

B E G R Ü N D U N G

## Bebauungsplan "Sternenstraße" in Kehl-Sundheim

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner Sitzung am 21.5.1980 und 15.10.1980 die Änderung und Ergänzung für den Bebauungsplan "Sternenstraße" beschlossen.

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Sternenstraße" über ein Wohngebiet in Kehl-Sundheim stammt aus dem Jahre 1959. Es wurde mehrmals in Detailpunkten und Einzelbereichen geändert.

In dem Bereich zwischen Sternenstraße/Am Storchennest/Tannenweg liegt das ehemalige Betriebsgelände der SWEG, das heute einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden kann.

Damit ergibt sich die Möglichkeit, hier zu einer städtebaulichen Neugestaltung und Aufwertung zu kommen. Um diese Entwicklung von Beginn an im Sinne einer gezielten Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungen und Bebauungen zu lenken, ist es sinnvoll auf diesen Flächen einschließlich eines Umfeldes zu verbindlichen Festsetzungen zu kommen.

Der einfachste Weg liegt in einer Einbeziehung in den bestehenden Bebauungsplan "Sternenstraße". Dies ist auch daher sinnvoll, da vielfältige Zusammenhänge mit diesem Plan bestehen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Durch die südliche Grenze der Rustfeldstraße (Flst.Nr. 3645), die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 3108, die nordwestliche Grenze der Flurstücke Nr. 3648/19 und 1706/142 (Martin-Luther-Weg), die nordöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 3891 und 1706/4, die nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 4093, die nordöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 4093 und 1531/1, die nordwestliche und nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 1530 die nordwestliche Grenze der Burgstraße (Flst. Nr. 1534), die nordöstliche Grenze Am Storchennest (Flst.Nr. 1525), die nördliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 1525/1, die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 1542/1, die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 1579, die nordöstliche und südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 1546, die nordöstliche, südöstliche und südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 1555, die südwestliche Grenze des Flurstücks Nr.1556; die südöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 1561/1, 1566, 1567 und 1576, und die nordöstliche und südöstliche Grenze Am Storchennest. (Flst.Nr.1579).

Das Plangebiet umfaßt den überwiegend bebauten Ortskern von Sundheim westlich der Bundesstraße 36.

Die Überplanung soll die Möglichkeit einer Baulückenschließung und langfristig eine Neuerung in Teilbereichen schaffen, sowie zu einer städtebaulichen Neugestaltung des SWEG Platzes und der Freifläche, Flst.-Nr. 1540, nördlich der Bäckerei Hornung beitragen.

### 3. Übergeordnete Planungsvorgaben

In der Landesplanung ist die Stadt Kehl als Mittelzentrum eingestuft. Die Regionalplanung weist die Kernstadt einschließlich Sundheim und Neumühl als sogenannten Siedlungsbereich aus. Der überplante Bereich ist weitgehend bebaut, es bestehen nur begrenzt Möglichkeiten einer Zuwanderung.

### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Kehl weist östlich der Straße Am Storchennest sowie im nördlichen Teil des Geltungsbereichs Gemischte Baufläche und für das übrige Gebiet Wohnbaufläche aus.

Der Bebauungsplan ist in seinen Nutzungsfestsetzungen und Gliederungen aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 5. Zu den Planungs-inhalten

#### 5.1 Gesamtkonzeption

Hauptziel des Bebauungsplanes ist:

- im Bereich der Bäckerei Hornung die Ausbildung eines kleinen Versorgungsschwerpunktes (Flst.-Nr. 1540),
- Schaffung eines Schwerpunktes für zusätzliche Wohnentwicklung auf dem ehemaligen SWEG Gelände (Flst.-Nr. 1173/1).

Als übergeordnete Planungsprinzipien sind folgende Punkte zu nennen:

1. Erhaltung des Siedlungscharakters mit angemessener Entwicklungsmöglichkeit
2. Bewältigung des Überganges zwischen vorhandener Bebauung und der neuen Bebauung.
3. Umgestaltung des Erschließungssystems, das ortsfremden Durchgangsverkehr soweit wie möglich verhindert, die Erschließung für die Anwohner selbst in ausreichendem Maße sichert und die Voraussetzung für eine Verkehrsberuhigung in Verbindung mit Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

#### 5.2 Erschließung

##### 5.2.1 Verkehr

Der überplante Bereich ist straßenmäßig voll erschlossen. Eine erkennbare Hierarchie der einzelnen Straßen besteht nicht.

Grundsatz der Überplanung ist, die unübersichtlichen Einmündungen zur Hauptstraße (B36) weitgehendst zu entlasten und die verkehrsmäßige Anbindung zur Vogesenallee hin auszurichten. Die vorhandenen Straßen sind entsprechend ihrer aus diesem Konzept abgeleiteten Funktion unterschiedlich festgesetzt.

Den äußeren Erschließungsring bildet die Vogesenallee, Berliner Str., Rustfeldstraße und Hauptstraße (B36).

