

Magistrat der Kreisstadt
Heppenheim

Heppenheim, den 27.08.1987
600-K8/he

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Naherholungs-
gebiet Bruchsee

Erfordernis der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.10.1981 die Änderung des seit 1972 bestehenden Bebauungsplanes beschlossen, um die rechtliche Grundlage für die Errichtung des damals in der Bauvorbereitung sich befindenden "Bruchseehotels" zu schaffen.

Das eingeleitete Änderungsverfahren wurde bis zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes entsprechend § 2a Abs. 6 BBauG durchgeführt, mußte danach aber für längere Zeit ausgesetzt werden, um die vom Wassersportverein seinerzeit vorgetragenen Bedenken zu erörtern und auszuräumen.

Auch ist dem Magistrat zwischenzeitlich vom Besitzer des Bruchseehotels signalisiert worden, daß im Hinblick auf die große Nachfrage im Hotelbereich hier eine Erweiterung vorgenommen werden soll, womit gleichzeitig die erforderliche wirtschaftliche Ergänzung des Tagungs- und Gaststättenbereiches erzielt werden kann.

Nach der inzwischen vorliegenden Konzeption soll die Erweiterung an der Westseite der vorhandenen Hotelanlage vorgenommen werden. Vorgesehen sind weitere 15 Hotelzimmer mit insgesamt 30 Betten sowie die Einrichtung einer Kellergarage zur Unterbringung des zusätzlich zu erwartenden ruhenden Verkehrs.

Die Anpassung der Planung an die neuen Verhältnisse erfordert eine Wiederholung des eingeleiteten Änderungsverfahrens. Im Hinblick darauf, daß der zu ändernde Plan jedoch schon 1972 rechtskräftig wurde und infolge veränderter Rechtssprechung Zweifel an dessen Bestand aufkommen könnten, wird der Bebauungsplan neu aufgestellt.

Städtebauliche Aspekte/Planerische Absichten

Zum Zeitpunkt der 1972 erfolgten Genehmigung des Bebauungsplanes für den Naherholungsbereich Bruchsee waren die hier vorgesehenen baulichen Anlagen an der Randzone des Siedlungsbereiches zu beurteilen.

Zwischenzeitlich wurde in nordwestlicher Nachbarschaft das Kreis-
krankenhaus errichtet, womit sich für die nördliche Randzone des Bruchseeareals auch der Beurteilungsmaßstab geändert hat.

Das 1983 fertiggestellte Hotel bildet einen Bestandteil dieses Bereiches. Es fügt sich gut in die Umgebung ein und wird auch

von der Bevölkerung positiv bewertet.

Nachteilig wirkt sich derzeit die auf dem Hotelareal teils noch zu niedrige und teils noch nachzuholende Bepflanzung aus, die in einigen Jahren die bauliche Anlage besser in die dortige Landschaft einbinden läßt.

Die im öffentlichen Bereich vorzunehmende Bepflanzung wurde entsprechend dem vorliegenden Landschaftsplan im Frühjahr 1986 begonnen und in der Pflanzperiode 1986/87 zu Ende geführt.

Die nun vorgesehene Hotel-Erweiterung wird auf der Westseite vorgenommen und führt damit nicht zu einer Beeinträchtigung des Naherholungsbereiches.

Durch den bereits bestehenden Baumbewuchs im südwestlichen Vorbereich ist bereits eine Abschirmung gegeben, die auch der erweiterten Hotelanlage zugutekommt.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden auch die planerischen Festsetzungen für die baulichen Anlagen des Wassersportvereins und der Marinekameradschaft ergänzt, die nach heutiger Beurteilung im früheren Plan nicht ausreichend getroffen waren.

Am Beginn des "hinteren Bruchs" wurde der bestehende Vogelpark als SO-Gebiet ausgewiesen und die erforderlichen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen, entsprechend der heutigen Nutzung und Bauweise, getroffen. Gleichzeitig wurde die in südlicher Richtung erforderliche Erweiterungsmöglichkeit einbezogen, die im Einvernehmen mit dem Deutschen Bund für Vogelschutz, Ortsverband Heppenheim auf eine Tiefe von ca. 15,0 m festgelegt wurde.

Erschließung

Die Hotelerweiterung bedingt außer der Zufahrt zur Untergeschoßgarage keine besonderen Erschließungsmaßnahmen.

Mit der Errichtung des Ergänzungsgebäudes werden die nördlich des Bruchgrabens geplanten privaten Parkplätze vom Hotelbetreiber noch eingerichtet, so daß sich die zeitweise beengten Verhältnisse entlang der Andienungsstraße in absehbarer Zeit beheben lassen.

