

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Adlersberg"

der Stadt Bretten im Ortsteil Neibsheim

I. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde, die überörtliche Planung und die Raumordnung

Die Große Kreisstadt Bretten liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Bruchsal - Mühlacker und Karlsruhe - Heilbronn. Sie zählt zur nördlichen Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe und zeichnet sich aus durch eine besondere Standortgunst für Wohn- und Arbeitsstätten im Einflußbereich der Oberzentren Karlsruhe und Pforzheim.

Nach dem LEP ist die Große Kreisstadt Bretten als Mittelzentrum weiter auszubauen.

Der Stadtteil Neibsheim liegt im Norden des Gesamtmarkungsgebietes von Bretten und gehört nicht zum Siedlungsbereich. Entsprechend dem Regionalplanentwurf steht ihm daher nur eine ausreichende Eigenentwicklung zu.

Neibsheim bildet mit 1.486 Einwohnern eine eigenständige Siedlungseinheit, die die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Läden und Gaststätten durchaus tragen kann.

Die Entwicklungsplanung der Stadt Bretten sieht daher vor, dem Eigenentwicklungsbedarf dieses Stadtteils voll Rechnung zu tragen, um die Tragfähigkeit dieser Einrichtungen - und damit die Mindestversorgung der Bevölkerung - zu sichern.

Durch eine bessere straßen- und nahverkehrsmäßige Anbindung an die Kernstadt soll diese Entwicklung weiter gefördert werden.

Bedarfsberechnung

Einwohner April 1975 = 1498 E. (1486)

I. Bedarf aus der Bevölkerungsprognose

$$\begin{array}{rcll} \text{Zuwachs bis 1980} & = & \frac{0,4\%}{2,8} = \frac{5,99}{2,8} & = & 2 \text{ WE} \\ \text{Dichte 1980} & & & & \end{array}$$

II. Bedarf durch Änderung der Belegungsdichte

$$\begin{array}{rcll} \text{Bevölk. 1975} & - & \text{Bevölk. 1975} & = & \frac{1498}{2,8} - \frac{1498}{3,0} \\ \text{Dichte 1980} & & \text{Dichte 1975} & & \\ = 535 - 499 & = & & & 36 \text{ WE} \end{array}$$

III. 2 % Leerwohnraumbedarf für Fluktuation und Mobilität.

$$4,99 \times 2,0 = \underline{\underline{10 \text{ WE}}}$$

IV. Ersatzbedarf für Sanierung

sanierungsbedürftig ca. 8 % des Wohnungsbestandes vor 1950
(Wohnungsbestand vor 1950 ca. 50 % = 250 WE)

$$8 \% \text{ von } 250 \text{ WE} = \underline{\underline{20 \text{ WE}}}$$

$$\text{Gesamtbedarf bis 1980} = \underline{\underline{68 \text{ WE}}}$$

II. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Ein verbindlicher Flächennutzungsplan besteht für den Bereich Bretten - Gondelsheim noch nicht. Die Vergabe dieser vorbereitenden Bauleitplanung einschließlich Landschaftsplanung für die Verwaltungsgemeinschaft Bretten - Gondelsheim an das Planungsbüro Kimmig & Schwab, Stuttgart, steht unmittelbar bevor.

Schon bei der ehemaligen selbständigen Gemeinde Neibsheim bestand der Wunsch, das Plangebiet für die weitere Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erschließen.

Das auf der Gemarkung Neibsheim durchgeführte Flurbereinigungsverfahren bezog das Plangebiet daher ebenfalls nicht mit ein.

Aus städtebaulicher Sicht kann gesagt werden, daß die Wahl dieses Gebietes durchaus zu befürworten ist. Es handelt sich hierbei größtenteils um Gelände eines ehemaligen Steinbruches, welches sich von einer erhöhten Terrasse aus leicht nach Osten ansteigend erstreckt.

Dieses Gelände besitzt als Westhang, im Osten des Stadtteiles gelegen, einen sehr hohen Wohnwert, da sowohl die Besonnung als auch die Ausichtsverhältnisse optimal und äußerst reizvoll sind.

Als Baugelände fügt es sich darüber hinaus insofern gut in die Landschaft ein, als durch die begrünten Steinbruchhänge und das vorhandene Streuobst am westlichen Rand eine in die Landschaft überleitende Begrünung von vornherein gegeben ist.

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich automatisch aus den Faktoren: vorhandene Ortsrandbebauung, Topographie, Wasserversorgung und Erschließungsmöglichkeiten.

