

**Gemeinde Kämpfelbach**

**Bebauungsplan "Bell"**

**– Erläuterungen zum Plankonzept / Vorentwurf –**

Fassung vom 25.09.2019

**SCHÖFFLER**.stadtplaner.architekten  
Weinbrennerstr. 13  
76135 Karlsruhe  
T.: 0721 - 83 103 - 0  
mail@planer-ka.de

## Bebauungsplan „Bell“

### A Plangebiet

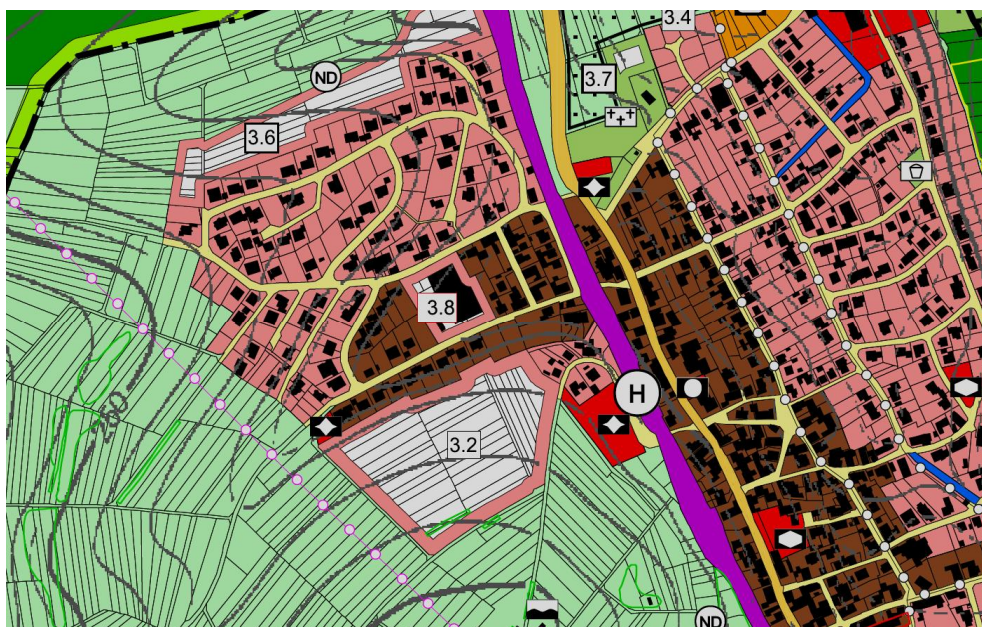
Das Plangebiet 'Bell' mit ca. 3,6 ha Größe im Ortsteil Bilfingen ist schon seit langer Zeit im Flächennutzungsplan der der Gemeinde Kämpfelbach bzw. des Gemeindeverwaltungsverbandes Kämpfelbachtal als geplante Wohnbaufläche enthalten. Das Gebiet liegt am westlichen Rand von Bilfingen nahe des Stadtbahnhaltelpunktes.

Bisher wurde eine Erschließung des ca. 3,6 ha großen Gebietes zurückgehalten, da eine Zufahrt nur über die bislang sehr engen Bahnunterführungen in der Kirchgrundstraße oder der Ebbstraße möglich ist und hier Engpässe zu befürchten waren.

Inzwischen ist eine Erweiterung der Bahnunterführung Kirchgrundstraße von Seiten der Deutschen Bahn geplant. Die grobe Zeitschiene sieht vor, dass der Ausbau der Bahnunterführung im März 2021 beginnen und im Jahre 2022 abgeschlossen sein soll.



Lage im Raum  
(Luftbild Google)



Ausschnitt aus dem Flächen-nutzungsplan

## B Plankonzept

Das Plangebiet fällt von Südwesten mit ca. 243 m üNN nach Nordosten mit ca. 216 m üNN ab. Die topografische Situation ist bei der verkehrlichen, aber auch bei der technischen Erschließungskonzeption (Entwässerung), besonders zu beachten.

