

Teil B

Beigefügte Teile zum Bebauungsplan

Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften

Begründung

Inhaltsverzeichnis

0	Übersichtsplan
1	Flächennutzungsplan
2	Darstellung des Plangebiets
3	Baugrund- und geotechnische Situation
4	Planungsziele
5	Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften
6	Eingriffsdarstellung und Ausgleichsmaßnahmen
7	Zusammenstellung der Flächen
8	Kosten

0 Übersichtsplan



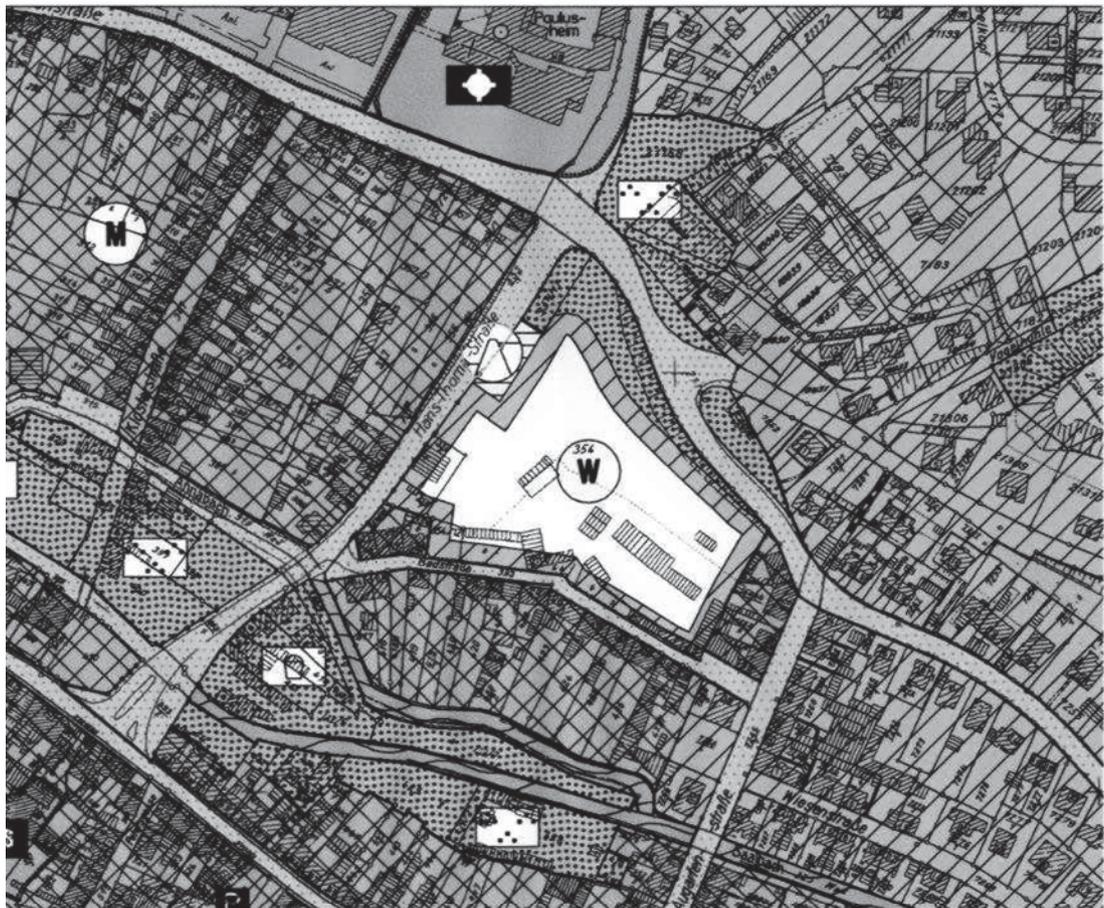
1. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bleiche" zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist der Böschungsbereich der Bergstraße als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Bereich Ecke Badstraße / Hans-Thoma-Straße und der Bereich entlang der Augartenstraße ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Im Bereich Ecke Hans-Thoma-Straße / Bergstraße ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung, Regenüberlaufbecken dargestellt.

Das Regenüberlaufbecken ist derzeit schon Bestand und wird bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

Die Bereiche, für die der Flächennutzungsplan Mischbauflächen darstellt, sind bereits mit Wohngebäuden bebaut. Die ausgeübte Art der baulichen Nutzung ist deshalb als Wohnnutzung zu charakterisieren. Der als Grünfläche dargestellte Böschungsbereich entlang der Bergstraße wird in die vorgesehene Wohnbebauung einbezogen, damit die vorhandene Straße als Erschließungsanlage genutzt werden kann

Das Gesamtgebiet wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Abweichungen von der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächennutzung sind aufgrund der geringen Flächengrößen und der Art und Qualität der Änderungen mit den Grundzügen des Flächennutzungsplans vereinbar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

2. Darstellung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bleiche" befindet sich in der Aue des Saalbaches ca. 500 Meter östlich des Stadtzentrums von Bruchsal. Er umfasst die Grundstücke Lgb.Nr.:353, 354, 354/4, 354/6, 354/7, 354/8, 354/11, 354/12, 354/14, 391, 6444/1, 6444/3, 7265/3, 7265/8, Gemarkung Bruchsal.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich derzeit als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzuordnen. Es schließt die Hans-Thoma-Straße im Westen, die Badstraße im Süden und die Hutten- / Bergstraße im Norden in den B-Planbereich mit ein und wird über diese Straßen auch erschlossen. Das Gebiet weist vom äußeren Zuschnitt die Form eines Dreieckes auf. Das Gebiet ist überwiegend eben, zur Bergstraße steigt das Gelände über eine drei bis fünf Meter hohe Böschung an. Insgesamt umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche von ca. 30.580 m². Der Großteil des Plangebiets wird durch die Grundstücksfläche der Körperschaft des öffentlichen Rechts der Herz-Jesu-Pallotiner (Flurst.Nr. 354) mit ca. 16.000 m² eingenommen. Im westlichen Teil des Geländes besitzen die Stadt Bruchsal (Flurst. 354/8) sowie die ewb (Flurst. 354/7) Grundstücke, die im Zuge des B-Planverfahrens über Flächentauschregelung überbaut werden. Im Südwesten und im Südosten des Plangebiets befinden sich Grundstücke in weiterem Privatbesitz.

