

Betr.: Teilbebauungsplan "Hollerbacherstr. IVc- I"  
Stadt Buchen, Ortsteil Buchen

Begründung § 2 (1)§9 (8) BBauges.

A.) Allgemeine Erläuterungen

Die Stadt Buchen ist nach den Ziel-Vorstellungen der Landesplanung des Landes Baden-Württemberg als Mittelzentrum auszubauen.

Die günstige Lage der Stadt an der Bundesstraße 27, d.h. an der Entwicklungssachse Heidelberg-Würzburg führte dazu, daß die Stadt zum übergeordneten Schwerpunktort, im Rahmen der Bund-Ländergemeinschaftsaufgabe für gewerbliche Investitionen, angehoben wurde. Des weiteren ist Buchen ein staatlich anerkannter Erholungsort.

Im Rahmen der dadurch entstandenen Verpflichtungen hat die Stadt einen Siedlungsentwicklungsplan aufstellen lassen welcher als Grundlage des in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes für die Stadt Buchen dient.

Der Siedlungsentwicklungsplan, berechnet auf der Grundlage der Bevölkerungswerte und der Entwicklung der Sozialziffer die Bevölkerungsentwicklung der Stadt und ermittelt den Bedarf an Wohnbaufläche. Die Untersuchungen des Siedlungsentwicklungsplanes führen zu dem Ergebnis, daß das Mittelzentrum Buchen im Bereich der Kernstadt bis zum Jahre 1990 einen Wohnungsbedarf von 60 Wohneinheiten aufweist.

Dieser Bedarf kann teilweise (kurzfristig) durch ein Angebot an Wohnbauland im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne (222 Wohneinheiten) gedeckt werden. Langfristig ist der restliche Bedarf von 380 Wohneinheiten durch die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete zu decken. Nach den Richtlinien des Landes sind des-

halb in Buchen-Kernstadt 15 ha Bruttobauland neu auszuweisen. In Übereinstimmung mit dem in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplan legt der Siedlungsentwicklungsplan neben anderen, das Gebiet zwischen dem bestehenden Baugebiet "Nahholz IV b - Süd" und der Hollerbacherstraße als Wohnbaufläche fest. (Siehe Übersichtsplan Anlage 2). Für einen Teil dieses Gebietes hat die Stadt Buchen die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

---

#### B.) Planungsgebiet

Dieses Gebiet, städtebaulich als Abrundung und Abschluss der Wohnbauflächen bis zur Hollerbacherstraße gedacht, eignet sich wegen seiner Lage am Südrand der Stadt und seiner Topographie besonders zur Planung eines Wohngebietes. Im Norden wird es begrenzt durch das Baugebiet "Nahholz IV b Süd", im Osten durch die Wohnbebauung an der Brünner- und von Leiningenstraße, im Süden durch die Hollerbacherstraße und die neugeplante Erschließungsstraße "B" sowie im Westen durch den Feldweg Nr. 10563.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan, Anlage Nr. 3 zeichnerisch festgesetzt. Das Planungsgebiet wird als Baugebiet "Hollerbacherstraße IVc - I" bezeichnet.

---

#### C.) Planungsziel

Ziel dieser Bebauungsplanung ist die Schaffung eines verkehrsarmen Wohngebietes. Reine und allgemeine Wohnbebauung soll ruhiges Wohnen garantieren. Durch volles Ausschöpfen der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung wird es ermöglicht Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zu erstellen. Unter Ausnutzung der Geländeform werden Bauflächen geschaffen, welche unter Verzicht auf enggefaßte, die individuelle Planung störende Festsetzungen die Schaffung von räumlich wirksamen Wohnquartieren in Form von Hausgruppen anregen und fördern. Kurze, befahrbare Wohnwege welche kammartig an die Erschließungsstraße angegliedert sind bringen im Verein mit einer Beschränkung der Bauplatzgrößen eine erste-

benswerte Verdichtung der Bebauung und Ruhe und Verkehrssicherheit in die Wohnquartiere.

D.) Verkehrsanlagen

Das Straßennetz welches der Erschließung des Baugebietes dient wird unter Berücksichtigung der Topographie und der städtebaulichen Zielvorstellungen der Planung entwickelt. Über die Brünnerstraße, welche das Planungsgebiet über die Hollerbacherstraße und die Dr. Konrad Adenauerstraße mit dem Stadtzentrum verbindet, führt die "Straße A", der Trasse des vorh. Feldweges Nr. 6961 folgend in westlicher Richtung bis zur natürlichen Gabelung der vorhandenen Talsenke.

Hier gabelt sich die "Straße A", der Geländeform folgend, in die "Straße B" und "C". Wiederum folgen nunmehr beide Straßen den beiden Geländeeinschnitten in westlicher Richtung und teilen, entsprechend den topographischen Verhältnissen das Gebiet in 3 Abschnitte. Die Straße "A", "B" und "C" bleibt anbaufrei da die Bauplätze selbst durch befahrbare Wohnwege, welche als Stichstraßen angelegt sind erschlossen werden. Die befahrbaren Wohnwege münden in Gehwege welche einen kreuzungsfreien Fußgängerverkehr nach dem Prinzip des Doppelkamm-Systems für das Baugebiet ermöglichen. Die Straße "A", "B" und "C" erhält eine Breite von je 5,5 m. Ein Grünstreifen von 3,00 m Breite trennt den an der Südseite der Straße geführten Gehweg (Breite 1,50 m) vom Straßenverkehr. Der an der Nordseite der Straße befindliche Gehweg liegt unmittelbar an der Fahrbahn.

Die befahrbaren Wohnwege werden 4,5 m breit ohne Gehweg angelegt. Kreisförmige Wendeanlagen sorgen im Mittelabschnitt des Baugebietes für problemlose Zu- und Abfahrt in und aus den Wohnquartieren.

Die peripheren Gehwege erhalten eine Breite von 2,00 m. Der Gehweg an der Hollerbacherstraße erhält einen 5,00 m breiten Grünstreifen, welcher ihn von der Hollerbacher-Straße trennt. Die Kürze der befahrbaren Wohnwege erübriggt die Anlage von Sichtwinkel- flächen bei welchen die Haltesichtweite berücksic h-

tigt werden muß an der jeweiligen Einmündung in die Sammelstraßen.

Den Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsanlagen kommtte eine besondere Bedeutung bei der Gestaltung der Straßenräume zu. Einerseits trennen die Grünstreifen am Rande der Fahrbahn den Fußgänger- vom Fahrverkehr, andererseits soll ein Pflanzgebot für hochstämmige Alleebäume in den Grünstreifen dazu beitragen den Straßenraum zu füllen, ihn zu gestalten und mit willkommenen Schattenspendern zu versehen.

---

#### E.) Anlagen für den ruhenden Verkehr

Die nach RAST-E 5.2.2 anzulegenden Anlagen für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Bereich werden dem erf. Bedarf entsprechend über das Baugebiet verteilt. Diese öffentlichen Parkflächen für den ruhenden Verkehr werden unter Berücksichtigung einer gerinstmöglichen Störung der Wohnflächen an den Sammelstraßen und zum geringen Teil im Bereich der befahrbaren Wohnwege angelegt.

---

#### F.) Kinderspielplätze

Die Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes nach dem Spielplatzerlaß vom 1.8.73 des Landes Baden-Württemberg ist an der Gabelung der Straßen A, B und C geplant. Dieser Spielplatz wird in seinen Abmessungen so gehalten, daß er sowohl der Versorgung des Baugebietes "Hollerbacherstr. IVc-I" als auch der des Baugebietes "Nahholz IV b - Süd" mit der erforderlichen öffentl. Spielplatzfläche dient, da sich im Bereich des Bauungsplanes "Nahholz IV b - Süd" noch kein öffentlicher Spielplatz befindet. Beide Wohngebiete haben zusammen 560 Wohneinheiten, was nach AVO/LBO § 1 b (2) bei  $5 \text{ m}^2$  je Wohneinheit einen Gesamtbedarf von netto ca.  $3000,-- \text{ m}^2$  öffentl. Spielplatzfläche ergibt. Der öffentl. Spielplatz wird gemäß den Erfordernissen des Kinderspielplatzgesetzes v. 6.5.75

