

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

- zum B-Plan "Pfuhl" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften zum B-Plan "Pfuhl"

der Gemeinde Schwanau, OT Allmannsweier (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwanau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Pfuhl" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Zur Erschließung und städtebaulichen Neuordnung des Bereichs sowie zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich erforderlich. Mit dem B-Plan soll im OT Allmannsweier Wohnbauland geschaffen werden. Dies ist erforderlich, da zum einen nur noch wenig freie Baugrundstücke zur Verfügung stehen, zum anderen aber auch eine größere Nachfrage Bauwilliger festzustellen ist.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung im Osten im OT Allmannsweier der Gemeinde Schwanau insgesamt sichergestellt werden.

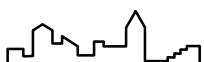
2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Das Areal des Bebauungsplanes "Pfuhl" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schwanau - Meißenheim als geplante Wohnbaufläche dargestellt und gilt als entwickelt.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst ca. 4,31 ha, liegt im Osten von Allmannsweier und grenzt im Süden an den Briehelweg. Im Norden und Westen grenzt er an die bestehende Bebauung in der Stubenstraße bzw. Waldweg.



4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im ganzen Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der damit verbundenen Absicht, möglichst viele Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die im Plangebiet kaum zur Verfügung stehen bzw. dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Neben den genannten Gründen sind vor allem Tankstellen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit dem beabsichtigten Gebietscharakter vereinbar ist. Die geplanten Erschließungsstraßen sind zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.

Letzteres gilt insbesondere auch für die äußere Anbindung des Gebietes an leistungsfähige Straßen.

Die noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung im Bestand westlich des Waldweges findet Berücksichtigung dahingehend, dass das Baugebiet in Bauabschnitten erschlossen wird. D. h. solange die landwirtschaftliche Nutzung besteht, wird dieser angrenzende Teilbereich des Planungsgebietes nicht erschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes in der Ortslage ergeben.

4.2.1 Zahl der Vollgeschosse

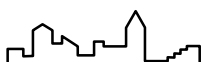
Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der umgebenden bestehenden Bebauung und wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

4.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht der geplanten Nutzung bzw. Höhenentwicklung.

4.2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der topographischen Situation wird die Höhenlage und die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe differenziert nach einzelnen Gebäudetypen beschränkt.



Die festgesetzten Wandhöhen lassen im Plangebiet eine Bebauung mit einer Wandhöhe von maximal ca. 5,50 m bzw. 6,80 m in Abhängigkeit der gewählten Dachneigung zu.

Im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 sind alternativ in Abhängigkeit der festgesetzten Dachneigung und Wandhöhe 1½-geschossige Gebäude mit steilem Dach sowie 2-geschossige Gebäude mit flacherer Dachneigung bei entsprechend differenzierter Firsthöhe zulässig. Mit dieser Festsetzung wird den Bauherren ein größerer Planungsspielraum gewährt.

Damit werden zum einen angemessene Baukörper zugelassen, die sich sowohl hinsichtlich der angrenzenden Bebauung sowie als auch der Ortslage und dem Landschaftsbild einfügen.

4.3 Bauweise

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei in der Nutzungszone 1 nur Einzelhäuser, in der Nutzungszone 2 alternativ Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Damit soll dem erfahrungsgemäßen größeren Bedarf an Einzelhäusern Rechnung getragen werden. Letztlich wird damit auch die Funktionsfähigkeit des Gebietes insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gesichert.

Dennoch wird durch die Mischung an Bauplatzgrößen eine angemessene Verdichtung mit einer Bruttowohndichte von ca. 70 WE/ha für das Baugebiet erzielt.

Dem gleichen Ziel dient die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal drei pro Einzelhaus im Allgemeinen Wohngebiet bzw. zwei pro Doppelhaushälfte. In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass gerade bei kleineren Bauplatzgrößen die Problematik auftritt, ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, wenn die Anzahl der Wohneinheiten nicht beschränkt wird.

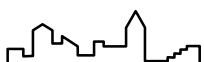
4.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über zwei Zufahrten über den Briehelweg sowie eine Zufahrt von Stubenstraße.

Die Zufahrt von der Stubenstraße wurde im Hinblick auf eine bessere Verteilung des zu- und abfahrenden Verkehrs in das Baugebiet vorgesehen. Die Anbindung wurde im Vorfeld im Detail untersucht und mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt. Dabei hat sich gezeigt, dass aufgrund der einzuhaltenden Sichtdreiecke und den Eigentumsverhältnissen des westlich angrenzenden Grundstücks die Anbindung an die Stubenstraße nur wie im B-Plan ausgewiesen erfolgen kann. Eine direkte Kreuzung mit der nördlich anschließenden Hofmattstraße ist aufgrund der einzuhaltenden Sichtdreiecke nicht möglich.

