

## **Bebauungsplan „Bünd“ in Kehl-Querbach**

### **B E G R Ü N D U N G**

#### **I. Notwendigkeit der Planaufstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Ortschaft Querbach benötigt zur Deckung des Eigenbedarfs zusätzliche Wohnbauflächen, da das Wohngebiet „Hohrott III“ vollständig bebaut ist. Das Mischgebiet „Handschuhmättle“ ist zum Teil bebaut, die Restfläche ist in Privatbesitz. Beide Flächen stehen der Bedarfsdeckung nicht mehr zur Verfügung.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann der Nachfrage nach Flächen zur Errichtung von Eigenheimen im Sinne der Eigenentwicklung nicht nachgekommen werden. Darüber hinaus liegen auch Anfragen nach Baugrundstücken von Gewerbetreibenden vor.

Um den anstehenden Bedarf decken zu können und zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung soll für die Fläche Bünd ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Fläche Bünd befindet sich im Nordosten des Siedlungskörpers Querbach und trägt sowohl zur Innenverdichtung als auch zur Ortsabrundung bei.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist insgesamt etwa 1,68 ha groß und setzt sich zusammen aus einem allgemeinen Wohngebiet, das vorhandenen Bestand mit einschließt, in einer Größe von 1,27 ha und einem 0,23 ha großen Mischgebiet im Osten direkt an der Albert-Walter-Straße sowie den Graben mit Gewässerschutzstreifen in einer Größe von 0,18 ha. Im Süden reicht das Planungsgebiet zum größten Teil bis an die Albert-Walter-Straße. Im Westen schließt es an vorhandene Bebauung an. Im Osten wird das Wohngebiet durch den vorhandenen Graben und das Mischgebiet durch den landwirtschaftlichen Weg begrenzt. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Da die Wohnbaufläche der mittelfristigen Siedlungsentwicklung dient, soll sie in zwei Abschnitten realisiert werden.

Das Planungsgebiet stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein, d. h. die Flächen sind als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen ausgewiesen.

## II. Planinhalt

Für den bestehenden sowie mittelfristig zu erwartenden Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäuser sollen entsprechende Wohnbauflächen geschaffen sowie ortsansässigen Gewerbetreibenden Flächen an der Albert-Walter-Straße zur Verfügung gestellt werden. Mit dem Bebauungsplans „Bünd“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes für freistehende Ein- und Zweifamilienwohngebäude
- Schaffung eines Mischgebietes an der Albert-Walter-Straße
- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude auf maximal 2 WE
- Anpassung an die Siedlungsstruktur sowie an das Landschaftsbild durch Vorgaben zur baulichen Gestaltung und Begrünung, insbesondere nach ökologischen Gesichtspunkten
- Abrundung und Begrünung des Ortsrandes
- Schutz und Pflege des vorhandenen Grabens und seiner Uferbereiche
- Minimierung der versiegelten Flächen
- Möglichkeit zur Nutzung der Solarenergie durch entsprechende Ausrichtung der Baukörper

Die vorgenannten Planungsziele sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung ist an der Albert-Walter-Straße ein Mischgebiet (MI gemäß § 6 BauNVO) und im restlichen Planungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird im MI durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und im WA durch eine GRZ von 0,3 begrenzt.

Auf eine Festschreibung der Geschossflächenzahl wird verzichtet. Statt dessen wird zur Durchsetzung der stadtplanerischen Ziele eine maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe festgesetzt. Eine Mindest- und maximale Dachneigung vervollständigen die Festschreibungen für das Maß der baulichen Nutzung.

Die Bauweise von freistehenden Einzelgebäuden ist in Anlehnung an die bestehende Ortsstruktur festgesetzt. Die Notwendigkeit zur Festsetzung einer bestimmten Dachform ist nicht gegeben, da auch die angrenzende Bebauung eine Vielzahl von Dachformen aufweist.

Der festgesetzte Rahmen der Dachneigung gibt den einzelnen Bauwilligen einen sehr großen Spielraum. Ein Regelungsbedarf für evtl. Dachaufbauten ist aus stadtplanerischer Sicht nicht notwendig, da auch hier die angrenzende Ortslage keine einheitliche Struktur aufweist.

Die Einfügung des neuen Wohngebietes in die umgebende ländlich geprägte Bebauungsstruktur wird durch die Beschränkung der Grundflächenzahl, der max. Trauf- und Firsthöhe, der max. zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie durch Vorschriften zur Eingrünung der Grundstücke sichergestellt.

