B - I Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass und allgemeine Ziele der Planung, Planungsverlauf
2. Vorgaben der Bauleitplanung
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Bestandsaufnahme / Bewertung der Ausgangssituation
5. Städtebauliches Konzept
6. Planungsrechtlichen Festsetzungen
7. Eingriffsdarstellung und Ausgleichsmaßnahmen
8. Immissionen
9. Kampfmittelvorkommen
10. Realisierung der Planung, Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung
11. Städtebauliche Kennzahlen

1. Anlass und allgemeine Ziele der Planung, Planungsverlauf

Seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 1984 ist der Bereich „Gärtenwiesen“ die größte Baulandreserve des Stadtteils Büchenau. Dessen letzte städtebauliche Erweiterung erfolgte durch die Realisierung des nördlich angrenzenden Baugebietes „Kleinfeld“ (Bebauungsplan „Kleinfeld“ rechtskräftig seit 07.05.1994). Der Bestand an unbebauten Grundstücken ist hier nahezu erschöpft, sodass sich ein zunehmender Angebotsengpass an für den Eigenheimbau attraktiven Bauflächen in Büchenau abzeichnet.

Die starke Nachfrage nach Familieneigenheimen innerhalb des Ortes in Verbindung mit einem geringen Angebot an finanzierbaren Baugrundstücken bildet somit den eigentlichen Anlass der Planung. Es soll der Möglichkeit zur Eigenentwicklung des Ortsteiles Büchenau resultierend aus dem innerem Bedarf sowie der Verhinderung von Abwanderung Rechnung getragen werden.

Am 10.10.2000 wurde durch den Gemeinderat bereits ein Aufstellungsbeschluß für einen Bebauungsplan „Gärtenwiesen“ (ca. 8,3 ha) gefasst. Durch Eintritt der Rechtskraft der Flurbereinigung am 20.08.2001 haben sich innerhalb des Plangebietes zwischenzeitlich jedoch neue Grundstücksverhältnisse ergeben. Damit die durch den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans betroffenen Grundstücke eindeutig festgelegt werden können, wurde erneut die Fassung eines Aufstellungsbeschlusses notwendig.

Der vorliegenden Planung vorausgegangen war die Diskussion über 3 städtebauliche Entwurfsvarianten, welche jedoch im Ortschaftsrat zunächst keine Zustimmung gefunden hatten. Es wurde daraufhin eine Gestaltungsvariante 4 neu erarbeitetet, welche aufgrund von Anregungen seitens des Ortschaftsrates in eine geringfügig abweichende Gestaltungsvariante 4a weitergeführt wurde. Der Ortschaftsrat hat in seiner Sitzung am 24.06.2003 beschlossen dem Gemeinderat diese von der Verwaltung vorgeschlagene Gestaltungsvariante 4a vom 16.06.2003 als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gärtenwiesen“ zu empfehlen. Am 22.07.2003 ist der Gemeinderat der Stadt Bruchsal dieser Empfehlung gefolgt und hat den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sind Bedenken hinsichtlich der Größe des Gebietes im Verhältnis zur Einwohnerzahl des Ortes aufgetreten, sodass zunächst für den Geltungsbereich des Teilbebauungsplans „Gärtenwiesen - Ost“ (ca. 5,4 ha) das Verfahren weitergeführt wird. Der übrige durch den Aufstellungsbeschluss abgegrenzte Bereich soll in einem separaten Verfahren behandelt werden sobald im Teilbereich „Gärtenwiesen - Ost“ eine Bebauung von ca. zwei Drittel der Grundstücke erfolgt ist.

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf einer aktualisierten Grundkonzeption (Rahmenplanung „Gärtenwiesen“ siehe Teil B-IV), welche aufgrund weiterer Anregungen und unter Berücksichtigung der Bestandssituation auf Flst.-Nr. 3899 von der ursprünglichen Variante geringfügig abweicht. Dabei wurden insbesondere die Konzeption der inneren Erschließung sowie die Lage des Spielplatzes optimiert. Der öffentliche Flächenanteil wurde zugunsten einer größeren Anzahl an Bauplätzen reduziert, wobei der Anteil an öffentlichen Verkehrsflächen erhöht und der Anteil an öffentlichen Grünflächen verringert wurde.

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Die Gesamtplanung „Gärtenwiesen“ befindet sich innerhalb einer dargestellten *Wohnbaufläche* (W) des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der VVG Bruchsal von 1984, einschließlich der 1.Änderung von 1996 (Abb.2).

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass eine Genehmigung nach § 10 (2) entfällt.

Die wesentlichen Aussagen des Landschaftsplanes von 1998 bestehen in der Darstellung von möglichen Konflikten einer Neubebauung mit den Schutzgütern „Landschaftsbild“ und „Kulturgüter“, welche aufgrund der Einstufung des westlichen Ortsrandes als „optisch wirksame und einzigartige Ortsrandsituation“ auftreten können. Weitere Schutzgüter werden aus Sicht des Landschaftsplans nicht beeinträchtigt.

