

## Bebauungsplan KÄHNERMATT in Sulz

### Begründung

#### A Verfahrensablauf

Aufhebungs- und Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB	24.09.2001
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	24.09.2001
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB	08.10. – 09.11.2001
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	08.10. – 09.11.2001
Offenlegungsbeschluss	17.11.2003
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	01.12. – 16.1.2004
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	26.07.2004
Öffentliche Bekanntmachung	30.07.2004

#### B Begründung

##### 1. ALLGEMEINES

##### 1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das als „Kähnermatt“ bezeichnete Plangebiet in Sulz ist innerörtlich gelegen und wird im Norden von der Sulzbergstraße, im Osten von der Straße Kähnermatt und im Westen vom Sulzbach abgegrenzt. Im Süden verläuft die Geltungsbereichsgrenze hinter der ersten Baureihe an der Bachstraße. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die Kähnermatt liegt im nordöstlichen Teil des alten Siedlungskerns. Sie grenzt im Süden und Westen an gemischt genutzte Flächen, im Norden und Osten an Wohnbauflächen. Die günstige innerörtliche Lage des Planungsbereichs ermöglicht, dass auf sehr kurzen Wegen viele Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schule, Rathaus, Supermarkt, ÖPNV, etc.) erreichbar sind.

Der Planbereich ist in seiner nördlichen Randzone bebaut, die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich als Wiesen bzw. gärtnerisch genutzt.

## 1.2 Anlass der Planaufstellung

Bereits im Dorfentwicklungskonzept von 1989 wurde die Kähnermatt als innerörtliche Fläche für eine mögliche Neubebauung dargestellt. Die Autoren des damaligen Konzepts, das Büro für Städtebau Brenner-Dietrich-Schoettle aus Freiburg, entwickelten einen Bebauungsvorschlag, der später Basis für den am 17.09.1990 gefassten Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Kähnermatt war. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde das Bebauungsplanverfahren nicht weiterverfolgt, da die überwiegende Mehrheit der Betroffenen kein Interesse an einem Baurecht hatte.

Im Flächennutzungsplan von 1998 wird zu der als Wohnbaufläche dargestellten Kähnermatt angemerkt, dass diese für die weitere Siedlungsentwicklung in Sulz bevorzugt herangezogen werden sollte, bevor neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Deshalb wurde, nachdem von mehreren Grundstückseigentümern Bauabsichten geäußert wurden, die seit 1992 ruhende Bauleitplanung wieder aufgenommen um diesen örtlichen Bedarf an Wohnbaufläche in einer städtebaulich geordneten Weise zu befriedigen.

## 1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist der Bereich Kähnermatt als Wohnbaufläche, ein Teilbereich des Grundstücks, Flst.-Nr. 215, als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan, der dort ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorsieht, kann deshalb als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

## 1.4 Prüfung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Größe von ca. 1 ha, davon ca. 0,75 ha als allgemeines Wohngebiet (WA). Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie die zulässige Überschreitung der GRZ um 0,15 ergeben eine Grundfläche von ca. 3.400 m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt unter dem angegebenen Schwellenwert (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG) von 20.000 m<sup>2</sup> - 100.000 m<sup>2</sup>, der in der Liste für UVP- pflichtige Vorhaben, unter 18.7 – 18.7.2, vorgegeben ist. Ein formales Verfahren nach dem UVPG (Umweltbericht etc.) ist nicht erforderlich.

## 2. PLANINHALTE

### 2.1 Städtebauliche Zielsetzung

In der Kähnermatt soll eine den vorhandenen dörflichen Strukturen in Maßstab und Gestaltung angepasste Bebauung entstehen. Die den Bereich bislang prägende Nutzung als Gartenland soll auch den Charakter des künftigen Baugebiets mitbestimmen.

Durch den Einsatz umweltfreundlicher Entwässerungssysteme, die Ausrichtung der Gebäude nach Süden und die Reduzierung der Versiegelung auf ein möglichst geringes Maß soll eine umwelt- und ressourcenschonende Bebauung realisiert werden.

Die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang des Sulzbachs, eine per Gesetz auferlegte Pflicht, ist ein Schritt hin zu einem durchgehenden Grünzug durch Sulz.