Innerhalb des Plangebiets auf den Flurst.Nr. 354, 354/7 und 354/8 befinden sich landwirtschaftliche Gebäude der Pallotiner, ein Ökonomiegebäude sowie Lagergebäude und eine ehemalige kleine Badeanstalt des Ordens. Durch die dazwischen liegenden befestigten Hofflächen ist in diesem Bereich ein hoher Versiegelungsgrad festzustellen. Die Bestands-/Ökonomiegebäude sowie die versiegelten Flächen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten des Plangebiets zugunsten der neuen kleinmaßstäblichen Bebauung und Begrünung abgebrochen.

Das Plangebiet wurde ansonsten überwiegend gärtnerisch genutzt, im Nordwesten des Plangebiets befindet sich eine Baumschule, die weiteren Flächen haben den Charakter einer Obstwiese. Die Bestandserfassung und Bewertung der naturräumlichen Qualität ist den landschaftsplanerischen Gutachten im Anhang zu entnehmen und wird im Kapitel 6 (Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen in Kurzform erläutert).

Die bestehende Bebauung entlang der Augartenstraße und in der Badstraße besteht aus 2-3-geschossigen traufständigen Wohngebäuden mit Satteldächern. Die Wohnhäuser entlang der Augartenstraße und am westlichen Ende der Badstraße zeigen eine Gebäudetiefe von ca. 10 bis 13 Metern. Zwischen den Gebäuden liegende Durchfahrten erschließen Hinterhöfe mit Garagen, Hofschuppen und Nebengebäuden. Am östlichen Ende der Badstraße sind neben einem schmalen Wohnhaus eine Werkstatt, ein Schuppen und eine Garagenanlage gebaut. Durch die uneinheitlichen Kubaturen, unterschiedlichen Dachhöhen und -neigungen, vor- und zurückspringenden Gebäudefluchten und Hofbebauungen ergibt sich ein eher ungeordnetes zufälliges Gesamtbild ohne einheitliche Strukturen.

Die verkehrliche Situation im B-Plangebiet zeigt derzeit großräumige Straßenfluchten entlang der Hans-Thoma-Straße und entlang der Hutten-/Bergstraße mit seitlichen Fuß-/Radwege ohne Gliederungs- oder Begrünungsmaßnahmen, die geschwindigkeitsreduzierend wirken. Die derzeitige Verkehrsbelastung mit ca. 2.700 KFZ / Tag in der Hans-Thoma-Straße und ca. 3.700 KFZ / Tag in der Hutten-/ Bergstraße entsprechen der Bedeutung dieser Straßen als Sammelstraßen mit bedeutender Verkehrsfunktion. Die Verkehrsräume in der Badstraße und der Augartenstraße sind kleinteiliger und entsprechend langsamer und geringer ist hier der Verkehrsfluss. Es handelt sich um Anliegerstraßen mit Erschließungsfunktion der angrenzenden Bebauung. Durch die unmittelbare Lage des Gebietes an zwei leistungsfähigen innerörtlichen Sammelstraßen und der Badstraße als Erschließungsstraße ist das Gebiet für den Kraftfahrzeugverkehr sehr gut erschlossen. Im Norden des Plangebiets befinden sich beidseitig der Huttenstraße Bushaltestellen des ÖPNV. Das Plangebiet ist damit optimal durch den ÖPNV erschlossen.

Die südliche Bebauung der Badstraße besteht aus einer Straßenrandbebauung 2-3-geschossiger traufständiger Wohnbauten mit Satteldach, Garagenbauten und Schuppen. Die Gebäude stehen zusammenhängender als an der Nordseite entlang der Straße, un-

terschiedliche Gebäudehöhen und Hof-/Gartendurchfahrten prägen hier den Straßenraum. Die tiefen Grundstücke erstrecken sich gärtnerisch genutzt und mit Hof- und Gartenschuppen lose bebaut bis zum Annabach. Die westliche Grenze der Hans-Thoma-Straße ist nur im südlichen Bereich des Plangebiets unregelmäßig mit Wohngebäuden bebaut und öffnet sich nach Westen im weiteren Verlauf ohne Straßenrandbebauung. Das Plangebiet nördlich der Berg-/ Huttenstraße ist mit locker verteilten Wohngebäuden in durchgrünter Hanglage bebaut.

3. Baugrund- und Geotechnische Situation

Zur Klärung der Baugrundverhältnisse und Analyse der geotechnischen Situation wurden ein umwelttechnisches Gutachten und zwei weitere ergänzende Untersuchungen (Anhang) sowie ein geotechnisches Gutachten (Anhang) durchgeführt.