Wasser + Abwasser

Die Wasserversorgung ist auch nach der Erweiterung des Hotelbereiches durch die an der nördlichen Hotelseite vorbeiführende Wasserleitung nach wie vor sichergestellt.

Das Abwasser wird über die vorhandene Hebeanlage und die bestehende 100mm Druckleitung zur Freispiegelleitung in der Zwengerstraße abgeführt.

Das Regenwasser kann ebenfalls wie bei der vorh. Einrichtung in den nördlich vorhandenen Bruchgraben abgegeben werden.

Für die Einrichtungen des Wassersportvereins und der Marinekameradschaft kann das Abwasser nur über geschlossene Gruben und Transportfahrzeuge zur Kläranlage gefahren werden.

Im Hinblick auf die nicht zu hohe Frequentierung der Anlagen wird dies als vertretbar bewertet.

Ehemals vorgesehene Regenrückhaltung Bruchsee

Mit der bereits beim Regierungspräsidenten vorgelegten Kanalnetz-Vorfluterüberprüfung wurde der Nachweis geführt, daß der ehemals ins Auge gefaßte Bruchgraben-Regenüberlauf zum Bruchsee mit nangeschalteter Retentionszone für die in größeren Zeiträumen zu erwartenden Regenfälle nicht im früher geplanten Umfang benötigt wird.

In dem vom Ing.-Büro Brandt-Gerdes-Sitzmann in Darmstadt im Februar 1985 aufgestellten generellen Entwurf "Südsystem" wurde der Nachweis geführt, daß die im Abflußgebiet zu erwartenden Niederschlagsmengen von den Hauptvorflutern (Städtbach, Erbach, Bombach) aufgenommen und schadlos abgeführt werden können, wenn einzelne Sanierungsmaßnahmen getroffen werden.

Die wasserwirtschaftlichen Grund- und Bemessungsdaten wurden in Gesprächen mit dem WWA vorab festgelegt und im Entwurf berücksichtigt.

Die vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen ermöglichen es, ein 50-jähriges Regenereignis zu beherrschen.

Der generelle Entwurf "Südsystem" wurde dem Regierungspräsidenten in Darmstadt zur Überprüfung vorgelegt. Dieser erteilte mit Schreiben vom 10.12.1985, Az.: V 12/39 b-79d 10/01-H dazu seine Zustimmung.

Für die Sanierung und Entlastung des Vorfluters Bruchgraben ist neben der Vergrößerung der Feldwegdurchlässe und dem Abschlag der Hochwasser-Welle aus dem Bombach über das südliche Bruch in den Bruchsee, ein "Pufferbecken" mit Entlastung zum Bruchsee vorgesehen.

Dieses Becken ist im aufzustellenden Bebauungsplan Naherholungsgebiet Bruchsee zu berücksichtigen.

Für die Errichtung des Beckens ist geplant, den am Westrand des Naherholungsgebietes entlangführenden Graben zu räumen und mitzunutzen. Dieser Graben hat zur Zeit keine Funktion. Dazu soll noch, um ausreichenden Stauraum zu schaffen, östlich dieses Grabens ein etwa 30 - 80 cm hoher Erdwall mit einer Kronenhöhe von 95,00 m ü.NN. angeschüttet werden. Dieser Damm wird, mit flachen Böschungen versehen, den vorhandenen Bewuchs schonend um Büsche und Bäume herum und natürliche Erhebungen ausnützend so angelegt werden, daß er in die vorhandene Vegetation einwächst und darin verschwindet. Die Anlage soll ca. 600 m lang und im Mittel rd. 14 m breit sein und muß ca. 5.500 m³ fassen.

Der Einstau erfolgt bei erhöhtem Wasserstand im Bruchgraben über eine westlich des Bruchseehotels auf H = 94,95 m ü.NN liegende Überfallschwelle. Für eine Entlastungsmöglichkeit des Pufferbeckens zum Bruchsee ist am südlichen Ende eine Schwelle auf H = 94,70 m ü.NN vorgesehen. Das dort überfließende (Regen-)Wasser soll im Rückstau über den nördlich

des Vogelparks am Weg entlang in ost-westlicher Richtung führenden Graben und von dort über eine Rohrleitung DN 200 in die Südspitze des Bruchsees eingeleitet werden.

Die Entleerung des Beckens erfolgt über eine Leitung DN 200 zum Bruchgraben. Diese Leitung ist in der Regel durch einen Schieber verschlossen. Dieser wird bei Bedarf von Hand geöffnet, um die zurückgehaltene Wassermenge wieder in den Bruchgraben zurückzuleiten.

Mit der Überlastung des Pufferbeckens und dem Übertritt des Überlaufwassers in den Bruchsee wird etwa alle 10 Jahre gerechnet.

Bürgerbeteiligung

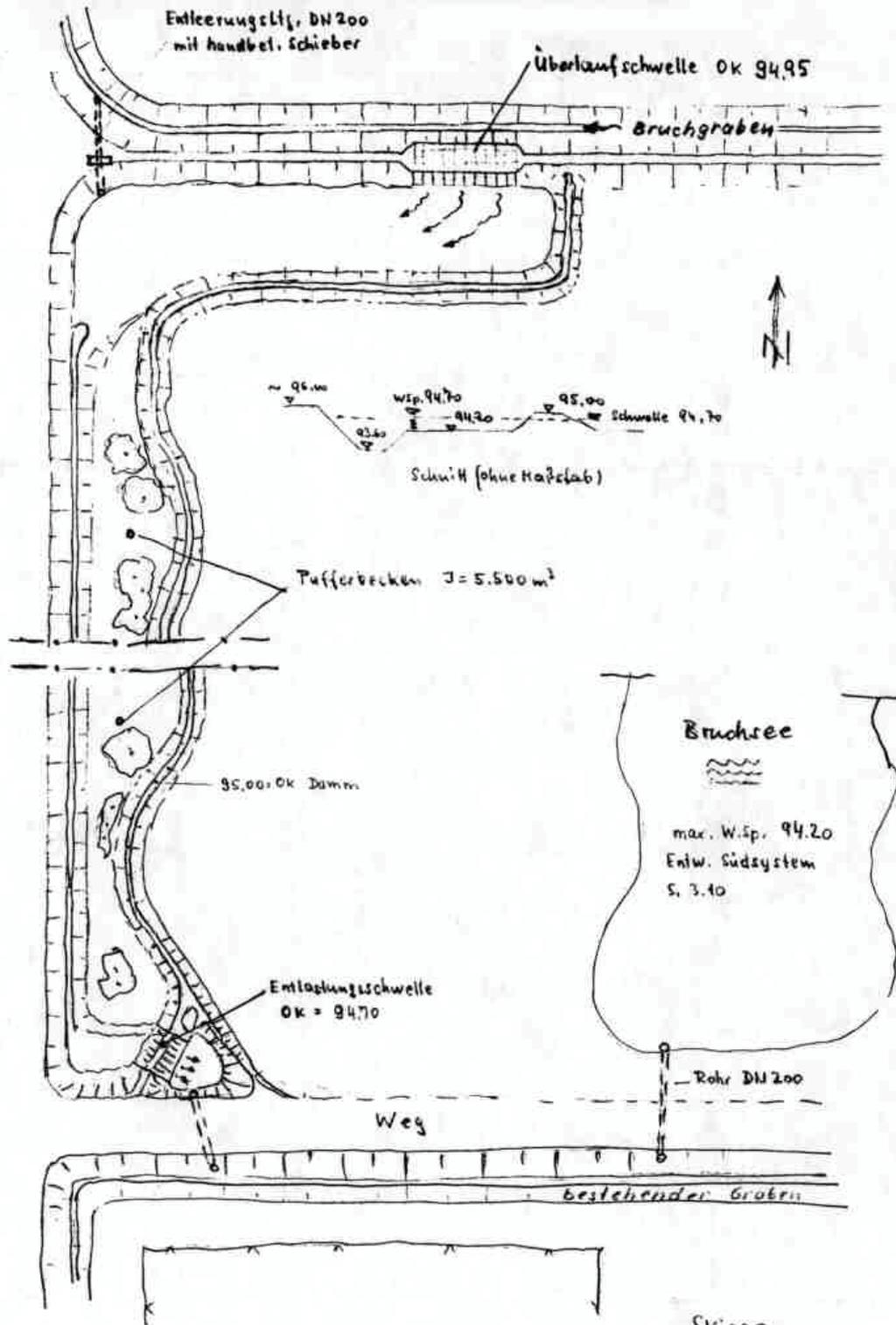
Die Bürgerbeteiligung nach § 2a (2) BBauG wurde durch Aushang des Bebauungsplanentwurfes im Stadtbauamt Zimmer 20 durchgeführt.



(Rathje)
Erster Stadtrat

Anlage

SYSTEMDARSTELLUNG



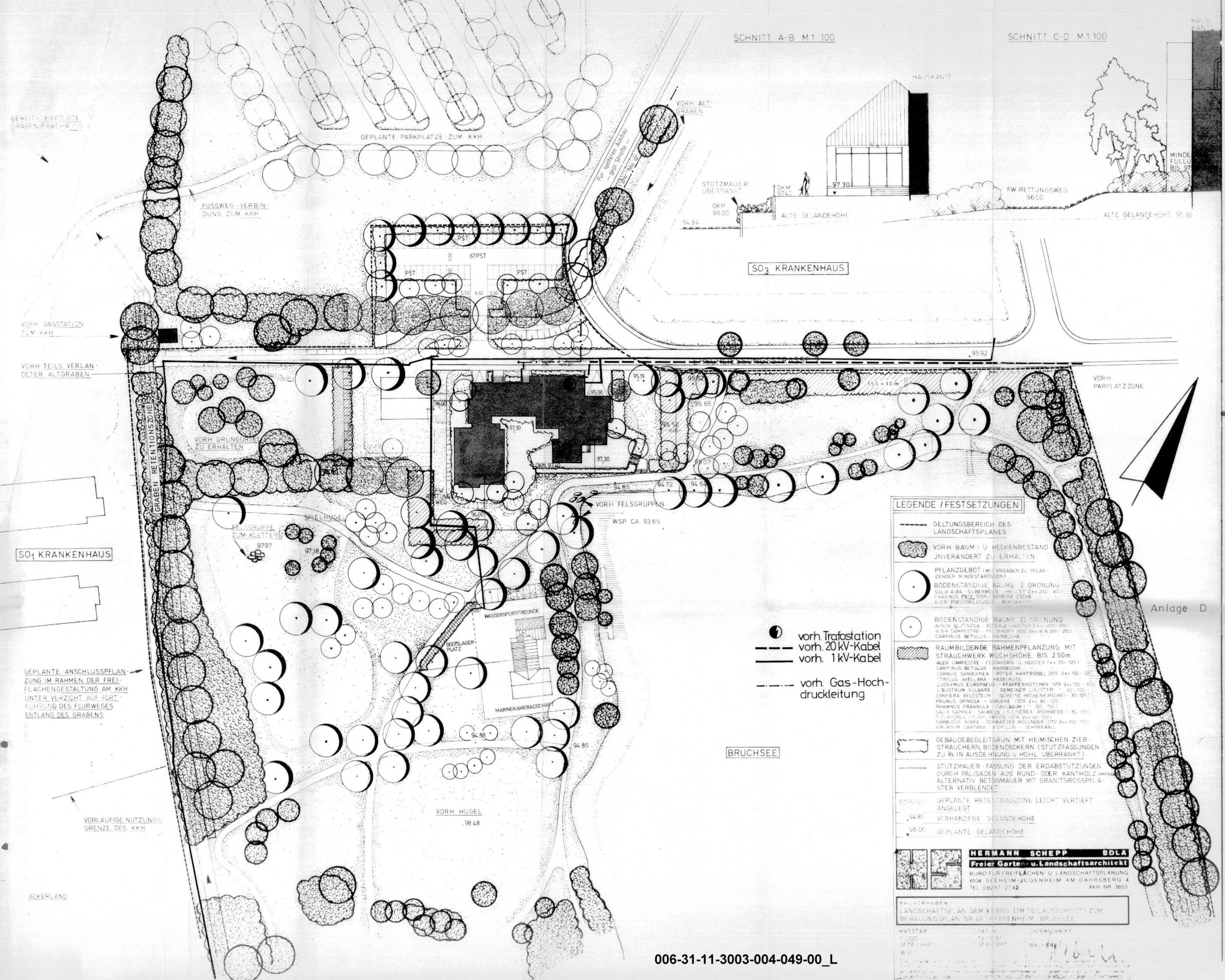
Vogelpark

Skizze
ohne Maßstab

11. 11.08.87

SCHNITT A-B M 1:100

SCHNITT C-D M 1:100



BEREIT. ERFOLGTE GRABENVERBODUNG

FUSSWEG-VERBINDUNG ZUM KKH

VORH. GASSTATION ZUM KKH

VORH. TEILS VERLÄNDERTE ALTGRABEN

SO1 KRANKENHAUS

GEPLANTE ANSCHLUSSPFLANZUNG IM RAHMEN DER FREIFLÄCHENGESTALTUNG AM KKH UNTER VERZICHT AUF FORTFÜHRUNG DES FLURWEGES ENTLANG DES GRABENS