## 2.2 Bebauung

### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es in erster Linie Baugrundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen. Aufgrund seiner innerörtlichen Lage eignet sich das Gebiet aber auch für kleinere Läden, Praxen oder nicht störende Handwerksbetriebe. Daher wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Alle Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind wegen der mit ihnen verbundenen erhöhten Verkehrsbelastung durch zu- und abfahrende Fahrzeuge und somit zur Sicherung der inneren Ruhe des Gebietes ausgeschlossen, Gartenbaubetriebe wegen ihres großen Flächenbedarfs.

Die bestehende Schlosserei auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 215, hat Bestandsschutz, ein weiterer Ausbau ist auf Grundlage des Bebauungsplans aber nicht möglich.

### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 entspricht der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sichert zudem eine ausreichende Durchgrünung des Gebiets. Aus Gründen des Bodenschutzes wird eine mögliche Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf maximal 0,1 begrenzt.

Damit die Bebauung sich auch in ihrer Höhenentwicklung dem dörflichen Charakter der Umgebung anpasst, wird die Höhe der baulichen Anlagen mit der Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen bzw. der Wandhöhe von 6,5 m als Höchstmaß begrenzt.

Wird ein Kellergeschoss vorgesehen, darf die Oberkante des Rohfußbodens maximal 1,30 m unter der Geländeoberfläche (unterer Bezugspunkt) errichtet werden, damit die Belastung des Grundwassers (Bauen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes) so gering wie möglich gehalten wird.

Um Familienheime mit angemessenen Wohnungsgrößen zu sichern, sind in den Einzelhäusern jeweils max. 2 Wohneinheiten zulässig. Zugleich wird damit die Zahl der notwendigen Stellplätze und der damit verbundene Flächenanspruch und die zusätzliche Verkehrsbelastung auf ein verträgliches Maß begrenzt.

### 2.2.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzte offene Bauweise in Form von Einzelhäusern sichert eine aufgelockerte Bebauung.

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass die Bebauung trotz angestrebter städtebaulicher Ordnung nach individuellen Bedürfnissen errichtet werden kann. Die Baugrenze zum Sulzbach hin hält incl. des Gewässerrandstreifens einen ca. 12,5 m breiten Abstand, um einen aus öffentlichem Gewässerrandstreifen und privaten Hausgärten zusammengesetzten Grünzug entlang des Sulzbaches herzustellen.

Die Lage der Baufenster ermöglicht eine Südorientierung der Gebäude und damit die passive und aktive Nutzung der Solarenergie. Die Ausrichtung der Dachfirste in Ost-West-Richtung schafft die Voraussetzung einer optimalen aktiven Nutzung der Solarenergie auf der südorientierten Dachhälfte.

#### 2.2.4 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Durch die Zulassung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sowie von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und den gesondert ausgewiesenen Flächen, werden die privaten Gärten zum Gewässerrandstreifen des Sulzbachs hin von baulichen Anlagen freigehalten.

Aus ökologischen Gründen (siehe grünordnerische Festsetzungen) dürfen dagegen Nebenanlagen zum Zwecke der Sammlung von Regenwasser sowie für die Zwecke der Nutzung regenerativer Energien auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Begrenzung auf jeweils eine Zufahrt pro Grundstück sowie deren Maximalbreite erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen.

#### 2.3. Örtliche Bauvorschriften

##### Dächer

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dächern (Dachform, -eindeckung, -neigung) werden getroffen, um eine mit dem Ortsbild verträgliche Dachlandschaft zu gewährleisten. Die Alternative einer Dachbegrünung bei dazu notwendiger geringerer Dachneigung wird ebenfalls ermöglicht, um eine ökologisch wünschenswerte Retention des Regenwasserabflusses zu erlangen. Aus dem gleichen Grund wird für die Dächer von Garagen und Carports zwingend eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

##### Außenwandflächen

Störende Blendeffekte für die Nachbarschaft und das Ortsbild werden durch den Ausschluss von stark reflektierenden Materialien für die Fassadengestaltung ausgeschlossen.

Eine Eingrünung von weitgehend geschlossenen Außenwandflächen wird einerseits aus ortsgestalterischen und andererseits aus ökologischen (Mikroklima) Gründen verlangt.