Der vorliegende Gestaltungsplan stellt einen ersten Planentwurf dar, in den auch die Aspekte der technischen Machbarkeit von Seiten der Weber Ingenieure GmbH und Weber Weber-Consulting Beratungs GmbH eingeflossen sind.

Es ist davon auszugehen, dass im weiteren Planverfahren auf Grundlage dieses Konzeptes noch Anpassungen hinsichtlich Erschließung, Parzellierung / Grundstückstiefen erfolgen. Danach erfolgt die Ausarbeitung des Planentwurfs mit dem rechtlichen Bebauungsplan und den entsprechenden textlichen Festsetzungen.

### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über den Anschluss an die Kirchgrundstraße erschlossen, eine weitere Anbindung besteht über die Ebbstraße. Aufgrund der topografischen Situation orientieren sich die geplanten Haupterschließungsstraßen entlang der Hanglage. Zur Erschließung von Baugrundstücken in einer zweiten Baureihe führen von der nördlichen Straße untergeordnete Stichwege / Wohnwege hangaufwärts.

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Gebiets wird ergänzt durch zwei Fußwege, die zum einen von dem Wendeanlage heraus eine fußläufige Verbindung nach Norden in Richtung Kirchgrundstraße ermöglichen und zum anderen einen Zugang zu einem neu entstehenden Spielplatz schafft.

### Bebauung

Der vorliegende Gestaltungsplan stellt 42 Grundstücke für 36 Einzelhäuser und 6 Doppelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 500 qm dar. Entlang der beiden Haupterschließungsstraßen ermöglicht das Erschließungskonzept jedoch eine flexible Bebauung mit unterschiedlichen Bautypologien – hier ist z.B. auch eine weitere Einteilung in Doppelhäuser oder gfs. auch Reihenhäuser möglich und vorstellbar.

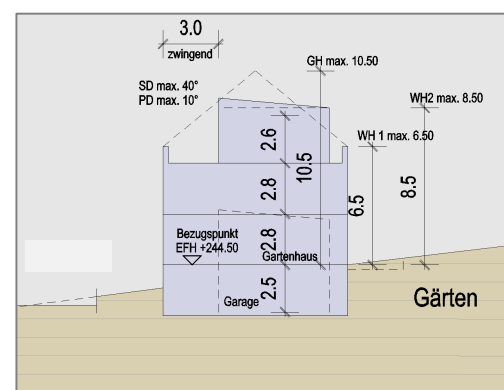
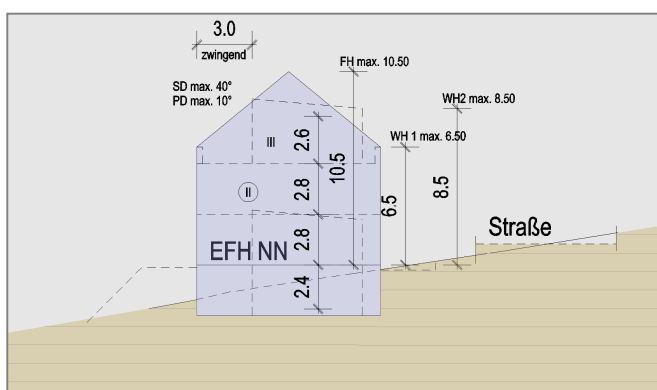
Ergänzend dazu sieht die Gemeinde auch den Bedarf für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, z.B. für ältere Personen. Das Plankonzept sieht daher am östlichen Rand mit Nähe zum Stadtbahnhaltepunkt auch 3 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vor. In diesem Bereich liegt auch der Kinderspielplatz.

Die Grundstückstiefen mit 25- 30m lassen mit Blick auf die vorherrschende Topografie genügend Raum für die notwendigen Geländeanpassungen (Abböschungen etc.) in einer landschaftsangepassten Ausgestaltung.

Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bauweise mit zwei Vollgeschossen, wobei die genauen Höhenfestsetzungen anhand der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraßen und der topografischen Situation im weiteren Verfahren noch genau zu bestimmen sind.