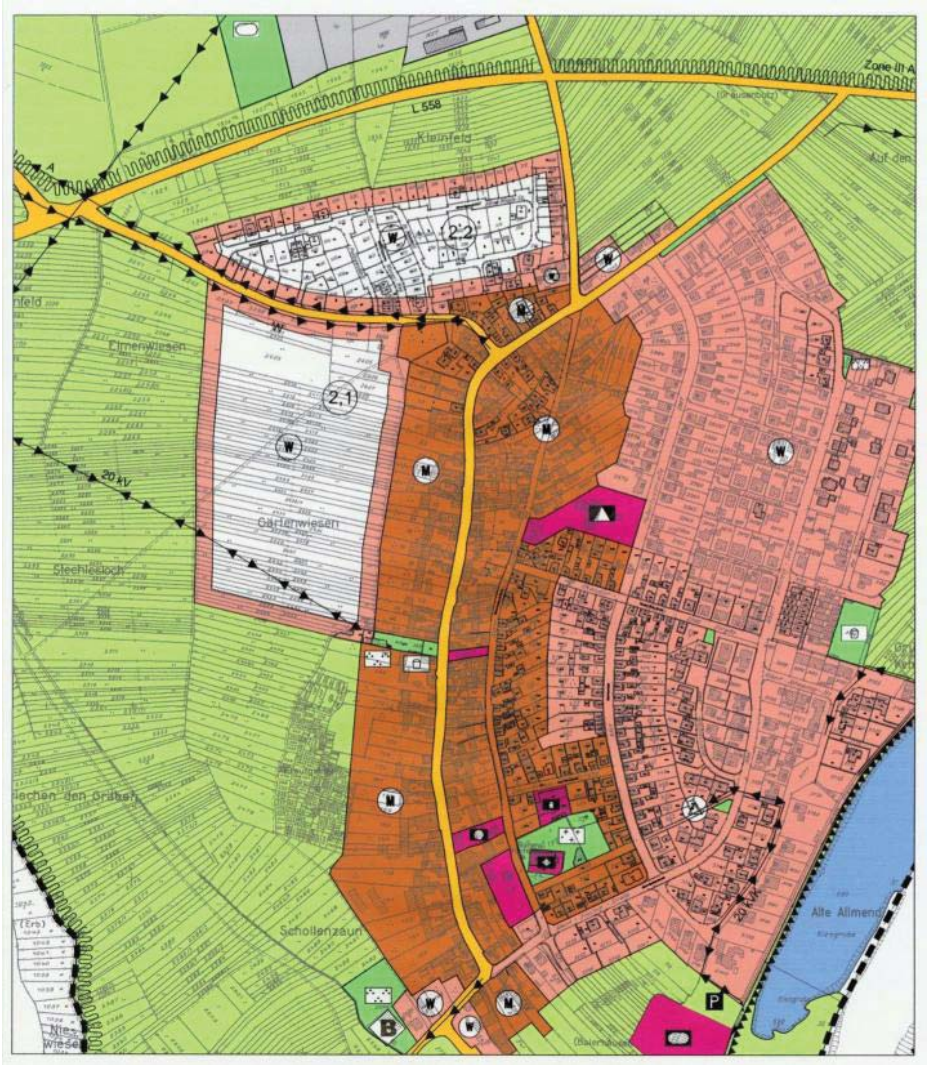


Abb.2: Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

An das Plangebiet grenzt nördlich der Bebauungsplan „Kleinfeld“ (rechtskräftig seit dem 07.05.1994) an, welcher in einem Teilbereich der Spöcker Straße (Grünstreifen neben öffentlicher Verkehrsfläche) aufgrund von Einmündungsbereichen der geplanten Erschließungsstraßen, sowie den erforderlichen Grundstückszufahrten durch den künftigen Bebauungsplan „Gärtenwiesen - Ost“ ersetzt wird.

Östlich schließt der Bebauungsplan „Westlich Au in den Buchen“ (rechtskräftig seit dem 02.07.1991) an, welcher in einem Teilbereich beim Vogelpark aufgrund der geplanten Anbindung (öffentliche Verkehrsfläche) des Gebietes an die Straße „Au in den Buchen“ durch den künftigen Bebauungsplan „Gärtenwiesen - Ost“ ersetzt wird.

2.3 Prüfung der UVP-Pflicht

Gemäß dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) unterliegt der „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m^2 bis weniger als 100.000 m^2“ der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c Abs.1. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären (UVPG § 3c Abs.1 Satz 1).

Als Ergebnis der Vorprüfung resultiert, dass im Umfeld der geplanten Wohnbebauung – mit Ausnahme einer Wasserschutzgebietszone III B, welche die gesamte Ortslage von Büchenau sowie daran angrenzende Flächen umfaßt – keine der in Anlage 2 Nr. 2 zum UVPG genannten Schutzgebiete vorhanden sind. Das geplante Wohngebiet steht der Wasserschutzgebietsverordnung nicht entgegen. Beeinträchtigungen im Sinne der Schutzgebietsverordnung sind nicht zu erwarten.

Im weiteren Umfeld des geplanten Wohngebietes befinden sich in der § 24a-Kartierung erfasste Feldhecken und Feldgehölze. Durch das geplante Vorhaben werden keine § 24a-Biotope beeinträchtigt.

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und der Landnutzung ist nicht von einer besonderen ökologischen Empfindlichkeit des betrachteten Gebietes gemäß Anlage 2 Nr. 2 UVPG auszugehen. Diesbezüglich und unter Einbeziehung der Merkmale des Vorhabens (Anlage 2 Nr. 1 UVPG) sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von § 3c UVPG zu erwarten.

Eingriffe im Sinne des § 18 BNatSchG können durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen werden (s. Kapitel 7).

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Gesamtplanung „Gärtenwiesen“

Das Planungsgebiet der Gesamtplanung „Gärtenwiesen“ befindet sich am westlichen Ortsrand Büchenaus und grenzt im Osten über einen landwirtschaftlichen öffentlichen Weg unmittelbar an den historischen Ortskern an. Im Norden wird das Plangebiet durch die Spöcker Straße begrenzt, welche auch das Baugebiet „Kleinfeld“ erschließt. Im Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an, im Westen ein öffentlicher landwirtschaftlicher Weg. Die Fläche der durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan erfassten Gesamtplanung beträgt ca. 8,3 ha und beinhaltet folgende Flurstücke: 15/1, 18/1, 46, 3469 (teilweise), 3829 (teilweise), 3849 bis 3852 (jeweils teilweise), 3853, 3854, 3855 bis 3894 (jeweils teilweise), 3895 bis 3901, 3902 bis 3904 (jeweils teilweise).

3.2 Teilbebauungsplan „Gärtenwiesen - Ost“

Durch die angepasste Abgrenzung wird der räumliche Geltungsbereich für den Teilbebauungsplan „Gärtenwiesen - Ost“ neu festgesetzt. Er ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Teil A-III) vom 21.06.2004 und umfaßt eine Fläche von ca. 5,4 ha. Sämtliche durch den Aufstellungsbeschluss erfassten Grundstücke werden auch im Teilbebauungsplan „Gärtenwiesen - Ost“ einbezogen. (Abb.3)