##### Antennen

Die Beschränkungen für die Anbringung von Antennen oder Parabolspiegeln auf das unbedingt notwendige Maß erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen. Beim Montieren sollte darüber hinaus darauf geachtet werden, dass sie für den Passanten/Betrachter vom öffentlichen Straßenraum nicht bzw. kaum in Erscheinung treten sollten.

##### Werbeanlagen

Die Beschränkungen für Werbeanlagen zielen darauf ab, dass sie in ihrer Größe dem kleinräumigen ruhigen Gebietscharakter entsprechen und störende Blend- bzw. Lichteffekte für die Nachbarschaft und das Ortsbild vermeiden.

## 2.4 Verkehr

### 2.4.1 Erschließung

Die Anbindung des Gebiets an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Sulzbergstraße und die Straße Kähnermatt. Beide Anschlusspunkte verbindet die gebietsinterne Erschließungsstraße, von der etwa in Gebietsmitte ein kurzer Stich Richtung Westen abgeht. Damit der Bring- und Abholverkehr, verursacht durch den nahe gelegenen Kindergarten, sich nicht seinen Weg durch das neue Wohngebiet sucht, kann die Planstraße durch einen Poller, der nur bei Bedarf (Müllabfuhr, vorübergehende Sperrung einer der beiden Anschlüsse) umgelegt wird, in zwei Stichstraßen geteilt werden. Dieser Poller ist aber weder bauplanungsrechtlich noch über eine örtliche Bauvorschrift im Bebauungsplan festzusetzen. Bei Bedarf wird die Stadt im Zuge eines straßenverkehrsrechtlichen Verfahrens den Poller anordnen.

Dem angestrebten dörflichen Charakter des Gebiets entsprechend, soll die Planstraße als Mischfläche ausgestaltet werden. Die Straßenbreite von 4,50 m gewährleistet einen reibungslosen Verkehr auch im Begegnungsfall.

Die Straße Kähnermatt erhält aufgrund der besonderen Funktion als Kindergartenerschließung einen 2 m breiten Gehweg. Die Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg soll einen sichereren Weg zum Kindergarten ermöglichen. Vorgesehene Baumpflanzungen, die die Fahrbahn verengen, sollen eine erhöhte Vorsicht bei den Verkehrsteilnehmern hervorrufen.

### 2.4.2 Ruhender Verkehr

Aufgrund der ländlichen Lage von Sulz und der nur temporär gewährleisteten Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr, ist davon auszugehen, dass Haushalte vielfach über zwei Kraftfahrzeuge verfügen. Deshalb wird abweichend von der Landesbauordnung die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Darüber hinaus sollen dadurch die aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden minimierten Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr freigehalten werden.

Öffentliche Stellplätze sind ausschließlich entlang der Straße Kähnermatt vorgesehen. Sie dienen dort zum einen der Anwohnerschaft und zum anderen dem Bring- und Abholverkehr zum benachbarten Kindergarten. Die Wohnbebauung entlang der neuen Planstraße wird dadurch vom Parksuchverkehr verschont.

## 2.5 Grünordnung

Mit der Erstellung des erforderlichen Grünordnungsplans wurde das Büro Mario Kappis, Landschaftsarchitekt beauftragt. Die wesentlichen Elemente des Grünordnungsplans sind:

### 2.5.1 Gewässerrandstreifen

Die Ausweisung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des Sulzbachs, eine per Gesetz auferlegte Pflicht, ist ein Schritt hin zu einem durchgehenden Grünzug durch Sulz. Der Teil des Gewässerrandstreifens, der zeitgleich mit dem Bebauungsplan umgesetzt werden kann, ist Teil der Ausgleichsmaßnahmen. Dieser Teilabschnitt beginnt an der Geltungsbereichsgrenze im Süden und endet auf Höhe des Grenzpunktes zwischen den Grundstücken mit Flst.-Nr. 164/2 und 164/1 im Norden. Durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird die

dort vorgesehene Renaturierung des Sulzbachs gesichert. Mit der Widmung als öffentliche Grünfläche wird die einheitliche, fachgerechte und zeitnahe Umsetzung sowie die dauerhafte Pflege der Ausgleichsmaßnahme gewährleistet.