Das Planungsgebiet wird ringförmig erschlossen bzw. im Inneren durch eine Querstraße verbunden.

Die innere Erschließungsstraße ist in einer Gesamtbreite von 7,00 m vorgesehen, die als Mischfläche gestaltet werden soll. Durch Straßenversätze soll der verkehrsberuhigte Charakter des Baugebietes betont werden.



Die rückwärtigen Bereiche werden durch kleinere Stichstraßen mit einer Breite von 4,00 bzw. 4,50 m erschlossen. Hier sind keine Wendemöglichkeiten vorgesehen. Aufgrund der Länge der Stichstraßen erscheint es für die Bewohner zumutbar, die Müllbehälter bis an die Haupteinschließung zu bringen. Im Bereich der nordöstlichen Stichstraße wird zusätzlich eine Aufstellfläche für Müllbehälter ausgewiesen.

Fußläufig erschlossen wird das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durch einen Fußweg, der größtenteils auf der Trasse einer bestehenden Abwasserleitung geführt wird und das Baugebiet vom Briehelweg im Bereich der öffentlichen Grünfläche bis zur künftigen Anbindung an die Stubenstraße quert.

Des Weiteren wurde nach der Offenlage die fußläufige Anbindung des Baugebiets an den Waldweg geprüft.

Es hat sich gezeigt, dass durch eine geringfügige Verlängerung der nordöstlichsten Stichstraße und Ausweisung eines kleinen Teilstücks des künftigen Fuß- und Radwegs zu einem späteren Zeitpunkt ein Anschluss an das gemeindeeigene Grundstück Flst.Nr. 2735 möglich ist. Auf diesem Grundstück kann der Fuß- und Radweg zwischen den vorhandenen Gebäuden bis zum Waldweg geführt werden.

4.5 Grünflächen / Pflanzgebot

Durch die Ausweisung von großzügig dimensionierten Grünflächen (Grünzug im Innenbereich) erfolgt eine Gliederung und Durchgrünung des Gesamtgebietes. Ein separater Kinderspielplatz wurde im Hinblick auf die 3 vorhandenen Kinderspielplätze in den südlich angrenzenden Baugebieten sowie bei der Schule nicht ausgewiesen. Es ist jedoch vorgesehen, die öffentlichen Grün- und Freibereiche entsprechend als Aufenthaltsbereiche zu gestalten. Damit wird die Qualität des Baugebietes gesteigert und gleichzeitig die Identifikation der künftigen Bewohner mit ihrem Baugebiet gefördert.

Des Weiteren dient ein Teil der öffentlichen Grünflächen als Rückhalteraum für die Oberflächenentwässerung des Gebietes sowie als Maßnahme für den Artenschutz (s. Ausführungen im Umweltbericht).

4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale und Materialien vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Allmannsweier im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, der im Baugebiet "Pfuhl" durch die Gestaltung als Mischfläche zwar großzügig ausgelegt ist, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden.

Dabei ist zu beachten, dass ergänzend festgesetzt wurde, dass der Stauraum vor den Garagen, Carports und Stellplätzen nicht als Stellplatz angerechnet werden kann, d.h. alle nachgewiesenen Stellplätze müssen direkt anfahrbar sein.

5 Lärmschutz

In einer Entfernung von ca. 310 – 340 m befindet sich das bestehende Gewerbegebiet von Allmannsweier. Die Emissionen der im Gewerbegebiet Allmannsweier angesiedelten Betriebe können in dem geplanten Baugebiet nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen. Das durch den Bebauungsplan "Briehel-Süd" bereits 1994 als WA ausgewiesene und in der Folge tatsächlich bebaute Wohngebiet liegt deutlich näher an den emittierenden Gewerbebetrieben als die jetzt zu überplanende Fläche. Gleiches gilt für den Bereich des Bebauungsplans "Briehel" aus dem Jahre 1974. Daher ist eine Überschreitung der maßgeblichen WA-Werte im Bereich "Pfuhl" rechtlich schon jetzt ausgeschlossen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden (§§ 5 Abs. 1, 22 Abs. 1 BImSchG). Die Gewerbebetriebe müssen also in den bereits vorhandenen Wohngebieten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. Darüber hinausgehende Schallimmissionen wären rechtswidrig und könnten nach dem BImSchG untersagt werden.