### **III. Erschließung**

Die Außenerschließung des Wohngebietes erfolgt über die Albert-Walter-Straße (K 5319), von der aus das Wohngebiet über eine Stichstraße erschlossen wird. Die Stichstraße ist mit einem Wendehammer versehen. Von dort wird die Erschließung bis an den Gewässerrandstreifen geführt, um die notwendigen Reinigungs- und Pflegemaßnahmen des Grabens besser durchführen zu können.

Die Innenerschließung wurde so gewählt, dass innerhalb der Verkehrsfläche Parkplätze angelegt werden können und das Pflanzen von Bäumen ermöglicht wird.

Der Platzbereich soll sowohl den ruhenden Verkehr aufnehmen als auch als Kommunikationsfläche gestaltet werden. Der gesamte Ausbau der Erschließungsstraße soll als niveaugleiche Verkehrsfläche erfolgen und als Tempo 30-Zone geregelt werden. Neben der Erschließungsfunktion soll die geplante Verkehrsfläche der Aufenthaltsfunktion dienen, um somit einen Beitrag zur Verbesserung des Wohnumfeldes zu leisten.

### **IV. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungstrassen in der Albert-Walter-Straße.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Stadtwerke Kehl im Trennsystem, bei dem die anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassermengen in zwei getrennten Kanälen in die bestehenden Kanalisationen eingeleitet werden. Das Schmutzwasser wird in der Zentralkläranlage, die sich im Norden der Ortschaft Auenheim befindet, gereinigt. Das Niederschlagswasser wird direkt in den Vorfluter eingeleitet. Als Vorfluter steht der Ahabach zur Verfügung.

Um eine starke Versiegelung des Bodens zu vermeiden und die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sollen die Wege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Durch Festsetzungen über die Art des Bodenbelages kann einer weiteren Versiegelung entgegengewirkt werden.

Die im Geltungsbereich vorhandene 20 kV-Freileitung muss im Zuge der Erschließung als Erdkabel verlegt werden. Es ist vorgesehen, das Gebiet an das Erdgasnetz anzuschließen.

#### **Zum gewählten Entwässerungssystem**

Für die Ortschaft Querbach liegt ein Generalentwässerungsplan (GEP) aus dem Jahr 1994 vor, in dem das Planungsgebiet Bünd bereits eingerechnet worden ist.

Die Erschließung der Bauflächen Bünd macht es erforderlich, drei Schachthalungen für Regenwasser in der Albert-Walter-Straße aufzudimensionieren, da diese lt. GEP bei Anschluss des Neubaugebietes dann überlastet sein werden. Der Drosselabfluss  $Q_{dr}$  liegt im Baugebiet Bünd bei 30 l/s.

Es wurden verschiedene Alternativen zur Regenrückhaltung überprüft. Gemäß den örtlichen Gegebenheiten soll eine Rückhaltung im Grabenbereich erfolgen.

## **V. Grünflächen und Gestaltung der Freiräume**

Im Planungsgebiet ist eine lockere Bebauung vorgesehen, die eine starke Durchgrünung des Gebietes ermöglicht. Zur Abrundung des Siedlungskörpers und zur Überleitung in die freie Landschaft sind im Norden und im Osten des Mischgebietes 5 m breite Pflanzstreifen zur Ortsrandeingrünung auf den privaten Grundstücken festgesetzt, in denen alle 7 bis 10 m, jedoch mindestens 3 hochstämmige standortgerechte Laubbäume je Grundstück zu pflanzen sind. Weiterhin ist je Grundstück die Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes festgeschrieben. Die Verwendung von standorttypischen Bäumen ermöglicht einen nahtlosen Übergang in die vorhandene Vegetation.

Der auf beiden Seiten des Grabens festgesetzte 5,0 m breite Gewässerschutzstreifen ist naturnah zu erhalten und zu pflegen; auf vorhandenem Baumbestand ist Rücksicht zu nehmen. Die Errichtung baulicher Anlagen in diesem Bereich ist verboten.

Neben der Gestaltung der Grünflächen ist die Gestaltung des Straßenraumes ein wichtiges Kriterium. Baumpflanzungen im Straßenraum kennzeichnen wichtige Bereiche wie Einmündungen, Wegkreuzungen etc. und helfen, Raumabschnitte zu bilden. Über die Bepflanzung kann der fließende Verkehr visuell geführt werden und somit eine Geschwindigkeitsreduzierung erreicht werden.