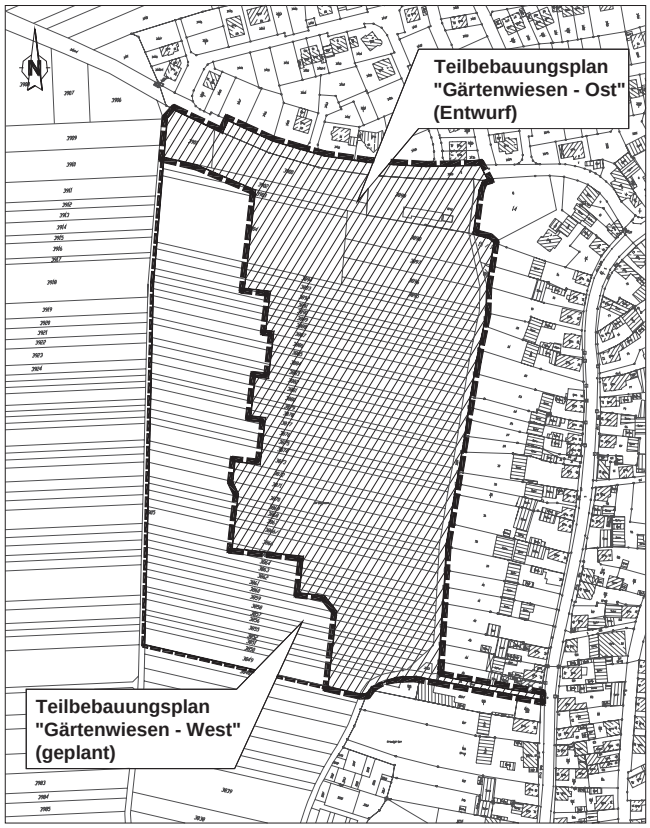


Abb.3: räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

4. Bestandsaufnahme / Bewertung der Ausgangssituation

4.1 Natürliche Grundlagen

Die Aussagen zu den natürlichen Grundlagen, wie Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotoptypen und Landschaft im Bereich der Gesamtplanung „Gärtenwiesen“ sind in dem Gutachten „*Landschaftsplanerische Leistungen“* zum Bebauungsplan vom April 2004, erstellt vom Büro Spang-Fischer-Natzschka aus Walldorf, ausführlich dargestellt (s. Anhang, B-III).

4.2 Bestehende Nutzungen

Bis auf verschiedene Bestandsgebäude auf Flst.-Nr. 3499 an der Spöcker Straße sowie eine Umspannstation am Vogelpark ist die überplante Fläche derzeit unbebaut und wird größtenteils als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die Planung wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsphase derart angepasst, dass ein Verbleiben des Gebäudeteiles mit Wohnnutzung auf Flst.-Nr. 3499 im Rahmen des Bestandsschutzes zunächst möglich ist, um soziale Härten zu vermeiden. Mit dem Eigentümer wird darüber hinaus eine schriftliche Vereinbarung getroffen, welche die Freiräumung des übrigen Geländes einschließlich der Einfriedung in Verbindung mit einer Verlagerung der gewerblichen Nutzung innerhalb des Ortes regelt.

Über das Plangebiet führt im südlichen Teilbereich eine 20 KV-Freileitung, die dinglich gesichert ist. Für die vorgesehene Erdverkabelung wird ein neuer Standort für den Kabelendmast sowie die 20 kV-Trasse z.T. außerhalb des Plangebietes festgelegt und grundbuchrechtlich gesichert. Die Erdverkabelung innerhalb des Plangebietes erfolgt innerhalb festgesetzter öffentlicher Flächen bzw. durch Grunddienstbarkeiten.

4.3 Erschließungssituation

Die überörtliche verkehrliche Anbindung des Ortsteiles Büchenau erfolgt nördliche der Ortslage über die L558 nach Bruchsal bzw. nach Karlsruhe. südlich der Ortslage erfolgt über die K 3501 eine Anbindung an die B3 in Untergrombach.

In Untergrombach befindet sich auch ein Haltepunkt der Stadtbahn in Richtung Karlsruhe bzw. Bruchsal.

Des Weiteren besteht ÖPNV-Anbindung über das Netz des Stadtbus „MAX“ (Ringlinien 185/186 nach Bruchsal, Ortsteilverbindungslinie 187 nach Helmsheim und die Schülerbuslinie 188).

Die Anschlußstellen für die Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Telekommunikation, Kanal) des geplanten Gebietes befinden sich im Bereich der Spöcker Straße.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Gesamtkonzeption

Durch die Entwicklung von Wohnbauland für den Eigenheimbau (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) im Gesamtbereich „Gärtenwiesen“ können ca. 190-200 Wohneinheiten für etwa 460-500 Bewohner geschaffen werden, davon sind im Teilbereich „Gärtenwiesen-Ost“ ca.120-140 Wohneinheiten für etwa 300-350 EW realisierbar.

Die städtebauliche Konzeption bestimmend ist neben der klar nach Süden und Westen ausgerichteten Bebauungsstruktur die Integration des historischen westlichen Ortsrandes mit seiner ortstypischen Dachlandschaft und der Scheunenbebauung. Durch die Ausbildung eines öffentlichen Grünzuges mit Promenade und Spielplatz wird eine klare städtebauliche Zäsur ausgebildet. Gleichzeitig dient der Grünbereich auch als Bindeglied zwischen alter und neuer Bebauung. Darüber hinaus kann in diesem Bereich den aus der Planung resultierenden besonderen technischen und ökologischen Anforderungen zur Regenwasserversickerung entsprochen werden.

Nach Süden und Westen ist städtebaulich ein neuer Ortsrand auszubilden. Gleichzeitig werden die Möglichkeiten einer zukünftigen Weiterentwicklung des Ortes insbesondere in südlicher Richtung offen gehalten. Die Grünzäsur im Bereich Vogelpark wird nach Westen fortgesetzt und bildet den südlichen Abschluss des Gebietes.

5.2 Typologie und Dichte der Bebauung

Die derzeit bevorzugte Wohnform für Büchenau stellt das selbst genutzte Eigenheim in Form von 1,5 bis 2-geschossigen Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern dar. Dieser Nachfrage folgend soll der Bebauungsplan ein Gebiet mit hoher Wohnqualität sichern. Die Wohnqualität wird neben gestalterischen Faktoren stark von der städtebaulichen Dichte, d.h. Einwohner bzw. Wohnungen je Fläche, beeinflusst. Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist deshalb eine den Wohnbedürfnissen angemessene Dichte herbeizuführen. Dabei wird ein Regelungskorridor zwischen den Forderungen nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden, verbunden mit der Vermeidung von eingeschossigen Flachbauweisen, und der Forderung nach großzügigen Freiflächen mit Durchgrünung auch innerhalb der privaten Grundstücksflächen aufgebaut. Eine realisierbare Einwohnerdichte von ca. 60 EW/ha (brutto, entspricht den Vorgaben für „sonstige Siedlungsbereiche“ im Regionalplan 2003) und ca. 25 Wohneinheiten je ha stellen hier angemessene Planungsvorgaben dar. Das Doppelhaus stellt bezüglich der genannten Forderungen ergänzt um ökonomische Vorteile durch eine günstige Grundstücksgröße eine überzeugende Bauform dar, woraus das besondere Anliegen resultiert eine hohe Anzahl an Baumöglichkeiten für Doppelhäuser zu schaffen.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes darüber eine Fläche für betreutes Seniorenwohnen vorgesehen, um dem demografisch bedingten, weiter ansteigenden Bedarf an attraktiven Flächen für diese Wohnform zukünftig auch innerhalb des Ortsteils gerecht zu werden.

