

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan "Hungerfeld II" in Kehl-Auenheim

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 09.05.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans "Hungerfeld II" in Kehl-Auenheim beschlossen.

Im Entwurf der Flächennutzungsplanfortschreibung 1990 ist dieser Bereich als geplante Wohnbaufläche aufgenommen.

Übergeordnete Planungsziele des Bebauungsplans sind:

- Schaffung eines Wohnbaugebietes für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und eine begrenzte Anzahl von Mehrfamilienwohnhäusern zur Deckung des örtlichen Bedarfs
- Erschließung des Gebietes vom Mühlweg
- keine straßenmäßige Verbindung mit dem bestehenden Baugebiet "Hungerfeld"
- Ausweisung eines Kinderspielplatzes zur Deckung des vorhandenen Bedarfs für das bestehende Gebiet "Hungerfeld" und die geplante Erweiterung
- Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der angrenzenden Wohnbebauung

Alle übergeordneten Planungsziele wurden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen des geplanten Gebietes werden an bestehende Einrichtungen am Mühlweg bzw. im Gebiet "Hungerfeld" angeschlossen.

Die Bauweise wurde entsprechend den Planungszielen gestaffelt festgesetzt. Südlich des Mühlwegs als offene Bauweise, auf der Nordseite des Mühlwegs als offene Bauweise "Einzel- und Doppelhäuser zulässig" und im Übergangsbereich zum bestehenden Gebiet "Hungerfeld" als offene Bauweise "nur Einzelhäuser zulässig".

Die Zahl der Vollgeschosse wurde in Anlehnung an die bestehende Bebauung, d.h. südlich des Mühlwegs "zweigeschossig zwingend", nördlich des Mühlwegs "zweigeschossig als Obergrenze" und im Anschluß "eingeschossig" festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe und einer sehr großen Bandbreite bei der Wahl der Dachneigung besteht die Möglichkeit die individuellen Bauwünsche zu realisieren.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Allgemeines Wohngebiet" (WA) mit der Zulässigkeit von Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird dem örtlich vorhandenen Bedarf und dem beabsichtigten Gebietscharakter Rechnung getragen.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgelegt.

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Bei der ausnahmsweisen Zulassung von Stellplätzen und Carports zwischen vorderer Baugrenze und Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche besteht die Einschränkung, daß nach jeweils drei Stellplätzen ein Baum zu pflanzen ist und insgesamt maximal 50 % der Gesamtbreite entlang der öffentlichen Verkehrsfläche befestigt werden darf. Hiermit soll erreicht werden, daß eine Bodenversiegelung auf das mindestnotwendige Maß beschränkt wird und entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine starke Durchgrünung entsteht.

Durch die Ausweisung eines Kinderspielplatzes ist der vorhandene Bedarf der bestehenden Wohnbebauung und der geplanten neuen Wohnbebauung ausreichend abgedeckt. Alle sonstigen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, wohnungsnaher Versorgung, Ärzte usw.) sind ausreichend auch für das geplante zusätzliche Wohngebiet.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in städtischem Eigentum. Eine Umlegung nach Baugesetzbuch ist daher nicht erforderlich. Die gesamte Neuordnung erfolgt auf privatrechtlicher Basis. Es ist vorgesehen das Gebiet in mehreren Erschließungsabschnitten zu realisieren. Der 1. Erschließungsabschnitt entlang der bestehenden Straße Mühlweg ist zuerst vorgesehen.

Der Geltungsbereich des 1. Abschnitts ist ca. 2,03 ha

Verkehrsfläche	ca. 0,33 ha
Spielplatz	ca. 0,08 ha
Grünfläche	ca. 0,09 ha
Nettobaufläche	ca. 1,53 ha

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur Änderung des Bebauungsplans „Hungerfeld II“, Abschnitt 1, in Kehl-Auenheim**

