

Gemeinde Walzbachtal  
Gemarkung Wössingen  
Landkreis Karlsruhe

# Begründung zum Bebauungsplan

## „Bäderäcker“

gem. § 2 a und § 9 Abs. 8 BauGB

### Teil A

### Städtebauliche Begründung



**BKR**  
**Kommunal-**  
**siedlung**

Baulanderschließung Städtebau Ingenieurleistungen

**Schleestr. 7, 72766 Reutlingen**

Tel.: 07121 / 44 883  
Telefax: 07121 / 47 336

**Mühlstraße 1, 75223 Niefern**

Tel.: 07233 / 9614-0  
Telefax: 07233 / 9614 -30

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundsatzüberlegungen zur Planung .....	3
1.1	Planbereich .....	3
1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
1.3	Bedarfsanalyse .....	4
2	Beschreibung der Planung .....	5
2.1	Bebauung .....	5
2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
2.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
2.2.3	Bauweise und Grenzabstände .....	7
3	Erschließung .....	8
3.1	Straßenerschließung und Infrastruktur .....	8
3.2	Ver- und Entsorgung .....	9
3.3	Ruhender Verkehr .....	10
3.3.1	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen .....	10
3.3.2	Öffentliche Parkieranlagen .....	11
4	Eingriff in Natur und Landschaft .....	11
4.1	Umweltbericht .....	11
4.2	Entwässerung der Dachflächen / Retention .....	11
4.3	Bodenbelastungen .....	12
5	Umweltverträglichkeit .....	12
5.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit .....	12
5.2	Archäologische Bodendenkmale .....	12
5.3	Passive Schallschutzmaßnahmen .....	13
6	Bodenordnung und Finanzierung .....	14
7	Flächenbilanzierung .....	15

# 1 Grundsatzüberlegungen zur Planung

## 1.1 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Wössingen nördlich der Karlsruher Straße. Beim Baugebiet „Bäderacker“ handelt es sich um eine Teilfläche des ursprünglich im Jahr 2002 und 2003 geplanten großen Baugebietes Wössingen-Nord das seinerzeit eine Fläche von ca. 13 ha umfassen sollte. Die Planung an diesem Baugebiet wurde 2004 von der Gemeinde aufgegeben.

Die Gemeinde hat sich im Jahr 2010 entschlossen, im Ortsteil Wössingen ein neues Baugebiet für den Wohnungsbau zu entwickeln. Die neue Wohnbaufläche soll überwiegend den örtlichen Bedarf der Bevölkerung an neuer Baufläche decken.

Der Gesamtbereich der landwirtschaftlichen Flächen zwischen der Wössinger Straße, der Karlsruher Straße, der an der Karlsruher Straße gelegenen Bebauung, dem Feldweg in Verlängerung mit der Bruchsaler Straße und der B 293 wurde früher aus dem Flurbereinigungsverfahren Wössingen-Dürrenbüchig ausgenommen. Seinerzeit gingen noch von der Entwicklung des großen Baugebietes Wössingen-Nord aus. Mit der Entwicklung des großen Baugebietes Wössingen-Nord wäre ein Großteil der oben beschriebenen landwirtschaftlichen Gebietsfläche einer baulichen Nutzung zugeführt worden. Nur ein kleiner verbliebener Teil der landwirtschaftlichen Flächen wäre noch neu zu ordnen gewesen.

Das neue Baugebiet kann aufgrund der nicht durchgeführten Flurbereinigung nur teilweise am Rand von bestehenden Baugrundstücken abgegrenzt werden. Teilweise werden bestehende Acker- oder Feldflurstücke durch die neue Bebauung durchschnitten. Die Realisierung des Baugebietes Bäderacker war in zwei Teilabschnitten vorgesehen. Die Gemeinde möchte den Flächennutzungsplan nunmehr ändern und beabsichtigt, den zweiten Teil der Erweiterungsfläche mit ca. 3 ha, der für die mittelfristige bauliche Entwicklung vorgesehen war, aus dem Entwicklungsbereich des Flächennutzungsplans auszunehmen.

