



Stadt Bruchsal Gemarkung Büchenau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Spöcker Straße 15-23“

Teil C: Begründung

- C – I Verfahrensvermerke**
- C – II Planungsbericht**
- C – III Darstellung der Umweltbelange**

C – I Verfahrensvermerke

1.1 <i>Planaufstellungsbeschluss</i> des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am 27.01.2026
1.2 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gemäß § 2 Abs.1 BauGB (Datum Amtsblatt)	am __.__.____
2.1 <i>Gemeinderatsbeschluss</i> über den Entwurf (Entwurfsbilligung)	am __.__.____
2.2 <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 __.__.____
2.3 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Datum Amtsblatt)	am __.__.____
2.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Gelegenheit zur Stellungnahme	vom __.__.____ bis __.__.____
2.5 Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme (Schreiben vom __.__.____)	Frist __.__.____
3. <i>Abwägung und Satzungsbeschluss</i> des Gemeinderates gem. § 10 BauGB (§ 74 LBO)	am __.__.____
4. Mitteilung des Prüfungsergebnisses des Gemeinderates an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben	am __.__.____
5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB (Datum Amtsblatt)	am __.__.____

C – II Planungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1	Übersichtsplan.....	4
2	Anlass und Ziele der Planung.....	4
3	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.1	Lage und Größe des Geltungsbereichs.....	4
3.2	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
4	Übergeordnete Vorgaben	5
4.1	Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplanung	5
4.3	Bestehende Bebauungspläne	5
4.4	Sonstige Planungsvorgaben	5
5	Verfahren.....	5
6	Städtebauliche Konzeption	6
7	Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	7
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	7
7.3	Bauweise	7
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
7.5	Leitungsrechte	7
7.6	Grünplanung, Pflanzgebote.....	7
7.7	Regenwasserkonzept.....	8
8	Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften	8
8.1	Dachform, Dachgestaltung	8
8.2	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.....	8
8.3	Werbeanlagen.....	8
9	Erschließung	8
9.1	Ver- und Entsorgung	8
9.2	Verkehrerschließung	8
10	Flächenbilanz.....	9
11	Kosten	9

1 Übersichtsplan



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

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit Datum vom 10.12.2025 wurde der Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von §12 BauGB für die Grundstücke Flst. Nr. 4887, 4888, 4889, 4890 und 4891, Gemarkung Büchenau gestellt.

Das geplante Bauvorhaben weicht in mehreren Punkten von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ab.

Der Vorhabenträger plant die Zusammenlegung der fünf Reihenhaushausgrundstücke und die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 6 unterschiedlich großen Wohnungen, einer Hausarztpraxis sowie Büro- und Verwaltungsräume für die benachbarte Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung. Eine Wohnung ist für eine Wohngruppe vorgesehen. Die Wohnungen sollen zukünftig dem Mietwohnungsmarkt der Stadt Bruchsal zur Verfügung gestellt werden.

Die Stadt Bruchsal weist weiterhin einen hohen Bedarf an Mietwohnungen unterschiedlicher Größe auf. Das Vorhaben trägt durch sechs Mietwohnungen zur Deckung dieses Bedarfs bei.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das notwendige Planungsrecht für eine Realisierung des Bauvorhabens geschaffen werden.

Die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag gesichert. Dadurch ist gewährleistet, dass ausschließlich das beschriebene Vorhaben umgesetzt werden kann.

3 Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 4887, 4888, 4889, 4890 und 4891 sowie Teilflächen der im Norden angrenzenden Spöcker Straße, der westlich angrenzenden Gärtenwiesen sowie im Osten eine Teilfläche der öffentlichen Grünfläche.

Südlich grenzt die Wohnbebauung Gärtenwiesen 3-7 an.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2630m².

3.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.2.1 Nutzungen

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit zwei Vollgeschossen und in der Regel ausgebautem Dachgeschoss. Das Plangebiet selbst wird als bereits erschlossene langjährige Baulücke beschrieben.