5.3 Höhenlage des Gebietes

Bedingt durch hoch anstehendes Grundwasser soll das Plangebiet auf 111,80 m+NN (durchschnittliche Höhenlage der Erschließungsstraßen) angehoben werden. Grundlage für diese Entscheidung ist die Messung an einer rund 500 m südlich vom Gebiet liegenden Grundwassermessstelle von dem ein maximal jemals gemessener Grundwasserspiegel von 110,46 m+NN dokumentiert ist. Die Geländehöhe entspricht nach Anhebung auf 111,80 m+NN in etwa dem nördlich angrenzenden Baugebiet „Kleinfeld“.

5.4 Erschließung

Verkehrliche Erschließung:

Das Baugebiet ist über die Spöcker Straße an die örtliche Hauptverkehrsstraße „Au in den Buchen“ angebunden, welche im Norden in die L 558 mündet und im Süden in Richtung Untergrombach über die K 3501 bzw. Staffort über die K 3579 weiterführt.

Die interne Haupterschließung des Gebietes erfolgt in nord-südlicher Richtung über Planstraße A, welche im Teilabschnitt A.1 den Übergang in die Spöcker Straße sicherstellt und im Teilabschnitt A.2 in eine verkehrsberuhigte Wohnstraße übergeht. Verkehrsberuhigte Wohnstraßen münden im weiteren Verlauf als Stich- oder Ringstraßen in die Planstraße A ein. Die Wohnstraßen sind als Mischverkehrsflächen festgesetzt, um damit den verkehrsberuhigten Gesamtcharakter des Gebietes zu gewährleisten. Öffentliche Stellplätze befinden sich entlang der Planstraße A konzentriert.

Über eine verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche parallel zum Vogelpark ist nur die Anbindung einer Fläche für ein Betreutes Wohnprojekt einschließlich zugehöriger Stellplätze an die örtliche Hauptverkehrsstraße „Au in den Buchen“ möglich. Auf eine Durchfahrt in das neue Baugebiet sollte aufgrund der Breite des Weges und der unübersichtlichen Einmündungssituation an dieser Stelle verzichtet werden. Für Rad- und Fußgängerverkehr besteht hier jedoch eine wichtige Anbindung zur Ortsmitte.

Anbindungsoptionen an eine mögliche südliche Erweiterung des Gebietes bleiben durch die Planung offen gehalten.

Für den Teilbereich „Gärtenwiesen-Ost“ ist mit ca. 300-350 neuen Einwohnern zu rechnen. Bei einer durchschnittlichen täglichen Wegehäufigkeit von 3,5 Wegen je Einwohner kann somit von rd. 1000 – 1.200 Wegen ausgegangen werden. Der durchschnittliche MIV-Anteil in Wohngebieten liegt dabei zwischen 30 und 70 %. Somit ergäbe sich im ungünstigsten Fall (70%) ein zusätzliches tägliches Verkehrsaufkommen (ZTV) durch das neue Baugebiet von rund 700-840 KfZ/Tag. Die Nähe zur Ortsmitte (ca. 500m) kann hier zu einer Reduzierung des MIV-Anteils um 10% führen, sodass durchschnittlich 630-750 KFZ/Tag zu erwarten sind. Der LKW-Anteil spielt eine untergeordnete Rolle, da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt. Gleichwohl muss während der Dauer der Bau- und Erschließungsarbeiten mit einer Mehrbelastung durch Baustellenfahrzeuge gerechnet werden. Die Verkehrsbelastung der Straße „Au in Buchen“ wurde im nördlichen Abschnitt im Oktober 2005 mit einem DTV von rd. 7.700 KfZ/Tag ermittelt, sodass hier mit einer Zunahme des allgemeinen Verkehrs um rd. 10% zu rechnen ist,

was jedoch im Rahmen der Zumutbarkeit liegt und durch das vorhandene Straßennetz bewältigt werden kann.

Entwässerung:

Zwei Varianten zur Entwässerungsplanung wurden durch das Ing.-Büro Wald + Corbe geprüft. Dabei handelt es sich um ein modifiziertes Trennsystem mit Regenwasserversickerung und ein konventionelles Mischsystem. Beide Systeme sind bei der grundwasserbedingten Anhebung des Geländes auf 111,80 m+NN ohne größeren technischen Aufwand umzusetzen.

Das innovativere System mit Regenwasserversickerung, das modifizierte Trennsystem, wird als Lösungsvariante gewählt, auch wenn damit zunächst höhere Herstellungsosten verbunden sind (Mehrkosten von ca. 30%) Es entspricht jedoch im Gegensatz zum Mischsystem den Forderungen nach § 45b Abs.3. des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG).

Die detaillierte Planung der Entwässerung, insbesondere der zentralen Versickerungsanlage, erfolgt im Rahmen der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe.

Die Lage des Wohngebietes innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B steht dabei der geplanten Versickerung von Niederschlagswasser, das auf den Dachflächen und Grundstückszufahrten anfällt nicht entgegen. Auch das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser kann einer Versickerung zugeführt werden, da es sich um wohngebietsinterne Erschließungsstraßen handelt.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Diese Nutzungsfestsetzung lehnt sich an das nördlich angrenzende Baugebiet „Kleinfeld“ an. Um einen möglichst hohen Anteil an Wohnnutzung sicherzustellen werden die nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zugelassen. Die nach § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksbreiten und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Vollgeschosse wird aus städtebaulichen Gründen in WA 1-3 zwingend festgesetzt, um sowohl eine gleichmäßige Höhenentwicklung innerhalb des Gebietes zu gewährleisten, als auch im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden eine eingeschossige und damit stärker Flächen versiegelnde Bauweise zu vermeiden.

Um bei Reihenhausgruppen eine optimale Ausnutzung auch kleinerer Grundstücke im sinne einer verdichteten und flächensparenden Bauweise sicherzustellen wird die GRZ bei Reihenmittelhausgrundstücken auf bis zu 0,5 erhöht.

Um vermeidbare Bodenversiegelungen auf ein minimales Maß zu begrenzen, dürfen bei der Ermittlung der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Grundfläche Flächen von Stellplätzen sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, die mit einer versickerungsfähigen, offenporigen Oberflächenbefestigung (z.B. Rasenfugensteine, Schotterrasen o.ä.) hergestellt sind gem. § 16 (6) BauNVO unberücksichtigt bleiben.

Um eine kleinteilige Grundstücksparzellierung aufgrund von Grundstücksteilungen zu vermeiden sind die Mindestgrundstücksbreiten für Doppel- und Reihenendhäuser auf ein Maß von mind. 10,00 m und für Reihenmittelhäuser auf ein Maß von mind. 7,50 m festgesetzt.

Schmalere Grundstücksbreiten würden zu einer städtebaulich nicht beabsichtigten Dichte innerhalb des Gebietes führen.

