

# GEMEINDE WALDBRONN

## 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans

### „Birkel“

(Bereich südl. der Friedenstraße zwischen Goethestraße und Zwerstraße)

### Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## BEGRÜNDUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Waldbronn hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 beschlossen, das Verfahren zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Birkel“ im vereinfachten Verfahren nach den §§ 1- 4a, 8 – 10 und 13 BauGB einzuleiten.

### 1. Das Plangebiet und seine Umgebung

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 399, 399/1, 399/2, 401/1, 401/2, 403/1, 403/3, 406, 409/4, 412/1, 415/1, 415/2, 420/, 424, 428/2, 427/1, 428/3, 431/2, 436, 436/1, 436/2, 463/2, 466/1, 471/4, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2812/1, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2821/1, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, und 2832 in Waldbronn – Reichenbach. Das Plangebiet mit seinen 56 Grundstücken bzw. Teilflächen von Grundstücken hat eine Fläche von ca. 42.495 m<sup>2</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Übersichtslageplan) vom 25.03.2021 dargestellt.

Das Plangebiet mit seinen großzügigen Grundstückszuschnitten ist überwiegend mit zweigeschossigen Wohngebäuden, sowie wenigen gemischt genutzten Gebäuden mit nicht störenden Gewerbebetrieben (Friseur, Handel, Versicherung, etc.), bebaut. In den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke des Plangebietes befinden sich häufig Nebenanlagen, vorwiegend in Form von Schuppen und Garagen. Große Teile der Grundstücke werden gärtnerisch genutzt, bzw. sind als Grünfläche angelegt.

### 2. Gegenwärtige planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Birkel“, der am 30.06.1988 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan umfasst ein ca. 13 ha großes Wohnquartier mit ca. 160 Baugrundstücken. Das Gebiet erstreckt sich von der Nelkenstraße im Süden bis zur Friedenstraße im Norden und von der Zwerstraße bis zur Goethestraße. Das Wohnquartier wurde vorwiegend in den Jahren 1960 -1970 bebaut.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind seit nahezu 30 Jahren unverändert.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind für das Plangebiet entlang der Straßen Bauflächen für Wohngebäude ausgewiesen. Daran schließt sich auf jedem Baugrundstück eine Zone für Nebenanlagen an, die bisher nicht mit Wohngebäuden bebaut werden darf.

### 3. Planungsbedürfnis

Nunmehr wurde der Wunsch an die Gemeinde herangetragen, für die Grundstücke südl. der Friedenstraße, zwischen Goethestraße und Zwerstraße, eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht zulässig.

Der Gemeinderat gelangte zu der Auffassung, dass die Zulassung einer Bebauung in zweiter Reihe durchaus ein Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungspolitik sei und hat deshalb das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkel“ eingeleitet.

#### **4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Durch die Bebauungsplanänderung soll für die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet die Möglichkeit eröffnet werden, auf bisher festgesetzten Flächen für Nebenanlagen Erweiterungen der Wohngebäude durchzuführen aber auch freistehende neue Wohngebäude zu errichten. Durch die Bebauungsplanänderung soll somit eine vertretbare Innenentwicklung ermöglicht werden, die zur Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum in der Gemeinde führt. Da neue Wohngebäude nur auf Flächen realisiert werden dürfen, die bereits bisher durch Nebengebäude überbaubar waren, ist umgekehrt gewährleistet, dass der zwischen den neuen und bestehenden Wohngebäuden zukünftig verbleibende Grünbereich ausreichend ist. Damit werden Eingriffe in die Wohnqualität, das Mikroklima, den Boden, das Grundwasser und allgemein in Natur und Artenschutz vermieden, bzw. auf ein geringes Maß reduziert.

#### **5. Örtliche und überörtliche Planungsvorgaben**

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans entspricht den Vorgaben des Regionalplans und den Festsetzungen des Flächennutzungsplans.