Im Zuge der umwelttechnischen Untersuchungen wurden in Bereichen von Auffüllungen stellenweise Blei, Cadmium, Chrom, Quecksilber, Zink und PAK nachgewiesen. Eine erhöhte Arsenbelastung in unterschiedlichem Maße bis in tiefreichende Bereiche des Bodens sind geogenen Ursprungs (Vererzungen der natürlich anstehenden Gesteine). Für die Qualität des Oberbodens wurde festgestellt, dass die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze bis auf einen Bereich im Norden des Wohnwegs B eingehalten werden. In diesem Bereich und für den Fall, dass während oder nach Durchführung der Baumaßnahmen Oberboden abgetragen werden sollte, schreibt der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB vor, dass entsprechend den gutachterlichen Vorgaben eine neue ca. 0,4 Meter starke Überdeckung mit Oberboden unter Einhaltung der geforderten Prüfwerte zu gewährleisten ist. Da so im Oberboden die Werte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze eingehalten werden, bestehen keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen und sind auch nicht zu erwarten. Anfallendes Aushubmaterial kann unter Einhaltung dieser Vorgaben auf dem Baugelände wieder eingebaut werden. Im Bereich des Kleinkindspielplatzes wird zwischen ggf. belastetem Boden und unbelasteter Überdeckung eine 0,1 Meter mächtige Schotterlage als Grabsperre vorgesehen.

Die geotechnischen Untersuchungen ergaben, dass das Grundwasser v.a. hangseitig knapp unter dem Gelände steht. Darüber hinaus lässt die geringe Durchlässigkeit der bindigen Deckschicht eine Versickerung der Oberflächenwässer nicht zu. Für Bauteile im Grundwasserschwankungsbereich schlägt das Gutachten wasserundurchlässige Warenausbildungen vor. Anstehendes Grundwasser muss bei der Herstellung von Baugruben in Form von Wasserhaltungsmaßnahmen beachtet werden. Aufgrund dieser Situation sieht der Bebauungsplan die Vermeidung von Eingriffen in den Untergrund vor, in dem Unterkellerungen nicht vorgesehen sind und somit Aushubtiefen möglichst gering gehalten werden.

Die untersuchten Baugrundverhältnisse ergaben, dass bei den leichteren Gebäuden in ebenem Gelände voraussichtlich Flachgründungen möglich sind und für Bebauung mit Mehrfamilienhäusern am Hang zur Bergstraße voraussichtlich Tiefgründungen erforderlich sind.

4. Planungsziele

Gemäß den Planungszielen des städtebaulichen Wettbewerbs gibt der Bebauungsplan im Plan- und Textteil enge Festsetzungen vor, die vor allem eine hochwertige Qualität dieses stadtnahen Wohngebietes sichern sollen. Gerade beim angestrebten Gemenge aus Geschosswohnungsbau und Doppel- bzw. Reihenhäusern steht der Ansatz im Vordergrund, ein in sich geschlossenes Wohnquartier mit eigener Formensprache zu schaffen.

Die vorgesehene maßvolle Bebauung schließt die städtebauliche Lücke eines ringsum zum Großteil bebauten Wohngebiets. Die vorgegebene Häusertypologie reagiert auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen, die Geschossigkeit der Gebäude orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Der Bebauungsplan nimmt die Haustypen der Umgebung (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hauszeilen) wieder auf und bindet mit seiner geordneten Ausrichtung, dem Wegenetz und der vorgesehenen Begrünung das Gesamtquartier zusammen. Die ehemals eher ungeordnete gewachsene Umgebungsbebauung erhält durch den Bebauungsplan eine neue Ordnung in gleicher Maßstäblichkeit.

Die Bebauung im Norden des neuen Wohngebiets markiert einen Abschluss zur vielbefahrenen Bergstraße, so ermöglichen die Baufenster und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Geschosswohnungsbauten mit traufständiger Anordnung zur Straße. Die vier neuen Mehrfamilienhäuser vor der Hangkante bilden den Übergang als Bindeglied zwischen der westlich geschlossen bebauten Huttenstraße und den offenen Baustrukturen im Süden und Osten des Plangebiets. Die Bebauung entlang der Hutten-/Bergstraße in Hanglage mit Blick auf das begrünte Wohngebiet bietet eine kulissenreiche Aussicht auf die St. Peters-Kirche im Süden.

Die westliche Siedlungsgrenze wird durch eine Abfolge von Einzel- oder Doppelhäusern entlang der Hans-Thoma-Straße definiert. Gleiche Gebäudefluchten im Wechselspiel von Vorhöfen und Gebäuden hinter einer straßenbegleitenden Baumreihe schaffen einen aufgelockerte westlichen Abschluss der Siedlung mit hohem Gestaltungsanspruch. Die derzeit offenen Baustrukturen entlang der Hans-Thoma-Straße werden neu gefasst.

Das Quartier öffnet sich nach Süden mit Nord-Süd-gerichteten Reihenhäuserzeilen, die giebelständig zur Badstraße wechselvolle Durchblicke und Durchgänge in das Wohngebiet und auch immer wieder den Blick auf die Klosterschule der Pallotiner im Norden ermöglichen. Vorgelagerte eingeschossige Kellerersatzräume der Häuser können den jeweiligen Innenhof zum Nachbar begrenzen und so einen geschützte Patio um die offenen Gärten erzeugen. Die gekoppelten Zeilen der Reihenhäuser halten den Straßenraum der Badstraße auch weiterhin nach Norden offen. Eine offen gestaltete und begrünte Carportanlage entlang der Badstraße begrenzt den Straßenraum jedoch wie ein Filter nach Norden und gibt dem Straßenbild die auf die gegenüberliegende Bebauung reagierende Fassung.

Im Nordwesten wird die verkehrsbelebte Quartiersgrenze mit einem Solitärbau für Gemeinschaftseinrichtungen markiert. Reine Wohnnutzungen an dieser Stelle des Plangebiets sind aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens am Kreisverkehr nicht geeignet. Durch den 4-geschossigen freistehenden Bau erhält das Quartier nach Nordosten seinen markanten städtebaulichen Abschluss.