#### 2.5.2 Pflanzterhalt / Pflanzgebot

Durch den Erhalt einiger größerer (Obst-)Bäume und die Verpflichtung zu Baumpflanzungen soll einerseits die für das künftige Baugebiet angestrebte gärtnerische Durchgrünung verwirklicht werden und andererseits den Eingriff in Natur und Landschaft etwas minimieren bzw. als Ausgleichsmaßnahme den Verlust von (Obst-)Bäumen kompensieren.

#### 2.5.3 Ausgleichsmaßnahmen Oberer Dammenberg

Da der Ausgleich für die durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig im Plangebiet realisiert werden kann, sind im Gewann Oberer Dammenberg mit der Entwicklung von extensiv genutzten bzw. gepflegten Wiesen und der Pflanzung von Bäumen weitere Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

#### 2.5.4 Zuordnung

Die Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammelersatzmaßnahmen entsprechend der Eingriffsintensität zu 35 % den öffentlichen Verkehrsflächen und zu 65 % den privaten Bauflächen zugeordnet.

### 2.6 Umweltbelange

#### 2.6.1 Grundwasser

Im Gebiet ist zu unterscheiden zwischen den Grundwasservorkommen im Untergrund (Kluftgrundwasser im mittleren Buntsandstein) und darüber lagernden, teilweise wasserführenden schluffig-tonigen Schichten. Die Kluftgrundwasservorkommen, die lokal bedeutsame Grundwasservorräte für die Trinkwassergewinnung darstellen, liegen im Gebiet unterhalb von 5,5 m - 15,5 m mächtigen Deckschichten und sind damit relativ gut vor Einträgen geschützt. Die oberflächennahen Wasserstände im Bereich der bindigen Deckschichten bewirken im Gebiet hohe bis sehr hohe Grundwasserstände von teilweise < 1m.

(Werte vom Jahr 2001 der Messstelle beim Rathaus Sulz:

- mittlerer Grundwasserstand: -0,68 m unter Geländeoberkante
- höchster bekannter Grundwasserstand: -0,55 m unter Geländeoberkante

Eine Bebauung greift daher nur in das oberflächennahe Wasservorkommen im Bereich der bindigen Deckschichten ein. Vor diesem Hintergrund kann das Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes zugelassen werden. Für die bautechnische Ausführung (weiße Wanne) sind jedoch die Grundwasserstände im Bereich der bindigen Deckschichten bzw. Auffüllungen heranzuziehen.

Die geringe Wasserdurchlässigkeit der oberen geologischen Schichten in Verbindung mit einem zumindest zeitweise hohen Grundwasserstand verhindert eine umfassende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet. Um die Leistungsfähigkeit des Grundwasserkörpers bzw. um die Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf dennoch soweit möglich zu erhalten, werden im Plangebiet für neue bauliche Anlagen folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind mit Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster mit einem Öffnungsanteil von mind. 20 % zu befestigen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszulegen.
- Dächer von Garagen und Carports sind als mindestens extensiv bepflanztes Gründach auszuführen. Dächer der Hauptgebäude können ebenfalls als bepflanztes Gründach ausgebildet werden.

## 2.6.2 Boden

Durch die Verpflichtung Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren bzw. unbelastetes Aushubmaterial innerhalb des Planungsgebiets zur Geländegestaltung zu verwenden, soll der unvermeidbare Eingriff in die Bodenstruktur so weit wie möglich minimiert werden. Die Zwischenlagerung von überschüssigem, unbelastetem Erdaushub auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie, soll eine Wiederverwendung ermöglichen.

Ausgleich für den unvermeidbaren Verlust der Bodenfunktionen durch die Bebauung im Plangebiet, wird durch die Umwandlung von Ackerflächen bzw. Ackerbrachen in Extensivgrünland im Gewann Oberer Dammenberg geschaffen.

## 2.6.3 Klima/Luft

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften zur Begrenzung der Flächenversiegelung und umfangreiche Durchgrünungsmaßnahmen im Gebiet durch Pflanzerschutz, Pflanzgebot und Begrünungsmaßnahmen an den Gebäuden wirken sich positiv auf die mikroklimatischen Bedingungen im Gebiet aus und minimieren den Verlust an klimaregulierenden, vegetationsbestandenen Flächen.