Überörtliche Fachplanungen oder örtliche Planungen werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht tangiert.

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Planungen und Untersuchungen berücksichtigt:

- Bebauungsplan „Birkel“
- Landschaftsschutzgebiet „Waldbronner Albgau“
- Leitbild Waldbronn 2025
- Heilquellenschutzgebiet
- Wasserversorgungsnetz
- Allgemeiner Kanalisationsplan

#### **6. Das Vorhaben und seine Auswirkungen**

##### **6.1 Städtebau und Ortsgestaltung**

Die neuen Gebäude werden vorwiegend in Verlängerung der Bestandsgebäude zugelassen. Im Übrigen sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, insbesondere zur Höhenentwicklung, weiterhin gültig. Sie werden sich deshalb in den vorgegebenen städtebaulichen Rahmen einpassen.

##### **6.2 Nachbarliche Belange**

Negative Auswirkungen auf angrenzende Wohnquartiere sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Auch Wohnbaugrundstücke, die an das Plangebiet angrenzen, sind auf Grund der Gebäudeabstände und der Lage der neuen Gebäude von Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung nicht betroffen.

##### **6.3 Artenschutz und biologische Vielfalt**

###### **6.3.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

Es handelt sich um eine vereinfachte Änderung. Ein Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich. Da die betroffenen Flächen im Plangebiet bereits weitgehend durch Nebengebäude bebaut und durch Zufahrtsflächen versiegelt sind, werden ökologisch relevante Aspekte nur in sehr geringem Umfang tangiert. Trotzdem ist es erforderlich, dass Bauherrn im Plangebiet vor dem Beginn von Bauarbeiten das Baufeld bzw. abzubrechende bauliche Anlagen auf das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten untersuchen lassen müssen.

Die Baugenehmigungsbehörde hat darauf hinzuwirken, dass die Untersuchungsergebnisse zusammen mit dem Bauantrag vorgelegt werden bzw. spätestens vor Baubeginn vorliegen.

###### **6.3.2 Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Obwohl der Bebauungsplan nur einen geringen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, sind Maßnahmen vorgesehen, um den Eingriff zu mi-

nimieren und auszugleichen.

So ist im Bebauungsplan eine Begrünung der Flachdächer festgesetzt. Die verbleibenden Freiflächen des Plangebietes sind, soweit sie nicht als Terrassen, Zugangs- oder Zufahrtsflächen vorgesehen sind, weiterhin dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Daneben wurde vorgegeben, dass für Stellplätze und ihre Zufahrten nur fugenoffene Beläge zulässig sind.

## **6.4 Erschließungsanlagen und Verkehr**

### **6.4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung der neuen Gebäude an die jeweilige Straße erfolgt über die privaten Grundstücke im Plangebiet. Weitere öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Sollte von den Eigentümern eine Teilung der Grundstücke in Betracht gezogen werden, muss durch Baulasten die Erschließung (Überfahrtsrecht und Leitungsrechte) des rückwärtigen Grundstücks dauerhaft gesichert werden. Die Baulastübernahme muss gegenüber der Gemeinde erklärt werden.

### **6.4.2 Verkehrsaufkommen**

Die verkehrlichen Auswirkungen durch die zusätzlichen Wohneinheiten sind gerade durch die zentrumsnahe Lage als gering einzustufen

### **6.4.3 Stellplatzbedarf**

Um den bereits bestehenden Parkdruck auf den öffentlichen Straßenraum nicht weiter zu verstärken wird in der Satzung festgelegt, dass die gemeindliche Stellplatzsatzung auch für das Plangebiet Anwendung finden soll. Dies ist sachgerecht, da das Plangebiet Teil der städtebaulichen und verkehrlichen Untersuchung war. Im Planbereich Schillerstraße 1- 11 sind für zusätzliche Wohneinheiten, z.B. in den neuen Wohngebäuden, sind 2 notwendige Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. In den übrigen Bereichen sind ab einer Wohnungsgröße von 90 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

## **7. Grundwasserschutz und Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Innenzone A + III des fachtechnisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes der Gemeinde Waldbronn OT Reichenbach. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Heilquelle vom 10.11.2005 ist zu beachten.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

## **8. Bodenschutz**

Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich sind untersagt.

Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter ist nicht zu verändern.

Hinweise zu Auffüllungen:

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind folgende in Baden-Württemberg gültige technische Hinweise anzuwenden:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zu Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfalleingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

## **9. Geogene (natürliche) Belastung des Bodens**

Das Geologische Landesamt Baden-Württemberg hat in einer Stellungnahme vom 27.02.1996 darauf hingewiesen, dass in allen Böden in Baden-Württemberg Aluminium als Bestandteil von Feldspaten, Glimmer und Tonmineralien vorkommt und durch Verwitterung freigesetzt wird. Aluminium sei deshalb auch im gesamten Albatal festgestellt worden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Aluminiumgehalt im Boden-Eluat auch dieses Baugebietes geogen erhöht ist. Das Landratsamt Karlsruhe hat durch Rundverfügung Nr. 75 vom 27.07.2017 mitgeteilt, dass die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden- Württemberg sowie das Umweltministerium zu der Auffassung gelangt seien, dass keine Veranlassung bestehe, von den Untersuchungs- und Einordnungsprinzipien der VwV- Boden abzuweichen. Dies bedeutet, dass eine Betrachtung des Parameters Aluminium grundsätzlich nicht erforderlich ist.

## **10. Ver- und Entsorgung des Plangebiets, Löschwasserversorgung**

### **10.1 Abwasserbeseitigung**

Außerhalb des Plangebietes liegen öffentliche Entwässerungsleitungen. Die bestehenden Gebäude sind an die Entwässerungsanlagen angeschlossen. Sind neue Hausanschlussleitungen gewünscht, sind die Kosten für diese Zweitanschlüsse – auch im öffentlichen Bereich - ausschließlich von den privaten Bauherren zu tragen.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

### **10.2 Frischwasserversorgung**

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke und Gebäude sind an die vorhandene Wasserversorgung der Gemeindewerke angeschlossen. Die Versorgung mit Wasser ist deshalb gesichert. Ob der vorhandene Anschluss genutzt werden kann oder ein neuer Hausanschluss verlegt werden muss, ist von den Grundstückseigentümern gemeinsam mit den Gemeindewerken zu prüfen. Eine ggf. neue Hausanschlussleitung ist auf dem kürzesten Weg in einen an der Erschließungsstraße gelegenen Kellerraum (Hausanschlussraum) zu führen. Die Verwendung eines Mehrspartenanschlusses ist nicht ausgeschlossen. Die Kosten für den Zweitanschluss – auch im öffentlichen Bereich - hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

### **10.3 Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von min. 96 m<sup>3</sup> / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Diese Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereichs von max. 300 m um das Objekt sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zum Gebäude vorhanden sein.

Entnahmestellen sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Die Löschwasserversorgung ist durch das vorhandene öffentliche Leitungsnetz gesichert.

### **10.4 Andere Versorgungsleitungen**

Im gesamten Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung bittet die Telekom, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen so früh als möglich mitzuteilen. Die Bauherrnberatung erfolgt unter der Telefonnummer 0800 / 330-1903.

Die Stromversorgung des Gebiets erfolgt über das bestehende 20/0,4kW-Ortsnetz. Weitere Maßnahmen sind zurzeit nicht geplant und wohl auch nicht erforderlich. Außerhalb und innerhalb des Plangebietes liegen Energieversorgungsleitungen für den örtlichen Bedarf. Der Lageplan mit

eingetragenen Leitungen ist als Anlage beigefügt. Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.

