

B E G R Ü N D U N G

Zum Bebauungsplan "Hanfplatz/Wasserstraße" in Kehl-Goldscheuer Ortsteil Kittersburg

I. Notwendigkeit der Planaufstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In Kehl-Goldscheuer, Ortsteil Kittersburg, kann seit einiger Zeit die örtliche Nachfrage nach Bauplätzen für 1- und 2-Familienhäuser nicht mehr befriedigt werden.

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs ist es deshalb notwendig, überplante Bauflächen bereit zu stellen.

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1996 ist westlich der Wasserstraße eine Wohnbaufläche mit ca. 1,0 ha ausgewiesen.

Bei der Untersuchung des Gebietes zeigte es sich, daß es städtebaulich sinnvoller ist, die Fläche so umzuschichten, daß sie unmittelbar im nördlichen Bereich angrenzt an die bestehende Wohnbebauung. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu erhalten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bei einer späteren Flächennutzungsplanfortschreibung, ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich anzupassen.

II. Planinhalt

II.1 Gesamtkonzeption

Die Planinhalte wurden in Anlehnung an das nördlich angrenzende Wohnbaugebiet getroffen. Die Planungsziele des Bebauungsplans sind :

- Schaffung eines Wohnbaugebietes für 1- und 2-Familienwohnhäuser
- Reduzierung der Erschließungsflächen auf ein mindest notwendiges Maß und Ausbau niveaugleich
- Klärung des Übergangs zur freien Landschaft
- Durchgrünung des Gebietes durch das Anpflanzen von Bäumen entlang der Straßen
- Möglichkeit zur Ausnutzung des Solarenergie durch entsprechende Ausrichtung der Baukörper sowie Regenwasserrückgewinnung

II.2 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch die Verlängerung der Straße "Im Hanfplatz", sowie einer zusätzlichen Querverbindung zur Wasserstraße.

Die geplante Verlängerung der Straße wird vom Querschnitt gegenüber dem vorhandenen Ausbau erheblich reduziert und als niveaugleiche Verkehrsfläche ausgebaut.

Im Übergangsbereich zwischen bestehender und geplanter Verkehrsfläche ist ein Baumtor geplant, um den Gebietscharakter und den reduzierten Querschnitt der öffentlichen Fläche optisch deutlich zu machen.

Der vorgesehene Platzbereich soll als Kommunikationsfläche gestaltet werden.

II.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch Verlängerung der vorhandenen Leitungstrassen.

II.4 Grünflächen und Gestaltung der Freiflächen

Auf der Nord- und Ostseite grenzt das geplante Wohngebiet an vorhandene Bebauung bzw. bestehende Straßen an. Im Westen bildet das Baugebiet den neuen Ortsrand. Um hier einen städtebaulichen geordneten Übergang zu schaffen, ist im Bebauungsplan festgesetzt, außerhalb der vorgesehenen Bauplatzgrundstücke eine zweireihige Obstbaumbepflanzung als Streuobstwiese anzulegen.

Eine Längsdurchgrünung des Gebietes soll durch das Pflanzen von Bäumen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erreicht werden.

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

Der Grad der Versiegelung des Bodens soll durch die Festsetzung der Materialien für die zusätzlichen Stellplätze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen reduziert werden.

Außerdem ist noch zu prüfen, inwieweit wasserdurchlässige Materialien für die öffentlichen Verkehrsflächen zum Einsatz kommen können.

II.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung wurde in Anlehnung an die bereits vorhandene Wohnbebauung getroffen. Durch den Ausschluß einiger Nutzungen, ist gewährleistet, daß kein gebietsfremder Verkehr in das Gebiet hineingezogen wird.

Das Maß der Nutzung wurde durch eine Grundflächenzahl (GFZ 0,3) begrenzt. Zur Durchsetzung der stadtplanerischen Ziele wurde eine maximale Trauf- und maximale Firsthöhe sowie eine Mindest- und maximale Dachneigung festgesetzt. Durch die Festlegung der Hauptfirstrichtung ist gewährleistet, daß eine Solarenergienutzung in wirtschaftlicher Weise erfolgen kann.

Um die Planintension durchzusetzen und in Anlehnung an angrenzende Wohnbaugebiete, ist die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude notwendig.

II.6 Bauweise

Um den individuellen Bauwünschen und dem angestrebten Gebietscharakter des Wohngebietes mit 1- und 2-Familienwohnhäusern Rechnung zu tragen, wurde als Bauweise die offene Bauweise gewählt.

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

Mit dem Ausschluß von Flachdächern auch für Nebengebäude ist die Planintension durchsetzbar.

II.7 Höhenlage des Gebietes

Das vorhandene Gelände liegt ca. 0,3 m - 0,5 m tiefer als das nördlich angrenzende Gelände und die Wasserstraße.

Die neu zu bauende verkehrsmäßige Erschließung wird auf das Niveau der angrenzenden gebracht. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage der neu zu errichtenden Gebäude bezieht sich jeweils auf die Oberkante der geplanten Erschließungsfläche mittig vor dem Grundstück.

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

II.8 Grundwasserschutz

Der mittlere bekannte Grundwasserstand liegt im geplanten Baugebiet "Hanfplatz/Wasserstraße" auf 141,10 m ü. NN bis 141,20 m ü. NN.

Die vorliegenden Grundwasserauswertungen ergaben, daß insbesondere bei extremen Niederschlägen das Grundwasser die Geländeoberkante erreichen kann.

Die bisher bekannten maximalen Grundwasserstände liegen zwischen 142,10 m ü. NN und 142,20 m ü. NN.

Grundsätzlich sollten keine baulichen Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes errichtet werden.

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

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 "Hanfplatz/Wasserstraße" 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 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die vorgesehene Streuobstwiese wird eine Eingrünung des neuen Ortsrandes angestrebt. Die entlang der Verkehrsfläche geplanten Bäume sowie die Festsetzung je Grundstück zusätzlich einen Obstbaum zu pflanzen, tragen zur Durchgrünung des Gebietes bei. 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

Gesamtgestaltungsbereich	ca. 1,33 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,13 ha

Die überwiegende Zahl der Einzelbauplätze ist zwischen 600 und 700 m² groß.

Nach Planreife (I. Quartal 1998) des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit einen 1. Bauabschnitt entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen zu realisieren.