Die Gemeinde Walzbachtal hat das letzte Baugebiet in Wössingen in den 1990er Jahren entwickelt. Seit Anfang des neuen Jahrtausends stehen in Wössingen so gut wie keine auf dem Markt verfügbaren Baugrundstücke zur Verfügung. Die Bautätigkeit beschränkte sich im Wesentlichen auf die Nachverdichtung im Innenbereich und auf die Herstellung von Ersatzbauten für abgängige Gebäude. Der Bedarf an baulicher Entwicklungsfläche kann jedoch durch diese Maßnahmen nicht gedeckt werden. Die Gemeinde möchte auch für jüngere Familien die Möglichkeit schaffen, eigenes Bauland zu erwerben und ein eigenes Bauvorhaben zu realisieren. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Fläche im Baugebiet später einer Veräußerung zugeführt wird und somit auch für junge Familien die Möglichkeit besteht, entsprechende Flächen zu erwerben. Das Baugebiet liegt sehr günstig und nah am S-Bahn Haltepunkt von Wössingen. Von dort aus stehen Eilzugverbindungen nach Karlsruhe und nach Bretten zur Verfügung. Die Verbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs in die Metropole Karlsruhe und deren Umgebung, sind äußerst effizient und gegenüber dem Individualverkehr sehr attraktiv. Die äußeren Rahmenbedingungen des künftigen Baugebietes sprechen dafür, dass die Fläche aus verkehrlicher Sicht sehr verkehrsgünstig gelegen ist. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung ist gegeben. Die Gemeinde Walzbachtal beabsichtigt in unmittelbarer Nähe zum künftigen Baugebiet „Bäderacker“ eine weitere Verkaufsfläche für den Einzelhandel zu entwickeln.

## 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das künftige Baugebiet „Bäderäcker“ wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Walzbachtal entwickelt. Das Baugebiet „Bäderäcker“ umfasst eine Teilfläche des ursprünglich vorgesehenen Baugebietes „Wössingen-Nord“. Die Fläche des Baugebietes „Bäderäcker“ ist auch in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans enthalten. Diese ist bislang noch nicht rechtskräftig.

## 1.3 Bedarfsanalyse

(Auszug aus dem Erläuterungsbericht zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Walzbachtal – partiell ergänzt.)

Zwischen dem Wirtschaftsministerium und dem Regierungspräsidium existiert eine Zielvereinbarung hinsichtlich der Stärkung der Innenentwicklung und der Reduzierung des Landschaftsverbrauchs. Demnach ist ein strenger Maßstab bei der Begründung von Flächenneuausweisungen anzulegen. Die hierfür entwickelte Berechnungsmethode geht von einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte und von einem fiktiven Einwohnerzuwachs von i.d.R. 0,5% p.a. des Planungszeitraumes aus.

Im Hinblick auf die Bereitstellung neuer Bauflächen bildet die Flächennutzungsplanung die zentrale Schnittstelle zwischen der überörtlichen Raumordnung und der verbindlichen kommunalen Bauleitplanung. Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurde der voraussehbare Bauflächenbedarf der Gemeinde ermittelt. Das Ergebnis dieser Ermittlung kann auch für den Bedarfsnachweis im Bebauungsplanverfahren herangezogen werden.

Die in der Zielvereinbarung vorgegebenen Werte für den Rückgang der Belegungsdichte von 0,5% p.a. sind aufgrund der noch im Durchschnitt hohen Ausgangswerte im Vergleich zum Regierungsbezirk Karlsruhe durchaus realistisch. Sie werden daher hier pauschal herangezogen. Dies bedeutet allerdings eine größere Bereitstellung an Bauflächen im Innen- und Außenbereich als in dem bisherigen Zeitraum der letzten 10 Jahre.

Die Ermittlung eines fiktiven Einwohnerzuwachses durch den Rückgang der Belegungsdichte erfolgt auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (hier 2008) mit einem Wachstum von 0,5% p.a. und einem Planungszeitraum von 15 Jahren bis 2025. Dadurch ergibt sich ein fiktiver Einwohnerzuwachs in folgender Höhe für die Gemeinde Walzbachtal:

Einwohner 2010	9.141
Fiktiver Wachstum	0,5% p.a.
Planungszeitraum	15 Jahre
Fiktiver Einwohnerzuwachs 2010 - 2025 =	685 Einwohner

Durch den Rückgang der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohnung) ergibt sich bis 2025 die Notwendigkeit, für 685 Einwohner neuen Wohnraum zu schaffen, um die derzeitige Bevölkerungszahl von 9.141 Personen halten zu können.

Die Belegungsdichte wird in diesem Fall von derzeit 2,41 Einwohner pro Wohnung auf 2,23 Einwohner pro Wohnung zurückgehen, was dann (2025) immer noch als hoher Wohnwert anzusehen ist.

Bei den regionalplanerisch vorgegebenen Dichtewerten von 50 Einwohnern pro ha ergeben sich folgende Flächenansprüche für neue Bauflächen durch den Rückgang der Belegungsdichte

Einwohner	685
<u>EW / ha</u>	<u>50</u>
Bedarf an neuen Bauflächen =	13,7 ha

Dieser Bedarf kann teils durch innerörtliche Wohnbauflächen gedeckt werden. Insgesamt ergeben sich folgende innerörtliche Wohnbauflächen, deren Bebauung für Wohnen bis zum Jahr 2025 realistisch erscheint:

Baulücken	2,9 ha
Innenbereichspotentiale Jöhlingen	0,4 ha
<u>Innenbereichspotentiale Wössingen</u>	<u>1,1 ha</u>
Summe vorhandener Potentiale =	4,4 ha

In der Gemeinde Walzbachtal besteht derzeit nach den gemeindlichen Erhebungen kein erheblicher oder signifikanter Leerstand durch dessen Aktivierung die Ausweisung neuer Wohnbauflächen minimiert oder verhindert werden könnte.