## 2.7 Ver- und Entsorgung

### 2.7.1 Müll

Da sowohl entlang der Planstraße als auch entlang der Straße Kähnermatt nicht alle Grundstücke durch das Müllfahrzeug angeeignet werden können oder dürfen, müssen die betroffenen Bewohner zum Zeitpunkt der Leerung ihre Müllbehälter zu den eigens dafür ausgewiesenen Standorte bringen.

### 2.7.2 Entwässerungssystem

Zur Entwässerung des Baugebiets, das bereits Bestandteil des Generalentwässerungsplans vom 13.07.1992 ist, ist ein modifiziertes Trennsystem vorgesehen. Das gesamte Schmutzwasser wird dabei dem Sammler in der Sulzbergstraße zugeführt, das Regenwasser über einen Regenwasserkanal je nach Lage des Grundstücks den Vorflutern Sulzbach bzw. verrohrter Mühlbach zugeleitet. Das Entwässerungssystem besteht aus folgenden Einzelkomponenten:

#### Minimierung versiegelter Flächen

Unter 1.2 bzw. 2.1 der örtlichen Bauvorschriften wird zur Minimierung der versiegelten Fläche die wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplatzflächen und deren Zufahrten bzw. die extensive Begrünung der Dächer von Garagen und Carports festgesetzt.

Die flächensparende Erschließung des Gebiets mit einer lediglich 4,5 m breiten Planstraße leistet zur Minimierung der Flächenversiegelung ebenfalls ihren Beitrag.

### Regenwasserversickerung

Eine weitergehende Versickerung von Oberflächenwasser muss aufgrund der Bodenstruktur, des oberflächennahen Grundwasserkörpers sowie der Nähe zu einem Trinkwassergewinnungsgebiet unterbleiben.

### Regenwasserspeicherung

Ausgehend von einer Regenspende von 133 l/s/ha ist im Plangebiet aufgrund von vorhandener Bebauung und Hofflächen derzeit (ohne Neubebauung) von einem Niederschlagsabfluss von 40,1 l/s auszugehen. Nach kompletter Bebauung wird dieser Wert bei 72,3 l/s liegen.

Bei Zugrundelegung eines 15 Minuten andauernden Regenereignisses wird ein Rückhaltevolumen von 29 m<sup>3</sup> erforderlich. Dieses Rückhaltevolumen wird im öffentlichen Straßenraum in Form eines Stauraumkanals mit einer maximalen Ablaufdrosselmenge von 40,1 l/s vorgehalten. Der Rückhaltekanal wird im Rahmen der detaillierten Kanalplanung ausgearbeitet.

### 2.8 Folgeeinrichtungen

Aufgrund der vorhandenen sozialen Infrastruktur sind keine Folgeeinrichtungen notwendig.

### 2.9 Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücksgrenzen wird eine Umlegung nach den §§ 45 ff BauGB durchgeführt.

### 2.10 Erschließungskosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, die durch die geplanten Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen (ohne Berücksichtigung von Erschließungs- und Ausgleichsbeiträgen):

- Bodenordnung (Umlegung)	ca. 25.000,-- €
- Straßenbau	ca. 200.000,-- €
- Kanalbau	ca. 140.000,-- €
- öffentliche Ausgleichsmaßnahmen (35 %)	ca. 9.200,-- €
- private Ausgleichsmaßnahmen (65 %)	ca. 17.100,-- €
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>ca. 391.300,-- €</b>

## 2.11 Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,75 ha	75 %
Straßenverkehrsflächen:	ca. 0,20 ha	20 %
Öffentliche Grünflächen:	ca. 0,05 ha	5 %
Bebauungsplangebiet	<u>ca. 1,00 ha</u>	

	Anzahl der Gebäude	Wohneinheiten
Einzelhäuser neu max. 2 WE	10	(x 1,5) 15
Einzelhäuser Bestand	3 Wohngebäude 1 Werkstatt	3

Anzahl der Bewohner: ca. 50

  
Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin