

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Bahnstadt Baufeld 5“

Anlage 1:

Prüfungs- und Abwägungsvorschläge der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen

I Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Stellungnahme von	Schreiben vom	Inhalt Stellungnahme	Prüfungs- und Abwägungsvorschlag
1	Arbeitsgemeinschaft für Natur- und Umweltschutz Bruchsal (AG-NUS) e. V.			
2	Deutsche Telekom Technik GmbH	09.01.2020	Wir hatten im Rahmen der Beteiligung an der Planung für das Gebiet „Bahnstadt Südwest, Innenlage“ bereits Stellung genommen, diese bleibt weiterhin bestehen. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass wir hier bereits den Ausbau in FTTH Technik vorangetrieben haben.	Kenntnisnahme
3	Ewb Energie- und Wasserversorgung Bruchsal	23.01.2020	<p><u>Fernwärmeversorgung</u> Das Baugebiet ist an die Fernwärmeversorgung anzuschließen.</p> <p><u>Stromversorgung</u> Für das Baugebiet müssen Stromkabel im Bereich Willy-Brandt-Straße verlegt werden. Die Anschlussleistung je Grundstück beträgt maximal 50 kW. Ist der Leistungsbedarf je Grundstück größer als die vorgenannte Leistung, ist eine Kundenstation vorzusehen. Die Station wird dann durch 20 kV-Kabel in das 20-kV-Netz der ewb eingeschleift. Eventuell ist auch ein Direktanschluss aus der Trafostation der ewb möglich. Je nach Anschlussleistung können dem Anschlussnehmer weitere Kosten entstehen.</p>	Kenntnisnahme

			<p><u>Wasserversorgung</u> Für das Baugebiet muss eine Wasserleitung im Bereich Willy-Brandt-Straße verlegt werden.</p> <p><u>Allgemein</u> Im Vorfeld der Planungen sollte ein Besprechungstermin zwischen dem Erschließungsträger und der ewb stattfinden. In diesem Gespräch kann die Absprache eines Versorgungskonzeptes erfolgen. Eine Vorplanung kann erst nach Festlegung des Bebauungsplans erfolgen. Die Leitungstrassen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt oder überbaut werden.</p> <p>Bestandspläne bzw. Planauskunft kann jederzeit über die Internetseite www.ewb-bruchsal.de/Planauskunft online eingeholt werden.</p> <p>Die aktuell gültigen ergänzenden Bestimmungen der ewb zu den aktuellen Technischen Anschlussbedingungen sind zu beachten.</p>	
4	Freiwillige Feuerwehr, Abt. Bruchsal			
5	Handwerkskammer Karlsruhe			
6	IHK	15.01.2020	Nach Überprüfung der uns überlassenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die Industrie- und Handelskammer Karlsruhe zu oben genannter Planung keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.	Kenntnisnahme

7	Kampfmittelräumdienst Stuttgart	11.12.2019	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 36 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verzichtet auf weitere Beteiligung am Verfahren (Einladung zum Erörterungstermin, Informationen über Planänderungen und Übersendung des Planfeststellungsbeschlusses)</p>	Das Gelände wird im Zuge der Baufeldfreimachung sondiert.
8	Landesamt für Denkmalpflege Esslingen			
9	Landratsamt Karlsruhe	27.01.2020	<p>B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz -</p> <p>Den vorgelegten Unterlagen konnte entnommen werden, dass der Bebauungsplan Bahnstadt Baufeld 5 nach seinem Inkrafttreten den bereits im April 2015 in Kraft getretenen Bebauungsplan Bahnstadt Südwest</p>	<p>Kenntnisnahme. Aufgrund der intensiven anthropogenen Einflüsse im Umfeld und innerhalb des Geltungsbereichs, die in den letzten Jahren stattgefunden haben (Baumaßnahmen, Lagerung von Erdaushub, Fahrbewegungen usw.) ist das Einwan-</p>