Die festgesetzten Dachformen im gesamten Wohngebiet ermöglichen gut nutzbare Dachgeschosse, unterstützen den einheitlichen Charakter des Quartiers und sichern ein gestalterisch freundliches und frisches Erscheinungsbild der neuen Bebauung. Unterkellerungen sind aufgrund der Bodenverhältnisse und der Grundwassersituation nicht vorgesehen, stattdessen ermöglicht der Bebauungsplan den Häusern zugeordnete ebenerdige Kellerersatzräume, die zusammen mit holzbeplankten Unterstellhäuschen für Mülltonnen und Fahrräder durchgängige Gestaltungsmerkmale im Wohnquartier darstellen.

Durch die Vorgaben des Bebauungsplans werden die bestehenden Straßenräume durch Verengung, Baumbepflanzung und neuer Gehweggestaltung aufgewertet. Die Fahrbahn der Hans-Thoma-Straße wird auf 6,50 m verschmälert und ein- bzw. zweiseitig mit hochstämmigen Bäumen gefasst. Die Fahrbahn der Bergstraße wird ebenfalls auf 6,50 m verschmälert. Die straßenbegleitende Baumreihe lässt den Blick in die Senke und zur Pe-

terskirche offen. Bäume rhythmisieren den Straßenraum. Ziel hierbei ist auch, dass durch diese Maßnahmen in den Straßenräumen deutlich langsamer gefahren wird. Der Knotenpunkt Hans-Thoma-Straße / Bergstraße soll zur Behebung der derzeitigen Sicht- und Verkehrssicherheitsproblematik zum Kreisverkehr umgestaltet werden.

Mit den vorhandenen, das Plangebiet umgebenden, Straßen ist eine hervorragende Verkehrserschließung gesichert, die aus dem Plangebiet über direkten Fußweg erreichbaren Bushaltestellen in der Bergstraße ermöglichen die unmittelbare Anbindung des Wohngebietes an das Netz des ÖPNV. Das Wohngebiet bleibt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bei kurzen Wegen zum Stellplatz autofrei. Der PKW-Verkehr bleibt am Rande des neuen Baugebiets. Somit wird die Aufenthalts- und Spielqualität im Quartier maßgeblich gesteigert und hohe Erschließungskosten werden vermieden. Das Gebiet ist im Inneren durch 3,0 m breite Fuß- und Radwege erschlossen, die im Not- und Reparaturfall auch befahrbar sind. Die Parkierung ist dennoch ohne weite Wege zum Haus vorgesehen. Die Stellplätze / Carports der Reihenhäuser befinden sich in der Badstraße, deren Aufweitung den Umbau zur Spiel- und (Fest-)straße ermöglicht. Die Entfernung vom Stellplatz zum jeweiligen Grundstück im Plangebiet beträgt maximal vierzig Meter. Die Stellplätze / Carports und Garagen der Mehrfamilienhäuser sind unmittelbar den Häusern zugeordnet. Die Doppelhäuser entlang der Hans-Thoma-Straße verfügen über seitliche Garagen und weitere Stellplätze vor dem Haus. Sowohl entlang der Hans-Thoma-Straße als auch an der Bergstraße und in der Augartenstraße werden zusätzliche Längsparker ausgewiesen.

Wasser ist für das Gebiet ein prägendes Element. Über ein begrüntes Muldensystem wird das Regenwasser aller Häuser offen gesammelt und kann zu einem Großteil auf seinem Weg zum Vorfluter über offene Rinnenführungen verdunsten. So auch in den schmalen "Mistwegen", die der Ver- und Entsorgung gefangener Gärten dienen. Das zentrale Grün im Bereich der Feuchtfelder wird mit dafür typischen Bäumen bepflanzt (Weiden, Erlen). Die öffentlichen inneren Wege des Gebiets sind durch Kleinplätze gegliedert, nachbarschaftsfreundliche Kommunikationszonen können entstehen. Es ist ein Kleinkindspielplatz im geschützten Grünbereich ausgewiesen.

Es soll mit dem Bebauungsplan die Entwicklung eines zentrumsnahen attraktiven Wohngebiets mit hohem Grünanteil ermöglicht werden. So haben die Festsetzungen des Bebauungsplans, die eine abwechslungsreiche, begrünte und verkehrsberuhigte Innenentwicklung des Wohngebiets fördern, hohe Priorität. Im Zusammenhang mit dem vorgeschriebenen naturnahen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser fördert der Bebauungsplan das Entstehen eines Quartiers mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität im Innen- und Außenbereich.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften

Art der baulichen Nutzung

Die umgebende Bebauung besteht aus Wohnbebauung, der Bebauungsplan "Bleiche" setzt demnach als Art der baulichen Nutzung auch ein allgemeines Wohngebiet fest.

Die sonst ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungsbauten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für die Baugebiete **WA2-5** nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil das Gebiet innerhalb der umgebenden Straßenräume mit einer Gesamtfläche von ca. 2,1 Hektar nicht groß ist und damit aus sich heraus und aufgrund der Nähe zur Innenstadt keine Anlagen dieser Art rechtfertigt. Darüber hinaus lassen sich der Flächenbedarf und die nutzungsbedingt erheblich abweichenden Gebäudetypen nicht in die beabsichtigte Gebäudestruktur einfügen oder integrieren. Im **WA1**, dem Solitärbau am optionalen Kreis-

verkehr, sind ausnahmsweise die zuvor genannten Ausnahmenutzungen bis auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen, da hier eine reine Wohnnutzung nur eingeschränkt möglich ist.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan ist zur differenzierten Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in 5 Bereiche unterschiedlicher Nutzungen (**WA_{1, 2, 3, 4, 5}**) gegliedert.

WA₁ regelt das Maß der baulichen Nutzung des **Solitärbaus am Kreuzungsbereich** Hans-Thoma-Straße / Huttenstraße. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf vier zwingend festgesetzt, da hier ein städtebaulich markanter Punkt gewünscht ist, der nicht unter der Maßstäblichkeit der Gebäude an dieser Stelle bleiben soll.

