

Öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Büchenau am 19.01.2026

- Top 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Spöcker Straße 15 - 23", Gemarkung Büchenau**
- Antrag auf Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB durch den Vorhabenträger
 - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

■ **Melanie Ernst**

Au in den Buchen 26
76646 Bruchsal

■ **Sven B. Riffel**

Gustav- Laforsch- Str. 59
76646 Bruchsal

info@spd-buechenau.de

Büchenau, den 19.01.2026

Stellungnahme-Nr.: 2026.GS1.S0

Stellungnahme der SPD Büchenau zu Top 2 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Spöcker Straße 15 - 23", Gemarkung Büchenau - Antrag auf Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB durch den Vorhabenträger - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Vorlage 369/2025)“

Die SPD Büchenau begrüßt die Absicht das Grundstück an der Spöcker Straße 15 bis 23 einer angemessenen, nachhaltigen und weitsichtigen Nutzung zuzuführen. Besonders positiv ist die Sicherung der hausärztlichen Versorgung sowie der Erhalt eines Verwaltungsstandorts der benachbarten Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung. Die geplanten Wohnungen leisten zudem einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Mietwohnungsmarktes.

Die vorgelegte Planung entspricht in ihrer Dimension und Höhenentwicklung einer bereits 2021 vorgestellten Planung (damals mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss), nun jedoch in etwas in abgewandelter Form. Vorgesehen ist ein 40 m langer Baukörper parallel zur Spöcker Straße mit drei Vollgeschossen und Flachdach. Im Erdgeschoss ist eine Hausarztpraxis geplant, im Untergeschoss sind Büro- und Verwaltungsräume für die benachbarte Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung angedacht, in den Obergeschossen sieben Wohnungen, darunter eine Wohngruppe mit bis zu fünf Bewohnern (Senioren, Jugendliche o.ä.). Das Gebäude soll barrierefrei mit einem behindertengerechten Aufzug versehen werden, sodass das Gebäude sowohl behindertengerecht als auch altengerecht ausgebaut werden könnte.

Die SPD Büchenau benennt immer wieder Themen wie Mehrgenerationenmodelle, alternative Wohnformen sowie bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau. Das vom Vorhabenträger vorgestellte Nutzungskonzept – insbesondere die Möglichkeit einer Wohngruppe sowie eines altersgerechten Ausbaus – würde an diesem Standort begrüßt, da hierdurch eine gute Ausgangslage für die Umsetzung solcher Ansätze entstehen könnte.

Obwohl das Gebäude gegenüber den vorgesehenen Reihenhäusern ein größeres Volumen aufweist, bleibt die maximale Gebäudehöhe mit 9,95 m unter der damals zulässigen Giebelhöhe (10,50 m). Angesichts des inzwischen geschaffenen Angebots an Reihenhäusern in den Neubaugebieten „Grausenbutz“, „Im Grün“ und „Gärtenwiesen-West“, erscheint die Abweichung städtebaulich vertretbar. Das Flachdach verleiht dem Gebäude am Eingang der Neubaugebiete eine prägnante

Wirkung als Solitär und sollte neben einer Photovoltaikanlage auch begrünt werden. Die Fassadengestaltung wirkt trotz der riegelartigen Bauweise durch Zugänge und Balkone aufgelockert, Abstände zu Straße und Nachbargrundstücken erscheinen angemessen und wirken nicht zu drückend. Die SPD Büchenau kann die geplante Gebäudekubatur – insbesondere aufgrund der vorgesehenen Hausarztpraxis und Mietwohnungen – mittragen.

Vorgesehen sind 21 Kfz-Stellplätze (inkl. Carsharing- und Schwerbehindertenparkstand) entlang der Spöcker Straße und der Straße Gärtenwiesen sowie zusätzlich im rückwärtigen Bereich und 31 Fahrradabstellplätze. Ob die Stellplatzanzahl ausreichend ist, muss im weiteren Verfahren geklärt werden. Voraussichtlich werden Kund:innen die Hausarztpraxis werktags zwischen 8:00 und 19:00 Uhr und auch nicht am Wochenende aufsuchen. Die Anzahl der gleichzeitig ankommenden oder wegfahrenden Fahrzeuge dürfte überschaubar sein. Außerhalb dieser Zeiten dürften die Stellplätze an der Straße auch Dritten zum Parken zur Verfügung stehen. Wünschenswert wäre, dass möglichst viele Kund:innen und Mitarbeitende mit dem Fahrrad oder zu Fuß kommen, wenngleich für die Mitarbeitenden im rückwärtigen Bereich Stellplätze vorgehalten werden.

Die Verlegung des Gehwegs zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wird ausdrücklich begrüßt; zugleich muss die „Flüssigkeit des Verkehrs“ auf der Spöcker Straße, als einzige Zufahrt zu den Neubaugebieten, gewährleistet bleiben.

Zum jetzigen Zeitpunkt geht es um die grundsätzliche Entscheidung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens. Offene Fragen zur Kubatur, Nutzung sowie zu Stellplätzen und Verkehr sind im Rahmen des Verfahrens zu klären.

Da diese Bebauung bislang nicht im Bebauungsplan vorgesehen ist, hält es die SPD Büchenau für geboten, die umliegende Anwohnerschaft frühzeitig in das Verfahren einzubinden, selbst wenn dies informell erfolgen müsste.

Die **SPD Büchenau trägt** abschließend eine mehrheitlich durch den Ortschaftsrat Büchenau entschiedene Einleitung des Verfahrens gemäß **Vorlage 369/2025 mit und stimmt dieser zu.**

Melanie Ernst

Sven B. Riffel

- Generationenübergreifend leben
- Mehrgenerationenwohnen /-konzepte ermöglichen
- Örtliche Gesundheitsversorgung sichern und erhalten
- Alternativen prüfen und wagen