

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Morgenäcker II" in Kehl-Goldscheuer

I. Notwendigkeit der Planaufstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Ortschaft Goldscheuer ist neben der Kernstadt im Regionalplan als Siedlungsschwerpunkt aufgenommen. Der angemeldete Bedarf aus der Ortschaft Goldscheuer an Bauflächen für 1- und 2-Familienwohnhäuser kann derzeit nicht mehr gedeckt werden, da keine überplanten Bauflächen vorhanden sind. Auch die Anfragen nach Bauflächen für Reihen- und Doppelhäuser können nicht befriedigt werden.

Im Flächennutzungsplan ist eine Fläche von ca. 3,4 ha unmittelbar im südlichen Anschluß an das bestehende Baugebiet "Morgenäcker" als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplanverfahren wurde die Wohnbaufläche abgegrenzt, ohne zum damaligen Zeitpunkt die geplante Lage des Stockfeldgrabens genau zu kennen.

Der mittlerweile realisierte Stockfeldgraben stellt in diesem Bereich den natürlichen Übergang zwischen vorhandener bzw. geplanter Bebauung und freier Landschaft dar.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans wurde daher nach Osten abweichend von der Flächennutzungsplanausweisung bis zum Stockfeldgraben ausgedehnt. Aus städtebaulicher Sicht hat sich dies angeboten. Bei einer später anstehenden Flächennutzungsplanfortschreibung ist die Fläche entsprechend aufzunehmen.

II. Planinhalt

II.1 Gesamtkonzeption

Die Planinhalte wurden entsprechend dem angemeldeten und zukünftig zu erwartenden Bedarf an Wohnbauland getroffen. Die Schaffung eines Wohnbaugebietes mit hoher Wohnqualität unter Berücksichtigung ökologischer Belange, hatte erste Priorität.

Die Planungsziele des Bebauungsplans sind :

- Schaffung eines Wohnbaugebietes für 1- und 2-Familienwohnhäuser als Einzel,- Doppel- oder Reihenhäuser, sowie eine begrenzte Anzahl von 2-geschossigen Einzelhäusern als Mehrfamilienwohnhäuser.

- Erschließung des Gebietes durch die Verlängerung der vorhandenen Straße "In den Morgenäckern", sowie eine Anbindung an den "Sonnenweg".
- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal 2 in den Bereichen, in denen die Traufhöhe auf maximal 5,0 m festgesetzt ist.
- Minimierung der versiegelten Flächen.
- Durchgrünung des Gebietes durch straßenbegleitende Baumplanung.
- Möglichkeit zur Nutzung der Solarenergie durch entsprechende Ausrichtung der Baukörper, sowie Regenwasserrückgewinnung und Versickerung
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeit der Dachneigung und der Höhenentwicklung der Gebäude.

Die vorgenannten Planungsziele sind im Bebauungsplan festgesetzt.

II.2 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch die Verlängerung der Straße "In den Morgenäckern" sowie eine zusätzlich Anbindung an den "Sonnenweg". Die von Nord nach Süd verlaufende Haupterschließung wurde so gewählt, daß innerhalb der Verkehrsfläche Parkplätze angelegt werden können und das Pflanzen von Bäumen ermöglicht wird. Die vorgesehenen Platzbereiche sollen als Kommunikationsflächen gestaltet werden.

Die nach Osten verlaufenden Erschließungsstraßen sind vom Querschnitt entsprechend der zu erwartenden Baudichte auf ein Mindestmaß reduziert. Für den ruhenden Verkehr wurden alternierend kleinere Parkbuchten festgesetzt. Der gesamte Ausbau der Verkehrsflächen soll niveaugleich als Mischfläche erfolgen.

Das geplante Wohngebiet ist an den auf der Ostseite entlang des Gebietes verlaufenden Rad-/Fußweg angebunden, so daß ein Zugang zu den Naherholungsbereichen unmittelbar gewährleistet ist. In Verlängerung des Biotopweges besteht ebenfalls die Möglichkeit über einen Rad-/Fußweg in das geplante Gebiet zu gelangen.

II.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch Verlängerung der vorhandenen Leitungstrassen in dem Gebiet "Morgenäcker I". Das gesamte Gebiet wird an das Erdgasnetz angeschlossen.

II.4 Grünflächen und Gestaltung der Freiflächen

Das geplante Wohnbaugebiet grenzt auf der Ostseite an den bereits vorhandenen Stockfeldgraben an, der zukünftig den neuen Ortsrand bildet.

Durch Bepflanzung des Grabens wird ein guter Übergang zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft geschaffen.

Die Durchgrünung des Gebietes und somit eine Identifikation soll geschaffen werden, indem entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Bäume auf Privatgrundstücken gepflanzt werden. Die Bäume sollen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das Gebiet gepflanzt werden. Durch entsprechende Festsetzungen wird der Erhalt der Bäume gesichert.

Zusätzlich ist festgesetzt, daß auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Obstbaum neu zu pflanzen ist.

Wandflächen, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen heranreichen sind zu begrünen.

Um den Grad der Versiegelung zu minimieren, wurde festgesetzt, daß zusätzlich mögliche Stellplätze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur mit wasserdurchlässigen Materialien gebaut werden dürfen. Die vorgesehenen Parkierungsflächen und die untergeordneten Verkehrerschließungsanlagen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien gebaut werden.

II.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt. In Anlehnung an das nördlich bereits vorhandene Wohnbaugebiet wurden die Festsetzungen so getroffen, daß kein gebietsfremder Verkehr in die Wohnanlage hineingezogen wird.

Das Maß der Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl (0,3 GFZ bzw. 0,4 GFZ) begrenzt. Zur Durchsetzung der stadtplanerischen Ziele wurde eine maximale Trauf- und maximale Firsthöhe festgesetzt. Eine Mindest- und maximale Dachneigung vervollständigen die Festschreibungen für das Maß der baulichen Nutzung.

Die Festsetzungen bieten somit den Bauwilligen ein sehr breites Spektrum an individuellen Baumöglichkeiten.

Die im Plan eingetragene bzw. erlaubte Hauptfirstrichtung der Gebäude ermöglicht die Nutzung von Solarenergie.

Die Bebauungsdichte wurde so festgesetzt, daß entlang der Haupterschließungsachsen die dichtere Bebauung erfolgen kann und weiter abgewandt von der Haupterschließungsachse eine weniger dichte Bebauung erfolgt.

Um die Planintension durchzusetzen, die auch ihren Niederschlag in den Breiten der Erschließungsanlagen findet, ist die Beschränkung in Teilbereichen auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude notwendig.

II.6 Bauweise

Um dem gesamten Spektrum der Bauwünsche und dem angestrebten Gebietscharakter des Wohngebietes Rechnung zu tragen, wurden die Bauweise als offene Bauweise, nur Einzelhäuser, bzw. offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser und offene Bauweise, Doppel- und Reihenhäuser festgesetzt. Durch diese unterschiedlichen Bauweisen ist es breiten Schichten der Bevölkerung möglich, Wohneigentum zu realisieren.

Die Notwendigkeit zur Festsetzung einer bestimmten Dachform ist städtebaulich nicht gegeben.

Die Festsetzung der Dachneigung wurde in Anlehnung an die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung gewählt.

II.7 Höhenlage des Gebiets

Das vorhandene Gelände liegt ca. 0,8 bis 1,0 m tiefer als das nördlich angrenzende Gebiet "Morgenäcker I". Die neu zu errichtenden Erschließungsstraßen werden auf das Niveau der nördlich und westlich angrenzenden Flächen angehoben.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage der neu zu errichtenden Gebäude, bezieht sich jeweils auf die Oberkante der zukünftigen Erschließungsfläche mittig vor dem Grundstück.

Aus gestalterischen Gründen sind deshalb die Grundstücke straßenseitig zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baukörper auf Straßenniveau aufzuschütten.

II.8 Grundwasserschutz

Im Bebauungsplan sind die höchstbekannten Grundwasserstände sowie der mittlere Grundwasserstand angegeben.

Um den Eingriff in das Grundwasser möglichst gering zu halten, sollte die Unterkante des Kellerfußbodens maximal auf Höhe des mittleren Grundwasserstandes liegen.

Außerdem sind alle baulichen Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Auf den Privatgrundstücken sind jeweils 15% der überdachten Fläche als Versickerungsmulde auszubilden, so daß auch hier eine unmittelbare Rückführung in den Wasserkreislauf erfolgt.

Der Eingriff in das Grundwasser ist durch die vorgeannten Maßnahmen auf ein Minimum reduziert.

III. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BuNatSchG) in der Bauleitplanung

III.1 Bestandserfassung und Bewertung

Das geplante Baugebiet wird ackerbaulich genutzt. Biotopstrukturen befinden sich keine im Geltungsbereich. Im Rahmen des Landschaftsplanes (Planungsbüro Eberhardt) wurden alle potentiellen Baugebiete im Umgriff der Ortschaften untersucht und beurteilt. Dabei wurden die natürlichen Schutzgüter bewertet und den prognostizierten Wirkfaktoren einer Bebauung gegenübergestellt. Eine Bebauung des Gebietes "Morgenacker II" in den dargestellten Grenzen wird zur Abrundung der Siedlung aus ökologischer Sicht zugestimmt.

III.2 Ermittlung der Eingriffsintensität

Durch die Bebauung dieser Freiflächen entstehen zwangsläufig Eingriffe (erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen) in den Naturhaushalt.

Diese reduzieren sich auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser :

Durch die Flächenversiegelung entstehen Verluste von gewachsenen Böden mit guter bis sehr guter Eignung für ackerbauliche Nutzung. Beeinträchtigungen des Grundwassers erfolgen durch die Beseitigung von Deckschichten und Veränderung der Neubildungsrate.

III.3 Vermeidung, Minimierung von Eingriffen

Weil Böden als Naturgut nicht erneuerbar sind, kommt ihrer Schonung große Bedeutung zu. Aus der Bodenschutzklausel des § 1 (5) BauGB leitet sich die Verpflichtung ab, den Flächenverbrauch für Siedlungszwecke zu minimieren und die Inanspruchnahme schonend zu gestalten.

Der Funktionsverlust der Böden durch Überbauung ist funktional nicht zu kompensieren. Der überbauten Fläche kann lediglich ein Teil ihrer Funktion als Ausgleichkörper im Wasserkreislauf, z.B. durch Maßnahmen der Regenwasserversickerung zurückgegeben werden. Zur Minimierung des Eingriffs werden daher Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Bauweise von Stellplätzen sowie zur höhenmäßigen Festsetzung der Unterkante Kellerfußboden in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem sollen Versickerungsmulden angelegt werden.

Durch die vorgesehene Bepflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche werden neue Grünstrukturen geschaffen. Das Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken soll ebenfalls zur besseren Durchgrünung des Gebietes beitragen. Durch die vorgesehene, bzw. schon teilweise realisierte Eingrünung des Stockfeldgrabens wird eine Eingrünung des neuen Ortsrandes angestrebt. Aufgrund der günstigen Lage und ausgewogenen Größe des Baugebietes, konnten die Eingriffe in den Naturhaushalt auf ein Minimum begrenzt werden. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzgesetzes sind daher nicht erforderlich.

IV. Größe des Plangebietes und Realisierung

Gesamtgeltungsbereich	ca. 5,02 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,69 ha
Grünfläche einschl. Wasserläufe	ca. 0,77 ha

Die überwiegende Zahl der Einzelbauplätze ist zwischen 600 und 680 m² groß. Für den Bereich der Einzelhausbebauung mit einer Traufhöhe von 7,0 m sind die Grundstücke entsprechend größer vorgesehen. Bereiche der Doppel- und Reihenhäuser sind nach dem vorhandenen Bedarf individuell zu parzellieren.

Nach Planreife (1. Quartal 1998) des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit, entsprechend dem angemeldeten Bedarf einen ersten Bauabschnitt zu realisieren.