WA₂ gibt das Maß der baulichen Nutzung von **vier Geschosswohnungsbauten entlang der Hutten- / Bergstraße** vor. Die Zahl der Vollgeschosse ist für die beiden westlichen Häuser von drei bis max. vier, für die beiden östlichen Häuser mit drei festgesetzt. Die Festsetzung der Von-Bis-Vollgeschossigkeit der beiden westlichen Häuser ermöglicht je nach Geländeniveau und Bodenbeschaffenheit das Ausbilden von einem oder zwei Gartengeschossen unterhalb des Eingangsgeschosses auf Straßenniveau und berücksichtigt planerischen Handlungsspielraum auf die Belichtungsverhältnisse beim Bauen in Hanglage. Die Trauf- und Brüstungshöhen sind zwingend vorgegeben, somit wird eine städtebaulich gewünschte durchgängig dem Straßenhöhenverlauf folgende Bebauung gesichert, die dem bestehenden Geländeversprung ebenfalls Rechnung trägt. Durch die Festsetzung der Firsthöhe als Maximalhöhe wird gewährleistet, dass die Gebäudetiefen im Rahmen des Baufensters noch variieren können.

Im Baugebiet **WA₃** ist das Maß der baulichen Nutzung der **Reihenhausgruppen** im Zentrum und Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese niedrigere Bebauung entspricht der Bebauungshöhe der Nachbargebäude und gewährt ausreichend Besonnung und Durchlüftung im inneren des Plangebiets. Die Trauf- und Brüstungshöhen sind ebenfalls zwingend vorgegeben, somit wird die städtebaulich gewünschte durchgängige Gebäudehöhe entlang der Wohnwege gesichert. Durch die Festsetzung der Firsthöhe als Maximalhöhe wird gewährleistet, dass die Gebäudetiefen im Rahmen des Baufensters noch variieren können.

Im **WA₄** wird das Maß der baulichen Nutzung für fünf **Einzel- und Doppelhäuser** entlang der Hans-Thoma-Straße durch die Festsetzungen auf zwei Vollgeschosse geregelt. Die Gebäudehöhen orientieren sich wiederum an der quartiersüblichen Geschossigkeit, wobei die Gebäudefluchten durch die Vorplätze mit Nebenanlagen und Begrünung von der Straßenkante zurückgenommen werden. Die Trauf- und Brüstungshöhen sind auch hier zwingend vorgegeben, die städtebaulich sinnvolle durchgängige Gebäudehöhe entlang der Hans-Thoma-Straße wird dadurch gesichert. Durch die Festsetzung der Firsthöhe als Maximalhöhe wird gewährleistet, dass die Gebäudetiefen im Rahmen des Baufensters noch variieren können.

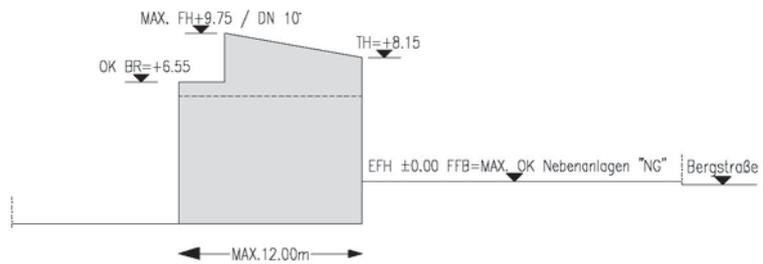
Die Baugebiete des **WA₅** regeln zukünftige Bebauungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplans **bestehenden Gebäude**. Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich mit Firstrichtung (traufständige Anordnung zum Straßenrand), Zahl der Vollgeschosse und Dachtypus (Satteldach) am Bestand.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für alle fünf Baugebiete einheitlich durch eine Grundflächenzahl von 0,4 (max. 40% der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden) und eine Geschossflächenzahl von 0,8 (die Fläche aller Vollgeschosse darf max. 80% der Grundstücksfläche nicht überschreiten) festgesetzt. Bei der Vorgabe der maximalen Grundflächenzahl sind die zulässigen Nebenanlagen auf den Grundstücken sowie Stellplätze und Zufahrten berücksichtigt. Insbesondere durch die nicht möglichen Unterkellerungen muss die Festsetzung der Grundflächenzahl die Bebau-

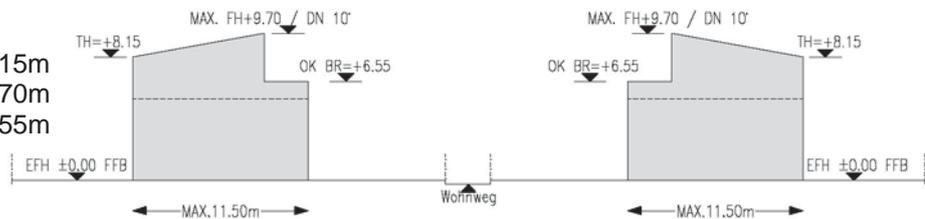
ung von ebenerdigen Kellerersatzräumen ermöglichen. Die Hauptgebäude bzw. die festgesetzten Baufenster erfordern eigentlich eine wesentlich geringere Grundflächenzahl.

