



# **Stadt Bruchsal Gemarkung Bruchsal**

## **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Bahnstadt Nord, Am Alten Güterbahnhof“**

**Teil C: Begründung**

**C – I      Verfahrensvermerke**

**C – II     Planungsbericht**

**C – I    Verfahrensvermerke**

1.1 <i>Planaufstellungsbeschluss</i> des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am
1.2 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gemäß § 2 Abs.1 BauGB (Datum Amtsblatt)	am
2.1 <i>Gemeinderatsbeschluss</i> über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am
2.2 Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am
2.3 Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.	vom bis
2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Schreiben vom xx.xx.2022)	Frist
3.1 <i>Gemeinderatsbeschluss</i> über den Entwurf (Entwurfsbilligung)	am
3.2 <i>Gemeinderatsbeschluss</i> über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am
3.3 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Datum Amtsblatt)	am
3.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Gelegenheit zur Stellungnahme	vom bis
3.5 Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme (Schreiben vom xx.xx.2022)	Frist
4. <i>Abwägung und Satzungsbeschluss</i> des Gemeinderates gem. § 10 BauGB (§ 74 LBO)	am
5. Mitteilung des Prüfungsergebnisses des Gemeinderates an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben	am
6. Vorlage bei der Rechtsaufsichtsbehörde, dem Regierungspräsidium Karlsruhe, zur Anzeige gem. § 4 Abs. 3 GemO	entfällt
7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB (Datum Amtsblatt)	am

## C – II Planungsbericht

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Übersichtsplan</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>9</b>
4.1	Regionalplanung.....	9
4.2	Flächennutzungsplanung.....	11
4.3	Bestehende Bebauungspläne .....	12
4.4	Sonstige Planungsvorgaben .....	13
4.4.1	Gewerbe-, Verkehrs- und Bahnlärm .....	13
4.4.2	Erschütterungen .....	14
4.4.3	Kampfmittel.....	15
4.4.4	Altlasten.....	15
4.4.5	Überschwemmungsgebiet .....	16
4.4.6	Gesetzlich geschützte Biotope.....	17
4.4.7	Wasserschutzgebiet .....	17
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Konzeption - Masterplan Bahnstadt Nord</b> .....	<b>18</b>
	Westlich der Straße Am Alten Güterbahnhof: .....	19
	Östlich der Straße Am Alten Güterbahnhof eine lineare Bebauung entlang der Gleisanlagen:.....	19
5.1	Städtebauliche Ziele in den Baufeldern (Zielplan BahnStadt Nord).....	20
	Innenbereich und Zentrale Grünfläche.....	20
	Grünfläche an der Werner-von-Siemens-Straße (G1 im vorliegenden Bebauungsplan) .....	21
	Baufeld 1 – Parkhaus / Bürogebäude .....	21
	Baufeld 2 – Gewerbebauten Am Alten Güterbahnhof.....	21
	Baufeld 3 – Gastronomie und Gewerbe am Eingang vom Bahnhof.....	21
	Baufeld 4 – Gewerbebauten am Ziegelwiesenweg .....	22
	Baufeld 5 Wohnbauten am Ziegelwiesenweg .....	22
	Baufeld 6 – bestehende Gewerbebauten an der Werner-von-Siemens-Straße .....	22
	Baufeld 7 – Sheddach-Halle .....	22
	Güterhallen (MK1 und MK 2 in diesem Bebauungsplan).....	23
	Amateurtheater (Exiltheater).....	23
5.2	Erschließungssystem.....	24
5.2.1	Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz / Werner-von-Siemens-Straße 24	
5.2.2	Straßenausbau Am Alten Güterbahnhof: .....	24

5.2.3	Innere Erschließung für das Gesamtareal des Masterplan:.....	25
5.2.4	Brückenneubauten/ Stadt der kurzen Wege:.....	25
5.3	Entwässerungskonzept.....	25
5.4	Energieversorgung .....	26
<b>6</b>	<b>Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>26</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	26
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	28
6.3	Bauweise .....	28
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	29
6.5	Flächen für Stellplätze .....	29
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	29
6.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	30
<b>7</b>	<b>Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>30</b>
7.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	30
7.2	Werbeanlagen .....	30
7.3	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der Grundstücke..	30
<b>8</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>31</b>
<b>9</b>	<b>Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG .....</b>	<b>32</b>

## 1 Übersichtsplan

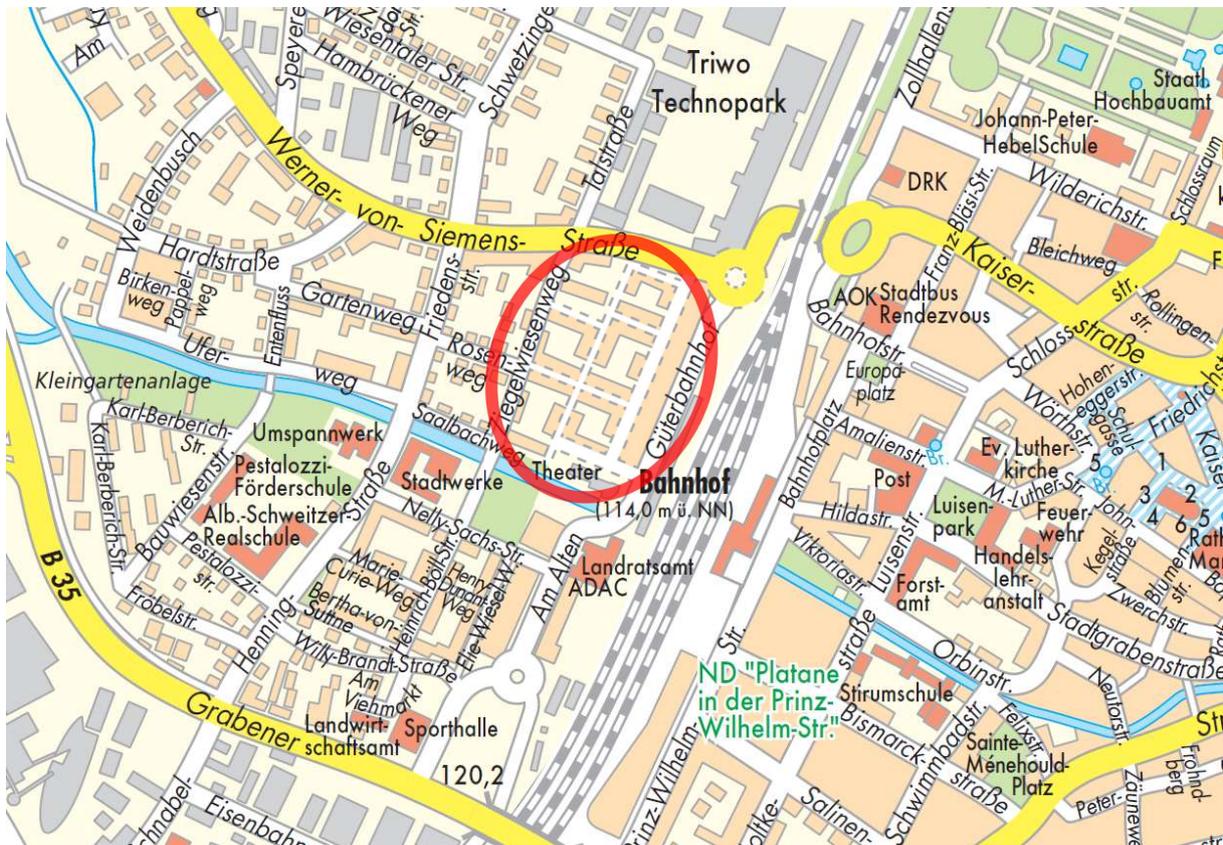


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

## 2 Anlass und Ziele der Planung

Im Westen der Kernstadt befindet sich in direkter Nähe zum Bahnhof zwischen dem neuen Stadtquartier Bahnstadt (Phase 1) und dem TriWo Technopark Bruchsal GmbH ein bisher gewerblich geprägtes Areal. Durch die Lage eignet es sich für eine hochwertige Weiterentwicklung im Zusammenhang der Gesamtentwicklung westlich der Bahnlinie.

Bereits im Masterplan für das Gesamtareal „Bahnstadt“ war hier ein städtebauliches Neuordnungsgebiet – die Phase 2 der Bahnstadt - vorgesehen. In der bisherigen Planung lag der Schwerpunkt auf einer Wohnbebauung und auf der Fortsetzung des abschirmenden Gewerberiegels entlang der Bahn (letzter Stand Oktober 2018). Allerdings konnte in der Phase 1 deutlich mehr Wohnraum geschaffen werden, als ursprünglich gedacht. Gleichzeitig besteht ein vermehrter Bedarf nach innerstädtischen Büro- und Gewerbenutzungen in Fortsetzung des bestehenden TRIWO-Areals.

Vor diesem Hintergrund wurde der Masterplan für diesen Bereich weiterentwickelt und vom Gemeinderat der Stadt Bruchsal als „Masterplan Bahnstadt Nord“ am 09.07.2019 beschlossen. Dieser Masterplan war Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnstadt-Nord“, die am 22.06.2022 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

Der Bebauungsplan sollte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Masterplans „Bahnstadt-Nord“ schaffen. Die frühzeitige Planauslegung erfolgte vom 15.08.2022 bis 16.09.2022.

Innerhalb des Gebietes wird die Umsetzung des Masterplans jedoch nicht gleichzeitig erfolgen. Im ersten Schritt werden die Straße „Am Alten Güterbahnhof“ und ein neuer Verkehrskreisel an der Einmündung zur Werner-von-Siemens-Straße gebaut. Auch die künftige Bebauung soll entlang der Straße „Am Alten Güterbahnhof“ auf dem Areal des ehemaligen Baumarkts beginnen und die Güterhallen entlang der Bahnlinie sollen umgenutzt werden.

Die weitere Entwicklung in Richtung Ziegelwiesenweg ist vom Eigentümer dieses Areals für einen späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Daher wird der ursprünglich für das gesamte Areal des Masterplans gedachte Bebauungsplan in zwei getrennte Verfahren aufgeteilt.

Vorteil dabei ist, dass der künftige Bebauungsplan für das Restareal in Richtung Ziegelwiesenweg besser auf die weiteren Detailplanungen abgestimmt werden kann, um spätere Abweichungen oder Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Der Geltungsbereich des jetzt vorliegenden Bebauungsplans „Bahnstadt Nord, Am alten Güterbahnhof“ umfasst daher die ehemaligen Güterhallen zwischen Bahnlinie und der Straße „Am Alten Güterbahnhof“ sowie den ersten Bauabschnitt westlich der Straße „Am Alten Güterbahnhof“ (ehemaliges Baumarktgelände) und entlang der Werner-von-Siemens-Straße.

Die Festlegungen des Bebauungsplans orientieren sich an den Zielen des Masterplans „Bahnstadt Nord“.