Der Gesamtbedarf an Wohnbauflächen ist mit 13,7 ha ermittelt worden. Der Bedarf an Flächenausweisungen berechnet sich wie folgt:

Bedarf an neuen Bauflächen	13,7 ha
Summe vorhandener Potentiale	4,4 ha
<u>Flächen mit strukturellem Leerstand</u>	<u>0,0 ha</u>
Bedarf für Ausweisung neuer Wohnbauflächen =	<b>9,3 ha</b>

Es ergibt sich ein Anteil an Flächenausweisungen in Neubaugebieten (Wohnen) in der Größe von ca. **9 – 10 ha**. Mit dem Neubaugebiet Bäderäcker kann die Gemeinde Walzbachtal einen Teil ihres Bedarfs an neuen Bauflächen für die nächsten Jahre decken.

## 2 Beschreibung der Planung

### 2.1 Bebauung

Es ist vorgesehen, das Gebiet als Wohngebiet auszuweisen. Hierbei sollen Wohnhäuser in 2-geschossiger Bauweise mit einer für die typische ländliche Bebauung in Walzbachtal üblichen Dichte entstehen. Die neue Bebauung soll sich weitgehend in das Bild der Umgebung einfügen. Die natürliche Hangneigung neigt sich nach Südwest. Steilere Hangbereiche weisen dabei Neigungen in das natürliche Gelände von ca. 12 % auf. Die relativ steile Hangneigung und die Ausrichtung nach Südwest wirken sich positiv auf die Besonnung und die Belichtung des künftigen Baugebietes aus. Bereiche in denen besondere Gebäudeverschattung

gen durch vorstehende Gebäude zu besorgen wären, werden im Baugebiet „Bäderäcker“ nicht entstehen.

Die Grundstücksnutzung soll insgesamt relativ effizient ausfallen. Außer in den Randbereichen sollen relativ kleine Baugrundstücke ausgewiesen werden, so dass die Baugebietsfläche relativ effizient genutzt wird.

Im Bebauungsplan werden Bezugshöhen festgelegt. Die zulässige Gebäudehöhe bestimmt sich über die im Bebauungsplan festgelegte Bezugshöhe. Für die Festlegung und Bestimmung der künftigen max. Gebäudekubatur ist dies ausreichend. Die Bauherren können mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe von der Bezugshöhe im Bedarfsfall abweichen. Die Bezugshöhe soll jedoch eine Orientierung für die künftige Erdgeschossfußbodenhöhe sein.

## **2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **2.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das neue Wohngebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Deshalb sind die nach der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen, soweit sie den geplanten Gebietscharakter nicht stören, zulässig. Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale gesundheitliche Zwecke zulässig.

Allgemein zulässig wären auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. Diese Nutzungen sind eigentlich nicht gebietsverträglich und von daher nicht erwünscht. Sie sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich von ihrer Eigenart und ihrem Umfang in die Bebauung des Baugebietes störungsarm einfügen.

Zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Läden werden im Baugebiet nicht benötigt. Unmittelbar in der Nähe des geplanten Baugebietes befindet sich ein Einzelhandelsgeschäft. Der Standort für den Einzelhandel soll weiter entwickelt werden. Von ausreichenden Möglichkeiten der Nahversorgung ist daher auszugehen.

Nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind innerhalb des künftigen Baugebietes „Bäderäcker“ generell nicht zulässig. Diese Nutzungen würden den Charakter eines relativ ruhigen Wohnbaugebietes stören.

### **2.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, die Grundflächenzahl über die im Bebauungsplan festgesetzte Bezugshöhe in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe und über Baugrenzen festgesetzt.

Den Festsetzungen liegen folgende Überlegungen zu Grunde:

Generell sollen sich die neuen stehenden Gebäude relativ gut in den bestehenden Hang einfügen. Die Bezugshöhe wurde generell so festgelegt, dass die Gebäude innerhalb ihrer Baugrenzen an der höchsten Geländestelle eines Baugrundstücks in etwa auf der Höhe des bestehenden Geländes errichtet werden können. Die Höhenlage der neuen Straße und eine ausreichende Zufahrtsmöglichkeit auf die privaten Grundstücke, wurde bei der Festlegung der Bezugshöhe berücksichtigt.

Es ist Absicht der Gemeinde, dass generell 2-geschossige Gebäude entstehen können. Dabei sollen die Gebäude mit möglichst vielen Dachformen errichtet werden können um den künftigen Bauherren viele Freiheiten einzuräumen.