Die Gemeinde darf bei ihrer planerischen Abwägung von der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Betreiberpflichten durch vorhandene Betriebe ausgehen. Schalltechnische Probleme im Bereich "Pfuhl" könnten sich nur bei einer massiven Überschreitung der Immissionsrichtwerte insbesondere im Gebiet des Bebauungsplans "Briehel-Süd" ergeben. Da solche Immissionen einen erheblichen Verstoß gegen die Betreiberpflichten der Betriebe darstellen würden, muss die Gemeinde eine solche Annahme im Bebauungsplanverfahren nicht zugrunde legen. Die Immissionen der vorhandenen Gewerbebetriebe können damit einer Ausweisung eines WA im Bereich "Pfuhl" nicht entgegenstehen.

6 Ver- und Entsorgung (Ingenieurbüro Boos)

6.1 Geplantes Entwässerungssystem / Schmutz- und Regenwasser

Entwässerungsverhältnisse

Der Ortsteil Allmannsweier entwässert ausschließlich im Trennsystem. Das Regenwasser wird über Sammelleitungen von Süden nach Norden und von Osten nach Westen, an den Rand des Ortes, bis zum Vorfluter (Rungsgraben) abgeleitet. Mitten durch das geplante Wohngebiet "Pfuhl" führt eine Regenwasser- Sammelleitung in der Nennweite 1000, die eine Teilmenge des Regenwassers aus dem südöstlichen Ortsteil befördert.

Das Schmutzwasser wird in entgegengesetzter Richtung nach Nonnenweier zur Kläranlage befördert. Ab Ortsausgang in südlicher Richtung wird das Schmutzwasser in einer Druckleitung nach Nonnenweier befördert.

Regenwasser

Wegen der hydraulischen Überlastung des Regenwassersammlers nördlich vom geplanten Wohngebiet (Stubenstraße, Hofmattstraße, Allmannsweierer Hauptstraße bis zum Vorfluter Rungsgraben), kommt nur eine Lösung in Betracht, die keine Verschlechterungen (größere Abflussmengen) für das untenliegende Netz bringen. Deshalb wurden im Vorfeld des Entwässerungskonzeptes Lösungsmöglichkeiten für eine optimale Entwässerung erarbeitet.

Dabei kamen grundsätzlich folgende Entwässerungsverfahren in Betracht:

- Versickerung
- Rückhaltung

Die Ermittlung des mittleren höchsten Grundwasserstand aus der Grundwasserganglinie (Messstelle 110/ 066-6) ergibt sich zu 152,60 müNN. Das geplante Geländeniveau liegt zwischen 153,60 und 154,20 müNN und entspricht in etwa dem Urgelände. Somit kann nach den Vorgaben der 1m Sickersraum generell nicht eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der Einstauhöhe von 30 cm der Versickerungsmulde, bleiben letztendlich an den Tiefpunkten noch ca. 70 cm Sickersraum übrig. Das Gelände müsste im Gesamten in etwa ca. 40 bis 50 cm angehoben werden, um durchweg eine Versickerung zu ermöglichen. Dies würde nur für den Bereich der Straßenflächen ca. 2.750 m³ Schüttmaterial erfordern. Für die Überlaufwassermengen, Ereignisse > n= 0,2 müssten geeignete Retentionsflächen zur Verfügung gestellt werden.

Dies ist bei der geplanten inneren Erschließung Wohngebiet "Pfuhl" kaum zu realisieren. Zusätzliche Regenwasserleitungen sind erforderlich, um die Überlaufmengen in den vorhandenen Regenwassersammler einleiten zu können.

Somit wird aus technischen und wirtschaftlichen Gründen auf eine Versickerung der Oberflächenwasser für besagtes Gebiet verzichtet.

Des Weiteren wurde im Vorfeld die Möglichkeit der Rückhaltung geprüft. Hier wurde seitens vom Ingenieurbüro Dr. Schmidt-Bregas diverse Rückhaltevarianten unter Einbezug des kompletten relevanten Kanalnetzes berechnet. Insgesamt wurden 3 Prognosevarianten berechnet, wobei die Prognosevariante 01 aus dem Prognosedatensatz des GEP's von 2004 stammt. Auf Grundlage dieser Berechnung wurden die beiden Prognosevarianten 02 und 03 erstellt.

Für die Beseitigung des Oberflächenwassers im geplanten Wohngebiet "Pfuhl" wird die Möglichkeit der Rückhaltung gewählt.