Sollte eine Umlegung von Kabelleitungen im Rahmen der Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken erforderlich oder gewünscht werden, so muss dies zwischen Bauherren und Netze BW GmbH abgestimmt werden.

Die Bebauungsplanänderung und Ergänzung hat keinen Einfluss auf das bereits verlegte Gasleitungsnetz. Ein neuer Anschluss ist von den vorhandenen Leitungen im öffentlichen Straßenraum möglich, von denen aus auch die bestehenden Gebäude bereits einen Anschluss besitzen.

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind von den Baufirmen Lagepläne einzuholen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der EnBW Regional AG Regionalzentrum Nordbaden, Zeppelinstraße 15 – 19, 76275 Ettlingen, Telefon 07243/180-242, angefordert werden.

#### **11. Verunreinigungen durch Schadensfälle und Altlasten**

Auf der Grundlage der „Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen“ im Landkreis Karlsruhe vom August 1996 wurden im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen festgestellt. Der Gemeinde und dem Umweltamt des Landkreises sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet auch tatsächlich keine Altlasten sowie schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. der Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt - zu informieren. Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach § 9 Abs. 2 und § 10 BBodSchG) sollten im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe – Umweltamt – abgestimmt werden.

#### **12. Abfallrecht**

Da im Rahmen der Planverwirklichung Bau- oder Abbruchabfälle anfallen ist sicherzustellen, dass eine ordnungsgemäße und schadlose sowie möglichst hochwertige Verwertung der angefallenen Abfälle stattfindet (siehe GewAbfV § 8).

#### **13. Soziale Maßnahmen**

Durch die Planung werden keine Härtefälle begründet, die soziale Maßnahmen erforderlich machen.

#### **14. Realisierungsmaßnahmen**

Sämtliche Baumaßnahmen im Plangebiet werden auf einem privaten Grundstück ausgeführt. Die Realisierung erfolgt ausschließlich durch die Eigentümer nach deren zeitlichen Vorstellungen und nach deren Bedarf.

Das Plangebiet ist erschlossen. Sollten Zweitanschlüsse gewünscht werden oder eine Verlegung vorhandener Leitungen erforderlich sein, hat dies der Eigentümer in Abstimmung mit den Versorgungsträgern auf eigene Kosten zu veranlassen.

#### **15. Kosten**

Der Gemeinde entstehen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Personal- sowie Sachkosten.

Weitere Kosten entstehen für die Gemeinde nicht. Öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Die Kosten für Zweitanschlüsse haben die Grundstückseigentümer zu tragen. Sämtliche Baukosten hat der private Eigentümer eines Grundstückes im Plangebiet zu tragen.

#### **16. Verfahrenshinweis**

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB liegen vor. Insbesondere werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB beeinträchtigt werden. Auch werden durch die Änderung keine Vorhaben vor-

bereitet oder begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB beeinträchtigt werden oder Pflichten zur Vermeidung von Auswirkungen nach § 50 BImSchG zu beachten sind. Insoweit liegen die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB insgesamt vor.

## 17. Planstatistik

### 17.1 Fläche des Plangebietes:

56 Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken ca. 42.495 m<sup>2</sup>

### 17.2 Zulässige Flächennutzungen

|                                      |                       |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                      | Bisher                | neu                   |
| Fläche für Hauptgebäude (Baufenster) | 14.900 m <sup>2</sup> | 24.249 m <sup>2</sup> |
| Restl. Fläche als Grünfläche         | 18.246 m <sup>2</sup> | 18.246 m <sup>2</sup> |

### 17.3 Baubestand im Plangebiet:

zweigeschossige Wohngebäude  
Betriebsgebäude eines Handwerksbetriebs  
Nebengebäude (Schuppen u.a.)

### 17.4 Zulässige Neubauten:

zweigeschossige Wohngebäude

Fassung vom 21.06.2021

### Bestandteil des Satzungsbeschlusses vom ....

Waldbronn, den ....

Masino  
Bürgermeister