Zulässige Dachformen sollen sein:

- Satteldächer
- abgesetzte Satteldächer bzw. zweiteilige Pultdächer,
- Pultdächer
- Walmdächer - auch mit der Sonderform von Pyramidendächern
- Flachdächer

An der tiefsten Hangseite wird jeweils noch ein ausbaufähiges Untergeschoss entstehen. Nicht gewünscht ist, dass im Hangbereich die Gebäude 3-stockig in Erscheinung treten. Deshalb besteht die Verpflichtung, dass die Gebäude in Bereichen mit Geschossen, die unterhalb der Bezugshöhe errichtet werden zumindest teilweise durch Auffüllungen einzufüllen sind.

Im Bebauungsplan wird neben der Grundflächenzahl eine Geschossflächenzahl festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl soll bewirken, dass sich die Gebäudekubaturen in städtebaulich verträglicher Art und Weise entwickeln.

### 2.2.3 Bauweise und Grenzabstände

Für die Gebäude wurden jeweils einzelne Baufenster festgelegt, die mit Baugrenzen umgeben sind. Die Gebäude können von den Baugrenzen zurückweichen. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Die Möglichkeiten Wohnraum zu schaffen ist in allen im Bebauungsplan zulässigen Geschossebenen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen ist darüber hinaus ein Mindestabstand von 5 Meter im Einfahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Hiermit soll gewährleistet werden, dass ein Aufstellen eines PKWs vor der Garage in deren Zufahrtsbereich möglich ist.

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig.

Für Carports, die baurechtlich Garagen darstellen, gelten Sonderregelungen soweit diese nur zwei geschlossene Seitenwände besitzen. Diese können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (für Gebäude und Garagen) mit einem Abstand von 2 Meter bis zur öf-

fentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Die Überdachung eines Carports ist als Flachdach mit einem flach geneigten Dach mit einer Dachneigung von mindestens 15° auszuführen.

Im Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht im Kern den Regelungen über die offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen. Es gelten die nach LBO erforderlichen Grenzabstände. Gebäudelängen sind bei der abweichenden Bauweise jedoch nur bis maximal 20 m Länge zulässig. Längere Gebäude sind aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht auch wenn es sich um Doppelhäuser handelt.

### **3 Erschließung**

#### **3.1 Straßenerschließung und Infrastruktur**

Die Straßenerschließung des künftigen Baugebietes soll vornehmlich nicht über Stichstraßen sondern über Ringstraßen erfolgen. Das Baugebiet „Bäderäcker“ wird von seiner Erschließung her so vorbereitet, dass die Erschließungsstraßen problemlos in einen zweiten Bauabschnitt, der sich nordöstlich des künftigen Baugebietes in Zukunft realisieren lassen soll, fortgesetzt werden können.

Die künftigen Haupteerschließungsstraßen sind mit einer Breite von 7,50 m vorgesehen und sollen wie folgt in der Breite aufgeteilt werden:

- Gehweg 1,50 m
- Fahrbahn 5,50 m bis 5,70 m
- Schrammbord 0,50 m bis 0,30 m.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nur Richtlinie.

Der Fußgängerverkehr wird in den Haupteerschließungsstraßen vom Fahrverkehr durch einen Gehweg getrennt werden. Die Nebenerschließungsstraßen mit einer Breite von 7,00 m sind als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Hier soll der Fahrverkehr nicht räumlich vom Fußgängerverkehr getrennt werden. Generell ist es vorgesehen, dass bei der zuständigen Verkehrsbehörde der Antrag gestellt werden soll, das Baugebiet künftig als 30 km Zone auszuweisen. Bei der 30 km Zonen und ausreichend bereiten Mischverkehrsflächen hat es sich bewährt, den Fußgängerverkehr und den Fahrverkehr im selben Verkehrsraum zu führen. Eine Trennung der Verkehrsarten ist innerhalb von 30 km Zonen in aller Regel nicht erforderlich. Ein besonderes Gefahrenpotential besteht generell nicht.

Innerhalb des Baugebietes soll ein Fußweg von der Karlsruher Straße bis zum künftigen Spielplatz im Nordosten des Baugebietes geführt werden. Der Spielplatz wird an einer Stelle angelegt, wo er später problemlos mit einer künftigen Erweiterung des Baugebietes verknüpft werden kann. Der 3,0 m breite Fußweg soll einseitig mit einem 3,0 m breiten Grünstreifen flankiert werden, der mit Bäumen bepflanzt wird. Insgesamt soll die Fläche eine Breite von 7 m haben. Die Breite von 3,0 m für den Fußweg ist zur Erleichterung der Bewirtschaftung durch die Gemeinde Walzbachtal erforderlich.