Zur Wahrung des geschlossenen Siedlungscharakters mit eigener Formensprache gibt der Bebauungsplan für die Baugebiete **WA** 2, 3, 4 über die Festsetzungen zur Geschossigkeit hinaus wie zuvor begründet zwingende Höhenvorgaben für Traufen und Brüstungsoberkanten (Umwehrungen) von Dachterrassen sowie maximale Höhenangaben für den First vor. Unterschiedliche Ausbildungen von Dachterrassen bzw. Staffelgeschossen sind in den Baugebieten **WA** 2, 3, 4 möglich, jedoch müssen gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans Hausgruppen in einer Zeile (Wohnweg) einheitlich in Höhe und Fluchten gestaltet werden. So soll vermieden werden, dass die Siedlung einen unerwünschten Splittercharakter erhält. Die Festsetzungen des Bebauungsplans hierzu werden in den nachfolgenden Schnittdarstellungen zur besseren Verständlichkeit schematisch abgebildet:

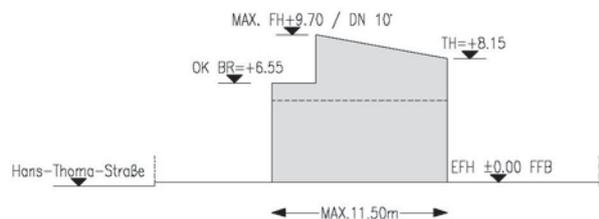
WA₂
 TH = + 8,15m
 FHmax.+ 9,75m
 OKBR=+ 6,55m.



WA₃
 TH = + 8,15m
 FHmax.+ 9,70m
 OKBR=+ 6,55m



WA₄
 TH = + 8,15m
 FHmax.+ 9,70m
 OKBR=+ 6,55m



Gebäudetypologien gemäß Bebauungsplan-Festsetzungen

Bauweise

Die vorgeschriebene Bauweisen der einzelnen Teilgebiete sichern die städtebaulich gewünschten quartiersgliedernden Gebäudetypen. So unterstreicht die offene Bauweise im WA₂ in Form von vier großformatigeren Einzelgebäuden die schützende Grenze des Quartiers nach Norden zur Bergstraße, die Festsetzung für Einzel-/Doppelhäuser entlang der Hans-Thoma-Straße erzeugen den gewünschten Rhythmus und die Hausgruppenfestsetzung an den Wohnwegen vermeidet Zersiedelungstendenzen im Wohngebiet.

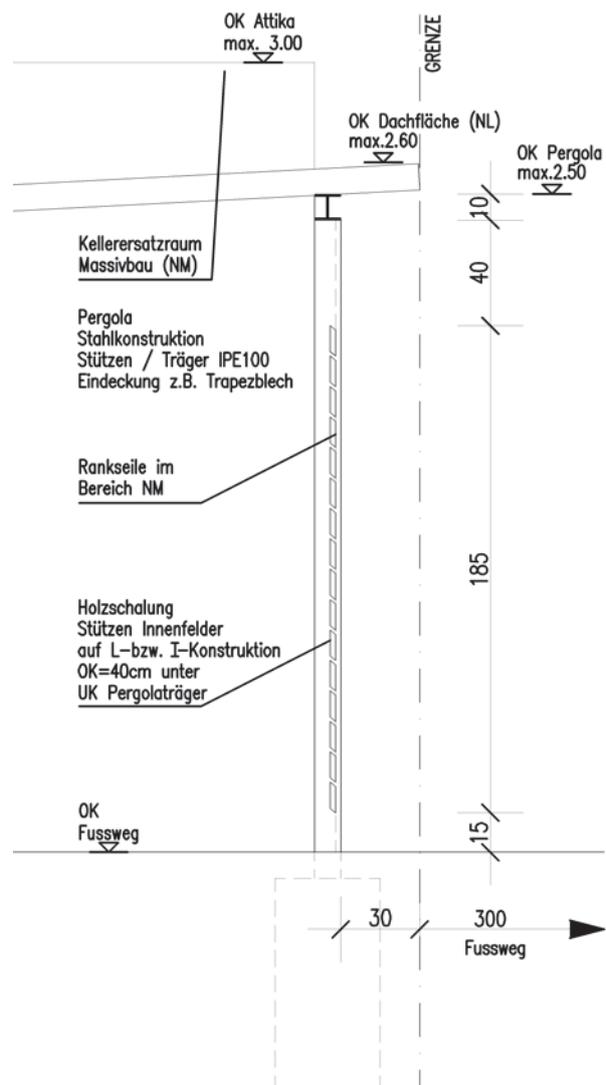
Überbaubare Grundstücksfläche, Breite der Baugrundstücke

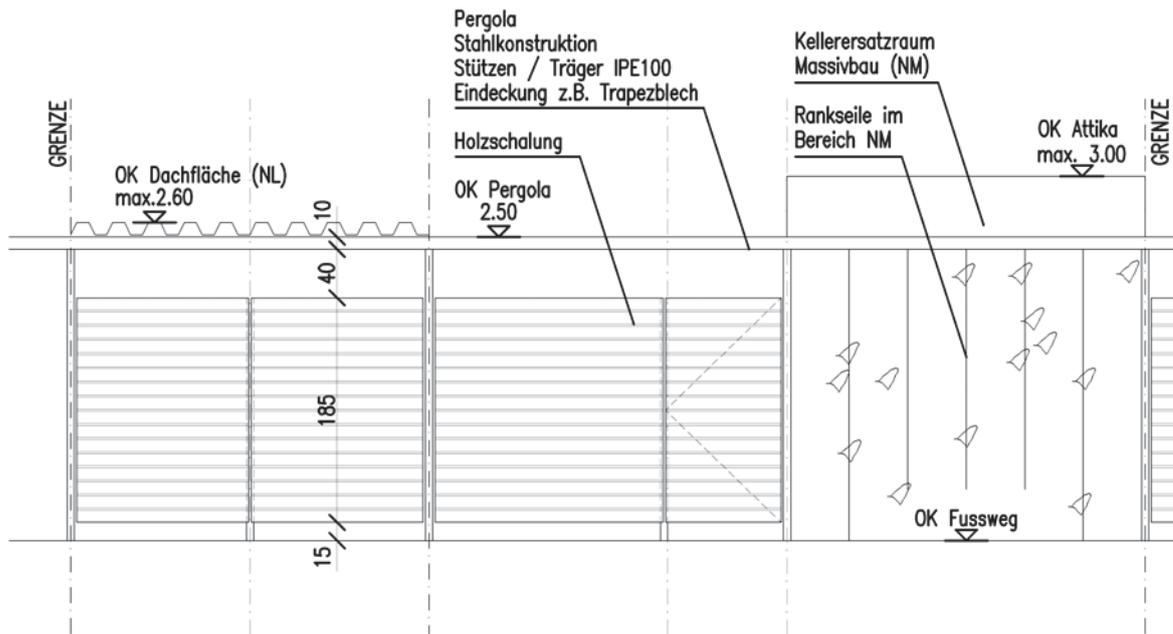
Die Bautiefen im Plangebiet sind unterschiedlich je nach Gebäudetypus auf max. 11,50m bis 12,00m begrenzt. Somit sollen ausreichende Belichtungstiefe von Wohnräumen mit Tageslicht im Plangebiet gewährleistet werden. Die Breite der Grundstücke ist auf ein Mindestmaß von 6 Metern festgesetzt. Hierdurch soll die Anzahl der vorgesehenen Häuser klein gehalten werden um einer unerwünschten Verdichtung des Gebietes entgegen zu wirken und um die erforderlichen Stellplätze im B-Plangebiet nachweisen zu können.

Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports sind genauso gesondert ausgewiesen wie die Flächen für Kellerersatzräume, Müllstellplätze, Geräte- und Fahrradschuppen. Da die Nebenanlagen die an das Wegenetz angrenzende Bebauung darstellt, enthält der Bebauungsplan für deren Ausgestaltung verbindliche Höhenangaben. Diese Vorgaben sichern im Plangebiet ein ansprechendes Gestaltungsbild der Außenräume und prägen einen zusammenhängenden Gebietscharakter. Die nebenstehende und die nachfolgende Schemadarstellung geben die durch den Bebauungsplan vorgeschriebenen Materialien, Abmessungen und konstruktiven Ausbildungen der wegseitigen Wandausbildung der Nebenanlagen "NM" und "NL" im WA₃ entlang der Wohnwege B und C verbindlich vor:

Schemaschnitt Müllstellplatz / Fahrradschuppen (NL) als feuerverzinkte Stahl-/Holz-Konstruktion (mit/ohne Überdachung) in Pergola integriert





Ansichtsschema der Pergola-/Wandabwicklung der Nebenanlagen NL und NM entlang der Wohnwege B + C

Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind erst ab einer Gebäudebreite von 7,0m max. 2 Wohnungen zulässig. Wohngebäude mit einer Breite kleiner 7,0m dürfen nur eine Wohneinheit besitzen. Das Gebiet ist mit Ausnahme der Mehrfamilienhäuser im Norden als Ein- bzw. Zweifamilienhausgebiet mit geringer Verdichtung geplant. Damit das städtebauliche Planungsziel erreicht wird, ist die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude erforderlich.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen von Stellplätzen einschließlich der Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien und Oberflächenbefestigungen herzustellen. Diese Festsetzung dient der Minimierung der Flächenversiegelung im Plangebiet. Die Festsetzung minimiert den Eingriff in den Naturhaushalt.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen liegen innerhalb des Plangebiets. Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs festgesetzte Ausgleichsflächen sind den Baugrundstücken innerhalb des Plangebiets und dem Erschließungsträger der öffentlichen Wege und Plätze zugeordnet. Die Kosten für den Ausgleich der Eingriffe sind damit entsprechend dem Verursacherprinzip von den zukünftigen Erbbauberechtigten für die Grundstücke bzw. von dem Erschließungsträger (Sparkassen-Wohnbau Karlsruhe) für die öffentlichen Flächen im räumlichen Geltungsbereich, auf denen die Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen, zu tragen.

Die Begrünung der Dachflächen wird als weitere Minderungsmaßnahme der Flächenversiegelung im Plangebiet vorgeschrieben. Die Regenrückhalteflächen werden zur Durchgrünung des Wohngebiets bepflanzt und die derzeit breiten Straßenräume werden verengt und mit Baumpflanzungen begrünt. So wird ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung befestigter Oberflächen im B-Plangebiet gewährleistet.

Örtliche Bauvorschriften

Gebäude- und Dachausbildung

Als Dachform sind in den Baugebieten **WA**_{2,3,4} flach geneigte Pultdächer vorgeschrieben. Dieser Dachtypus markiert einen eigenständigen Charakter der Siedlung und entspricht vornehmlich zeitgemäßen Vorstellungen modernen Wohnens. Darüber hinaus wird somit der Forderung nach gut nutzbaren und gut belichteten Dachgeschossen Rechnung getragen. Traufständigkeit und Satteldachtypus sind für die Bereiche der Bestandsgebäude (**WA**₅) vorgegeben, da hier die markanten Eckfassungen der südlichen Straßenzüge eine unmittelbare Beziehung zu den gegenüberliegenden Satteldachhäusern haben. Auf eine Vorgabe der Dachform wurde im **WA**₁ bewusst verzichtet, da dieses Gebäude für Wohnnutzung voraussichtlich weniger geeignet ist und sich so von der restlichen Wohnbebauung im Quartier unterscheidet.

Weiterhin wird durch die Festsetzungen im **WA**_{2,3,4} der Firstlinien als Baugrenze im Dachbereich und der Dachneigungen gesichert, dass bei der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen bevorzugt Staffelgeschosse mit Dachterrassen entstehen.