Aus gleichem Anlass wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden in WA-1 auf max. 1 Wohnung sowie in WA-2 und WA-3 auf max. 2 Wohnungen begrenzt. Die Begrenzung ist auch notwendig, um eine mögliche Flächeninanspruchnahme durch zusätzliche Stellplätze auszuschließen. Die durch Offenheit und Begrünung angestrebte Qualität des Baugebietes wäre dadurch erheblich gemindert. Mehr Wohneinheiten auf gleicher Fläche, würden sich zudem nachteilig auf das Verkehrsaufkommen innerhalb des Gebietes auswirken.

6.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports

Zu weiteren Sicherung des offenen, durchgrünten Gesamtcharakter des Gebietes sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO in den rückwärtigen Grundstücksflächen sollen in definiertem Umfang davon ausgenommen werden, um das Unterbringen von Gartengerät o.ä. zu ermöglichen.

Flächen für Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche von der die Zufahrt erfolgt einhalten, um Behinderungen im öffentlichen Straßenraum bei der Einfahrt zu vermeiden bzw. zusätzliche private Stellplatzmöglichkeiten im Vorbereich anzubieten. Entlang der Haupterschließungsstraße (Planstraße A.1/2) soll auf Garagen aus stadtgestalterischen Gründen verzichtet werden.

Offene Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Cp“ ausgewiesen, um zusätzlichen Stellplatzbedarf städtebaulich verträglich zu integrieren Bei Carports dürfen dabei mindestens zu zwei Seiten hin keine flächenbildenden Bauteile verwendet werden, um den Eindruck eines geschlossenen Baukörpers zu verhindern und damit die städtebauliche Offenheit und die Blickbeziehungen innerhalb des Gebietes zu gewährleisten.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlage

Innerhalb des Baugebietes sollen Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser möglichst gleichmäßig verteilt realisierbar sein. Aus diesem Grund werden im zeichnerischen Teil unterschiedliche Nutzungsbereiche gem. § 1 (4) BauNVO differenziert für die entsprechenden Bauweisen festgesetzt.

Es sind zulässig in

WA 1 - Hausgruppen

WA 2 - Doppelhäuser

WA 3 - Einzelhäuser in offener Bauweise bzw. Doppelhäuser bei zulässiger Grundstücksteilung.

In **WA 4** erfolgt keine Festsetzung der Bauweise um eine möglichst flexible Bebaubarkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für ein betreutes Seniorenwohnprojekt zu ermöglichen.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen wird zur öffentlichen Erschließungsfläche zwecks Vermeidung von Versätzen zwischen den Einzelgebäuden eine Baulinie festgesetzt, um das Straßenbild homogen zu gestalten. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um max. 1,50m wird dabei zur Gliederung der Baukörper ausnahmsweise zugelassen.

Aus den gleichen städtebaulichen Gründen erfolgt die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen (Trauf- bzw. Firstrichtung), welche sich darüber hinaus überwiegend an den Anforderungen zur Nutzung von Solarenergie orientiert.

6.5 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Im Bereich der Mischverkehrsflächen (Planstraßen A.2, B.1/2 bis F) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb eines Geländestreifens mit einer Tiefe von 0,30 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung entschädigungslos zu dulden, um einen wirkungsvollen Schutz dieser Einrichtungen vor mechanischer Beschädigung aufgrund der Lage innerhalb der in ihren Abmessungen minimierten Mischverkehrsflächen sicherzustellen.

6.6 Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können schutzgutbezogene Eingriffe durch den Bebauungsplan minimiert und kompensiert werden. Die in dem Gutachten *Landschaftsplanerische Leistungen zum Bebauungsplan* vom April 2004 erstellt vom Büro Spang-Fischer-Natzschka aus Walldorf, dargelegten Maßnahmen werden vollständig im Bebauungsplan umgesetzt (s. Anhang).

7. Eingriffsdarstellung und Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Gesamtplanung „Gärtenwiesen“ sind in dem Gutachten *Landschaftsplanerische Leistungen zum Bebauungsplan* vom April 2004, erstellt vom Büro Spang-Fischer-Natzschka aus Walldorf, dargestellt. Es ist zu den abiotischen und den biotischen Faktoren sowie zum Landschaftsbild des Gebietes eine detaillierte Bestandsaufnahme sowie deren Bewertung erfolgt, die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe ermittelt und bewertet sowie Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Das Gutachten ist im Anhang zur Begründung beigefügt.

Als Ergebnis resultiert, dass ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht möglich ist. Es werden deshalb externe Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche Flst.-Nr. 4139, Gemarkung Büchenau, im Flächenumfang von insgesamt ca. 3,74 ha vorgeschlagen (Abb.4). Dabei sind auch die festgesetzten Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken berücksichtigt. Bei angenommenen ca. 135 Grundstücken insgesamt und mindestens einem festgesetzten Baum je Grundstück sowie ca. ca. 125 Bäumen im öffentlichen Bereich kann der Bedarf an Ausgleichsflächen reduziert werden, da deutlich mehr als die durch den Abgang der 28 Bestandsbäume erforderlichen 42 Ersatzpflanzungen erfolgen. Es ergibt sich als Kompensationsbedarf für Eingriffe in das *Schutzgut Biotope* eine erforderliche Ausgleichsfläche von ca. *2,85 ha*. Aus der Neuversiegelung von Boden im Umfang von *3,74 ha* ergibt sich zusätzlicher Bedarf an Ausgleichsflächen für Eingriffe in das *Schutzgut Boden* in gleichem Umfang. Ein multifunktionaler Ausgleich auf der externen Ausgleichsfläche ist möglich, sodass für die Gesamtplanung ein Bedarf an Ausgleichsfläche im Umfang von insgesamt 3,74 ha resultiert.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen zum Teilbebauungsplan „Gärtenwiesen-Ost“ erfolgt wie im Gutachten in Tabelle 4-4 vorgeschlagen, d.h. von der erforderlichen Gesamtausgleichsfläche (3,74 ha) werden dem Teilbebauungsplan „Gärtenwiesen-Ost“ *2,39 ha* als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können damit vollständig ausgeglichen werden.



Abb.4: Zuordnung der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

8. Immissionen

Nördlich des Gebietes verläuft in einem Abstand von ca. 150 m zum nordwestlichen Gebietsrand die L 558. Die davon ausgehenden Schallemissionen werden durch die vorhandenen Gebäude im Baugebiet „Kleinfeld“ weitgehend abgeschirmt. Dennoch ist insbesondere nachts eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes des für „Allgemeine Wohngebiete“ zulässigen Beurteilungspegels von 45 dB(A) nach DIN 18005 möglich.