## **VI. Höhenlage des Gebietes**

Das vorhandene Gelände liegt ca. 0,5 bis 0,8 m tiefer als die südlich angrenzende Albert-Walter-Straße. Die neu zu errichtenden Erschließungsstraßen werden auf das Niveau der Albert-Walter-Straße angehoben.

Aus gestalterischen Gründen sind deshalb die Grundstücke straßenseitig zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baukörper auf Straßenniveau aufzuschütten.

## **VII. Grundwasserschutz**

Im Bebauungsplan sind die höchstbekanntesten Grundwasserstände sowie der mittlere Grundwasserstand angegeben. Um den Eingriff in das Grundwasser möglichst gering zu halten, sollte die Unterkante des Kellerfußbodens maximal auf Höhe des mittleren Grundwasserstandes liegen. Außerdem sind alle baulichen Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher auszubilden.

Eine flächige Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist aufgrund des häufig sehr hoch anstehenden Grundwasserstandes bis ca. 1,0 m unter Flur nicht möglich.

## **VIII. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bauleitplanung (§ 1 a BauGB)**

### **VIII.1 Bestandserfassung und Bewertung**

Der größte Teil des Plangebietes stellt Grünland dar, welches in Teilbereichen als Schafweide (Pferdekoppel) genutzt wird. Das Wohngebiet wurde so abgegrenzt, dass keine schützenswerten Biotopstrukturen tangiert werden. Der Grabenbereich mit dem beidseitig 5,0 m breiten Gewässerschutzstreifen bleibt im Eigentum der Stadt Kehl. Im Osten an der Albert-Walter-Straße befindet sich eine Obstbaumwiese, die zum Teil hochstämmige Obstbäume aufweist.

Die landwirtschaftliche Nutzungseignung wird als mittel bis gut eingestuft. Der Flurabstand des Grundwassers liegt überwiegend unter 1 m. Ein kleiner Teil des Geltungsbereiches ist bebaut. Die Wohngebäude sind mit Nutzgärten umgeben.

Der im Osten des Mischgebietes verlaufende landwirtschaftliche Weg ist unbefestigt und führt an den eingeebten und inzwischen bewachsenen Bunkern vorbei über den Graben. Nördlich des Bunkers wurde ein Grillplatz angelegt. Hervorzuheben ist, dass dieser Bereich durch grünordnerische Maßnahmen (Einerdung und Bepflanzung der Bunker) bereits ökologisch aufgewertet worden ist.

Der Graben mit seinen Uferbereichen weist landschaftsprägenden Pappel- und Erlenbestand auf. Er ist als Gewässer II. Ordnung eingestuft. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich entlang des Grabens ein gewässerbegleitender Auwaldstreifen, der nach § 24a NatSchG Baden-Württemberg unter besonderem Schutz steht.

Der östliche Ortseingang wird durch den Ahbach mit gehölzbestandenen Uferbereichen, der Obstbaumwiese sowie einer Baumallee (Säuleneichen), die bis zum Planungsgebiet reicht, bestimmt.

Hinsichtlich der landschaftsplanerischen Bewertung durch das Planungsbüro Eberhardt, in der alle potentiellen Bauflächen im Umfeld des Siedlungskörpers untersucht und beurteilt worden sind, werden für das Gewann Bünd folgende Aussagen gemacht: Eine Bebauung des westlichen Bereiches ist möglich. Jedoch wird die Erstellung eines Grünordnungsplanes empfohlen.

Eine Bebauung des östlichen Bereiches wird als kritisch angesehen, da sich diese Fläche zwischen dem Graben und dem Ahbach (Lebensraum B 24) befindet und einen gut durchgrüneten dörflichen Ortsrand mit z. T. hochstämmigen Obstbäumen aufweist.

Die westliche Fläche Bünd soll zur Deckung des Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2010 herangezogen werden. Die östliche Fläche Bünd direkt an der Albert-Walter-Straße wird als Mischgebiet festgesetzt (2 Grundstücke). Da die Flächen zum größten Teil im Eigentum der Stadt Kehl stehen, ist eine kurz- bis mittelfristige Realisierung der Baugebiete möglich.