		<p>Innenlage in seinem Geltungsbereich ersetzt. Die Bebauung im Baufeld 5 soll weiterentwickelt werden. Bei dieser Ausgangslage bestehen seitens der Naturschutzbehörde gegen das Vorhaben keine Bedenken. In der Begründung sind unter Ziff. 7.2 Anmerkungen zum Artenschutz gemacht. Darin wird auf den Artenschutzfachbeitrag für die Bahnstadt Bruchsal Stand 24.10.2012 verwiesen.</p> <p>Einer Planung und dem Artenschutzfachbeitrag zugrundeliegende Daten werden in der Regel dann als aktuell eingestuft, wenn die Erhebungen im Gelände nicht länger als 5 Jahre zurückliegen und nach der Erfassung keine erheblichen Veränderungen des Standortes oder der anthropogenen Einflüsse eingetreten sind. Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes setzt die Prüfung, ob einem Vorhaben naturschutzrechtliche (artenschutzrechtliche) Verbote entgegenstehen eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme voraus. Daten können als Grundlage herangezogen werden, wenn diese nicht älter als 5 Jahre sind (Beschluss VGH Kassel, 02.01 .2009/Fraport-Urteil) in der Regel orientieren sich die Behörde daher an der Fünfjahresregel. Insofern wird die Frage aufgeworfen, ob die „alten“ Daten überhaupt eine verlässliche Beurteilungsgrundlage in artenschutzrechtlicher Hinsicht sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in der Zwischenzeit Einwanderungen in das aktuell betroffene Baufeld gegeben hat. Aus Sicht der Naturschutzbehörde sollte daher zumindest eine überschlägige Aktualisierung erfolgen.</p>	<p>den von besonders geschützten Arten äußerst unwahrscheinlich. Um Verbotstatbestände auszuschließen erfolgt die Baufeldfreimachung und Rodung innerhalb der entsprechenden Zeiten.</p>
		<p><u>Altlasten & Bodenschutz</u> Hinweis: Nach unseren Unterlagen befindet sich an der südlichen Planungsgrenze zur B35 (Flurstücksgrenzen 12527/25924/18628) eine Grundwassermessstelle. Sollte die Grundwassermessstelle noch vorhanden</p>	<p>Kenntnisnahme und Aufnahme eines entsprechenden Hinweises.</p>

			und von baulichen Eingriffen berührt sein, ist diese ordnungsgemäß zurück zu bauen.	
			<p><u>Oberirdische Gewässer</u> Hinweise: Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiets.</p> <ul style="list-style-type: none"> •In Hochwasser-Risikogebieten ist nach § 78c Wasserhaushaltsgesetz die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. <p>In Hochwasser-Risikogebieten sollen nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder erweitert werden.</p>	Kenntnisnahme und Aufnahme eines entsprechenden Hinweises.
			<p><u>Industrieabwasser/ AwSV</u> Hinweis: Zum 01.08.2017 wurde die VAWS durch die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ersetzt. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV einzuhalten. Hier werden auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen und an unterirdische Ölkabel- und Massekabelanlagen gestellt.</p>	Kenntnisnahme und Aufnahme eines entsprechenden Hinweises.
			<p><u>Abwasser</u> Die Entwässerungsplanung ist im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, abzustimmen. Die abgestimmte Entwässerungsplanung ist dem Landratsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens vorzulegen, das durchgeführte Bewertungsverfahren und die ggf. durchgeführte Überprüfung einer zentralen Drosselung der Einleitungswassermenge sind der Planung beizufügen. Die Wasserbehörde entscheidet über die Notwendig-</p>	Kenntnisnahme und Aufnahme eines entsprechenden Hinweises.