Hinsichtlich der zulässigen Dach- und Hausformen soll ein individueller Gestaltungsspielraum von Satteldächern, Flachdächern oder auch flachgeneigten Pultdächern möglich sein, die sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung jedoch in ein Gesamtkonzept einfügen sollen.

Die nachfolgenden Schemaschnitte zeigen das derzeit angedachte System der Höhenfestsetzungen in Abhängigkeit mit der gewählten Dachform:



### Entwässerung

Wie in dem Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) vorgesehen, soll die Entwässerung im modifizierten Mischsystem erfolgen. Demnach soll das Schmutzwasser direkt und das anfallende Regenwasser nach einer Rückhaltung eingeleitet werden. Die Ableitung in den Sammler der Kirchgrundstraße ist im nordöstlichen Bereich an tiefst gelegener Stelle des Plangebiets angedacht und soll mittels eines Leitungsrechts gesichert werden. Die notwendige Rückhaltung soll dabei über zwei Stauraumkanäle gesichert werden. Eine Rückhaltung über privat herzustellende Zisternen wird im vorliegenden Fall auf Grund der Größe des erforderlichen Rückhaltevolumens als nicht sinnvoll erachtet.

### Begrünung / Ausgleich

Am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes sichern Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Eingrünung des Plangebietes. Weiterhin sorgt der geplante Spielplatz oder auch einzelne Baumpflanzungen im Bereich von öffentlichen Stellplätzen für eine Durchgrünung. Im übrigen ist bei der vorgesehenen Baustruktur mit einem hohen Grünanteil auf den privaten Grundstücken zu rechnen.

Der Umweltbericht mit der erforderlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ist derzeit noch in Bearbeitung. Er wird bis zur Vorlage des Entwurfs ausgearbeitet. Auf Grundlage des Umweltberichtes werden Ausgleichsmaßnahmen definiert und festgesetzt, die den ökologischen Ausgleich für den Eingriff sichern.

## **C Festsetzungen des Bebauungsplans**

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele sind, vorbehaltlich der weiteren Planung, bauplanungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan „Bell“ geplant und werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet. Folgende Festsetzungen sind derzeit bereits absehbar:

Bei der Art der baulichen Nutzung des Plangebietes handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet. Das Maß der baulichen Nutzung wird sich über die überbaubaren Flächen (Baugrenzen / Baufenster) und die Grundflächenzahl bestimmen. Ergänzend dazu wird die Höhe der Gebäude festgesetzt und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse.

Um die Verdichtung im Plangebiet steuern zu können, ist eventuell auch die Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude (in Abhängigkeit von Gebäudetyp) vorstellbar.

Im Zuge des weiteren Planungsverfahrens wird die Planung konkretisiert. Hierbei werden unter anderem die noch offenen Fragen der Wand- und Firsthöhen geklärt, sowie die dafür notwendige Bezugshöhe, die aufgrund der topographischen Situation und einer konkretisierten Straßenplanung exakt zu bestimmen ist.

Innerhalb der örtlichen Bauvorschriften sind Regelungen zur Ausgestaltung der notwendigen Geländeanpassungen (Böschungswinkel, Begrünung, maximal zulässige Höhe von Stützmauern etc.) vorgesehen, um ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild zu sichern .

Weiterhin sind nach Vorliegen des Umweltberichts grünordnerische Maßnahmen, Maßnahmen zum Ausgleich und zum Artenschutz zu ergänzen.

## **D Artenschutzrechtliche Untersuchungen**

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange hat das Büro Bioplan im April 2018 eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung fertig gestellt. Als Fazit wurden spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen für die Artengruppen Holzkäfer, Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Brutvögel, Reptilien (Zauneidechsen) und Fledermäuse empfohlen.

Die speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden 2018 durchgeführt und sind als Anlage beigefügt. Der Ergebnisbericht vom Januar 2019 enthält folgendes Gesamtfazit:

### FFH LRT 6510

Etwa die Hälfte des Planungsgebietes wird durch magere Flachland-Mähwiesen (FFH-LRT 6510) konstituiert. Es werden geeignete Maßnahmen zum Ausgleich vorgeschlagen.