## 3.2 Ver- und Entsorgung

Die Abwasser und Wasserversorgungsleitungen werden innerhalb des öffentlichen Straßenraums geführt. Es ist jeweils vorgesehen, eine Trennkanalisation für die Grundstücke aufzubauen. Das auf den Grundstücken entstehende Regenwasser soll vornehmlich auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Hierzu ist vorgesehen, eine ausreichend große Zisterne auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten.

Die Festsetzungen hierzu ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

Das auf den Grundstücken entstehende Regenwasser soll dort zurückgehalten bzw. verdunstet und soweit wie möglich versickert werden, wo es entsteht. Die jeweiligen Bauherren haben für die Rückhaltung des auf ihren Grundstücken entstehenden Regenwassers Sorge zu tragen. Die öffentliche Kanalisation und die vorgelagerten Gewässer sollen durch das von versiegelten Flächen abfließende Oberflächenwasser möglichst nicht negativ in Anspruch genommen werden.

Die öffentliche Regenwasserkanalisation soll bezüglich ihrer hydraulischen Bemessung dem Oberflächenwasser vorbehalten sein, das nicht unmittelbar auf den Grundstücken zurückgehalten werden kann. Vornehmlich handelt es sich hierbei um Straßenverkehrsflächen und um Oberflächenwasser von den Außenbereichen. Das auf Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird einer öffentlichen Retentionsanlage zugeführt und dort zurückgehalten. Wie das Regenwasser das auf den privaten Grundstücken gespeichert wird, wird das Regenwasser von der Retentionsanlage dem vorgelagerten Gewässer in gedrosselter Form zugeführt. Bei der Retentionsanlage ist vorgesehen, ein Vorklärbecken in der Form zu bauen, als dass dieses Becken dem Abscheiden von Schwebstoffen dient und die Funktion eines Leichtflüssigkeitsabscheiders übernimmt. Dieses Vorklärbecken soll als offenes Erdbecken gebaut werden. Die Funktion für das Absetzen von Schwerstoffen und das Abscheiden von Leichtflüssigkeiten soll durch den Einbau von getauchten Rohren, die die Funktion einer Tauchwand übernehmen, erreicht werden.

Innerhalb des Baugebietes sind folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen für die privaten Baugrundstücke geplant:

- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Regenwasserentsorgung (gedrosselter Abfluss)
- Stromanschluss (Versorgungsträger = EnBW)
- Gasanschluss (Versorgungsträger = Erdgas Südwest GmbH)
- Telekommunikationsanschluss (Versorgungsträger = Deutsche Telekom AG)
- Breitbandkabelanschluss (Versorgungsträger = Kabel Baden-Württemberg GmbH)

Durch das Baugebiet verläuft eine Gashochdruckleitung der GVS Netz GmbH für das Zementwerk der Lafarge Zement Wössingen GmbH. Die Gashochdruckleitung verläuft seither ca. 4 - 4,5 m parallel nordwestlich der Grundstücksgrenze des Flurstücks 2751/1 (Karlsruher Straße 32). Ursprünglich waren Überlegungen vorhanden, die Gasleitung im Gebiet neu zu verlegen. Diese Überlegungen wurden jedoch wegen der immensen Kosten aufgegeben. Die Gasleitung soll innerhalb des Gebietes so verlegt bleiben, wie seither. Die Trasse wird mit einer kleinen öffentlichen Grünanlage belegt. Der Schutzstreifen (3,00 m rechts und links der Leitungssachse) wird vollständig im Bereich öffentlicher Flächen liegen. Private Grundstücke

sollen vom Schutzstreifen der GVS-Leitung innerhalb des Baugebietes nicht mehr betroffen sein.

### 3.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf den Baugrundstücken untergebracht. Für die Parkierung von Fahrzeugen von Besuchern, steht im Baugebiet genügend Parkraum im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung.

#### 3.3.1 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Nach der Landesbauordnung ist für jede Wohnung nur noch ein geeigneter Stellplatz herzustellen. Der Landesgesetzgeber hat den Gemeinden, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes eine Satzungsmöglichkeit eingeräumt, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu 2 Stellplätze zu erhöhen. Zielsetzung ist es, den durch die Wohnnutzung verursachten ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken unterzubringen. Deshalb wird im Bebauungsplan eine über die Mindestfestsetzung hinausgehende Anzahl von Stellplätzen gefordert.

Um den durch die Wohnnutzung ausgelösten ruhenden Verkehr auf den Grundstücken unterzubringen, wird im Bebauungsplan folgende Mindestzahl von Stellplätzen gefordert:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| a) Wohnungen bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche:                        | 1 Stellplatz    |
| b) Wohnungen über 40 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche: | 1,5 Stellplätze |
| c) Wohnungen über 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche:                       | 2 Stellplätze   |

Diese Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

Die das Baugebiet erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht nur durch den fließenden, sondern auch durch den ruhenden Verkehr belastet. Neben der Schaffung von öffentlichen Parkmöglichkeiten, sei es auf Parkplätzen oder sei es im Straßenraum, ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Parken, Abstellen von Kraftfahrzeugen) auf privaten Grundstücken ein wichtiges und durch die immer höheren Zulassungszahlen immer dringenderes Anliegen. Dies entspricht auch dem Verursacherprinzip: Dort wo Zielverkehr ausgelöst wird, müssen auch die Flächen für den ruhenden Verkehr nachgewiesen werden.

Walzbachtal ist zwar relativ gut in das System des öffentlichen Nahverkehrs eingebunden, die Netzbeziehungen sind jedoch nicht in jede Richtung so, dass der überwiegende Teil der Bewohner auf private Kraftfahrzeuge verzichtet. Der Individualverkehr gehört auch in Walzbachtal zum persönlichen Komfort auf den überwiegende Teile der Bevölkerung nicht verzichten möchten. Der öffentliche Personennahverkehr wird zwar – zumindest was den Schülerverkehr sowie den Pendlerverkehr (S-Bahn) betrifft – recht gut angenommen, kann jedoch zu keiner entscheidenden Entlastung der Kfz-Ströme führen.

Die vom Landesgesetzgeber in der Landesbauordnung enthaltene Reduzierung der Stellplatzverpflichtung für neu zu erstellende Wohngebäude wird dem tatsächlichen Bedarf nicht gerecht und wird die bestehende Verkehrssituation deutlich verschärfen. Aus den ge-

nannten Gesichtspunkten ist deshalb die örtliche Regelung der Stellplatzverpflichtung erforderlich.

### 3.3.2 Öffentliche Parkieranlagen

Aufgrund der hohen Anforderungen an die Zahl der privaten Stellplätze und ausreichend breit bemessenen Erschließungsstraßen, können einzelne Fahrzeuge des Besucherverkehrs innerhalb des öffentlichen Straßenraums parken. Öffentliche Parkieranlagen in nennenswertem Umfang werden nicht benötigt.

## 4 Eingriff in Natur und Landschaft

### 4.1 Umweltbericht

Die Gemeindeentwicklung hat – konkret durch die Aufstellung des Bebauungsplanes – einen deutlichen Einfluss auf die Veränderung der Umweltbedingungen und damit mittelbar und unmittelbar auf die Lebensqualität des Menschen. Das Gebiet wird seither landwirtschaftlich genutzt. Durch die Überplanung und Neubebauung des Gebietes entsteht eine Verschlechterung der Situation im Hinblick auf die Naturpotentiale. Der Verschlechterung wird jedoch durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen begegnet.

Der genaue Umfang der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen wird im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

### 4.2 Entwässerung der Dachflächen / Retention

Die Rückhaltung von Regenwasser auf den Grundstücken bzw. die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken, auf denen dieses gesammelt wird, ist im Grundsatz eine gesetzliche Verpflichtung. Im Baugebiet sind die Grundstücke in aller Regel am Hang gelegen. Das Versickern von Regenwasser in der Hanglage ist für größere Mengen von Regenwasser faktisch nicht schadlos möglich, da die Versickerung in offenen Gerinnen bzw. Mulden die Gefahr der Erosion fördert. Außerdem sind die geologischen Verhältnisse für die Versickerung von Regenwasser nicht ideal.

Um den gesetzlichen Verpflichtungen gerecht zu werden, soll das Regenwasser der Neubauprojekte in Drosselzisternen zurückgehalten werden. Um eine ausreichende Retention zu gewährleisten ist im Bebauungsplan ein mindestens 3 m<sup>3</sup> großes Retentionsvolumen vorgeschrieben.

Bei Flachdächern ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Diese trägt ebenfalls zur Retention von Regenwasser bei. Aufgrund zahlreicher wissenschaftlicher Untersuchungen ist nachgewiesen, dass ein begrüntes Dach einen großen Teil des Regenwassers zurückhält bzw. nur sehr verzögert an die Kanalisation abgibt. Das Speichervolumen von begrüntem Dächern

kann bei entsprechender Ausführung sogar die üblicherweise in der Wasserwirtschaft verlangten Rückhaltevolumina übertreffen.

Der Einbau von Zisternen, die neben der Wasserrückhaltung des Regenwassers auch der Nutzung von Brauchwasser dienen ist, können bei kleinen Grundstücken und beengten Verhältnissen nur nahe an der Gehwegkante eingebaut werden. Monolithisch hergestellte Fertigteilschächte sind dabei die preiswerteste und dauerhafteste Bauweise. Die Zisternen sollen im Zuge der Erschließung auf den Grundstücken eingebaut werden.