Die in der16. BImSchV (Grenzwerte für Neu- oder Umbaumaßnahmen an Verkehrswegen) festgelegten Grenzwerte liegen um jeweils 4 dB(A) höher (für Allgemeine Wohngebiete gelten hier 59 dB (A) / tags und 49 dB (A) / nachts) als bei der DIN 18005. Bei einem zugrunde gelegten DTV von 9.900 Kfz/24h (Verkehrsstärken 2000, Baden-Württemberg) ergibt sich derzeit am nord-westlichen Gebietsrand nach dem vereinfachten Schätzverfahren gem. Anhang A.2 der DIN 18005-1; 2002-07 für Straßenverkehr (Landstraße, nachts) ein Beurteilungspegel von ca. 47 dB (A) (Abb.5).

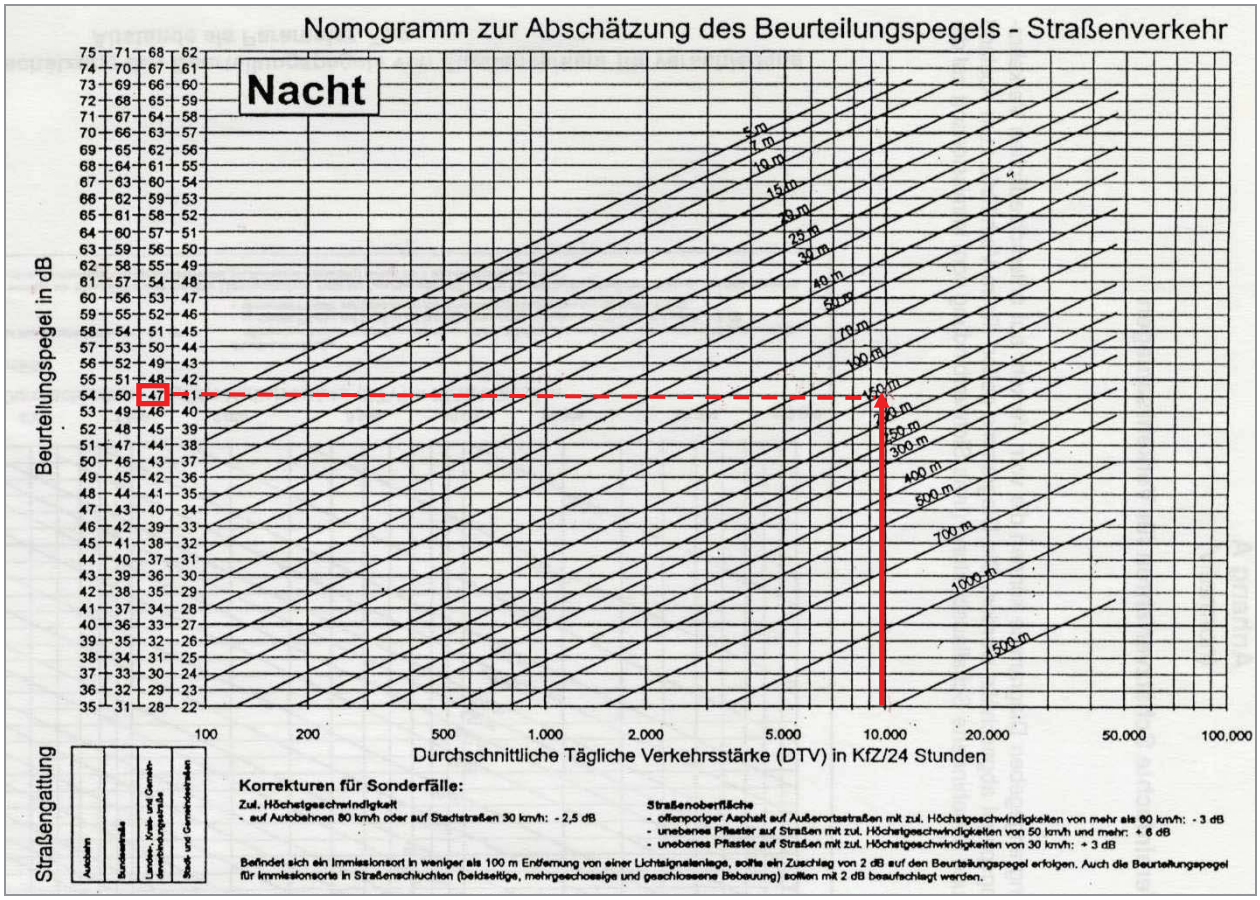


Abb.5: Nomogramm zur Abschätzung des Lärmbeurteilungspegels am nordwestlichen Gebietsrand

Aktive Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. Lärmschutzwall) werden in diesem Fall aufgrund der geringen Überschreitung des Beurteilungspegels sowie der geringen Anzahl Betroffener im Verhältnis zu Flächeninanspruchnahme und Kosten solcher Maßnahmen als unverhältnismäßig eingestuft. Beeinträchtigungen durch Überschreitungen des Beurteilungspegels in der Größenordnung bis zu 10 dB (A) können durch passive Lärmschutzmaßnahmen vermieden werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die auftretenden Schallimmissionen werden deshalb, wie auch im Bebauungsplan „Kleinfeld“, zumindest für die Gebäude am äußeren nord-westlichen Gebietsrand zwischen Spöcker Straße und dem nach Süden verlaufenden geplanten Wohnweg passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Außenbauteile von Gebäuden sind dabei entsprechend den Außenlärmpegelbereichen nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumart im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer), ist der Innenschallpegel für von außen in Aufenthaltsräumen eindringenden Schall unter Berücksichtigung von gekippten Fenstern, (RW = 15 dB) zu ermitteln. Überschreitet der so bestimmte Innenschallpegel die in der VDI 2719, Tabelle 6, Zeile 1 genannten Anhaltswerte so sind Schallschutzlüftungen für diese Räume zwingend notwendig. Liegt der Innenschallpegel in dem in Tabelle 6, Zeile 1 genannten Toleranzbereich, so wird der Einbau von Schallschutzlüftungen empfohlen.

9. Kampfmittelvorkommen

Mit Schreiben vom 15.05.06 (AZ: 62-1115.8/ KA-4054) wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg mitgeteilt, dass das Untersuchungsgebiet sich teilweise innerhalb des bombardierten Bereiches befindet (insbesondere die Zufahrt am Vogelpark betreffend, s.Abb. 6). Mehrere Gebäude im Nahbereich wurden zerstört, Blindgänger können nicht ausgeschlossen werden. Für das Gebiet kann keine Garantie der Kampfmittelfreiheit gegeben werden. Dies ist bei der Durchführung der Erschließung sowie bei Baumaßnahmen im Untergrund zu beachten. Es werden flächenhafte Vorortüberprüfungen zumindest im bombardierten Bereich und in den Kampfmittelverdachtsflächen empfohlen.