Vorgeschlagene Maßnahmen: Flächenaufwertung an anderer Stelle, z.B. durch Anpassung des Mahdregimes einer mageren Flachlandmähwiese in schlechtem Zustand, dass es zu einer Ausmagerung und zu

einer Entwicklung einer artenreichen Wiese führt oder artenarmes Grünland durch Ansaat und Mahd zu einer mageren Flachland-Mähwiese zu entwickeln.

### Insekten

#### a) Schmetterlinge

Es konnten besonders geschützte Tagfalter (Großes Fünffleck-Widderchen, Bläuling, Rotklee-Bläuling) festgestellt werden. Der Ausgleich der mageren Flachland-Mähwiesen dürfte auch diesen Arten zu Gute kommen. Der streng geschützte Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling konnte nicht nachgewiesen werden.

#### b) Sumpfschrecke

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Zentrum des Gebietes, in einer ruderalisierten Wiese, Sumpfschrecken (*Stetophyma grossum*) festgestellt werden. Die Sumpfschrecke ist keine besonders geschützte Art, wird allerdings in der Roten Liste geführt. Es wird empfohlen, Ersatzhabitats (Hochstaudenflur, ruderalisierte Wiese) in räumlicher Nähe einzurichten.

#### c) Holzkäfer

Es konnten eine streng geschützte Art (Großer Goldkäfer) sowie drei besonders geschützte Arten (Gewöhnlicher Rosenkäfer, Buchenspießbock, Balkenschrüter) nach BNatSchG festgestellt werden. Alle genannten Arten sind in Baden-Württemberg nicht gefährdet. Die festgestellten Brutbäume sind in Abb. 17 der SAP dargestellt. Minimierungsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung wurden formuliert.

Vorgeschlagene Maßnahmen: Zur Schadensminimierung im Zuge der allgemeinen Eingriffsregelung sind im Falle einer unvermeidlichen Inanspruchnahme die Stämme der (*Brut*)Bäume unter Erhaltung der Mulmhöhlen bzw. Habitatstrukturen aufrecht in Wuchsrichtung zu lagern.

### Reptilien

Es konnten keine Reptilien nachgewiesen werden, Vermeidungsmaßnahmen werden dennoch aufgezeigt (Errichtung eines Kleintierschutzzaunes zur Vermeidung einer Einwanderung von Reptilien in das Baufeld nach der Baufeldfreimachung).

### Brutvögel

Mit 32 nachgewiesenen Vogelarten zeigen sich das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung hinsichtlich der Artenzahl als durchschnittlich. Es konnten Brutstätten streng geschützter Arten und von Arten der Roten Liste im Gebiet selbst und seiner unmittelbaren Umgebung festgestellt werden. Es werden Maßnahmen vorgeschlagen, um artenschutzrechtliche Probleme zu minimieren.

Vorgeschlagene Maßnahmen: Beachtung von Rodungszeiten, Aufhängen von Nistkästen (Blaumeise, Kohlmeise, Star, Wendehals), Herstellung von Hecken / Gebüsch in räumlicher Nähe (Goldammer, Klappergrasmücke), Neuschaffung von Mager- und Trockenstandorten (Wendehals).

### Fledermäuse

Es konnten zwei Fledermausarten nachgewiesen werden, die das Gebiet überwiegend als Jagd- und Transfargebiet nutzen. Quartiere in Bestandsgebäuden und den Bäumen sind nicht auszuschließen, daher werden entsprechende Maßnahmenvorschläge gemacht.

Vorgeschlagene Maßnahmen: Beachtung der Aktivitätszeiten der Fledermäuse bei Rodungen und Gebäudeabbrüchen (Gartenhütten), Aufhängen von Fledermauskästen

### Artenschutzrechtliche Beurteilung

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

### Hinweis auf Geschütztes Biotop

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhabensgebiet einen Teilbereich des gesetzlich geschützten Biotops 170172360321 - Feldhecke im Gewann Beitzle/Bell umfasst (Lage im südwestlichen Bereich des Plangebiets).

Im Zuge des weiteren Verfahren ist daher ein entsprechender Ausnahmeantrag zu stellen.