### **4.3 Bodenbelastungen**

Innerhalb des Baugebietes liegen keinerlei Erkenntnisse über Altbelastungen oder evtl. Bodenbelastungen vor.

## **5 Umweltverträglichkeit**

### **5.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit**

Im Zuge der Aufstellung des Umweltberichtes erfolgte eine grundsätzliche Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens. Näheres wird im Umweltbericht dargestellt, der Teil 2 dieser Begründung ist.

### **5.2 Archäologische Bodendenkmale**

In der Liste der archäologischen Kulturdenkmale ist im Gewann Loosenberg eine vermutliche Siedlung aus der Jungsteinzeit verzeichnet. Diese Siedlung befindet sich inmitten des künftigen Baugebietes „Bäderäcker“. Sowohl mit der Erschließung als auch mit privaten Bauten wird vermutlich in die betroffenen Siedlungsflächen eingegriffen. Im Hinblick auf die knappe Finanzlage im Bereich der Archäologie und die Eigentumsverhältnisse (die Grundstücke stehen in Privateigentum) sind vorgezogene Bodenaufschlüsse nicht möglich. Die Bodenaufschlüsse zur Erkundung der frühsteinzeitlichen Siedlung werden daher im Zuge der Erschließungsarbeiten durchgeführt.

Die potentielle Fundstelle ist im Zuge der Erschließung zu erkunden. Bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sind sogenannte Suchschlitze oder Suchgräben herzustellen, anhand derer die Erkundung stattfinden kann. Ein Abschieben des Oberbodens (Humus) mit Planier- oder Schabraupen ist nicht möglich. Der Boden für die Suchgräben muss mit dem Bagger abgeschält werden. Das Abschälen kann in einer ersten Schicht bis zur Pflug- oder Ackertiefe reichen, d. h., es werden ca. 30 cm Humus als erste Schicht abgetragen. Weiterhin wären 10 cm bis 15 cm starke Schichten des oberflächennahen Bodens so abzutragen, dass die Funde nicht zerstört werden. Bei den Fundstellen handelt es sich wahrscheinlich im Wesentlichen um Bodenverfärbungen aufgrund alter Holzteile, die in den Boden eingelassen worden sind. Sämtliche oberflächennahen Aufschlüsse anhand der Suchgräben sind unter dem Beisein von in der Archäologie sachkundigem Personal durchzuführen.

Soweit in den oberflächennahen Bereichen die Aufschlüsse kein Ergebnis zeigen, kann mit den Erschließungsarbeiten normal fortgefahren werden. Weitere Aufschlüsse im Zuge der Erschließung werden unter Umständen vom Regierungspräsidium Karlsruhe stichprobenweise kontrolliert.

### 5.3 Passive Schallschutzmaßnahmen

Die gutachterliche Stellungnahme des TÜV Süd vom 10.01.2002, die für das Baugebiet Wössingen Nord erstellt wurde, hat für die Beurteilung der Auswirkungen des Schalleintrags von benachbarten Nutzungen auf das Baugebiet Bäderäcker im Grundsatz nach wie vor Gültigkeit. Die Verkehrsmenge auf der B293 hat sich in der Zwischenzeit geändert. Deshalb wurde vom TÜV Süd Industrie Service GmbH, mit Datum vom 23.11.2011, eine ergänzende gutachtliche Stellungnahme über die zu erwartenden Schallimmissionen im Bereich des geplanten Baugebietes „Bäderäcker“ gefertigt. Dabei wurde untersucht, ob die Beurteilungspegel, verursacht durch die Schallimmissionen des Kraftfahrzeugverkehrs auf der B293 neu und B293 alt die, im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 aufgeführten Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet von

tags	55 dB(A)
nachts	45 dB(A)

einhalten oder überschreiten.

Der Orientierungswert gilt während des Tages (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung nachts ist die Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr für einen Bezugszeitraum von 8 Stunden.

Die Berechnung der Schallimmissionen und Beurteilungspegel sowie die Festlegung der Beurteilungszeiträume erfolgt üblicherweise nach der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen RLS-90. Die Berechnungen der Beurteilungspegel gemäß RLS-90 wurden flächenhaft für das Erdgeschoss, sowie das 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss durchgeführt. Die Untersuchungen gelangten zu folgendem Ergebnis:

#### Tagzeitraum (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)

Bei den flächenhaften Berechnungen für den Tag zeigte sich, dass der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) in allen Immissionshöhen eingehalten wird.

#### Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)

Bei den flächenhaften Berechnungen für die Nacht zeigte sich eine Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) im nördlichen Bereich des Plangebietes. Hierbei ist die Überschreitung auf Grund der topographischen Gegebenheiten (tieferliegende Straße) im Erdgeschoß nicht so ausgeprägt, da hier eine natürliche Abschirmung durch die Böschungskante gegeben ist.

