

Stadtbauamt Bruchsal

Bebauungsplan "Gründ II"
Stadt Bruchsal - Stadtteil Büchenau

Bebauungsplan "Gründ II"

Inhaltsverzeichnis

- A Begründung
- B Bebauungsplan (Satzung)
 - I. Schriftliche Festsetzungen
 - II. Zeichnerische Festsetzungen
 - 1. Übersichtsplan M. 1:10.000
 - 2. Bebauungsplan "Gründ II" M. 1: 1.000
 - 3. Änderung des Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes "Spitzäcker hinter
der Kirche - Gründ am Kehrweg"
M. 1: 1.000

Bebauungsplan "Gründ II"

A Begründung

(gem. § 9 Abs. 6 BBauG)

1. Begründung der Aufstellung

Der damalige Gemeinderat der Gemeinde Büchenau beschloß in seiner Sitzung am 18. Oktober 1971 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kleinfeld-Wolfsgrube".

Begründet wurde die Aufstellung damit, daß die damals selbständige Gemeinde Büchenau von 1961 bis 1970 ihre Einwohnerzahl von 1075 (am 6.6.1961) auf 1532 Einwohner (am 31.3.1970) um über 40 % erhöht hat. Von den Umlandgemeinden wies die Gemeinde Büchenau in dieser Zeit mit + 4,75 %/Jahr die höchste Bevölkerungszuwachsquote auf.

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken hat sich im Stadtteil Büchenau nach Erschöpfung der Baulandreserven des Baugebietes "Spitzäcker hinter der Kirche" wieder verstärkt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes "Kleinfeld-Wolfsgrube", welcher eine Fläche von ca. 30 ha umfaßte, ist entsprechend § 8 Abs. 2 BBauG im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnbaugebiet ausgewiesen.

Anlässlich der Beteiligung Träger öffentlicher Belange am 14. November 1973 konnten die Bedenken namentlich von zwei Eingebnern nicht ausgeräumt werden, die auf die sich auf Landesebene abzeichnende rückläufige Bevölkerungsentwicklung hinwiesen. Außerdem würde Büchenau an keiner Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes liegen und auch nicht als zentraler Ort vorgesehen sein.

Der Bebauungsplanentwurf "Kleinfeld-Wolfsgrube" wird daher nur noch als Rahmenentwurf angesehen, aus dem der Entwurf "Gründ II" mit den zwar vorhandenen, aber auch begrenzten Ver- und Entsorgungsanlagen entwickelt wurde.

Während der Bebauungsplanentwurf "Kleinfeld-Wolfsgrube" bei 521 Wohnungseinheiten und einer Belegungsziffer von 2,7 Einwohner/Wohnungseinheit Raum für 1407 Einwohner vorsah, beinhaltet das ca. 4,15 ha große Gebiet "Gründ II" nur noch 61 Wohnungseinheiten für 165 Einwohner

Bebauungsplan "Gründ II"

Die Bebauung schließt südlich und westlich an die bebaute Ortslage an und wird örtlich durch die Albert-Einstein-Straße erschlossen, von der bisher nur die westliche Straßenseite bebaut ist.

Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend den Erfahrungen aus dem vorhergehenden Bebauungsplan "Spitzäcker hinter der Kirche" sind zweigeschossige Zweifamilien- und eingeschossige Einfamilienhäuser, sowie in geringem Umfang zweigeschossige Reihenhäuser vorgesehen.

Die Bundesautobahn ist von der Ostgrenze der vorgesehenen Bebauung im Minimum ca. 335 m entfernt.

Ein längs der Autobahn erstellter Lärmschutzwall mit Vorpflanzung trägt dazu bei, daß der Planungsrichtpegel für allgemeine Wohngebiete tags und nachts unterschritten wird.

Aufgrund der Überprüfung durch die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg mußte der Weg Lgb. Nr. 3097 aus dem Geltungsbereich des Baugebietes "Spitzäcker hinter der Kirche" herausgenommen und in den Geltungsbereich des anschließenden Bebauungsplanentwurfes "Gründ II" aus erschließungsrechtlichen Gründen einbezogen werden.

2. Begrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplanentwurf eingetragen. Der Bereich des vorgesehenen Baugebietes "Gründ II" wird begrenzt, im Norden ca. auf mittlerer Höhe des an der Albert-Einstein-Straße liegenden Grundstücks Lgb. Nr. 3037, im Osten im Mittel ca. 112 m von der Straßenachse der Albert-Einstein-Straße, im Süden durch das Baugebiet "Spitzäcker hinter der Kirche" und im Westen durch die Albert-Einstein-Straße.

3. Entwässerung und Versorgung

- a) Nach einer hydraulischen Überprüfung des bestehenden Entwässerungsnetzes durch ein Ingenieurbüro wurde festgestellt, daß das Ortsnetz durch den Anschluß des Neubaugebietes "Spitzäcker hinter der Kirche" ausgelastet ist und einige Schachstrecken bis zu 10 % überlastet werden.

Bebauungsplan "Gründ II"

Die Kellergeschosse der an der Albert-Einstein-Straße liegenden Gebäude können in die dort vorhandene Abwasserleitung im natürlichen Gefälle entwässert werden. Voraussetzungen dafür sind, daß die Sockelhöhe über Oberkante Straße 0,50 m, und die Keller-geschoßhöhe nicht mehr als 2,30 m beträgt. Die Kellergeschosse der übrigen Gebäude müssen über eine Haus-hebeanlage entwässert werden. Zur Vermeidung einer momentanen Überlastung der Sammelleitung werden die außerhalb der Albert-Einstein-Straße liegenden Entwässerungsleitungen zum Zweck der Rückhaltung in einer größeren Dimension als erforderlich ausgeführt.

- b) Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluß an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes "Wasserversorgung Mittelhardt".
- c) Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die im Bebauungsplan eingetragenen Trafostationen. Es ist Erdverkabelung vorgesehen.

4. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes wird über die vorhandene, aber noch nicht ausgebauten Albert-Einstein-Straße durchgeführt.

5. Städtebauliche Festsetzungen

Die Bebauung wird als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Für einen Kinderspielplatz ist eine besondere Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Für das Neubaugebiet ist eine Baulandumlegung nach § 45 BBauG erforderlich.

7. Kosten

Die voraussichtlichen Kosten, die der Gemeinde durch städtebauliche Maßnahmen entstehen, betragen nach den derzeitigen Schätzungen für

1. Wasserversorgung	ca. 134 600 DM
2. Kanalisation	ca. 120 000 DM
3. Straßen- und Gehwegbau	ca. 695 000 DM
4. Straßenbeleuchtung	ca. 56 000 DM
5. Grünanlagen	ca. 58 400 DM

ca. 1 064 000 DM

Bebauungsplan "Gründ II"

In dieser Summe sind die Kosten für evtl. anfallende Entschädigungen und Grunderwerb nicht enthalten. Die Kosten für die Stromversorgung entfallen auf die Badenwerk AG.

Bearbeitet:

Bruchsal, den 24. September 1976

Stadtbauamt Bruchsal
- Planungsabteilung-



Müller