Die Innere Erschließung erfolgt über die Sternenstraße und Am Mühlplatz mit jeweils einer Querverbindung (Lindenstraße und Burgstraße). In dem Bereich des ehemaligen SWEG-Platzes werden auch öffentliche Stellplätze angeboten. Alle übrigen Verkehrswege sind entsprechend der vorhandenen und zu erwartenden Verkehrsmenge festgesetzt, d.h. im Sinne der Verkehrsberuhigung umzugestaltende öffentliche Verkehrsflächen. Die Detailgestaltung muß durch besondere Entwürfe und in einem besonderen Verfahren noch geklärt werden.

Die vorhandene Einmündung Am Storchennest/Hauptstr. (B36) wird verlegt und zur Rustfeldstraße geführt. Der Ausbau soll entsprechend ihrer Funktion als verkehrsberuhigte Fläche erfolgen.

Flächen für Fußgänger- und Radfahrverkehr sind bereits ausreichend vorhanden. Ein im Plan nachrichtlich übernommener Fußweg über das Gelände der Sundheimer Schule (Grundstücks.-Nr.1553) soll eine direkte Verbindung des östlichen Ortsteiles Sundheim einschl. des Neubaugebietes Leppertsloh zum Kindergarten und zum Ortszentrum herstellen.

Durch das geschilderte Verkehrssystem sollen folgende Ziele erreicht werden:

- a) Eine ausreichende Erschließung zu sichern.
- b) Eine funktionelle hierarchische Gliederung aller Verkehrsflächen zu erhalten.
- c) Durch Gestaltung der Verkehrsflächen ortsfremden Durchgangsverkehr auszuschließen, den Wohnwert sowie das Ortsbild zu verbessern.

#### 5.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist bereits vorhanden und ausreichend für die Baulückenschließung. Bei Realisierung der geplanten Baumaßnahmen im Einmündungsbereich der Straßen Am Storchennest/Hauptstraße/Rustfeldstraße wird lediglich eine Verlegung der Wasserversorgungsleitung erforderlich.

An neuen Verkehrsflächen ist bei Bedarf nur die Stickerschließung Verlängerung der Straße Am Mühlplatz herzustellen.

#### 5.3 Gestaltung der öffentlichen Flächen

Um das Ziel der Verkehrsberuhigung zu erreichen, aber auch um zu einer Aufwertung des Gebietes durch entsprechende Gestaltung im öffentlichen Raum beizutragen, sind im Bebauungsplan die hierfür geeigneten öffentlichen Verkehrsflächen gekennzeichnet als Flächen, die im Sinne von Mischflächen besonders gestaltet werden sollen: Für die Gestaltung ist ein gesonderter Gestaltungsentwurf zu fertigen und dem Ausbau zugrunde zu legen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Verkehrsflächen bereits vollständig ausgebaut sind. Die Umgestaltung ist daher mit einem Minimalaufwand vorzunehmen.

Die Straßen Birkenweg, Ahornweg, Buchenweg, Am Winkel haben schon einen niveaugleichen Ausbau und sind daher besonders geeignet durch entsprechende Beschilderung, Möbelierung, bzw. auch Farbgestaltung im Sinne von verkehrsberuhigten Flächen mit wenig Aufwand umgestaltet zu werden.

#### 5.4 Grünflächen

Auf eine Festsetzung von öffentlichen Grünflächen wurde verzichtet. Die vorhandene Struktur weist eine Bebauung mit viel Grün- und kleingärtnerisch genutzten Flächen auf. Diese starke Durchgrünung des ganzen Gebietes wird durch die, die Bebauung regelnden Festsetzungen bewahrt.

#### 5.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Der im Gebiet vorhandene und entstehende Bedarf für Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten) wird durch bestehende Einrichtungen abgedeckt, als auch zukünftig verbessert durch Neuplanungen (Schule und Kindergarten) im Bereich des Bebauungsplanes "Niedereich" in etwa 350 m Entfernung vom Bebauungsplangebiet "Sternenstraße". Fuß- und Radwegverbindungen zu diesen geplanten Einrichtungen sind schon vorhanden.

Im übrigen ist auf die Nutzbarmachung der verkehrsberuhigten Bereiche im Sinne von Spielstraßen zu verweisen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, daß bei der offenen Bauweise im gesamten Plangebiet Spielmöglichkeiten für Kleinkinder auf dem Grundstücken vorhanden sind.

### 5.6 Art und Maß der Nutzung

Die Festsetzungen für Art und Maß der Nutzung orientieren sich am bestehenden Gebietscharakter. Im südwestlichen Teil des Gebietes wurde Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, um hier den bestehenden Siedlungscharakter zu erhalten.