#### Notwendige Schallschutzmaßnahmen

Grundsätzlich sind im Immissionsschutz aktive Maßnahmen den passiven vorzuziehen, solange diese städtebaulich vertretbar und wirtschaftlich verhältnismäßig sind. Im vorliegenden

Fall können innerhalb des Plangebietes keine sinnvollen aktiven Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Die Überschreitungen sind zudem geringfügig.

Es sind entsprechende Anforderungen für den passiven Schallschutz, in Bereichen in denen Überschreitungen des Orientierungswertes nachts auftreten, im Bebauungsplan festzuschreiben. Im Lageplan zum Bebauungsplan sind diese Bereiche dargestellt (Beurteilungspegel Straßenverkehr, nachts 22.00 – 6.00 h, Isophone 45 dB(A)). Maßnahmen für den passiven Schallschutz werden im Bebauungsplan festgeschrieben.

Gemäß DIN 4109 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen jeweils vorhandene oder zu erwarten maßgebliche Außenlärm zuzuordnen sind. Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich gemäß DIN 4109 aus der energetischen Summe der Beurteilungspegel (tags) des Gesamtverkehrs vor Fassaden unter Berücksichtigung einer Korrektur von + 3 dB.

Im vorliegenden Fall befinden sich die betroffenen Bereiche im Lärmpegelbereich II. Dieser Lärmpegelbereich fordert für Wohnbebauungen die geringsten Anforderungen nach DIN 4109 ( $R_{res} = 30$  dB). Diese Anforderung wird bei Einhaltung der geltenden Energieeinsparverordnung üblicherweise eingehalten. Die hierdurch bewirkten Verbesserungen des Schallschutzes übertreffen die technischen Anforderungen, die für die Einhaltung der Grenzwerte erforderlich sind, bei Weitem. Die Anforderungen an das im Bebauungsplan geforderte Schalldämmmaß werden schon auf Grund der Anforderungen der Bauteile an die aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) bei weitem eingehalten, so dass in aller Regel bei Aufenthaltsräumen keine besonderen technischen Vorkehrungen erforderlich sind.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind bezüglich des Verkehrslärms deutlich weniger als 5 dB(A) überschritten sind. Die Gemeinde kann geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte (bis 5 dB(A)) im Bebauungsplanverfahren abwägen. Der Bau einer Schallschutzwand entlang der B 293 wäre im Verhältnis zu den geringen Überschreitungen und dem hohen Investitionsaufwand für aktive Schallschutzmaßnahmen unverhältnismäßig.

Die geringfügige Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ist auch deshalb verhältnismäßig, da beim Neu- oder Ausbau einer Straße der Straßenbaulastträger nur die Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) einzuhalten hätte. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung sind im Allgemeinen 4 dB(A) höher angesetzt als die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Diese Grenzwerte werden ohne aktive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm eingehalten.

## **6 Bodenordnung und Finanzierung**

Für die Erschließung und die Bebauung des Gebietes sind bodenordnende Maßnahmen durchzuführen. Hierzu ist vorgesehen, eine gesetzliche Baulandumlegung durchzuführen.

Die Gemeinde Walzbachtal wird die Erschließung des Baugebietes nicht selbst übernehmen. Die Planung, die Bodenordnung und die Erschließung werden von der BKR Kommunalsiedlung GmbH als Maßnahmenträgerin unter Berücksichtigung der üblichen gemeindlichen Umlegungsbedingungen durchgeführt. Mit den beteiligten Grundstückseigentümern wird die

BKR Kommunalsiedlung entsprechende städtebauliche Verträge abschließen, um eine gesicherte Umlegung und Regelung der Kostentragung zu gewährleisten.

Haushaltsmäßig sind von der Gemeinde nur Mittel für die Erschließung ihrer eigenen Grundstücke bereit zu stellen.

## 7 Flächenbilanzierung

Die Flächen innerhalb des Baugebietes teilen sich wie folgt auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	22.810 m <sup>2</sup>	64,2 %
Private Grünflächen (WA)	ca.	1.069 m <sup>2</sup>	3,0 %
Öffentliche Grünfläche, Spielplatz, Verkehrsgrün	ca.	2.701 m <sup>2</sup>	7,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	7.566 m <sup>2</sup>	21,3 %
Wasserflächen (Retention)	ca.	1.345 m <sup>2</sup>	3,8 %
Flächen für die Versorgung (Umspannstation)	ca.	17 m <sup>2</sup>	0,1 %
-----			
Gesamtfläche des Planungsgebietes	ca.	35.508 m <sup>2</sup>	100,0 %

Begründung aufgestellt:

08.04.2013

BKR Kommunalsiedlung GmbH  
Mühlstr. 1, 75223 Niefern-Öschelbronn

Harald Bohner, Dipl.-Ing. FH  
Stadtplaner