#### **I. Notwendigkeit der Planänderung**

Der Bebauungsplan „Hungerfeld II“, Abschnitt 1, ist am 29.01.94 in Kraft getreten. Im Süden des Geltungsbereichs, südlich des Mühlweges, sieht der B-Plan insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser vor, wovon 2 Wohngebäude bereits errichtet worden sind.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass in Kehl-Auenheim ein Bedarf an Mehrfamilienwohnhäusern bzw. Geschosswohnungen nicht vorhanden ist. Jedoch ist in letzter Zeit verstärkt eine Nachfrage nach Reihenhäusern festzustellen. Dementsprechend wurden die restlichen Grundstücke an die Städtische Wohnbau vergeben zur Errichtung von Reihenhäusern. Das Vorhaben ist in das Reihenhaushausprogramm des Landes Baden-Württemberg aufgenommen worden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung der Reihenhäuser zu schaffen, muss der Bebauungsplan den veränderten Gegebenheiten angepasst werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

#### **II. Planinhalt**

Anstelle der 3 Mehrfamilienwohnhäuser sollen 21 Reihenhäuser errichtet werden. Geplant sind 3 Hausgruppen entlang des Mühlweges, bestehend aus jeweils 6 Wohngebäuden der beiden äußeren Reihen sowie 9 Wohngebäuden der mittleren Reihe. Zur Gliederung der Gebäudefronten werden die Reihenhäuser versetzt angeordnet. Die Grundfläche der Reihenhäuser beträgt etwa 5,25 m x 12,00 m = 63,00 m<sup>2</sup>. Die Gebäude werden mit 2 Vollgeschossen und ausbaufähigem Dachgeschoss errichtet. Vorgesehen sind Pultdach bzw. versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 16,5° nach Süden. D.h., dass auf der Straßenseite praktisch 3 Geschosse entstehen. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 147 m<sup>2</sup> und 366 m<sup>2</sup>. Flächensparende Bauweisen ermöglichen den Erwerb von preiswertem Baugrund vor allem für niedrige Einkommensschichten sowie junge und kinderreiche Familien.

Der ruhende Verkehr soll zum Teil in Garagen, die neben den Endhäusern angeordnet werden, einer Garagenzeile mit max. 15 Garagen im Südosten des Änderungsgebietes sowie Stellplätzen vor den Wohngebäuden untergebracht werden.

Die private Garagenzufahrt sowie der im Süden vorgesehene private Mistweg wird mit einem Überfahrtsrecht zugunsten der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Anwohner und Nutzer gesichert.

### **III. Änderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen**

Zusammenfassend lassen sich folgende Änderungen festhalten :

#### Bauweise :

- Änderung von offener Bauweise in offener Bauweise - Hausgruppen

#### Überbaubare Grundstücksfläche :

- Überschreitung der Baugrenzen
- Flächen für Garagen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen

#### Pflanzgebot :

- Festsetzung Pflanzgebot auf Pflanzstreifen im Süden entfällt wegen zu kleiner Grundstücksgrößen  
dafür :
  - Baumpflanzungen am Mühlweg
  - Anpflanzen von Kletterpflanzen
  - wasserdurchlässige Beläge für alle Zufahrten, Wege und Stellplätze

#### Dachneigung :

- statt DN 30° - 40° jetzt DN 16,5°

#### Traufhöhe :

- zulässige Traufhöhe von TH max. 7,5 m auf TH max. 10,0 m erhöht

#### Leitungsrecht :

- das im Südosten festgesetzte Leitungsrecht der ehemaligen FFSA-Pipeline entfällt

### **IV. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der Bauleitplanung**

Die Ausweisung von Wohnbauflächen stellt immer einen Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild dar. Jedoch findet die Errichtung der Reihenhäuser in einem bereits überplanten Bereich statt, in dem Mehrfamilienwohnhäuser und Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragen vorgesehen worden sind.

Durch die Herstellung der Reihenhäuser werden auch große Teile des Änderungsgebietes versiegelt. Durch grünordnerische Maßnahmen wie Baumpflanzungen, Anpflanzen von Kletterpflanzen an den hinteren Garagenwänden sowie die Herstellung der Zufahrten, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen sollen die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vermindert werden.

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen finden nicht statt. Ausgleichsmaßnahme im Sinne des NatSchG werden somit nicht erforderlich.