§ 4 angelegt. Dem Ruhebedürfnis der Umgebung wird durch eine entsprechend hohe Erdumwallung, welche den gesamten Spielplatz umschließt, Rechnung getragen. Eine Einteilung in Spielbereiche für Kinder von 6-12 Jahren sowie für solche von 12 - 16 Jahren wird vorgenommen. Für Kleinkinder bis 6 Jahre wird im Bereich des Wohnweges Nr. 11 ein Spielplatz errichtet.

---

G.) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes mit Trink- und Brauchwasser ist gesichert. Das vorh. Leitungsnetz ist ausreichend. Für die Versorgung des westlichen Bereiches des Baugebietes ist eine Druckerhöhungsanlage, an dem im Bebauungsplan vorgesehenden Platz zu errichten.

---

H.) Abwasser

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des Bebauungsgebietes ist gewährleistet. An das vorh. Kanalnetz kann nach Verstärkung des Kanals in der v. Leiningenstraße angeschlossen werden. Die vorh. mech.biologische Kläranlage der Stadt ist bereits entsprechend den Zielvorstellungen des Siedlungsentwicklungsplanes ausgelegt.

---

I.) Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert. Die Versorgung erfolgt durch das städtische Erdkabelnetz über eine im Planungsgebiet zu erstellende Trafostation, deren Lage im Bebauungsplan ausgewiesen ist.

---

K.) Gasversorgung

Die Gasversorgung ist gesichert. Die Versorgung erfolgt über das städtische Leitungsnetz.

---

L.) Ordnungsmaßnahmen

Das Gelände des Baugebietes befindet sich teils in

städtischem teils in privatem Besitz. Die in privatem Besitz befindlichen Grundstücke werden von der Stadt Buchen erworben.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die auszuführenden bodenordnenden Maßnahmen.

M.) Daten zum Baugebiet "Hollerbacherstraße IVc - I"

1. Höhenlage über N	=	355,-- - 385,-- m
2. Gesamtfläche	=	8,67 ha
3. Straßenfläche	=	0,96 ha
4. Wohnwegfläche	=	0,39 ha
5. Öffentl. Versorg.Fläche	=	0,02 ha
6. Grünfläche	=	0,47 ha
7. Baugrundstücksfläche	=	6,83 ha

Hiervon sind:

a) Reines Wohngebiet (WR)	=	2,26 ha
b) Allgem.Wohngebiet (WA)	=	4,57 ha
c) Anzahl der Bauplätze	=	115 Stück
d) Anzahl der Wohneinheiten	=	156 Stück
e) Größe der Bauplätze min. 360,- m <sup>2</sup> max. 960,- m <sup>2</sup>		
f) Bebauungsdichte/h WE x 2,5 = $\frac{115 \times 2,5}{8,67} = 33,16$ Einw./ha		

N.) Kosten

1. Straßenbau	= DM	1.530.000,--
2. Kanalisation	= DM	650.000,--
3. Wasserversorgung	= DM	480.000,--
4. Gasversorgung	= DM	240.000,--
5. Stromversorgung	= DM	310.000,--
6. Vermessung	= DM	15.000,--
7. Planung	= DM	25.000,--

Kosten der Erschließung = DM 3.250.000,--

Bauaufsichtsamt Kostenbetrag der Stadt

Buchen 10% aus Straßenbau = DM 153.000,--

Buchen, den 16.7.Feb.79

Der Bürgermeister

DPL. ING. H. W. ULLMANN  
FREIER ARCHITEKT  
6900 BUCHEN, ABTEIKELLER-STR. 26