf Versorgungsbereiche in den umliegenden Gemeinden sind nicht zu erwarten.</p> <p>Auch mit der jetzt vorgenommenen Anpassung ist davon auszugehen, dass die raumordnerischen Kriterien nicht verletzt werden. Vor diesen Hintergrund wurde auf eine erneute marktwirtschaftliche Auswirkungsanalyse für das Vorhaben verzichtet.</p> <p>Die Ergänzung in der Festsetzung wird vorgenommen.</p>
--	--	--