### 3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die ehemaligen Güterhallen zwischen Bahnlinie und der Straße „Am Alten Güterbahnhof“ sowie das Areal des ehemaligen Baumarktes westlich der Straße „Am Alten Güterbahnhof“ und den TRIWO-Parkplatz mit einer vorgelagerten Grünzone an der Werner-von-Siemens-Straße.



Abb. 2: Schrägluftbild (ohne Maßstab) Axel Häsler

Das Areal hat eine Größe von rund 2,9 ha und wird eingegrenzt von der Werner-von-Siemens-Straße im Norden, den Gleisanlagen der Bahn im Osten, den ehemaligen Siemens-Sheddach-Hallen im Westen und dem ehemaligen Gelände des Schrottplatzes und dem Exiltheater im Süden. Die Straße Am Alten Güterbahnhof führt weiter nach Süden in die Bahnstadt Phase 1 und stellt eine wichtige Querverbindung zwischen der B35 im Süden und der Werner-von-Siemens-Straße im Norden her.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Plandarstellung zu entnehmen.

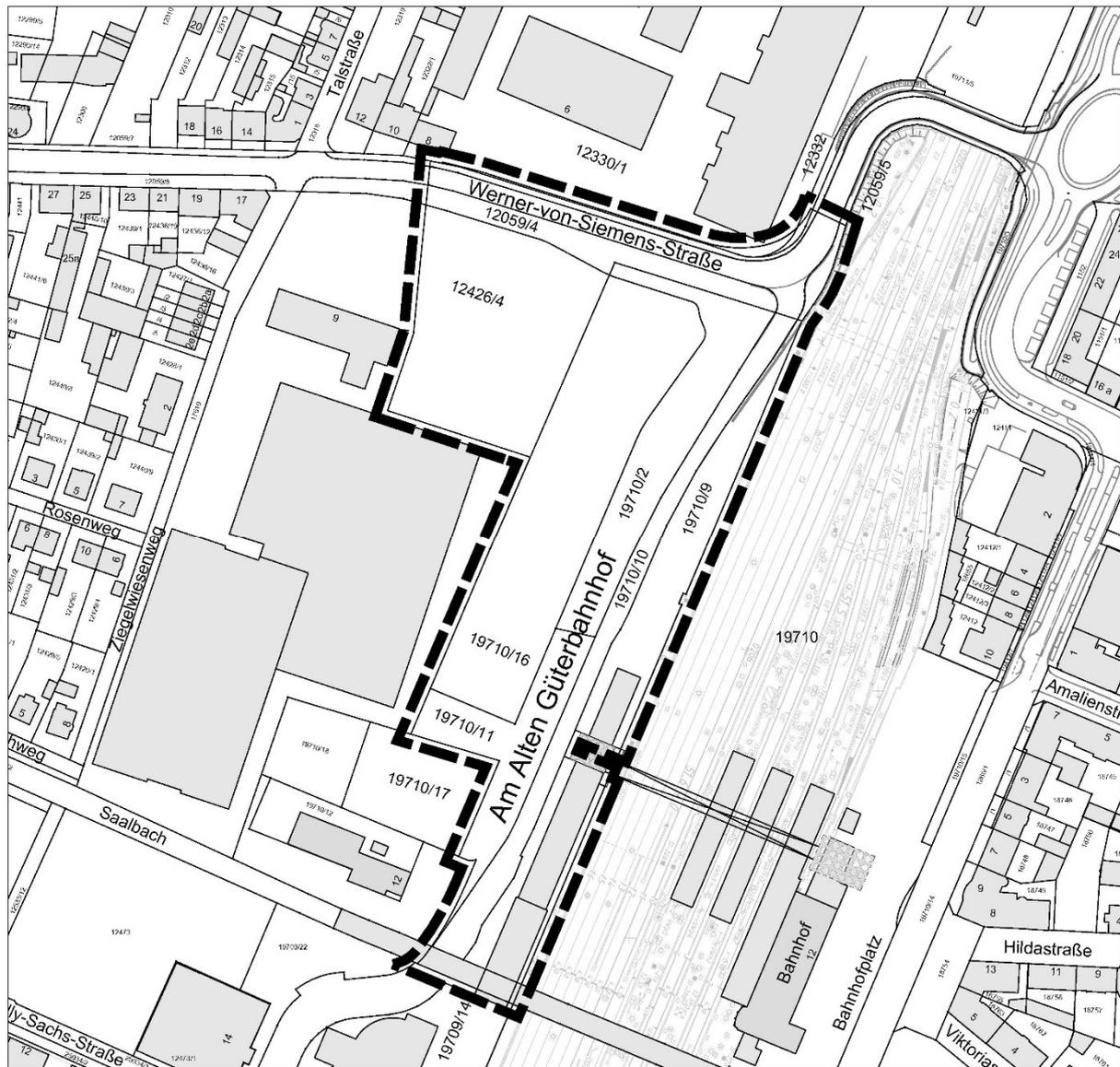
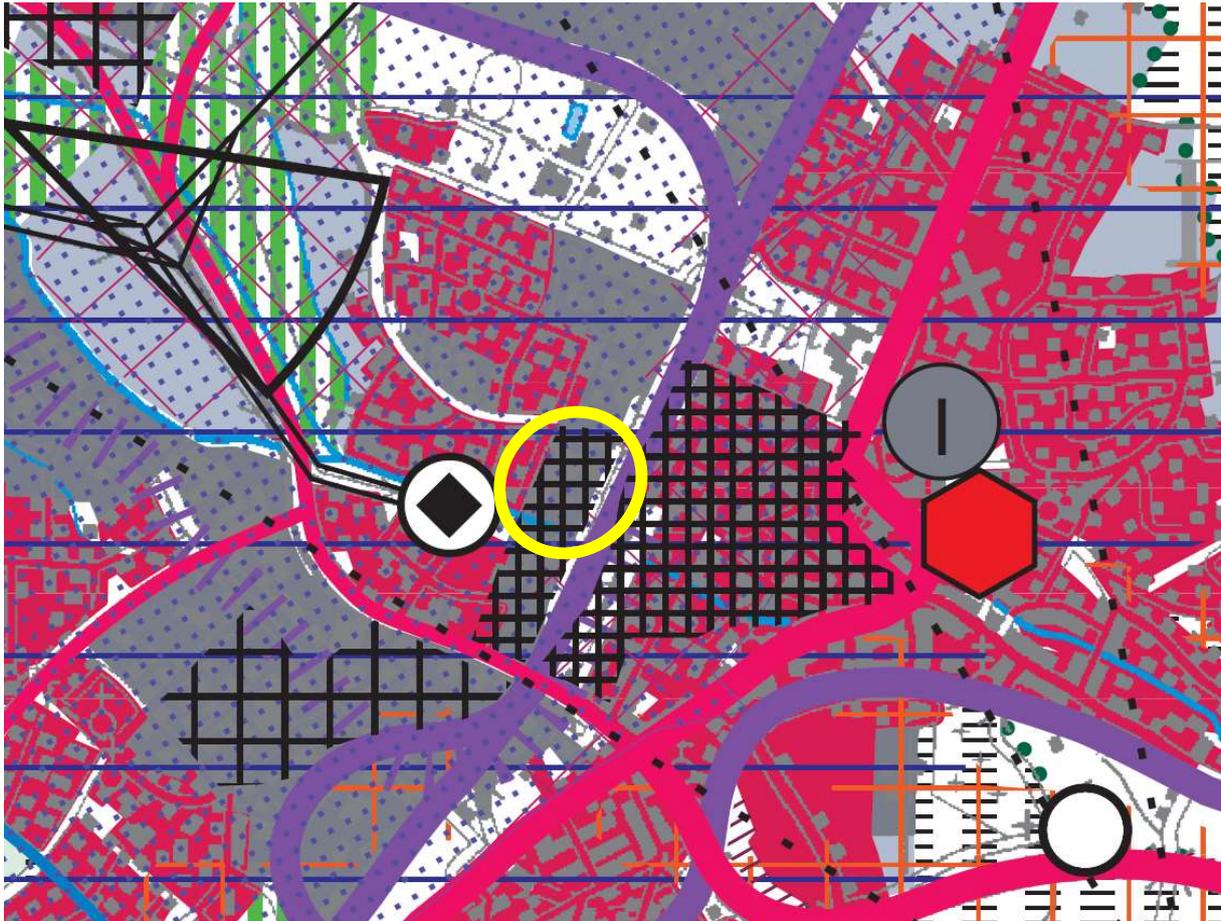


Abb. 4: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

## 4 Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

### 4.1 Regionalplanung

Im Regionalplan des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung dargestellt. Zusätzlich ist das Plangebiet als Einzelhandelsstandort, ebenso wie die Innenstadt Bruchsal, markiert.



**Abb. 5:** Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2003 für die Region Mittlerer Oberrhein (ohne Maßstab)

Im Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans, für den Ende Januar 2024 die zweite Offenlage beschlossen wurde, ist das Gebiet als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung), Bestand dargestellt, was der geplanten Entwicklung als Urbanes Gebiet entspricht.

Zusätzlich ist das Plangebiet im Entwurf weiterhin als Einzelhandelsstandort, ebenso wie die Innenstadt Bruchsal, markiert.



## LEGENDE

### SIEDLUNGSSTRUKTUR

-  Siedlungsbereich, Gemeinde oder Gemeindeteil (VRG)  
(Plansatz 2.4.1)
-  Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG)  
(Plansatz 2.4.2)
-  Entwicklungspolitisch für die Region besonders bedeutsamer  
Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG)  
(Plansatz 2.4.2)
-  Integrierte Lage (VRG)  
(Plansatz 2.4.4 (6))
-  Ergänzungsstandort (VBG)  
(Plansatz 2.4.4 (6))
-  Vorranggebiet Einrichtungskaufhaus  
(Plansatz 2.4.4 (7))
-  Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/ Mischnutzung), Bestand (N)  
(nachrichtliche Darstellung aus dem ATKIS LGL BW - Auswahl, AROK FNP RP KA)
-  Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung), Bestand (N)  
(nachrichtliche Darstellung aus dem ATKIS LGL BW - Auswahl, AROK FNP RP KA)
-  Vorbehaltsgelände für Siedlungserweiterung  
(Plansatz 2.4.3 (7))
-  Sonderfläche (Bund) (N)

### FREIRAUMSTRUKTUR

-  Regionaler Grünzug (VRG)  
(Plansatz 3.1.1)
-  Grünzäsur (VRG)  
(Plansatz 3.1.2)

### INFRASTRUKTUR

Bestand Planung/Neubau

-  Straße für den kontinentalen Verkehr (N)  
(Plansatz 4.1.2 (1) Bestand, Plansatz 4.1.2 (2) Planung)
-  Straße für den großräumigen Verkehr (N)  
(Plansatz 4.1.2 (1) Bestand, Plansatz 4.1.2 (2) Planung)
-  Straße für den überregionalen Verkehr (N)  
(Plansatz 4.1.2 (1) Bestand, Plansatz 4.1.2 (2) Planung)
-  Straße für den regionalen Verkehr (N)  
(Plansatz 4.1.2 (1) Bestand, Plansatz 4.1.2 (2) Planung)
-  Ausbau von Straßen (N)  
(Plansatz 4.1.2 (2))
-  Freihalletrasse für den Neubau einer Straße (VRG)  
(Plansatz 4.1.2 (3))
-  Schienenstrecke für den kontinentalen und großräumigen Verkehr (N)  
(Plansatz 4.1.3 (1) Bestand, Plansatz 4.1.3 (2) Planung)
-  Schienenstrecke für den überregionalen und regionalen Verkehr (N)  
(Plansatz 4.1.3 (1) Bestand, Plansatz 4.1.3 (2) Planung)
-  Ausbau von Schienenstrecken (N)  
(Plansatz 4.1.3 (2))
-  Freihalletrasse für den Neubau einer Schienenstrecke (VRG)  
(Plansatz 4.1.3 (3))
-  Radschnellverbindung (N)  
(Plansatz 4.1.6 (2))
-  Freihalletrasse für den Neubau einer Radschnellverbindung (VRG)  
(Plansatz 4.1.6 (3))
-  Standort für Kombinierten Verkehr (Güterverteilzentrum) (VRG)  
(Plansatz 4.1.4 (1))

Abb. 6: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Entwurfs 4. Regionalplans für die Region Mittlerer Oberrhein (ohne Maßstab)

Belange der Regionalplanung stehen dem Bebauungsplan demnach nicht entgegen.