4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Regionalplanung

Für Bruchsal ist der Regionalplan 2025 des Verbands Region Karlsruhe (bis 2025: Regionalverband Mittlerer Oberrhein) maßgeblich, der durch Teilfortschreibungen zu Wind- und Solarenergie ergänzt wird. Der Plan koordiniert die überörtliche Siedlungsentwicklung, Verkehrsinfrastruktur und erneuerbare Energien für den Raum Bruchsal.

Bruchsal ist als Mittelzentrum ausgewiesen, das die umliegenden Gemeinden in zentralörtlichen Funktionen versorgt.

Die Planung entspricht den Zielen der Innenentwicklung und der Stärkung des Mittelzentrums.

4.2 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2025 der Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet ist der am 20.07.2006 in Kraft getretene Bebauungsplan „Gärtenwiesen – Ost“ gültig.

4.4 Sonstige Planungsvorgaben

4.4.1 Überschwemmungsgebiet

Der Kartendienst der LUBW weist für das Plangebiet kein Überschwemmungsgebiet oder Hochwassergefahren aus.

4.4.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

5 Verfahren

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches von Büchenau. Durch die Nachverdichtung einer bereits erschlossenen Baufläche wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne neue Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen. Damit entspricht die Planung den Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.S.v. §12(1) BauGB sind die Vorhaben- und Erschließungspläne sowie der Durchführungsvertrag.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist davon abhängig, dass eine Grundfläche von max. 20.000 m² nicht überschritten wird, dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist.

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Geschützte Biotope oder wertgebende Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen. Eine vertiefende Darstellung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der über eine Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum schafft, sind die o.g. Voraussetzungen erfüllt, so dass auf Grundlage von § 13a BauGB Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring nicht erforderlich sind sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

6 Städtebauliche Konzeption

Parallel zur Spöcker Straße soll ein ca. 40m langer Baukörper mit drei Vollgeschossen errichtet werden.

Im Erdgeschoss ist eine Hausarztpraxis geplant. Zusätzlich sind im Erdgeschoss Büro- und Verwaltungsräume für die benachbarte Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung vorgesehen.

In den Obergeschossen sind Wohnungen in unterschiedlicher Größe sowie eine Wohnung für eine Wohngruppe geplant.

Es werden Wohnmöglichkeiten für ca. 15 Personen geschaffen.

Die erforderlichen Stellplätze werden als Senkrechtparker entlang der Spöcker Straße und in der Straße Gärtenwiesen als Parallelparker nachgewiesen.

Die Parkplätze schließen an den bestehenden Bordstein an.

Im Bereich der Stellplätze 7-12 beträgt die Fahrbahnbreite etwas weniger als 6m. Aufgrund der Stellplatzbreite von 2,75m und der Tiefe von 5,20m ist ein Ein- und Ausparken dennoch möglich. Der gegenüberliegende Gehweg wird nur in Ausnahmefällen geringfügig durch das Heck des Fahrzeugs in Anspruch genommen. Die geringere Tiefe wird zugunsten des ausreichend breiten Gehweges in Kauf genommen.

Der öffentliche Gehweg soll dabei zugunsten einer sichereren Führung weg von der Straße zum geplanten Gebäude hin verschoben werden. Dies erfordert einen Grundstückstausch mit der Stadt, welcher im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abgewickelt wird.

Weitere Stellplätze für PKW und Fahrräder sind im rückwärtigen Bereich des Grundstücks geplant.

Das Vorhaben orientiert sich in seiner Ausdehnung an den bisherigen Vorgaben des Bebauungsplanes, wird jedoch mit den drei Vollgeschossen und dem Flachdach ein etwas größeres Volumen als die bisher geplanten Reihenhäuser haben.

Städtebaulich erscheint das Gebäude an der Ecke Spöcker Straße / Gärtenwiesen als Solitär und bildet den Quartiersauftakt. Im Osten grenzt eine öffentliche Grünfläche an und zu der Nachbarbebauung wird ein ausreichender Abstand eingehalten.