VORLAUFIGE NUTZUNGSGRENZE DES KKH

ACKERLAND

GEPLANTE PARKPLATZE ZUM KKH

67PST

PST

PST

VORH. GRUNGRÜBE ZU ERHALTEN

FELSGRUPPE ZUM KLETTERN

SPIELHÜGE

WASSERSPORTFREUNDE

BOOTSLAGERPLATZ

MARINEKAMERADSCHAFT

VORH. HÜGEL

VORH. FELSGRUPPEN

WSP CA 93.65

VORH. ALT-GRABEN

STUTZMAUER ÜBERRANKT

SO3 KRANKENHAUS

vorh. Trafostation
vorh. 20 kV-Kabel
vorh. 1 kV-Kabel

vorh. Gas-Hochdruckleitung

BRUCHSEE

LEGENDE / FESTSETZUNGEN

- GELTUNGSBEREICH DES LANDSCHAFTSPLANES
- VORH. BAUM- U. HECKENBESTAND UNVERÄNDERT ZU ERHALTEN
- PFLANZGEBOT (MIT ANGABEN ZU PFLANZENDER MINDESTGRÖSSEN)
- BODENSTÄNDIGE BÄUME I. ORDNUNG
SALIX ALBA - SILBERWEIDE (HEUTE 2x 250 - 300)
FRAXINUS EXCELSIOR - GEMEINE ESCHEN
ALNUS GLUTINOSA - HAINBÜCHE
- BODENSTÄNDIGE BÄUME II. ORDNUNG
ALNUS GLUTINOSA - ROTERLEHNEHEI 2x 200 - 250
SALIX DAMPSTRE - FELDHAHORN 150x 2x 200 - 250
CARPINUS BETULUS - HAINBÜCHE
- RAUMBILDENDE RAHMENPFLANZUNG MIT STRAUCHWERK WUCHSHÖHE BIS 250m
ACER CAMPESTRE - FELDHAHORN (LEHNEHEI 1x 100 - 125)
CARPINUS BETULUS - HAINBÜCHE
CORNUS SANGUINEA - ROTER HARTRIEBEL (STR 2x 100 - 125)
CIRYLUS AVELLANA - HASELNUS
LIGUSTRUM VULGARE - GEMEINER LIGUSTER 60 - 100
LONICERA XYLOSTEUM - GEMEINE HECKENKIRSCHEN 80 - 125
PRUNUS SPINOSA - SCHLEHE (STR 2x 80 - 125)
RHAMNUS FRANGULA - FAULBAUM (100 - 150)
SALIX CAPREA - SALWEIDE (SICINEREA ASCHWEIDE) 80 - 100
SAMBURCA - PURP. WEIDE (STR 2x 80 - 100)
SAMBURCA NIGRA - SCHWARZER HÖLINDER (STR 2x 100 - 150)
VIBURNUM LANTANA - WIRTLINUS - SCHNEEBALL
- GEBÄUDEBEGLEITGRÜN MIT HEIMISCHEN ZIERSTRÄUCHERN, BODENDECKERN (STÜTZFASSUNGEN ZU 2/3 IN AUSDEHNUNG U. HOHE ÜBERRANKT)
- STÜTZMAUER - FASSUNG DER ERDABSTÜTZUNGEN DURCH PALISADEN AUS RUND- ODER KANTHOLZ (IMPRÄGN.) ALTERNATIV BETONMAUER MIT GRANITGROSSPLASTER VERBLENDET
- GEPLANTE RETENTIONSZONE LEICHT VERTIEFT ANGELEGT
- VORHANDENE GELÄNDEHOHE
- GEPLANTE GELÄNDEHOHE

HERMANN SCHEPP BDLA
Freier Garten- u. Landschaftsarchitekt
 BÜRO FÜR FREIFLÄCHEN U. LANDSCHAFTSPLANUNG
 6104 SEEHEIM-JÜGENHEIM AM DAHRSBERG 4
 TEL. 06257 2742 AKH NR. 3653

BRUCHVORHABEN
LANDSCHAFTSP. AN GEM. § 9 BBO (IM TEILAUSCHNITT) ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 45 WIEPFENHEIM BRUCHSEE

MASSSTAB: 1:100
 DATUM: 13.08.81
 ZEICHNER: G. SCHNEIDER
 UNTERSCHRIFT: H. Schepp
 W.P.