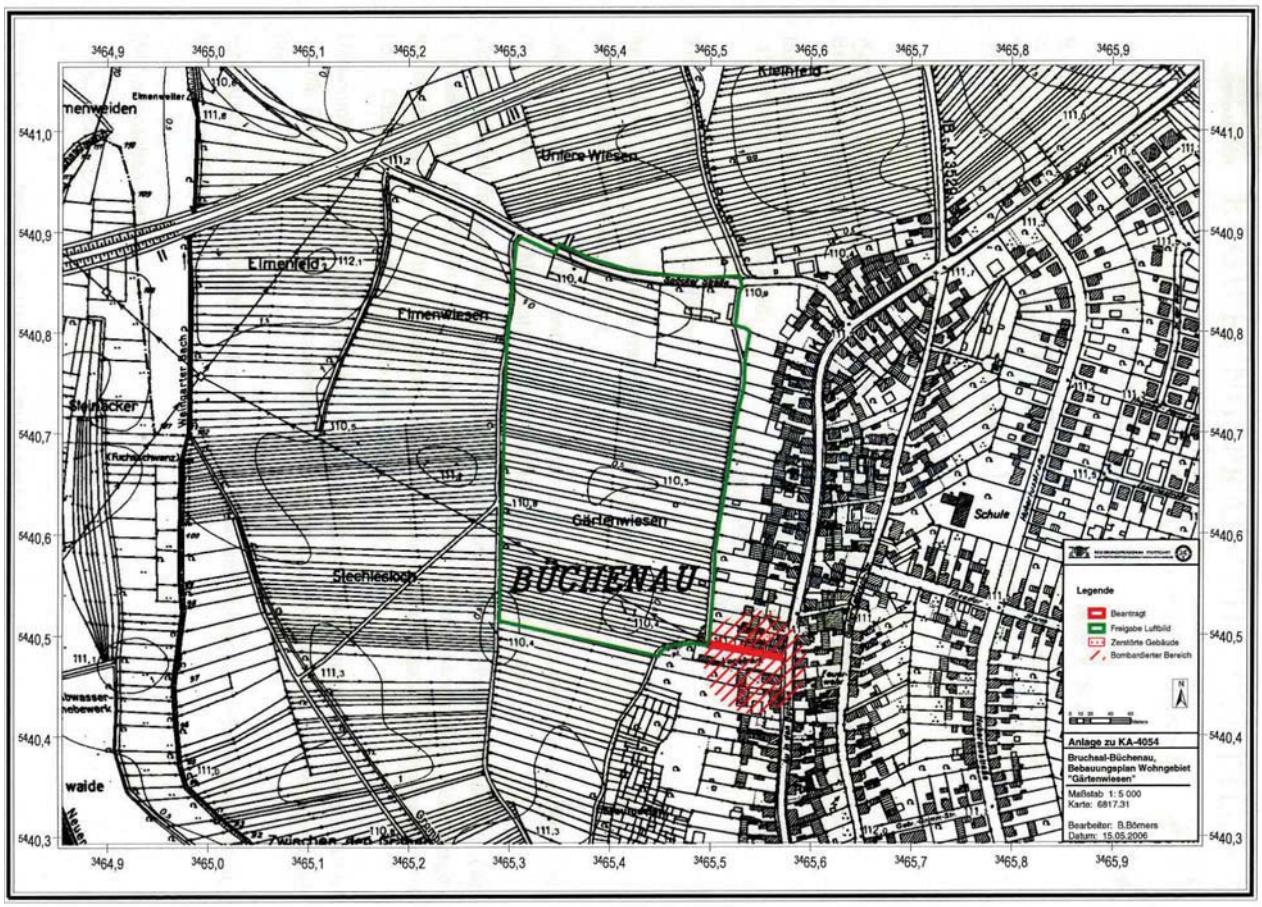


Abb.6: Ergebnis der Auswertung der vorliegenden Luftbilder (Karte 6817.31)

10. Realisierung der Planung, Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung

Die Erschließung von Baugelände ist nach § 123 BauGB Aufgabe der Gemeinde. Durch die im Gesetz vorgesehene Möglichkeit der Übertragung der Erschließung auf einen Dritten können für die Stadt Bruchsal erhebliche Kosten eingespart werden und Nachteile der klassischen Erschließung vermieden bzw. minimiert werden. Die entstehenden Kosten werden damit dem Verursacherprinzip entsprechend von den durch Baulandausweisung Begünstigten getragen und nicht wie zuvor von der Allgemeinheit.

In seiner Sitzung am 29.06.2004 hat der Gemeinderat beschlossen, die Erschließung von künftigen Baugebieten grundsätzlich nach § 124 BauGB einem Dritten zu übertragen.

Gegenstand des Vertrages mit dem Erschließungsträger ist somit die Durchführung der Erschließung im Baugebiet „Gärtenwiesen-Ost“, Gemarkung Büchenau. Die Bauleitplanung bleibt in der Hand des Stadtplanungsamtes, die Aufgabe der Bodenordnung beim Bau- und Vermessungsamt. Durch den städtebaulichen Vertrag wird der Erschließungsträger in die Lage versetzt, die Erschließung durchzuführen. Die Kosten rechnet der Erschließungsträger durch Dienstleistungsverträge mit den einzelnen Eigentümern über ein Treuhandkonto ab.

Es wird ein gesetzliches Baulandumlegungsverfahren für das Vertragsgebiet durchgeführt (§§ 45 ff. BauGB). Die Stadt Bruchsal ist aufgrund der ihr zuzuteilenden Flächen am Verfahren beteiligt. Die Stadt beteiligt sich an den Kosten entsprechend dem für die Vertragsschließenden beim Dienstleistungsvertrag geltenden Schlüssel für die ihr zugeteilten Grundstücke. Eigentümer die ihr Grundstück an die Stadt abtreten möchten beteiligen sich am Risiko der Vermarktung durch einen Risikoabschlag beim Zuteilungswert.

Auf insgesamt 62 verschiedene Bestandsgrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches „Gärtenwiesen-Ost“ kommen 88 Eigentümer. Der städtische Flächenanteil lag zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens bei 0,47 ha (entspricht 8,6 % der Fläche des Geltungsbereiches „Gärtenwiesen-Ost“). Bei einem Verfahren für den Westteil sind *keine* weiteren Eigentümer neu oder erstmals betroffen. In einem Flurbereinigungsverfahren hatten die Grundstückseigentümer bereits einen Abzug in Höhe von 5,2 % für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen zu tragen. Aus diesem Landabzug wurde auch der Flächenbedarf für die Feldwege aufgebracht, so auch für die Wege westlich und östlich des Planungsgebietes.