			keit eines Wasserrechtsverfahrens, bei zentralen Einleitungen Ist generell eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.	
			<u>Das Straßenverkehrsamt, das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz-Immissionsschutz-, das Gesundheitsamt, das Amt für Straßen und der Abfallwirtschaftsbetrieb</u> des Landkreises Karlsruhe haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.	Kenntnisnahme
10	LNV Geschäftsstelle Stuttgart			
11	Netze BW GmbH Regionalzentrum Nordbaden			
12	Polizeipräsidium Karlsruhe	16.12.2019	Keine Bedenken	-
13	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	13.01.2020	Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Weiterhin werden sie in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

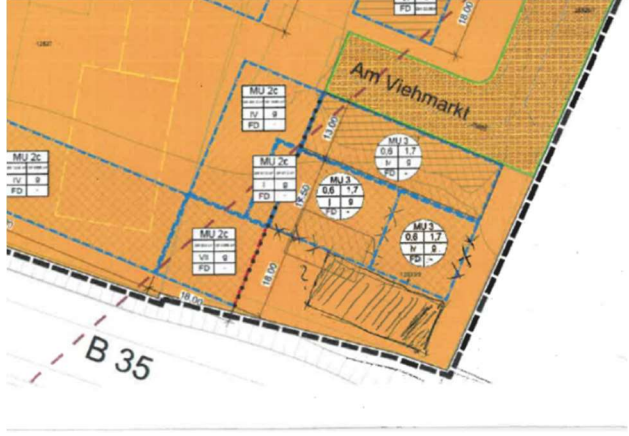
		<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>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, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</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 Die Planfläche liegt wahrscheinlich im Einzugsgebiet von Mineralwasserbrunnen. Eine Abgrenzung des Einzugsgebietes ist bislang nicht erfolgt.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

			<p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
14	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr	29.11.2019	Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen aus straßenrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Wie bereits in den Vorgesprächen zur Aufstellung des Bebauungsplanes besprochen, ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in den zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan ein durchgehendes Zufahrtsverbot entlang des Fahrbahnrandes der B35 einzutragen (gem. PlanzVO). In der Legende ist auf das Zufahrtsverbot gesondert hinzuweisen.	Da der Fahrbahnrand außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, wird ein Hinweis im Textteil unter „Hinweise“ aufgenommen.
15	Regionalverband Mittlerer Oberrhein	14.01.2020	Regionalplanerische Ziele stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Wir begrüßen die weiterentwickelte Konzeption hin zu einem Schwerpunkt für soziales Wohnen und dazu passenden Dienstleistungsangeboten und stimmen der Planung zu.	Kenntnisnahme

16	Stadtwerke Bruchsal Abt. Breitband			
17	TransnetBW GmbH	03.12.2019	Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnstadt – Baufeld 5“ in Bruchsal betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
18	Unytimea	07.01.2020	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unytimea BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere Vorgangsnummer EG-6830 an.	Kenntnisnahme
19	Stadtbauamt Bruchsal			
20	Bürgerservice Bauen Bruchsal			
21	Ordnungsamt – Straßenverkehrsbehörde Bruchsal	04.12.2019	Keine Einwände aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht.	-
22	Amt für Liegenschaften und Geoinformation Bruchsal			

II Stellungnahmen der Öffentlichkeit

	Bürger 1	08.01.2020	<p>Der Eigentümer des im Geltungsbereich liegenden Grundstücks des Landwirtschaftsamts erkundigte sich nach der Planung auf dem angrenzenden Grundstück (Baufeld 5).</p> <p>Die Planung und der Bebauungsplanentwurf wurden ihm bei einer Besprechung im Rathaus am Otto-Oppenheimer-Platz 5 (Stadtplanungsamt) vorgestellt und erläutert.</p> <p>Der Eigentümer ist der Ansicht, dass die Änderung der Lage der überbaubaren Grundstücksfläche die Entwicklungsmöglichkeit auf seinem Grundstück einschränkt.</p> <p>Die in der Gesamtkonzeption angedachten Anbauten an das bestehende Landwirtschaftsamt (1 geschossiger und 4-geschossiger Anbau nach Süden zur B35 hin) sind so nicht realisierbar.</p> <p>Der Anbau an den Bestand würde sich wirtschaftlich nicht tragen (Belichtung, innere Raumaufteilung würde dann nicht mehr funktionieren).</p> <p>Er schlägt daher eine andere Erweiterungsoption mit einem frei stehenden Gebäude vor:</p>	<p>Am 5.2.2020 fand eine erneute Besprechung mit dem Eigentümer statt.</p> <p>Ein möglicher Neubau sollte mit Abstand zum Landwirtschaftsamt realisierbar sein. Dabei soll der Neubau nicht zu weit nach Süden rücken, um Blickachsen entlang der B35 frei zu halten. Die südliche Fassade soll daher die Flucht der Sporthalle aufnehmen. Ein Neubau soll auch nicht höher als das Bestandsgebäude (Landwirtschaftsamt) werden und in geeigneter Form auf die Fassade des Landwirtschaftsamtes Bezug nehmen, um die Belichtung des Landwirtschaftsamtes nicht zu sehr einzuschränken. Ob durch die Einhaltung des Abstands zum Bestandsgebäude die maximal zulässige GFZ nicht erreicht wird, ist nicht relevant und liegt in der Entscheidung des Bauherren. Ebenso, ob die bauliche Erweiterungsoption überhaupt realisiert wird.</p> <p>Für eine mögliche bauliche Erweiterung wird folgender maximaler Rahmen definiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Baufenster für einen möglichen Neubau wird zur B35 bis zur Flucht der Sporthalle vergrößert (+ rd. 2 m) - Nach Westen wird das Baufenster um 1 m vergrößert (bis zur Bestandsgarage) - Höhe eines Neubaus = max. wie das Bestandsgebäude des Landwirtschaftsamtes - Im Bereich zwischen Landwirt-
--	----------	------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			 <p>Die vorgeschlagene Lage ermöglicht einen sinnvollen Neubau auf dem Grundstück, der auch genug Abstand zur geplanten Bebauung des Investors hat.</p> <p>Dabei sollte die Größe des neuen Baufensters und die zulässige Zahl der Vollgeschosse so dimensioniert sein, dass einerseits eine sinnvolle Nutzung möglich ist und andererseits die festgesetzte GRZ / GFZ von 0,6/1,7 auf dem Grundstück (inkl. Bestand Landwirtschaftsamt) erreicht werden kann.</p>	<p>schaftsamt und Neubau soll eine Parkierung mit 2 Parkebenen möglich sein. Der „Deckel“ der Parkebenen soll die B35 nicht überragen und ist zu begrünen (begrüntes Dach oder Pergola). Eine Parkierung oberhalb der Überdachung / Pergola ist nicht zulässig. Dadurch entsteht von der B35 aus betrachtet eine gestaltete Vorzone / ein Vorplatz, wie auch bei der östlich angrenzenden Sporthalle und der neuen Bebauung im MU2c.</p> <p>Die festgesetzten Baufenster ermöglichen grundsätzlich die Ausnutzung der festgesetzten GFZ (Bestand und Baufenster für Neubau 19 x 20 m = GFZ rd. 1,7).</p> <p>Es ist darüber hinaus vorgesehen, dass im Falle einer Realisierung der baulichen Erweiterungsoption der Bereich zwischen einer solchen Stellplatzanlage und der B35 aufgefüllt werden soll, so dass hier gemeinsam mit dem angrenzenden Areal und der Sporthalle, die ebenfalls eine Vorzone auf Höhe der B35 auffüllen, (halb-)öffentliche Flächen entwickelt werden können, die jeweils in der Höhe aufeinander abgestimmt werden. Die Auffüllung kann jedoch nicht im Bebauungsplan vorgeschrieben werden, sondern ist über eine Vereinbarung mit dem Straßenbaulastträger zu regeln.</p>
--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------