## 4.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal, Forst, Karlsdorf-Neuthard und Hambrücken aus dem Jahr 2025 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche mit begrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan „Bahnstadt Nord, Am Alten Güterbahnhof“ ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und verletzt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht, auch wenn der räumliche Geltungsbereich als Urbanes Gebiet (MU) und als Kerngebiet (MK) ausgewiesen wird.



Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 der VVG Bruchsal (ohne Maßstab)

### 4.3 Bestehende Bebauungspläne

Für Randbereiche des Plangebiets existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der in Teilen durch den Bebauungsplan „Bahnstadt Nord, Am Alten Güterbahnhof“ ersetzt wird.

Dabei handelt es sich um den Bebauungsplan „Inneres Stadtgebiet- Bahnhofstraße und Bahnhofplatz“ aus dem Jahr 1975, der vor allem im Bereich der Werner-von-Siemens-Straße tangiert wird.

Die ursprünglichen Festsetzungen für den öffentlichen Straßenquerschnitt und –verlauf des Bebauungsplans „Inneres Stadtgebiet- Bahnhofstraße und Bahnhofplatz“ treten zurück und werden mit der Neuplanung überlagert. Nach seinem Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan „Bahnstadt Nord“ in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Inneres Stadtgebiet- Bahnhofstraße und Bahnhofplatz“, rechtskräftig seit 02.01.1975, in diesen Teilbereichen.



Abb. 8: Bebauungsplans „Inneres Stadtgebiet- Bahnhofstraße und Bahnhofplatz“ (ohne Maßstab)

#### 4.4 Sonstige Planungsvorgaben

##### 4.4.1 Gewerbe-, Verkehrs- und Bahnlärm

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Einwirkung auf das Plangebiet durch Verkehrs- und Bahnlärm beauftragt (s. Anlage).

Das Lärmgutachten betrachtet den gesamten Bereich des Masterplan „Bahnstadt-Nord“ und geht daher über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans hinaus.

Der Bereich westlich der Straße „Am Alten Güterbahnhof“ wird als Urbanes Gebiet (MU) gem. BauNVO festgesetzt. Die ehemaligen Güterhallen östlich der Straße „Am alten Güterbahnhof“ werden als Kerngebiet (MK) gem. BauNVO ausgewiesen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich somit um einen Bebauungsplan, in dessen Geltungsbereich gemäß den Anforderungen der BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind.

Untersuchungen zu den Geräuscheinwirkungen von Betrieben und Anlagen sind auf der Ebene des Bebauungsplans noch nicht möglich, da es sich im vorliegenden Fall um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan handelt. Im konkreten Fall sind schalltechnische Untersuchungen auf der Ebene der Baugenehmigung durchzuführen.

Ziel der schalltechnischen Untersuchung ist es, die Immissionssituation durch Verkehrslärm (vorhandene Straßen und Schienenwege) zu ermitteln und mit den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987, zu vergleichen. Darauf aufbauend sind für die im Plangebiet vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen die maßgeblichen Außenlärmpegel als Grundlage zum Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm zu bestimmen.

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Verkehrslärm im Plangebiet kommen zu folgenden Ergebnissen:

Die Beurteilungspegel am Tag bzw. in der Nacht auf Grund des Straßenverkehrslärms betragen im Plangebiet  $L_{r,Tag/Nacht} = 51 \dots 72 / 45 \dots 66$  dB(A).

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Urbane Gebiete  $OW_{MU,Tag/Nacht} = 63 / 50$  dB(A) wird innerhalb der Baufenster um bis zu  $\Delta L_{r,Tag/Nacht} = + 7 / + 16$  dB(A) überschritten.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete  $OW_{MK,Tag/Nacht} = 65 / 55$  dB(A) wird innerhalb der Baufenster um bis zu  $\Delta L_{r,Tag/Nacht} = + 7 / + 11$  dB(A) überschritten.

Auf Grund der Überschreitungen liegt ein Immissionskonflikt durch die Geräuscheinwirkungen des Verkehrs vor. Damit ist ein Maßnahmenkonzept zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des Verkehrs erforderlich. Das Schallschutzkonzept wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Die durch den im Plangebiet erzeugten zusätzlichen Verkehr bedingte Zunahme des Gesamtverkehrslärms beträgt bis zu  $\Delta L_{r,Tag/Nacht} = + 0,5 / + 0,4$  dB(A).

Somit ist an keinem Immissionsort eine wesentliche Änderung der Geräuschsituation zu verzeichnen. Maßnahmen zum Schutz vor den veränderten Geräuscheinwirkungen an vorhandenen Gebäuden sind nicht erforderlich.

#### 4.4.2 Erschütterungen

Zur Einordnung und Bewertung der zu erwartenden Erschütterungseinwirkungen durch den Schienenverkehr auf geplante Vorhaben im Plangebiet wurde ein Erschütterungsgutachten in Auftrag gegeben. (s. Anlage)

Die erschütterungstechnische Untersuchung hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

Die Erschütterungsimmissionen infolge des Schienenverkehrs, der auf den angrenzenden Bahngleisen der Strecken 4131 / 4132, 4000 und 4130 verkehrt, wurden in Form von Ausbreitungsmessungen mit einem Messquerschnitt auf dem Areal des Schlossraums an insgesamt 4 Stellen messtechnisch ermittelt. Anschließend wurden unter Zugrundelegung der Messergebnisse und des geplanten Betriebsprogramms die Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall auf die zukünftige Bebauung prognostiziert und gemäß derzeit gültigen Regelwerken beurteilt.

Das Gutachten hat aufgezeigt, dass in bestimmten Abständen zu den Gleisen 4 und 5 die schieneninduzierten Immissionen zu bauwerksbezogenen Schwingstärken führen und daher erhebliche Belästigungen im Sinne der DIN 4150-2 nicht ausgeschlossen werden können.

Daher werden gebäudeseitige Maßnahmen zur Reduzierung der zu erwartenden Erschütterungsimmissionen für die geplante Bebauung mit schutzbedürftiger Nutzung empfohlen.

Hinsichtlich des sekundären Luftschalls überschreiten die prognostizierten Beurteilungspegel die gültigen Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß der 24. BImSchV weder am Tag noch in der Nacht für Deckenfelder mit typischen Eigenfrequenzen. Maßnahmen zur Reduzierung der sekundären Luftschallimmissionen werden somit nicht erforderlich.

Im Kerngebiet MK 1 und 2 (ehemalige Güterhallen) können bei einer Aussteifung der Deckenfelder auf eine Eigenfrequenz von mindestens  **$f_0 \geq 20 \text{ Hz}$**  die Immissionen aus Erschütterungen und aus sekundären Luftschall reduziert werden. Mit diesen Maßnahmen werden die Anforderungen eingehalten. Erhebliche Belästigungen im Sinne der DIN 4150-2 und der 24. BImSchV können somit ausgeschlossen werden.

Im Bereich des Urbanen Gebiets MU 1 und 2 lassen sich die Immissionen aus Erschütterungen bereits bei einer Aussteifung der Deckenfelder auf  **$f_0 \geq 16 \text{ Hz}$**  ebenfalls ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen auf das erforderliche Maß reduzieren, um somit die Anhaltswerte der DIN 4150-2 einzuhalten. Konflikte durch Immissionen aus Erschütterungen und aus sekundären Luftschall können folglich mit dieser Schutzmaßnahme ebenfalls ausgeschlossen werden.

#### **4.4.3 Kampfmittel**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombardierungsgebiet des Zweiten Weltkriegs. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann daher nicht ausgeschlossen werden. Vor dem Beginn baulicher Maßnahmen ist eine Vorabstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD – BW) erforderlich.

#### **4.4.4 Altlasten**

Der Stadt Bruchsal ist das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet bekannt, die bei der Weiterentwicklung der Fläche zu berücksichtigen sind:

1. AS DB ESSO-Roßnagel, BRU 072; Flst. Nr. 19710/,19710/11,19710/12; Objekt-Nr. 2370-000; B-Fall – Gefahrenlage hinnehmbar
2. AS DB Elektrizitätswerk Güterbahnhof, BRU 069; Flst Nr. 19710/11,19710/12; Objekt-Nr. 2369-000; B-Fall – Entsorgungsrelevanz
3. AS DB Güterhalle/Ladegleis, BRU 510; Flst. 19710/9; Objekt-Nr. 5292-000; B-Fall – Entsorgungsrelevanz
4. AS DB Schrott Wetzel, BRU 509; Flst. Nr. 19710/2,19710/10, 19710/11; Objekt-Nr. 5291-000; B-Fall – Neubewertung bei Nutzungsänderung
5. AS DB Werner-von-Siemens-Str. 1 (Foos), BRU 171; Flst. Nr. 19710/2, 19710/10; Objekt-Nr. 2489-000; DU (Detailuntersuchung) – Sanierungsbedarf sehr wahrscheinlich

Handlungsbedarf (HB) B – Entsorgungsrelevanz

Die Einstufung in die Bearbeitungskategorie B – Entsorgungsrelevanz bedeutet, dass bei evtl. zukünftigen Tiefbaumaßnahmen erhöhte Anforderungen bzgl. Bauüberwachung und der Entsorgung von anfallenden Aushubmaterialien bestehen. Baumaßnahmen auf den Flächen sind daher mit dem Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen.

Handlungsbedarf (HB) B – Gefahrenlage hinnehmbar

Für diese Fläche wurde der Altlastenverdacht bzw. der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung bestätigt. Aufgrund der ermittelten Konzentrationen kann der Schaden bei der derzeitigen Nutzung und Versiegelung so belassen werden. Allgemeine Eingriffe in den Untergrund und/oder Nutzungsänderungen und/oder Entsiegelung auf den Flächen sind dem Landratsamt Karlsruhe anzuzeigen und gutachterlich zu begleiten.

Handlungsbedarf (HB) B – Neubewertung bei Nutzungsänderung

Unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung ist der Altlastenverdacht ausgeräumt und es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Künftige Änderungen auf den Flächen in sensiblere Nutzungen (z.B. Kinderspielfläche) sind dem Landratsamt anzuzeigen und bodenschutzrechtlich zu bewerten.

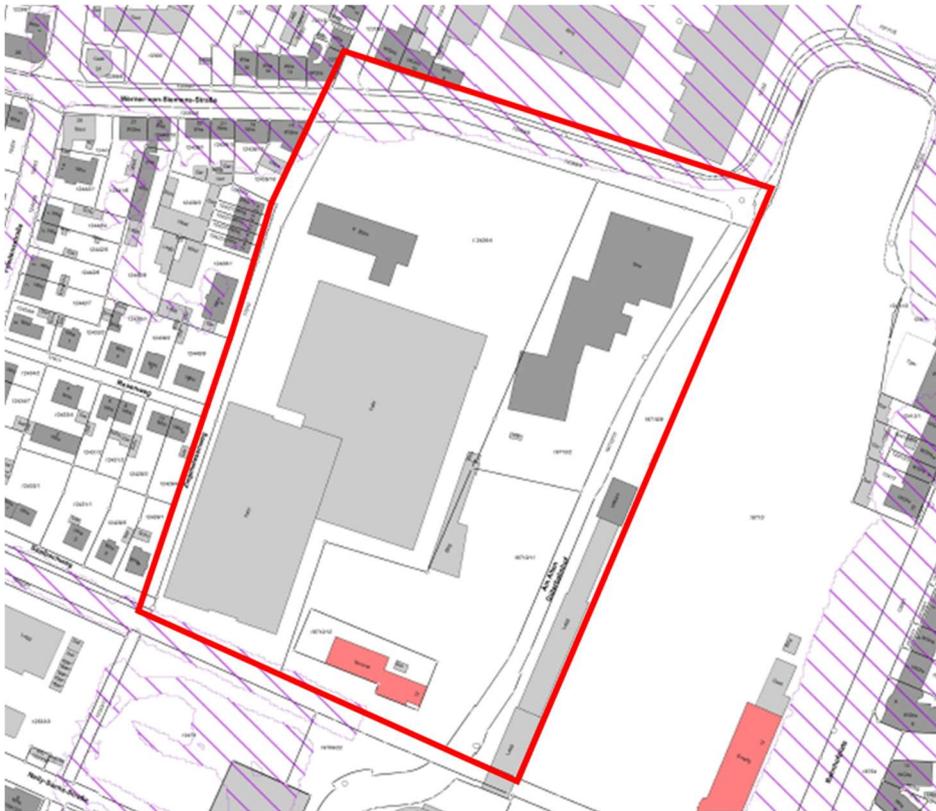
#### Handlungsbedarf (HB) DU-Detailuntersuchung

Für den betroffenen Standort bedeutet dies, dass konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gemäß § 3 Abs. 4 BbodSchV vorhanden sind. Das Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – fordert für diesen Standort eine Detailuntersuchung.

- Sofern bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen und zur Errichtung von Erdbauwerken wie z.B. Lärmschutzwällen mineralische Abfälle (z. B. Bodenaushub, Recyclingmaterial, Gleisschotter) zum Einsatz kommen, sind die jeweils aktuellen abfallrechtlichen Anforderungen an die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung von Abfällen einzuhalten. Hinweis: Ab dem 01.08.2023 gilt die Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung).
- Nach Auskunft unserer Grundwasserbank sollten in dem Planungsgebiet noch einige Grundwassermessstellen vorhanden sein. Vor Beginn einzelner Baumaßnahmen ist die Lage der Messstellen beim Landratsamt zu erfragen. Ein fachgerechter Rückbau kann nach Rücksprache mit dem Landratsamt ggf. erfolgen, sofern diese nicht mehr in der aktiven Altlastenbearbeitung benötigt werden.
- Es ist zu erwarten, dass es in dem gesamten Planungsgebiet Einschränkungen bei der Grundwassernutzung geben wird (Gartenbewässerung, Wasserhaltung bei Bauvorhaben).

#### 4.4.5 Überschwemmungsgebiet

Im Nordwesten des Plangebietes gilt laut der Hochwassergefahrenkarte eine Überflutungsfahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Da sich die Überschwemmungsfläche überwiegend über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche befindet, wird für diesen Bereich grundsätzlich eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Besondere hochwasserschutzrechtliche Vorkehrungen sind keine vorzunehmen, da sich das Gebiet des Masterplan „Bahnstadt-Nord“ nicht im Hochwasserschutzgebiet HQ100 befindet.



**Abb. 9:** Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte (ohne Maßstab)

#### **4.4.6 Gesetzlich geschützte Biotope**

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 33 LNatSchG.

#### **4.4.7 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

## 5 Städtebauliche Konzeption - Masterplan Bahnstadt Nord

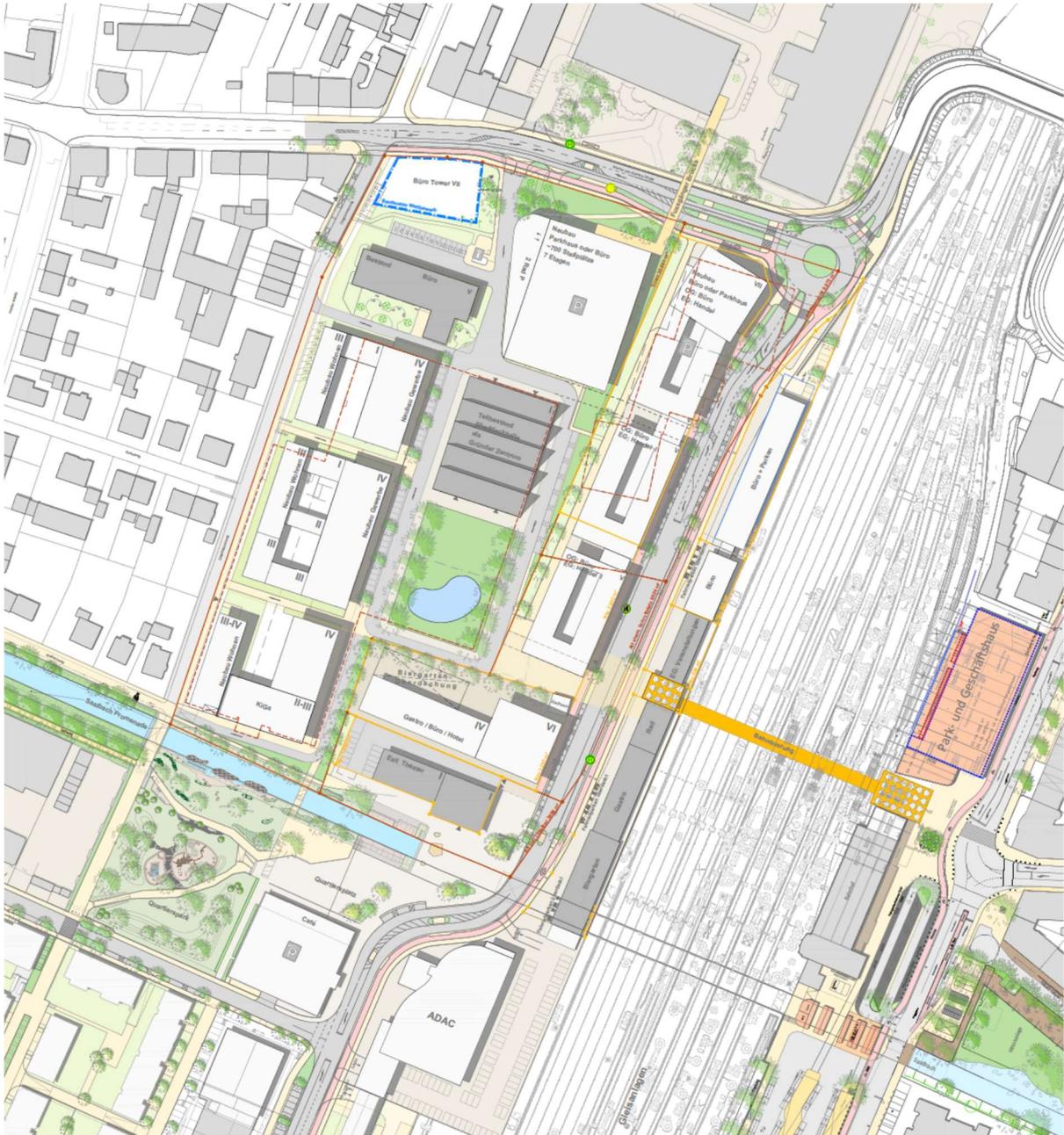


Abb. 10: Masterplan (ohne Maßstab)

Der Masterplan BahnStadt-Nord legt für die Transformation des heutigen, großteils eingeschossig überbauten Gewerbeareals westlich der Straße Am Alten Güterbahnhof die städtebauliche Bebauungsstruktur einer Blockrandbebauung mit einem halb-öffentlichen Innenhof fest. In dem Masterplan wird bewusst die im nördlich angrenzenden Triwo Technologiepark erfolgreiche Baustruktur auf das Südgelände übertragen. Der nördliche Triwo-Park besteht ebenfalls aus einem großzügigen Innenhof mit einer grünen Parkanlage, umstanden von großflächigen Gewerbe- und Produktionsgebäuden, mit bis zu 5 Geschossen und rd. 20 m Gebäudehöhe. Dieser innenliegende Park ist das Alleinstellungsmerkmal des

Nord-Areals, das überaus zufriedene Mieter schafft. Dieses Erfolgsmerkmal soll zielgebend für die Entwicklung im südlichen Areal sein.

Das vorhandene Gewerbeareal soll schrittweise in ein innerstädtisches Gründerviertel überführt werden, das Raum bietet vor allem für Firmen der Digitalen Industrien. Der Name „DigitalQuartier“ verweist auf diese innenstadt- und wohnverträglichen Gewerbearten von Dienstleistung und Produktion. Das Raumangebot soll überwiegend Gewerbeflächen mit eingestreuten Handelsflächen und sorgfältig platzierten Wohnflächen umfassen. Daher wird für das Areal der Nutzungstyp gemäß Baunutzungsverordnung „Urbanes Gebiet“ angestrebt.

Das DigitalQuartier in Bruchsal soll sich insbesondere an Gründerfirmen und arrivierte Betriebe richten, die

- die Übersichtlichkeit einer Mittelstadt bevorzugen,
- die Lage direkt am Bahnhof für ihre Kunden und Mitarbeiter nutzen,
- teilweise Arbeiten und Wohnen im selben Quartier zusammenzuführen möchten.

Im Masterplan BahnStadt-Bahnstadt Nord ist daher als wesentliche städtebauliche Grundstruktur festgeschrieben:

#### Westlich der Straße Am Alten Güterbahnhof:

Eine Blockrandbebauung aus vorwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, mit sorgfältig eingeflochtenen Wohnnutzungen, mit großen Gebäuden für Büros und innenstadt-verträglicher Produktion, deren Proportionen bis an jene der Gebäude im Nordareal heranreichen können und die durch Gebäudefugen und Zugangsachsen gegliedert werden.

Ein klar erkennbarer Block-Innenbereich, in dem sich eine großzügige Grünfläche befindet und ein auch zukünftig genutzter Teil der ansonsten rückgebauten Sheddach-Halle.

Eine innere ringförmige Straßenerschließung, die vom öffentlichen Straßenraum abgegrenzt werden kann.

Eine einladende Fußgänger- und Radfahrer-Zugangsschneise vom neuen Westausgang des Bahnhofes her in den Innenbereich.

#### Östlich der Straße Am Alten Güterbahnhof eine lineare Bebauung entlang der Gleisanlagen:

Von Süden her bestehend aus der Alten Güterhalle, in welche der Westausgang der Unterführung eingefügt wurde.

Nördlich des Westportals Umbau oder Überbauung des alten Bürogebäudes des Güterbahnhofs.

Nach Norden hin abschließend mit einer neuen Baufläche für ein hohes gewerbliches Gebäude.

### 5.1 Städtebauliche Ziele in den Baufeldern (Zielplan BahnStadt Nord)

Der Zielplan konkretisiert die Aussagen des Masterplans und beschreibt die Anforderungen an die zukünftige städtebauliche Struktur in den jeweiligen Baufeldern, die dann in den jeweiligen Teilbebauungsplänen planungsrechtlich gesichert werden sollen.

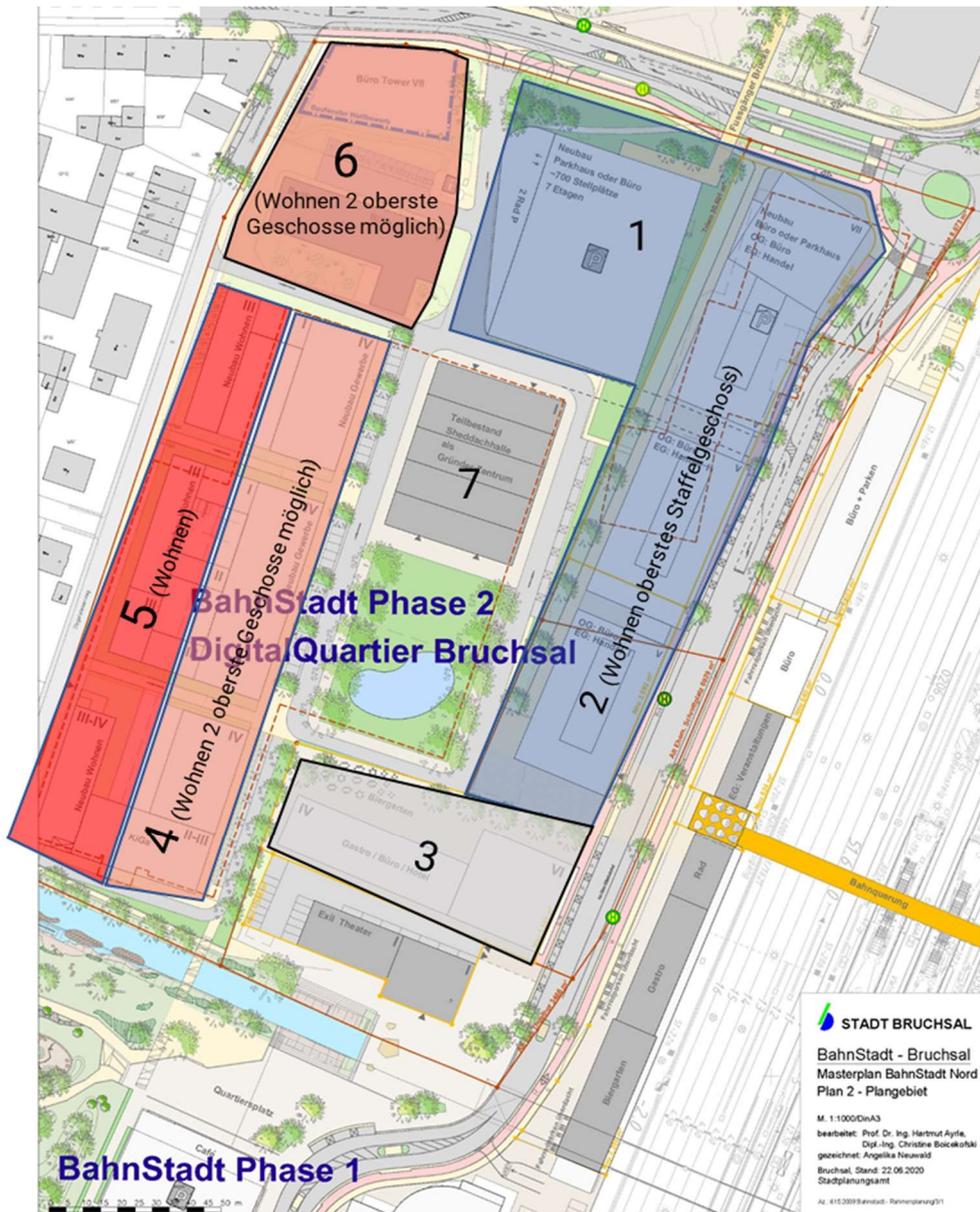


Abb. 11: Zielplan Masterplan (ohne Maßstab)

### Innenbereich und Zentrale Grünfläche

Die zentrale Grünfläche im Blockinnenbereich bildet mit rd. 2.000 m<sup>2</sup> eine offene, mit Bäumen bestandene Freifläche, die auch tagsüber für die Allgemeinheit zugänglich sein soll. Diese zentrale Grünanlage ist als „Zwilling“ der großzügigen Grünanlage im Innenhof des nördlich gelegenen Triwo-Technparks zu sehen. Die genauere Ausgestaltung der Grünfläche soll in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Bruchsal erfolgen.

### **Grünfläche an der Werner-von-Siemens-Straße (G1 im vorliegenden Bebauungsplan)**

Die bereits vorhandene Grünfläche an der Werner-von-Siemens-Straße bildet ein Gegenüber zur grünen Vorzone vor dem Triwo Technopark Nord und soll erhalten bleiben. Hier treten die Gebäudekanten von der Straße zurück. Die Grünflächen schaffen so eine Aufweitung des Straßenraums und betonen die hier vorhandenen Eingänge zu den Triwo-Flächen Nord und Süd.

### **Baufeld 1 – Parkhaus / Bürogebäude**

Im Baufeld 1 (MU 1 in diesem Bebauungsplan) sind zwei getrennte Baukörper bis 19 m Höhe vorgesehen. Zur Betonung der Ecksituation an der Zufahrt zur Straße Am Alten Güterbahnhof ist eine Bebauung bis 22 m Höhe zulässig. Das Baufenster ermöglicht den Bau eines großen Parkhauses mit ca. 700 Stellplätzen und eines weiteren Gebäudes mit vertikaler Nutzungsgliederung. In der Fuge zwischen den Gebäuden soll die Fußwegachse aus dem Technopark Nord im Süden fortgesetzt werden. Die exakte Lage der Gebäudefuge ist variabel, je nachdem wie das Parkhaus ausgestaltet wird.

Zulässig sind neben dem Parkhaus Büros, sonstige Gewerbebetriebe oder Einrichtungen für die Verwaltung. Im EG kann kleinflächiger Handel oder Gastronomie ergänzt werden. Eine Wohnnutzung ist hier aufgrund der Lage an der stark befahrenen Werner-von-Siemens-Straße und der Bahnnähe nur im obersten Staffelgeschoss optional möglich. Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind vorstellbar, sollen jedoch nicht das Gebiet dominieren und sind daher nur ausnahmsweise zulässig.

Denkbar ist eine Fußgängerbrücke aus dem Areal Technopark Nord zum neuen Parkhaus Süd, die eine geradläufige Fortsetzung durch die Fußgängerachse in den Innenbereich des neuen Areals BahnStadt-Nord finden kann.

### **Baufeld 2 – Gewerbebauten Am Alten Güterbahnhof**

Im Baufeld 2 (MU 2 in diesem Bebauungsplan) ist eine geschlossene Bebauung entlang der Straße Am Alten Güterbahnhof vorgesehen, die durch eine Gebäudefuge in sich gegliedert wird. Mit einer Höhe von bis zu 19 m führt sie die Höhenentwicklung entlang der Bahn in der Achse Triwo-Technopark und Bahnstadt Phase 1 fort. Die Lage der Gebäudefuge ist variabel. Die Gebäude sollen vorrangig gewerblich genutzt werden, mit Büros, sonstigen Gewerbebetrieben oder Einrichtungen für die Verwaltung. Im EG ist auch kleinteiliger Handel oder Gastronomie denkbar. Wohnnutzungen sind auch hier, wie im MU 1 allenfalls im obersten Staffelgeschoss vorgesehen. Und auch Einrichtungen für soziale oder gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie das Areal insgesamt nicht dominieren.

### **Baufeld 3 – Gastronomie und Gewerbe am Eingang vom Bahnhof**

Im Baufeld 3 ist ein zweiteiliger Baukörper vorgesehen, mit einer Höhe von bis zu 22 m an der Straße Am Alten Güterbahnhof und bis zu 4 Vollgeschossen gegenüber der zentralen Grünanlage. Insbesondere im EG ist eine Gastronomie mit Biergarten vorgesehen, die zur zentralen Grünfläche hin orientiert ist. Auch kleinteiliger Einzelhandel ist im EG denkbar.

Darüber hinaus sind Büros, sonstige Gewerbebetriebe oder Einrichtungen für die Verwaltung angedacht.

Wohnungen sind jedoch in diesem Baufeld nicht vorgesehen, um Nutzungskonflikte mit den Einrichtungen innerhalb der Kerngebiete (ehemalige Güterhallen und heutiges Amateurtheater) zu vermeiden.

#### **Baufeld 4 – Gewerbebauten am Ziegelwiesenweg**

Das Baufeld 4 bildet die 2. Reihe der Wohnbebauung entlang des Ziegelwiesenwegs. Die Gebäudehöhe ist mit max. 16,5 m vorgesehen, was ca. 4 Vollgeschossen + Staffelgeschoss entspricht oder 4 Gewerbeebenen mit großzügigeren Geschosshöhen. Als Nutzung sind im Baufeld 4 Gewerbeflächen für wohnverträgliches Gewerbe oder Büros vorgesehen. Um Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung im Baufeld 5 zu vermeiden sind hier in der Erdgeschosszone keine Handels- oder Gastronomienutzungen geplant. In den beiden obersten Geschossen kann auch gewohnt werden.

#### **Baufeld 5 Wohnbauten am Ziegelwiesenweg**

Im Baufeld 5 sollen mehrgeschossigen Wohnungsbauten entstehen, die zur Wohnnutzung auf der westlichen Seite des Ziegelwiesenweges überleiten. Insgesamt sind drei Baukörper vorgesehen, die je nach Bedarf durch zwei variable Gebäudefugen gegliedert werden. In den Fugen sind Durchgänge/Zufahrten möglich oder Verbindungen der Gebäude. Die Gebäude können auch voneinander abgerückt, also freistehend errichtet werden.

Die Wohnbauten sollen nicht wesentlich höher werden als die jetzt vorhandene Gewerbebebauung (Annahme: derzeit 9 m) und wird mit max. 10,50 m festgelegt. Damit entstehen insgesamt drei Wohn-Ebenen.

#### **Baufeld 6 – bestehende Gewerbebauten an der Werner-von-Siemens-Straße**

Für diesen Bereich sind zwei Entwicklungen denkbar:

Das vorhandene Bürogebäude bleibt bestehen und wird durch einen vorgelagerten, hohen Gewerbe-Neubau direkt an der Werner-von-Siemens-Straße ergänzt. Die Höhe des Neubaus mit bis zu 22 m markiert den Eingang ins neue Quartier.

Oder das vorhandene Bürogebäude wird aufgegeben zugunsten einer neuen Gesamtbebauung.

Die konkretere Ausgestaltung kann dann im Rahmen des Bebauungsplans für diesen Teilbereich festgelegt werden.

#### **Baufeld 7 – Sheddach-Halle**

Im Inneren des Quartiers ist der Erhalt eines Teils der Sheddach-Halle vorgesehen. Mit dem Erhalt der Halle kann ein Stück Geschichte des Quartiers erhalten werden. Ziel ist es hier preiswerte Räume für Firmengründer zu schaffen.

Mit den vorhandenen Außenwänden nach Norden und nach Osten können 5 Sheddach-Reihen stehen bleiben. Im Süden und Westen werden nach Rückbau der übrigen Halle die Fassaden ergänzt. Neben einer eher kleinteiligen Nutzung für Gründerfirmen ist auch die Nutzung durch Gastronomie oder kleinteiliger Einzelhandel denkbar.

### **Güterhallen (MK1 und MK 2 in diesem Bebauungsplan)**

Östlich der Straße Am Alten Güterbahnhof liegen die ehemaligen Güterhallen. Besonders der ältere Hallenteil im Süden ist mit seiner Sandsteinfassade ein erhaltenswertes Gebäude, das ein Stück Geschichte des ehemaligen Güterbahnhofs bewahrt.

Die Güterhallen wurden im Zuge der Baumaßnahmen zur Gleisquerung erhalten und in zwei Teile geschnitten. Der neue Treppenaufgang führt zwischen den Hallen zur Straße Am Alten Güterbahnhof. Ein Betondach mit großen Öffnungen markiert den Eingang zur Gleisquerung. Die Giebelwände der Güterhallen wurden wiederhergestellt.

Da die Hallen einen Sockel haben, wurde bei der Planung des Aufzugs eine entsprechende Halteebene eingeplant, um einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen. Entlang der Gleisseite verbindet ein Steg beide Hallenteile. Sie können dadurch entweder als eine Einheit gemeinsam genutzt werden. Aber auch eine separate Nutzung ist möglich.

Die Nutzungskonzeption sieht Gastronomie, kulturelle Veranstaltungen oder auch kleinteiligen Einzelhandel vor.

Um die Nutzbarkeit der Güterhallen für Gastronomie o.ä. zu verbessern, ist zu den Gleisen eine Anbauoption als überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. Hier könnten Nebenräume / Lagerräume untergebracht werden. Für die konkrete Ausgestaltung ist eine enge Abstimmung mit der Bahn erforderlich.

Durch den Verschwenk der Straße Am Alten Güterbahnhof im Norden wird ein größeres Baugrundstück geschaffen. So ist nördlich der alten Güterhallen Platz für einen größeren, mehrgeschossigen bis zu 21 m hohen Neubau als Büro, Verwaltungsgebäude oder Hotel.

### **Amateurtheater (Exiltheater)**

Das Gelände des Amateurtheaters ist bis auf weiteres an den Verein Exiltheater Bruchsal verpachtet. Das Exiltheater wirkt an Ansiedlungspionier in der Bahnstadt seit dem Beginn des Projekts in 2012 und hat seine Räumlichkeiten in den letzten Jahren erneuert. Die Stadt hat die Möglichkeit, bei Bedarf eine andersartige Bebauung des Grundstücks einzuleiten. Dann wäre hier auch eine höhere Bebauung mit unterschiedlichen Nutzungen denkbar. Solange jedoch hierzu keine konkreteren Planungen vorliegen, soll ein Bebauungsplan für diesen Bereich erst aufgestellt werden, wenn eine Folgenutzung absehbar ist und eine auf die Gesamtentwicklung abgestimmte Konzeption vorliegt.

## **5.2 Erschließungssystem**

### **5.2.1 Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz / Werner-von-Siemens-Straße**

Die Anbindung des Plangebietes an das bestehende Verkehrsnetz ist schon heute gut ausgelastet. Auf der Werner-von-Siemens-Straße kommt es häufig zu langen Rückstaus und Wartezeiten am Knotenpunkt „Siemenskreisel“.

Durch die Entwicklung des Standortes werden die Nutzungsintensität und das Verkehrsaufkommen zunehmen. Deshalb wurde durch das Ingenieurbüro Koehler & Leutwein gutachterlich untersucht, ob die Straßen den hinzukommenden Verkehr aufnehmen und wie die bestehenden Verkehrsführungen und Ampelschaltungen optimiert werden können. Die Untersuchung bezieht sich auf die im Masterplan „Bahnstadt-Nord“ dargestellte Gesamtentwicklung und ist als Anlage beigefügt.

Als Grundlage der Verkehrsbelastungen dienten Verkehrszählungen aus dem Jahr 2018, durchgeführt durch das Büro Koehler & Leutwein sowie 2019, durchgeführt durch das Büro Modus Consult. Aus den Zählungen wird ersichtlich, dass die Werner-von-Siemens-Straße mit ca. 15.000 bis 20.000 Kfz/24 h belastet ist. Die Straße Am Alten Güterbahnhof weist Belastungen von ca. 6.000 Kfz/24 h und der Ziegelwiesenweg von ca. 600 Kfz/24 h auf.

Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes bzw. eines Kerngebietes kann nicht genau vorausgesagt werden, welche Nutzungsverteilung im Plangebiet faktisch umgesetzt wird. Deshalb wurde die maximal zulässige Geschoßfläche entsprechend den maximal zulässigen Vollgeschossen des Masterplanes ermittelt. Demnach können im Gesamtgebiet des Masterplans ca. 41.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche entstehen. Hieraus resultiert eine Verkehrserzeugung von ca. 4.700 Kfz/24 h in der Summe des Ziel- und Quellverkehrs.

Das Büro bestätigt das vorgesehene Verkehrserschließungs-System aus der vorhandenen Zufahrt von der Werner-von-Siemens-Straße in das Quartier und einer von der Zufahrt getrennten Ausfahrt über den Ziegelwiesenweg in die Werner-von-Siemens-Straße. Eine weitere Anbindung erfolgt über die Straße Am Alten Güterbahnhof.

Laut Köhler-Leutwein sind die Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert, um den durch die Quartiersentwicklung statistisch zu erwartenden An- und Abfahrtsverkehr aufnehmen zu können. Für die Verkehrsknoten ist zu erwarten, dass die Einfahrt über die Werner-von-Siemens-Straße wie geplant mit einer Linksabbiegerspur ausreicht.

Bei einer angenommenen Maximalbelastung der Ausfahrt über den Ziegelwiesenweg wird der Verkehrsknoten Werner-von-Siemens-Straße / Ziegelwiesenweg / Talstraße durch die zusätzlichen Belastungen voraussichtlich nicht mehr leistungsfähig sein. Für die Ausfahrt aus dem Ziegelwiesenweg ist daher bei der späteren Umsetzung der gesamten Entwicklung genauer zu untersuchen, ab welchen Verkehrszuwächsen die Kreuzung Werner- von -Siemens- Straße/ Ziegelwiesenweg eine Ampelschaltung erhalten sollte.

### **5.2.2 Straßenausbau Am Alten Güterbahnhof:**

Die Straße Am Alten Güterbahnhof wird im Zuge der Gesamtentwicklung ausgebaut und im Norden mit einem Kreisverkehr an die Werner-von-Siemens-Straße angebunden. Die Breite der geplanten Verkehrsachse lässt Raum für Fuß- und Radweg, Parkstreifen und bis zu drei

Fahrstreifen. Der detaillierte Ausbau erfolgt nach den gegebenen verkehrlichen Anforderungen.

### **5.2.3 Innere Erschließung für das Gesamtareal des Masterplan:**

Den Innenbereich des neuen Quartiers bilden die zentrale Grünfläche und der weitergenutzte Sheddach-Hallenteil. Hier soll ein zentraler und öffentlich zugänglicher „Innenhof“ entstehen, der sich auch zur Bahnhofspassage hin öffnet. Damit wird das Erfolgsmodell des Triwo-Areals nördlich der Werner-von-Siemens-Straße - ein Blockrand aus großen Bauten mit einem verkehrsberuhigten grünen Park als Innenhof - auf die Situation südlich, am neuen Westausgang des Bahnhofes übertragen.

Erschlossen werden soll der Innenbereich über eine private Ringstraße. Die Ringstraße soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden mit ausgewiesenen ebenerdigen Parkplatzflächen, die den Lieferverkehren und dem Kurzzeit-Parken vorbehalten sind.

Für die Gewährleistung der Durchgängigkeit werden Geh-/Fahrrechte für die Allgemeinheit im Bebauungsplan festgelegt. Sie sind zusätzlich im Grundbuch zu sichern.

### **5.2.4 Brückenneubauten/ Stadt der kurzen Wege:**

Der Masterplan legt beim heutigen Amateurtheater eine neue Fuß- und Rad-Brücke über den Saalbach fest, mit der eine Wegachse aus der Bahnstadt Süd geradeaus in das Areal der Bahnstadt Nord geführt wird.

Ebenso legt der Masterplan die Möglichkeit fest, das angestrebte neue Parkhaus im Norden an der Werner-von-Siemens-Straße durch eine Fußgängerbrücke mit dem Areal Triwo Technopark Nord zu verbinden und damit eine funktional- und räumliche Anbindung zu schaffen.

## **5.3 Entwässerungskonzept**

In der Straße „Am Alten Güterbahnhof“ liegt aktuell keine Entwässerungsleitung. Im Zuge des Ausbaus soll ein Regenwasserkanal gebaut werden, der von Norden her in den Saalbach hinein die künftigen Gebäudedachflächen entwässert, die direkt entlang der Straße „Am Alten Güterbahnhof“ entstehen.

Genau in umgekehrter Richtung soll von Süd nach Nord mit Anschluss an den bestehenden Hauptsammelkanal in der Werner-von-Siemens-Straße ein sogenannter Semi-Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Alten Güterbahnhof“ entstehen, der von den genannten neuen Gebäuden das anfallende Schmutzwasser abführt und das anfallende Straßenwasser der Straße „Am Alten Güterbahnhof“ ebenfalls ableitet.

Das geplante Gebäude an der Werner- von- Siemens- Straße / Ziegelwiesenweg („Büro-Tower VII“ gem. Masterplan) soll im Mischsystem direkt an den bestehenden Hauptsammler in der Werner-von-Siemens-Straße angeschlossen werden.

Die Neubauten entlang dem Ziegelwiesenweg sollen zusammen mit dem Neubau Parkhaus oder Bürogebäude im Trennsystem entwässert werden. Diese Dachflächen sollen in einen neu

zu bauenden Regenwasserkanal entlang der Baumreihe in den Saalbach entwässert werden, anfallendes Schmutzwasser soll in den bestehenden Mischwasserkanal in den Ziegelwiesenweg abgeleitet werden.

Zusätzlich sind begrünte Flachdächer sowie eine private Grünfläche als Retentionsräume zur Rückhaltung des Wassers geplant, die jedoch erst nach Abbruch der Sheddach-Gewerbehalle genutzt werden kann.

#### **5.4 Energieversorgung**

Am alten Umspannwerk der Stadtwerke an der Schnabel-Henning-Straße wurde ein Blockheizkraftwerk errichtet, das die Bahnstadt Phase 1 mit Nahwärme versorgt. Es wird angestrebt auch die Bahnstadt Nord an dieses Nahwärmenetz anzuschließen.

## **6 Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung werden ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO sowie ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Anders als im Mischgebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein. Dies entspricht den Zielsetzungen des Masterplanes „Bahnstadt Nord“ mit einer Mischung und Gliederung der Nutzungen in unterschiedlichen Zonen.

Darüber hinaus werden Kerngebiete festgesetzt, um die einzelnen Nutzungsschwerpunkte innerhalb des Plangebietes stärker zu definieren und vor allem die Lage an den Bahngleisen hervorzuheben. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb der unterschiedlichen Baufelder gem. Planeintrag werden innerhalb des Gebietes gegliedert und sind für jedes Baufeld in Kapitel 5.1 - Städtebauliche Ziele in den Baufeldern (Zielplan BahnStadt Nord) beschrieben.

Einzelne Nutzungen werden auf Teilbereiche beschränkt:

#### Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaften) und Einzelhandel

Schank- und Speisewirtschaften oder Handelsbetriebe mit begrenzter Verkaufsfläche sind in der Regel nur in den Erdgeschosszonen möglich. Damit erfolgt eine klare vertikale Gliederung von publikumswirksamen Nutzungen in der EG-Zone. Großflächiger Einzelhandel wird ausgeschlossen. Dadurch soll einerseits die zentrale Funktion der Innenstadt nicht in Frage

gestellt werden. Zum anderen sind großflächige Einkaufsmärkte in der Umgebung in ausreichendem Maß vorhanden.

#### Wohnungen im Urbanen Gebiet MU

Aufgrund der Lärmvorbelastung liegt der Schwerpunkt der Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht beim Wohnen (s. auch Zielkonzept Masterplan). Im MU 1 und 2 ist daher nur im obersten Staffelgeschoss Wohnen zulässig.

#### Kulturelle Einrichtungen

Kulturelle Einrichtungen werden auf die alte Güterhalle im MK 2 beschränkt. Sie liegen an zentraler Stelle im Gesamtareal der Bahnstadt und bilden damit einen kulturellen Schwerpunkt zusammen mit dem bestehenden Exiltheater.

#### Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Hotels oder ähnliche Betriebe sind nur im Bereich des MK 1, am neuen Kopfbau der Güterhallen zulässig. Damit soll eine mögliche Ansiedlung räumlich gesteuert werden. Der Standort liegt besonders günstig zur Bahnquerung und zur Innenstadt.

#### Parkhäuser

Ein Parkhaus ist nur im MU 1 zulässig. Hier befindet sich auch die Hauptzufahrt von der Werner-von-Siemens-Straße.

#### Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke

Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke sollen im Gebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie die Gesamtnutzung im Gebiet nicht dominieren. Schwerpunkt der künftigen Nutzungen sollen im urbanen Gebiet innenstadt- und wohnverträgliche Gewerbearten von Dienstleistung und Produktion sein.

Die im jeweiligen Gebiet nicht aufgeführten sonstigen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 und 3 sowie in § 7 Abs. 2 und 3 sind nicht zulässig.

Dies betrifft insbesondere:

#### Einrichtungen für kirchliche und sportliche Zwecke

Einrichtungen für kirchliche und sportliche Zwecke sind im Gebiet nicht zulässig. Für diese Einrichtungen gibt es in anderen Gebieten der Stadt ausreichende Standortoptionen.

#### Tankstellen auch im Zusammenhang mit Parkhäusern oder Großgaragen

Eine Tankstelle besteht bereits in der Nachbarschaft an der Werner-von-Siemens-Straße. Der Bedarf einer weiteren Tankstelle besteht innerhalb des Plangebietes nicht und wird daher ausgeschlossen. Darüber hinaus fügt sich eine Tankstelle mit ihrer eingeschossigen Bauweise zukünftig nicht in die geplante verdichtete Bauweise im Plangebiet ein.

### Vergnügungsstätten, Wettvermittlungsstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sexshops und Erotikzentren

Ebenfalls ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten und Wettvermittlungsstellen im Sinne § 20 Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg sowie vergleichbare Einrichtungen innerhalb des Plangebietes. Damit wird dem “Spielhallenkonzept der Stadt Bruchsal” (2. Dez. 2010) entsprochen. Ausgeschlossen werden auch Bordelle und bordellartige Betriebe, Sexshops und Erotikzentren entsprechend dem “Konzept zur räumlichen Steuerung von Vergnügungseinrichtungen im Erotikgewerbe in Bruchsal” (Feb. 2011).

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Urbanen Gebiet (MU1-MU2) und im Kerngebiet (MK1-MK2) sowie über die Mindest- und Höchstmaße der Gebäudehöhe festgesetzt. Als unteren Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straßen im Mittel angenommen.

Die Einzelfallregelung des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO für geringfügige Überschreitungen der zulässigen Grundfläche kann durch die Baurechtsbehörde angewendet werden.

Die Regelungen zu den Mindest- und Höchstmaßen von baulichen Anlagen orientieren sich an den vorausgegangenen Planungen, wie Master- und Zielplan Bahnstadt Nord. Grundlage für diese städtebauliche Planungsdichte waren die umliegenden Bestandsbebauungen entlang den umgrenzenden Straßen im Norden und Westen des Plangebietes sowie die Neubauten der Bahnstadt Phase 1.

Die Mindest- und Höchstmaße der Gebäudehöhen von überwiegend 15,00 m -19,00 m sind nach aktuellem Planungsstand einschließlich Oberkante Staffelgeschosses zu verstehen. Damit wird der Lage im Stadtgefüge westlich des Bahnhofs Bruchsal und südlich der Bestandsstrukturen TriWo Technopark städtebaulich Rechnung getragen.

Ausnahmen zur Gebäudehöhe werden für technische Aufbauten und solartechnische Anlagen festgesetzt, deren Nutzung nicht erschwert, sondern gefördert werden soll. Diese Aufbauten prägen das Maß der baulichen Nutzung nicht, sodass die festgesetzte Gebäudehöhe sich nicht auf diese Gebäudeteile bezieht.

Die maximale Gebäudehöhe stellt bei Flachdächern den oberen Gebäudeabschluss der Attika dar.

## **6.3 Bauweise**

An der Straße Am Alten Güterbahnhof wird die geschlossene Bauweise festgesetzt (MU 2 und MK 1-2). Dadurch soll eine abschirmende Wirkung zur Bahn erzielt werden. Im MU 2 sind in der Erdgeschosszone Durchgänge oder Durchfahrten erlaubt.

Im MU 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt dort die offene Bauweise, es sind aber Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Entlang der Straße Am Alten Güterbahnhof werden zur Gliederung der langen Fassaden zusätzliche Regelungen getroffen.

#### **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Bahnlinie werden Baulinien festgesetzt, um zu gewährleisten, dass hier ggf. näher an die Bahnlinie gebaut werden kann, sofern keine Bahnbelange entgegenstehen.

#### **6.5 Flächen für Stellplätze**

Für die überwiegende Parkierung ist eine Fläche für ein Quartiersparkhaus festgesetzt. Zusätzlich sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt.

#### **6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Sowohl die Festsetzung von öffentlichen Baumpflanzungen bzw. zum Baumerhalt wie auch die Festsetzung im privaten Bereich sollen eine Durchgrünung des Gebietes gewährleisten. Zudem heizen sich Verkehrsflächen durch Baumpflanzungen und ihren Verschattungen weniger auf.

Ebenfalls positiv auf das örtliche Klima wirkt sich die Überdeckung von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche aus, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird. Diese ist als versickerungsfähiger Boden mit einem mind. 50 cm dicken Vegetationssubstrat hergestellt werden.

Für Neubauten wird außerdem eine Dachbegrünung festgesetzt. Dachbegrünungen dienen der Wasserrückhaltung (begrünte Dachflächen haben gegenüber unbegrüntem Dachern einen etwa halbierten Abflusskoeffizienten) und fördern das lokale Kleinklima. Das Aufheizen von den Gebäuden wird minimiert, sodass die klimatische Belastung sinkt. Dachbegrünungen wirken sich auch positiv auf das Landschaftsbild aus.

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

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

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

## **6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet den öffentlichen Zugang des privat erschlossenen Innenbereichs über die angrenzenden Straßenachsen.

Die Geh- Fahr- und Leitungsrechte sind zusätzlich im Grundbuch zu sichern. Im Bebauungsplan kann lediglich eine Freihaltetrasse definiert werden.

## **7 Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften**

### **7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Um ein gestalterisches Einfügen zur umliegenden Bebauung zu erreichen, werden Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden erlassen. Die Vorgaben zur Farbwahl sollen gewährleisten, dass das Ortsbild durch eine passende Farbwahl erhalten bleibt und der Gebietscharakter „Bahnstadt und Ausgang Westbahnhof“ prägend in der Kernstadt Bruchsal wird.

### **7.2 Werbeanlagen**

In der Landesbauordnung werden Werbeanlagen mittlerweile als verfahrensfreie Vorhaben behandelt. Ein „Wildwuchs“ von Werbeanlagen kann zur Verunstaltung des Gebietes führen. Zugleich wollen und müssen die Betriebe im Gebiet für sich werben können. Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen in den örtlichen Bauvorschriften wird ein Rahmen gezogen, der für alle Betriebe im Gebiet gute und gleiche Möglichkeiten der Eigenwerbung ermöglicht und zugleich einen einheitliches Gestaltungsgebiet gewährleistet.