11. Städtebauliche Kennzahlen

11.1 Rahmenplan „Gärtenwiesen“ (Teil B-IV)

	Rahmenplan
Brutto- / Nettofläche des Plangebietes (ha)	**8,36/ 5,88**
Öffentl. Grünfläche, Zweck: Ausgleichsfläche, Versickerung, Spielplatz	**0,99**
Öffentl. Verkehrsfläche (VF, ha *(davon Bestand)***)**	**1,49** ***(0,36)***
Flächenanteil öffentlicher Flächen, gesamt	**29,7 %**
Flächenanteil Verkehrsfläche *(neu)*	**17,8 %** ***(13,5 %)***
Wohneinheiten (WE), gesamt	**ca. 203 WE**
Wohneinheiten, nach Gebäudetyp (EH: 2 WE)	**EH / DH / RH / BSW** **110 60 21 12**
Anzahl Einwohner (EW), gesamt (pro Wohneinheit: EFH = 2,6 / MFH = 1,8)	**ca. 517 EW**
Einwohnerdichte Brutto/Netto (EW/ha)	**62 / 88**
Wohnungsdichte Brutto/Netto (WE/ha)	**24 / 35**
mögl. Anzahl Baugrundstücke	**137**
Grundstücksgrößen	**210 – 690**

11.2 Flächenbilanz „Gärtenwiesen-Ost“

	ha	%
Wohnbauflächen	3,56	65,6
Öffentl. Verkehrsflächen (neu)	0,78	14,4
Öffentl. Verkehrsflächen (Bestand an Straßen und Wegen)	0,36	6,6
Öffentl. Grünflächen, Zweck: Ausgleichsfläche, Versickerung, Spielplatz	0,73	13,4
zugeordnete externe Ausgleichsfläche	(2,39)	---
Gesamtfläche Teilbebauungsplan „Gärtenwiesen – Ost“	5,42	100

B - II Begründung der örtlichen Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestalt
2. Werbeanlagen
3. Einfriedungen
4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
5. Antennen
6. Stellplatzpflicht für Wohnungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestalt

Die Hauptdachform im Ortsbild Büchenaus bildet das Satteldach, welches auch im Bebauungsplan „Kleinfeld“ als allgemein zulässige Dachform festgesetzt ist. Es soll eine städtebaulich insgesamt harmonische sich ins Orts- und Landschaftsbildes einfügende Dachlandschaft gewahrt werden. Dies betrifft auch die Regelung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie die Farbe der Dacheindeckung innerhalb des Farbspektrums rot bis braun unter Ausschluss stark reflektierender bzw. glänzender Materialien und Oberflächen. Den Erfordernissen der Nutzung von Solarenergie sollen die Festsetzungen dabei nicht entgegenstehen.

Die zwingende Festsetzung der Dachneigung von 35° soll bei Doppel- und Reihenhäusern eine das Ortsbild beeinträchtigende Ausbildung von Giebelreststücken verhindern und eine gestalterisch einheitliche Gebäudekubatur innerhalb der Gruppe sicherstellen.

Darüber hinaus können Dachneigungen der Hauptdächer unter 35° sind bis 25° *ausnahmsweise* zulässig sein, falls sich Angrenzern an deren Grundstücksgrenze angebaut werden darf auf gleiche Wandhöhe, Dachform und Dachneigung einigen und dies durch Baulast abgesichert ist. Dadurch soll ebenfalls bei Doppel- und Reihenhäusern eine einheitliche Gebäudekubatur gewährleistet werden und dennoch Gestaltungsspielraum für den vorgesehenen Ausnahmefall bestehen.

Versetzte Pultdächer sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig, da sich zeitgemäße Bauformen (Split-Level, Belichtung über Firstversatz) realisieren lassen, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen.

Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund der festgesetzten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zulässig, um Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser auszuschließen.

Die Dächer der Garagen und überdachten Stellplätze sind bei einer Dachneigung unter 15° mit Dachbegrünung auszuführen. Extensive Begrünung ist bis zu dieser Dachneigung technisch problemlos realisierbar und trägt zum durchgrünten Gesamtcharakter des Gebietes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

2. Werbeanlagen

Die Festsetzungen über Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass bei der Errichtung von Werbeanlagen der Charakter der Gebäude und des Baugebietes als Wohngebiet gewahrt bleibt.

3. Einfriedungen

Die festgesetzten Beschränkung der zulässigen Höhen und Materialien von Einfriedungen sollen den offenen und stark durchgrünten Charakter des Baugebietes sowie die vielfältigen Sichtbeziehungen sicherstellen.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Um die Kompensationswirkung der durch die Bebauung der Grundstücke erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen sind die privaten Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dadurch wird der in dem Gutachten „*Landschaftsplanerische Leistungen zum Bebauungsplan“* vom April 2004 ermittelte Aufwertungseffekt bei den Biotoptypen sowie die Effekte der Eingriffsminimierung beim Schutzgut Klima sichergestellt.

5. Antennen

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch das Anbringen von Antennen und Satellitenempfangsanlagen im Vorgartenbereich sowie an straßenseitigen Gebäudeteilen zu vermeiden erfolgt ein Ausschluss in diesen Bereichen. Ausnahmsweise ist ein Anbringen im straßenseitigen Dachbereich zulässig, wenn empfangstechnische Erfordernisse vorliegen und ein Anbringen an anderer Stelle nicht vertretbar ist.

6. Stellplatzpflicht für Wohnungen

In Abhängigkeit von der Wohnfläche wird in WA-1, WA-2 und WA-3 eine Erhöhung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit über 80 m² Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze festgesetzt, da größere Haushalte in örtlich geprägten Strukturen i.d.R. über mind. 2 Kfz verfügen. Es soll die Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Grundstücks sichergestellt werden, um den Parkdruck und damit einher gehende Behinderungen im öffentlichen Verkehrsraum zu minimieren.

Bestätigungen

Entwurf und Bearbeitung:

Stadt Bruchsal - Stadtplanungsamt,

Dipl.-Ing. Martin Kratz

Bruchsal, den 16.05.2006

gez. Jürgen Müller, Dipl.-Ing.

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung der Begründungen mit den Gemeinderatsbeschlüssen (Satzungsbeschlüssen) vom 13.06.2006 sowie die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren werden bestätigt.

Stadt Bruchsal - Bürgermeisteramt

Bruchsal, den 19.07.2006

gez. Bernd Doll

Oberbürgermeister

B - III Anhang

1. Grundlagen zur Prüfung der UVP-Pflicht gem. § 3c UVPG
   Spang. Fischer. Natzschka, Walldorf, Januar 2003

2. Landschaftsplanerische Leistungen zum Bebauungsplan „Gärtenwiesen“
   Spang. Fischer. Natzschka, Walldorf, April 2004

B - IV Rahmenplan