Unter den Rückhaltevarianten zeigt sich, dass die Variante 03 zu bevorzugen ist, weil durch den Einbau einer Schwelle der geplante Rückhalteraum nicht bei jedem Regenereignis direkt beaufschlagt wird. Zudem ist die Grundwasserproblematik auf Grund der höher gelegenen Beckensohle als bei Variante 02 nicht existent. Eine Abdichtung des Regenrückhalteriums mittels bindigen Böden ist vorgesehen, um einen Eintrag von Grundwasser -bei hohen Grundwasserständen- zu verhindern.

Auf Basis der Prognosevariante 03 wird das Entwässerungskonzept planerisch dargestellt (s. Anlage A und B). Der Rückhalteraum wird nicht im Dauerstau betrieben. D.h. nach jeder Teil-/ Vollfüllung entleert sich der Rückhalteraum komplett über einen Ablauf.

Retentionszisternen auf den einzelnen Grundstücken sind **eine weitere Möglichkeit**, um Teilmengen des Oberflächenwassers zurückzuhalten bzw. gedrosselt dem Netz zuzuführen.

Der Hinweis im Entwässerungskonzept bezüglich der Zisternen **stellt lediglich eine Möglichkeit dar**, dass der Privateigentümer im Zuge der Bebauung eine Rückhaltung auf dem eigenen Grundstück schaffen kann.

Die Zisternen wurden in der **hydraulischen Berechnung nicht berücksichtigt** und haben somit keinen Einfluss auf das Gesamtkonzept.

Eine Beseitigung des Oberflächenwassers über dezentrale Versickerungsmulden ist technisch aufwendig (Anhebung des Geländes). Zudem stehen im Wohngebiet keine geeigneten Retentionsflächen zur Verfügung. Die Überlaufmengen müssten ans Kanalnetz angeschlossen werden (Verlegung von Regenwasserleitungen).

(detaillierte Beschreibung s. Entwässerungsgutachten des Ing.büros Boos, das Bestandteil des B-Plans wird)

6.2 Grundwasser

Die Grundwasserstände aus der Messstelle 110/ 066-6 ergeben folgende Daten:

NW- Stand: 151,08 müNN (Niedrigwasser)

MW- Stand: 151,93 müNN (Mittelwasser)

HW- Stand: 153,07 müNN (Hochwasser)

Die Grundwassermessstelle liegt nördlich dem geplanten Gebiet im Herrenweg. Die Grundwasserfließrichtung ist nach nord-nord-west gerichtet mit einem Gefälle von 0,1 %. Somit liegen die Höhenkoten im geplanten Gebiet noch etwas höher als oben dargestellt.

7 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG

Die Planfläche wird nach derzeitiger Einschätzung bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet, da die Flächen bei einem Hochwasserereignis >HQ100 bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen des „Rheins“ überflutet würden.

In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 4,31 ha	=	100 %
öffentl. Verkehrsfläche	ca. 0,59 ha	=	13,7 %
öffentl. Grünflächen	ca. 0,59 ha	=	13,7 %
Allgemeines Wohngebiet - Nettobaufläche	ca. 3,13 ha	=	72,6 %

9 Statistische Werte

Bei 64 Bauplätzen ergibt sich eine Ø Grundstücksgröße von ca. 474 m²

Annahme:

60 Einzelhäuser

davon z.B. 45 mit 1 Wohneinheit = ca. 45 WE

davon z.B. 20 mit Einliegerwohnungen = ca. 20 WE

davon z.B. 15 mit 2 Wohneinheiten = ca. 30 WE

4 Doppelhauseinheiten

davon z.B. 4 mit 1 Wohneinheit = ca. 4 WE

davon z.B. 2 mit Einliegerwohnungen = ca. 2 WE

Bei einer Ø-Belegung mit 3 EW/WE bzw. 1 EW/WE

79 WE x 3 EW = 237 EW

22 WE x 1 EW = 22 EW

259 EW

und einem Bruttobauland von ca. 3,72 ha (ohne Grünfläche) ergibt sich eine Bruttowohndichte von 259 EW/3,72 ha = 70 EW/ha

10 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

- Umlegung
- Grunderwerb
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des B-Plans erforderlich werden.

Freiburg, den 16.09.2013 LIF-ta
05.02.2018 LIF-ba
19.03.2018 LIF-ta
02.07.2018 LIF-ba

Schwanau, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

 152Beg07.doc

.....
Brucker, Bürgermeister