Die Festsetzungen werden vom Bebauungsplan Bahnstadt Südwest Randlage übernommen, so dass eine einheitliche Regelung in beiden Gebieten gewährleistet wird.

### **7.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der Grundstücke**

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

Für ein Mindestmaß zu einem einheitlichen Erscheinungsbild werden Vorgaben für Vorgartengestaltung erlassen. Eine Durchgrünung des Gebietes und ein ansprechender Straßenbegleitraum, der auch ökologischen Anforderungen gerecht werden kann, sollen dadurch gewährleistet werden.

Zu Gunsten mobilitätseingeschränkter Personen, Besucher und Personal dürfen Zugangswege zu Gebäudeeingängen überdacht werden, um auch bei Regen und Schneefall geschützt und witterungsunabhängig ins Parkhaus, zur Arbeit oder als Besucher ins Auto zu gelangen.

## 8 Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Bahnstadt Nord ist als Anlage beigefügt und wird nachfolgend zusammengefasst. Inhaltlich bezieht er sich auf die Gesamtentwicklung gem. Masterplan „Bahnstadt-Nord“.

Die Stadt Bruchsal beabsichtigt das Areal zwischen dem neuen Stadtquartier Bahnstadt und dem TriWo Technopark Bruchsal neu zu ordnen.

Das Gebiet des Masterplan ist ca. 6,55 ha groß. Es wird ein bestehendes, weitgehend bebautes und überwiegend gewerblich genutztes Gebiet überplant und neu geordnet.

Die vorliegende Planung bereitet vorwiegend die Nutzungsfestsetzungen schon bebauter Flächen vor. Zudem werden bestehende Bäume in ihrem Bestand gesichert. Auswirkungen auf geschützte Biotope oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind nicht gegeben. Gegenüber den bestehenden Flächennutzungen, entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Für die planungsrelevanten Artengruppen wurden eine Erfassung und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (s. nachfolgendes Kapitel). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind bei Durchführung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Umweltschäden im Sinne von § 19 BNatSchG bzw. § 90 Wasserhaushaltsgesetz können ausgeschlossen werden.

Durch die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes mit Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen sowie durch weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Dachbegrünung, Erdüberdeckung von TG -wenn sie nicht mit Hochbauten überbaut sind-, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge etc.) können gegenüber dem planungsrechtlichen Status Verbesserungen erzielt werden. Denn ohne den Bebauungsplan wäre das Plangebiet planungsrechtlich ungesichert, und die Zulässigkeit von Nutzungen müsste nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Auch steht die Umsetzung der mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten zulässigen Nutzungen im Einklang mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG, wenn Rodungsarbeiten im Winter erfolgen, entsprechende Vermeidungsmaßnahmen für Mauereidechsen durchgeführt und die unter Kapitel 6.2 des Umweltberichts empfohlenen Maßnahmen beachtet werden.

## 9 Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Fachbeitrag Artenschutz (Büro Zieger-Machauer GmbH, Februar 2022) wurden die von der Planung betroffenen Flächen hinsichtlich potenzieller Habitatstrukturen relevanter Tierarten untersucht. Der Fachbeitrag ist als Anlage beigefügt.

Das generell zu prüfende Artenspektrum wird aus der „Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützte Arten“ (LUBW 2010) abgeleitet. Alle Arten, die in dieser Liste im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt werden sowie alle dort aufgeführten Vogelarten, gehören zum potenziell möglichen Artenspektrum.

Im Zuge der Untersuchungen ergaben sich keine Hinweise auf ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Gleiches gilt für einzig im Anhang II (und nicht auch im Anhang IV) der FFH-Richtlinie gelistete Arten.

Es gab keine Hinweise auf streng geschützte, seltene oder Vogelarten der „Roten Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs“, auf Fledermäuse, Amphibien, Schmetterlinge oder holzbewohnende Käfer.

Im Plangebiet gibt es jedoch Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse, die sehr wahrscheinlich aus den östlich angrenzenden Bahnanlagen eingewandert sind. Mauereidechsen wurden dort bereits bei Untersuchungen zu anderen Vorhaben im Bereich zwischen den Güterhallen und den Gleisen nachgewiesen.

Im Plangebiet konnte die Mauereidechse verbreitet in den randlichen schmalen Saumstrukturen auf dem Brachgelände des ehemaligen Schrottplatzes und entlang einer Stützmauer am Trampelpfad neben dem Saalbach beobachtet werden. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze besteht ein durchgängiges Vorkommen entlang der Bahnanlagen.

Dort liegen innerhalb des Plangebietes, unmittelbar hinter den Güterhallen und an der Laderampe CEF-Maßnahmenflächen für die Verlängerung der Personenunterführung, auf denen Habitatstrukturen (Steinhaufen) angelegt wurden und noch Reste von Sperrzäunen vorhanden sind. Für die Erneuerung der Siemensunterführung sind weitere Maßnahmen auf Bahngelände ausgewiesen.

Die Lebensräume im Plangebiet lassen sich kaum vom östlichen Hauptlebensraum und den Schwerpunktorkommen an den Bahnanlagen abgrenzen. Für den Bereich westlich der Straße Am alten Güterbahnhof wird die Population anhand der drei Begehungen auf etwa 50 Tiere geschätzt. Die lokale Population erstreckt sich weiträumig über die Bahnanlagen, ihr Erhaltungszustand wird als gut eingeschätzt.

Eine Gefährdung der streng geschützten Mauereidechse durch den Bebauungsplan ist anzunehmen, wenn nicht entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ergriffen werden. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nach Möglichkeit zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

### V 1 Rodungsarbeiten

Baubedingte Tötungen von Vögeln oder die Zerstörung von Nestern werden durch eine Baufeldfreimachung und Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) vermieden.

### V 2 Tötungsvermeidung Mauereidechse

Ziel sollte sein, im Plangebiet bzw. auf den Baugrundstücken ausreichend Lebensraum für die Mauereidechse zu belassen und eine Umsiedlung zu vermeiden. Durch die randliche Lage der vorhandenen schmalen Lebensräume sollte es möglich sein, diese zumindest teilweise zu erhalten. Bei Baumaßnahmen sind die Baufelder nach vorheriger Vergrämung durch entsprechende Reptiliensperrzäune vor dem Eindringen von Mauereidechsen zu schützen. Die Vergrämung kann in unbebaute randliche Grundstücksbereiche erfolgen, die als Lebensraum erhalten und ggf. aufgewertet werden.

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, ist der Mauereidechsenbestand im jeweiligen Vorhabenbereich zu untersuchen, sobald eine konkrete Bauabsicht besteht. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtliche Überprüfung an bestimmte Jahreszeiten (Aktivitätszeit März bis September) gebunden ist und mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf einzuplanen ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind dann gegebenenfalls erforderliche Artenschutzmaßnahmen grundstücks- bzw. vorhabenbezogen festzulegen. Dies kann im Auftrag des Bauherrn durch einen Fachkundigen auf Ebene der Baugenehmigung erfolgen. Auch ggf. erforderliche Schutz- und CEF-Maßnahmen müssen vorgezogen durchgeführt werden und mit Baubeginn wirksam sein. Beispielsweise können sich baubedingte Tötungen insbesondere bei der Baufeldräumung und den Erdarbeiten ergeben. Ggf. sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Individuenverlusten in Form von Bauzeitenbeschränkungen, Vergrämung und temporären Schutzzäunen erforderlich. Die Reptiliensperrzäune sind zwei Wochen vor Beginn der Bauphase zu stellen und bis zum Abschluss der Baumaßnahmen funktionstüchtig zu erhalten. Der Zaun muss fachgerecht hergestellt, regelmäßig ausgemäht, kontrolliert und ggf. repariert werden. Er ist einzugraben und muss mindestens 50 cm hoch sein. In den unbebauten Randbereichen sind geeignete Habitate (z. B. Steinhäufen, Totholzhaufen, Saumstreifen) für Eidechsen zu schaffen. Nach Baufertigstellung können weitere Grundstücksfreiflächen von der Mauereidechse genutzt werden.

Sollte die beschriebene gebietsinterne Lösung der artenschutzrechtlichen Konflikte auf der Zulassungsebene (Baugenehmigung) nicht durchführbar sein, müssen die Mauereidechsen abgefangen und in ein vorab herzustellenden Ersatzhabitat (CEF-Maßnahme) umgesiedelt werden.

### V 3 Außenbeleuchtungen

Durch Beleuchtungseinrichtungen können raumwirksame Lichtemissionen in bislang ungestörte Bereiche im Umfeld ausgehen. Diese können zu erheblichen Beeinträchtigungen insbesondere für die Artengruppen der Fledermäuse und der nachtaktiven Insekten führen.

Gemäß dem neuen § 21 NatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden. Neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten.

Es sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin oder Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden, da diese durch ihren engen Spektralbereich von Insekten schlechter wahrgenommen werden. Die Leuchten müssen - um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können - so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss unten gerichtet sein.

### V 4 Vogelschutz - Verzicht auf großflächige Glasfronten

Gebäude mit einem großflächigeren Verbau von Glas und vor allem verglaste Gebäudewinkel können Vogelarten suggerieren, dass sie die Glaskörper und -scheiben durchfliegen könnten. Wenn keine Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden, könnte es deshalb regelmäßig zu tödlichen Kollisionen von Vogelarten mit am Gebäude verbautem Glas kommen. Auch für weitere Glaselemente sind Kollisionen nicht auszuschließen, da sich die umliegenden Gehölze nach dem entsprechenden Aufwachsen in den Scheiben spiegeln könnten und es auch aus diesem Grund zu Kollisionen mit Glas kommen kann. Grundsätzlich ist eine Vermeidung von Vogelschlag z. B. durch die entsprechende Auswahl von Scheibentypen möglich.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und/oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden sowie Bereiche mit Durchsichten und Übereckverglasungen zu vermeiden. Zur Reduktion der Spiegelung sollten nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % eingesetzt werden. Zur Reduktion der Durchsichten sollten Glasflächen größer 5 m<sup>2</sup> an exponierten Stellen wie z. B. außenliegende Fenster zur freien Landschaft zusätzlich auf mindestens 15 % der Fensterfläche nicht transparente Markierungen erhalten, die gleichmäßig über die Gesamtfläche zu verteilen sind. Alternativ kann eine Rasterfolie Verwendung finden. Dabei ist ein Muster zu wählen, welches den Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ – Schweizerische Vogelwarte Sempach, SCHMID et al. 2012, entspricht und im Flugkanal mit der Benotung „hoch wirksam“ (sog. Vogelschutzglas) abgeschnitten hat (Anfluggefahr von unter 10 %). Sowohl die Raster als auch die Farbbeklebung sind von der Außenseite anzubringen. Möglich sind alternative Produkte oder Maßnahmen, die das Vogelschlagrisiko nachweislich gleichwertig wirksam mindern. UV-Produkte oder Greifvogelsilhouetten sind wirkungslos und nicht zulässig.

### V 5 Schottergärten

Gemäß dem neuen § 21a NatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

In den Festsetzungen und Hinweisen werden die Maßnahmen aufgenommen.