Auf eng gefasste Vorgaben zu Material und Farbigkeit wird im Bebauungsplan verzichtet, somit wird in einem einerseits stringenten Kubaturkonzept eine andererseits individuelle Vielfältigkeit der Ausgestaltung ermöglicht. Es wird eine Quartierscharakteristik erzeugt, die einen möglichst hohen Grad an Umsetzung der zu Grunde liegenden Wettbewerbsidee zum Ziel hat.

Dachaufbauten und Antennen sind im Plangebiet nicht zugelassen, lediglich für den Bereich der bestehenden Gebäude mit Satteldach sind Art und Größe von Dachaufbauten in den örtlichen Bauvorschriften geregelt. Diese Regelung dient der einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft innerhalb des Plangebiets.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in Form und Größe durch den Bebauungsplan reglementiert. Lediglich Werbeanlagen für das Gebäude im Abgrenzungsbereich **WA**₁ sind entsprechend der Lage zum Verkehrsknoten Hans-Thoma-Straße / Huttenstraße und der Gebäudenutzung in größeren Formaten zulässig. Durch diese Festsetzungen bleibt der Wohncharakter der Siedlung erhalten, störenden Einflüssen unangemessener Werbeanlagen werden unterbunden.

6. Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Für die Ermittlung der Eingriffe in den Naturhaushalt und die Ausgleichsmaßnahmen wurde ein landschaftsplanerisches Gutachten (Anhang) beauftragt. In dem Gutachten wird der naturräumliche Bestand erfasst und bewertet und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Eingriffe auf Grundlage des Bebauungsplans wurden anschließend ergänzend beurteilt und die Ausgleichsmaßnahmen bewertet (Anlage).

Der Bebauungsplan zeichnet sich gemäß der ergänzenden Beurteilung dadurch aus, dass die gutachterlichen Empfehlungen zur Minderung von Eingriffen bzw. zur Kompensation konsequent berücksichtigt und gut umgesetzt werden. Der Umfang und die Qualität der festgesetzten Maßnahmen ist lt. ergänzender gutachterlicher Bewertung geeignet, die verursachten Eingriffe funktional und vollständig zu kompensieren. Die Dachbegrünung auf den Wohngebäuden trägt über die Kompensationsmaßnahmen hinaus dazu bei, das Baugebiet zu durchgrünen und im dicht besiedelten Quartier einen lokalen Klimaausgleich zu unterstützen.

Auch in der letztendlichen gutachterlichen Beurteilung der naturschutzrechtlichen Eingriffe und Empfehlungen zu deren Minderung und Kompensation vom 13.10.2003 (Anlage) kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich für die Minderung und Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe ausreichen. Die im Gebiet vorhandene ökologische Situation ist als Insellage zu bezeichnen und weist keine ökologisch bedeutsamen Biotopstrukturen auf.

Als Fazit wird festgestellt, dass

- die Eingriffe in den Boden-Wasserhaushalt durch die Festsetzungen von wasserdurchlässigen / begrünten Materialien für Stellplätze / Zufahrten etc. deutlich gemindert werden;
- die Eingriffe in Biotope von Tier- und Pflanzenarten mit allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Ubiquisten) durch Maßnahmen auf festgesetzten Grünflächen, Garten- und Freiflächen, Regenrückhalteflächen vollständig kompensiert werden; insbesondere die Durchgrünung des Plangebietes mit Baumpflanzungen und gärtnerisch genutzten Flächen langfristig zu einer deutlichen Aufwertung der Lebensräume für Tierarten (insbesondere Vogelarten) führen wird;
- die o. a. Maßnahmen auf Freiflächen auch als Kompensationsmaßnahmen bzgl. der Versiegelung zu werten sind. Den geplanten Bau- und Verkehrsflächen Grünflächen und sonstige Freiflächen in etwa gleicher Größenordnung gegenüber stehen;
- die festgesetzten Baumpflanzungen zu einer Durchgrünung des Baugebietes und der Straßenräume (Ausgleich für Eingriffe in das Landschaftsbild) führen; diese zusammen mit sonstigen Bepflanzungen und den festgesetzten Dachbegrünungen auch zur Verbesserung des lokalen Klimaausgleichs beitragen.

7. Zusammenstellung der Flächen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 30.580 m². Davon entfallen auf

Verkehrsflächen	ca.	11.790 m ²
Bauflächen	ca.	8.930 m ²
Ausgleichs- und sonstige Flächen	ca.	9.860 m ²

8. Kosten

Für die Stadt Bruchsal entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten der Neuordnung der Grundstücke, der Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der notwendigen technischen Infrastruktur, der Rückbau und die Neugestaltung der Hans-Thoma-Straße und der Bergstraße sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Vorhaben- und Erschließungsträger getragen.

Die Kreuzung Hans-Thoma-Straße / Huttenstraße ist bereits Bestand. Ein Umbau der Kreuzung ist ein Vorschlag der Verwaltung und nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Die Entscheidung über die Durchführung dieser Maßnahme hat der Gemeinderat zu gegebener Zeit zu treffen. Die Kosten des Umbaues können derzeit noch nicht benannt werden, da noch keine Entwurfsplanung vorliegt.

Entwurf und Bearbeitung:

archis Architekten und Ingenieure GmbH

Karlsruhe, den 18.10.2003

gez.:
Prof. Bernd Kogel, Dipl.-Ing.

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung der Begründung mit dem Gemeinderatsbeschuß / Satzungsbeschuß vom 28.10.2003 wird bestätigt.

Stadt Bruchsal -Bürgermeisteramt-
Bruchsal, den 27.01.2004

gez.:
Bernd Doll
Oberbürgermeister

Anlagen

- A Landschaftsplanerische Leistungen zum Bebauungsplan "Bleiche", Minderung und Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe**

- B Umwelttechnische und geotechnisches Gutachten**