Trotz der gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan größeren Baumasse fügt sich das Gebäude aufgrund seiner Lage am Quartiersrand, seiner klaren Baukörperstruktur sowie der offenen Freiraumsituation in das Ortsbild ein.

7 Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der geplanten Nutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wird definiert über die Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe (GH) über einer definierten Bezugshöhe (BZH), die der künftigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe entspricht.

Diese Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten wie Wärmepumpen, Klimageräte, Photovoltaikanlagen um bis zu 1,00m überschritten werden.

7.3 Bauweise

Das Gebäude wird im Sinne der offenen Bauweise errichtet.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen nah am geplanten Baukörper einschließlich um die Balkone festgesetzt.

Um größere Terrassen im Erdgeschoss zu ermöglichen wird zugelassen, dass die Baugrenzen um bis zu 1m überschritten werden dürfen.

Für die notwendigen Stellplätze werden außerhalb des Baugrundstücks entlang der Spöcker Straße und Gärtenwiesen Flächen festgesetzt. Diese Flächen werden entsprechend §21a Abs.2 BauNVO dem Wohnbaugrundstück zu geordnet. Somit können diese Flächen auf die maßgebende Grundstücksfläche angerechnet werden.

7.5 Leitungsrechte

Im derzeitigen öffentlichen Gehweg sind Niederspannungsleitungen eingelegt. Zur Sicherung der Leitungen in der künftigen Fläche für private Stellplätze wird ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen im Bebauungsplan eingetragen.

7.6 Grünplanung, Pflanzgebote

Zur Sicherung einer wirksamen Freiflächengestaltung werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.

Die vorgesehenen Baumpflanzungen verbessern das Mikroklima, strukturieren den Straßenraum und tragen zur Einbindung des Gebäudes in das Ortsbild bei.

7.7 Regenwasserkonzept

Das Baugebiet Gärtenwiesen Ost wird im Trennsystem entwässert.

Entsprechend wird auch für den vorliegenden Planentwurf festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu sammeln und in den Regenwasserkanal einzuleiten ist. Das extensiv begrünte Flachdach dient hierbei als Rückhaltefläche.

8 Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Dachform, Dachgestaltung

Als einzige Dachform wird gemäß dem Bauentwurf das Flachdach zugelassen.

Damit unterscheidet sich das geplante Gebäude von der umgebenden Bebauung und erscheint als markanter Solitär im Quartier. Dies ist städtebaulich gewünscht.

Aus Gründen des Klimaschutzes und um Rückhalteflächen für das Niederschlagswasser zu schaffen, wird festgelegt, dass eine extensive Dachbegrünung herzustellen ist.

8.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Um die Auswirkungen der Bebauung auf die Natur so gering wie möglich zu halten, werden allgemeine Festsetzungen zur Bepflanzung der Freiflächen und zur Anlage von notwendigen befestigten Flächen wie Stellplätze und Zufahrten getroffen.

8.3 Werbeanlagen

Die Festsetzung über Werbeanlagen soll sicherstellen, dass bei der Errichtung von Werbeanlagen der Charakter der Gebäude und des Wohngebietes als Wohngebiet gewahrt bleibt.

9 Erschließung

9.1 Ver- und Entsorgung

Das Bauvorhaben wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in den Gärtenwiesen und der Spöcker Straße angeschlossen.

Für das Niederschlagswasser ist ein Regenwasserkanal bereits im Gebiet vorhanden. Dieser entwässert in die östlich angrenzende öffentliche Grünfläche und entlastet somit das öffentliche Kanalnetz.

9.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Spöcker Straße und Gärtenwiesen.

Mit Verkehrsgutachten vom 30.07.2026 des Ingenieurbüro Fritz Spieth wird untersucht, welche Auswirkungen der geplante Bau eines Wohn- und Geschäftshauses auf den Straßenverkehr haben wird.