Bei Siedlungserweiterungen sind die landschaftlichen Besonderheiten ausreichend zu berücksichtigen. Durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan wie Pflanz- und Erhaltungsgebote, Versiegelungsbeschränkungen, Grundwasserschutz etc. kann die Fläche in ihrer ökologischen Wertigkeit weitgehend erhalten werden. Ein spezieller Grünordnungsplan ist daher nicht erforderlich.

## **VIII.2 Ermittlung der Eingriffsintensität**

Durch die Bebauung des Plangebietes entstehen Eingriffe in den Naturhaushalt. Dadurch ist mit folgenden Auswirkungen zu rechnen :

- verstärkte Bodenversiegelung und dadurch bedingt Verringerung der Versickerungsfläche für Niederschlagswasser
- Beeinträchtigung des Grundwassers
- Beeinträchtigung des Arten- und Biotopschutzes
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, insbesondere des charakteristischen Ortsrandes
- Verstärkung der Abwasserbelastung
- Durch die Flächenversiegelung entstehen Verluste von gewachsenen Böden. Beeinträchtigungen des Grundwassers erfolgen durch die Beseitigung von Deckschichten und Veränderung der Neubildungsrate.

Die Bebauung und Erschließung des Gebietes bringt den Verlust der Obstbaumwiese mit sich. Obstbaumwiesen zählen zu den besonders schützenswerten Bereichen. Sie sind unverwechselbare dörfliche Freiraumelemente und Lebensraum einer vielfältigen dörflichen Tierwelt.

Durch die Bebauung wird der Abstand zum Ahbach auf einer Länge von 30 m geringer. Der gut durchgrünte, dörfliche Ortsrand wird beeinträchtigt.

Grünordnerische Maßnahmen können die ökologische Situation verbessern. Eine ausreichende Begrünung innerhalb des Plangebietes trägt zu einer besseren Vernetzung von Biotopen und Grünzügen bei.

### **VIII.3 Vermeidung, Minimierung von Eingriffen**

Weil Böden als Naturgut nicht erneuerbar sind, kommt ihrer Schonung große Bedeutung zu. Aus der Bodenschutzklausel des § 1(5) BauGB leitet sich die Verpflichtung ab, den Flächenverbrauch für Siedlungszwecke zu minimieren und die Inanspruchnahme schonend zu gestalten.

Der Funktionsverlust der Böden durch Überbauung ist funktional nicht zu kompensieren. Der überbaubaren Fläche kann lediglich ein Teil ihrer Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf z. B. durch Maßnahmen der Regenwasserversickerung zurückgegeben werden.

Zur Minimierung des Eingriffs werden daher Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Bauweise von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie zur höhenmäßigen Festsetzung der Unterkante Kellerfußboden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Festsetzung einer geringeren Grundflächenzahl (GRZ) wird erreicht, dass der Versiegelungsgrad geringer gehalten wird. Dadurch stehen größere Versickerungsflächen zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers zur Verfügung.

Auflagen zum Bauen unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche und zur Wahl der Oberflächenmaterialien auf Privatgrundstücken bei der Anlage befestigter Flächen dienen dem Schutz des Grundwassers bzw. des Bodens.

Der Schutz und die Sicherung natürlicher und naturnaher Landschaftsbestandteile wie z. B. des Grabens mit seinen Uferbereichen wird durch die Ausweisung eines beidseitigen 5,0 m breiten Gewässerschutzstreifens, in dem jegliche bauliche Vorhaben verboten sind, erreicht.

Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz.

Durch Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung auf den privaten Pflanzstreifen sowie dem Pflanzgebot auf den Grundstücken werden neue Grünstrukturen geschaffen und tragen zur besseren Durchgrünung des Gebietes

bei. Ebenfalls werden Baumpflanzungen im Straßenbereich sowie bei der Anlage von Stellplätzen festgesetzt. Die Pflanzung standortgerechter Gehölze binden die Fläche in den vorhandenen landschaftlichen Kontext ein.

Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## **IX. Größe des Planungsgebietes und Realisierung**

Gesamtgeltungsbereich	1,68 ha
Wohnbauflächen geplant	0,71 ha
Wohnbauflächen Bestand	0,42 ha
gemischte Bauflächen	0,23 ha
Verkehrsflächen	0,14 ha
Graben mit Gewässerschutzstreifen	0,18 ha

Die überwiegende Zahl der Einzelbauplätze sind im Wohngebiet zwischen 500 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> groß. Im Mischgebiet beträgt die Grundstücksgröße etwa 1.100 m<sup>2</sup>. Das Wohngebiet soll in zwei Abschnitten erschlossen werden.