So wird das Gebiet nach Westen und Norden hin zur bestehenden Bebauung durch die vorhandene Steinbruchsteilkante begrenzt.

Im Süden befindet sich schon ein kleines Baugebiet, während die Abgrenzung nach Westen durch die mögliche Wasserversorgungshöhe und als Überleitung in die freie Feldflur durch den vorhandenen Streuobstgürtel gegeben wird.

Durch diese Abgrenzung entsteht ein bebaubares Gebiet von ca. 5 ha. Hier lassen sich ca. 45 - 50 Bauplätze schaffen.

III. Erschließung und Versorgung des Gebietes

Die straßenmäßige Anbindung des Baugebietes an den Ort ist etwas problematisch, da sie sich nur über die Steigstraße realisieren läßt. Hier sind zwei Anbindungsmöglichkeiten gegeben, einmal über die auszubauende Straße "Adlersberg" und zum andern über die recht schmale "Bergstraße".

Die innere Erschließung erfolgt im wesentlichen über einen Ring sowie eine kurze Stichstraße.

Fußläufig wird das Baugebiet weiter im Norden an die "Obere Mühlstraße" und im Westen an die "Hermannsgasse" angeschlossen.

Die in die freie Feldflur führenden Wege "Am Hasenheim" und "Am Adlersberg" werden aufgenommen.

Wasserversorgungsmäßig läßt sich das Gebiet mit einer Ringleitung über die "Steigstraße" und "Bergstraße" sowie über die "Obere Mühlstraße" anschließen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die gleichen bestehenden Straßen.

Die über das Gebiet verlaufende Freileitung soll verkabelt werden und zur Stromversorgung des Gebietes dienen.

IV. Bauliche Nutzung

Bei der Festsetzung der baulichen Nutzung und der Bauweise mußten einmal die für ländliche Gebiete charakteristische Bauform und zum anderen der durch die wirtschaftliche Situation bedingte spezielle Bedarf nach überwiegend reinen Einfamilienhäusern berücksichtigt werden.

Vorgesehen sind ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser, die sich hinsichtlich der Geschoszahl jeweils der Topographie anpassen.

Neben wenigen zweigeschossigen Gebäuden werden daher überwiegend eingeschossige Gebäude mit talseitigem Untergeschoß ausgewiesen.

Bei der Dachneigung und Bauweise ist darauf Rücksicht genommen, daß nach Möglichkeit der überwiegende Teil der Gebäude einen freien Blick auf den Ortsteil oder die freie Landschaft erhält.

Die vom Ort oder weiter her direkt einsehbaren Gebäudegruppen weisen eine einheitliche Dachform in Gruppenbildung auf. Die übrigen eine freiere Gestaltungswahl.

Die von der Flurbereinigung nicht erfaßten, aber für eine Wohnbebauung schlecht erschließbaren Grundstücke wurden zur Erhaltung des vorhandenen Streuobstes als Übergang in die freie Landschaft als Sondergebiet für Gartenhäuser ausgewiesen und miterschlossen.

V. Planungsstatistik

Das Plangebiet umfaßt insgesamt 5,75 ha. bestehend aus:

- | | |
|--------------------------------|---------------------|
| 1. Straßen und Wege | = 0,85 ha = 14,80 % |
| 2. Parkfläche | = 0,06 ha = 1,04 % |
| 3. Gartenhausflächen | = 0,61 ha = 10,60 % |
| 4. Fläche für Vereins-
heim | = 0,14 ha = 2,43 % |
| 5. netto Wohnbauland | = 4,09 ha = 71,13 % |

Summe aus beiden Kolonnen ergibt 5,75 ha und 100 %.

Gesamtwohnungseinheiten ca. 70 - 75

Einwohnerzahl neu: ca. 205

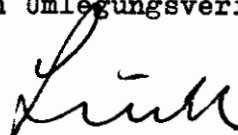
VI. Erschließungskosten

Straßenkosten	650.000,-- DM
Kanalbaukosten	230.000,-- DM
Wasserversorgung	132.000,-- DM
Beleuchtung	50.400,-- DM
Bepflanzung	<u>20.000,-- DM</u>
Gesamterschließungskosten ca.	<u>1.082.400,-- DM</u>

VII. Bodenordnung

Die Neuordnung des Grund und Bodens soll durch ein Umlegungsverfahren nach BBauG erfolgen.

Bretten, den 17. Dez. 1976


(Leicht)
Oberbürgermeister