Für das Gutachten wurden Verkehrszählungen aus den Jahren 2025 und 2026 ausgewertet.

Für das Bauvorhaben wurde mit 18 Stellplätzen gerechnet. Daraus ergeben sich während der Hauptverkehrszeiten morgens etwa 7 zusätzliche Fahrten pro Stunde und nachmittags etwa 11 Fahrten pro Stunde.

Die Zunahme des Verkehrs wird als gering angesehen.

Die zusätzlichen Fahrten haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Spöcker Straße oder die Kreuzung Au in den Buchen / Spöcker Straße. Die Leistungsfähigkeit der Straßen und der Verkehrsfluss bleiben auch nach der Bebauung erhalten.

Der Gehweg an der Spöcker Straße und Gärtenwiesen wird weg von der Straße zum Bauplatz hin verlegt. Dadurch erhält man eine sichere Fußgänger Führung.

Die Anordnung der Stellplätze direkt an der Straße beeinträchtigen nicht die Sichtbarkeit an der Einmündung.

Die etwas geringe Fahrbahntiefe der Spöcker Straße bei den Stellplätzen wird durch die Breite von 2,75m der Stellplätze jedoch als akzeptabel angesehen.

10 Flächenbilanz

	Bezeichnung	Fläche in m ²	Flächenanteil in % (rd.)
	Wohnbaufläche	rd. 1.487 m ²	56,6 %
	Öffentliche Grünflächen	rd. 45 m ²	1,7 %
	Öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge und Fußgänger	rd. 1.099 m ²	41,8 %
	Gesamter Geltungsbereich	Σ rd. 2.629 m ²	100 %

11 Kosten

Der Vorhabenträger erklärt sich bereit und ist in der Lage, sämtliche Planungsleistungen einschließlich notwendiger Gutachten zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit sowie die Kosten zur Durchführung der Erschließung zu übernehmen.

C – III Darstellung der Umweltbelange

1 Einleitung

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach §13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des §1a(3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 3, i.V. mit § 17, Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben UVP-pflichtig, sofern bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche der Schwellenwert von 100 000 m² erreicht oder überschritten ist.

Bei einer Grundfläche von 20 000 m² bis weniger als 100 000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls unter Beachtung von § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 2.629m². Damit sind weder Schwellenwert noch Prüfwert erreicht oder überschritten. Es besteht im vorliegenden Fall keine UVP-Pflicht.

2 Alternativenprüfung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine rechtskräftig ausgewiesene Baufläche. Der Baukörper wurde im Rahmen der Vorentwurfsplanung in mehreren Varianten entwickelt. Die geplante Bebauung stellt eine maßvolle Verdichtung im innerörtlichen Bereich dar und schon damit wertvolle Grünflächen am Ortsrand.

3 Beschreibung und Bewertung des Bestands

Die Grünfläche innerhalb des Baugebietes Gärtenwiesen – Ost wird regelmäßig gemäht. Aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche und der fehlenden Gehölzstrukturen bestehen keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Konflikte. Von weitergehenden Untersuchungen wurde deshalb abgesehen.

4 Klimaschutz

Als Standort wurde ein Quartier innerhalb der bereits geschlossenen Ortslage gewählt, welche von bestehender Bebauung umgeben ist.

Die Infrastruktur ist bereits vorhanden und so werden wertvolle Außenbereichsflächen zu Gunsten der Innenentwicklung geschützt.

Als Kubatur wurde eine energetisch günstige Bauform mit einer Südausrichtung gewählt.

Das Flachdach ermöglicht einen effektiven Einsatz von PV-Anlagen. Die Flachdachflächen der Gebäude werden extensiv begrünt. Dies führt einerseits zu einer direkten Niederschlagswasser-Rückhaltung im Substrat und andererseits zu einer Kühlung der Umgebungsluft durch Verdunstungsleistungen aus der Transpiration der Pflanzenmasse.

Es ist eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück und eine gedrosselte Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal vorgesehen.