Das Maß der Nutzung (0,3 Grundflächenzahl) wurde vom bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Für die Häuserzeile südlich der Sternenstraße sowie nordwestlich der Straße Am Mühlplatz (Gebiet E) wurde Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO mit der ausnahmsweisen Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen soll das Wohnen gestärkt und der bestehende Gebietscharakter gewahrt bleiben. Die Ausnutzung wurde hier entsprechend der Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Das Gebiet zwischen Sternenstraße und Am Mühlplatz ist als Mischgebiet ausgewiesen. Hier wurde dem besonderen Gebietscharakter Rechnung getragen, der geprägt wird durch einen Gartenbaubetrieb, den Lagerplatz einer Baufirma, das Probenlokal eines Musikvereins und eine Druckerei.

Ausnahmen sind hier **unzulässig**.

Die Ausnutzung wurde auch hier entsprechend der Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt. Traufhöhe und Dachneigung für gewerbliche Hallen wurden besonders festgesetzt.

Für das Gebiet D wurde auch Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind jedoch keine Ausnahmen zulässig. Diese Festsetzung soll hier noch eindeutiger die Entwicklung in Richtung Wohnen aufzeigen.

In den Reinen Wohngebieten und im Gebiet D ist entsprechend dem Bestand die Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt. Durch die Möglichkeit das Dach auszubauen kann aber zusätzlich Wohnraum geschaffen werden.

Für den ehemaligen SWEG-Platz ist 2-geschossig zwingend festgesetzt, um eine angemessene Ausnutzung in dieser zentralen Lage zu erhalten. Im übrigen Gebiet ist entsprechend der bestehenden Vielfalt 2-geschossig als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Ausnahme ist lediglich der Wohnblock Grundstück Lgb.Nr. 3648/20. Hier wurde 4-geschossig als Höchstgrenze analog der bestehenden Bebauung festgesetzt.

In den Gebieten A, B, D und F soll durch die Festsetzung, nicht mehr als 2 Wohnungen, möglichst eine Verdichtung vermieden werden.

### 5.7 Bauweise

Grundzug der Festsetzungen zur Bauweise ist die bereits bestehende Vielfalt von Bautypen zu schützen und eine angemessene Erweiterung und Ergänzung zu ermöglichen. Mit der Festsetzung "nur Einzelhäuser" soll der Gebietscharakter in den Teilbereichen erhalten werden.

Eine Vielfalt von Bautypen ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise in den Gebieten B, C, E, G und H möglich.

Die Hausgruppen auf dem ehemaligen SWEG-Platz befinden sich unmittelbar südlich an einer öffentlichen Freifläche. Durch diese Fläche ist ein Ausgleich für geringere Grundstücksgröße gegeben.

Baulinien sind nur an exponierten und ortsbildprägenden (ehem. SWEG-Platz) Stellen festgesetzt.

Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung sind auf die Grundstücke beschränkt, die ortsbildprägend sind. Ansonsten können die Gebäude parallel oder senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.

Bei den Festsetzungen bezüglich Traufhöhe und Dachneigung wurde analog zum alten Bebauungsplan verfahren.

Als Dachform wurden grundsätzlich geneigte Dachformen bzw. Satteldach festgesetzt, um der vorhandenen Vielfalt Rechnung zu tragen. Bei Flurstück Nr. 1540 ist Flachdach für die vorgelagerten Gebäudeteile festgesetzt. Im übrigen Geltungsbereich sind Flachdächer nur bei verbindenden und untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.

### 5.8 Durchführung der Realisierung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich folgende Neuordnungsbereiche

- ehem. SWEG Platz (Lgb.Nr. 1173/1)
- Grundstück Lgb. Nr. 1540 (neben Bäckerei Hornung)
- Grundstücke Lgb. Nr. 1556 und 1555 (Sticherschließung)
- Einmündung Am Storchennest/Hauptstraße Lgb.Nr. 1581,1175/8

Die Bebauung ehemaliger SWEG-Platz kann nach Rechtskraft des Planes erfolgen. Es handelt sich um ein städtisches Grundstück. Die Erschließung ist gesichert. Das Grundstück nördlich der Bäckerei Hornung ist ebenfalls im städtischen Besitz und kann privatisiert und einer Bebauung zugeführt werden.

Der Bereich der Sticherschließung, sowie alle übrigen noch zu bebauenden Flächen befinden sich im Privatbesitz. Der Realisierungszeitpunkt bestimmt sich somit aus der Privatinitiative. Eine kurzfristige Verlegung der Einmündung Am Storchennest/Hauptstraße Lgb.Nr.1581 und 1175/8 ist auch nur bei entsprechender privater Beteiligung denkbar. Eine Umlegung nach BBauG wird nicht durchgeführt.

### 5.9 Flächenübersicht

<u>Gesamtgröße des Geltungsbereiches</u>	<u>ca.</u>	<u>12,0</u>	<u>ha</u>
Bebaute Fläche	ca.	8,6	ha
Bebauungsmöglichkeiten	ca.	1,1	ha
Verkehrsfläche vorh.	ca.	2,3	ha
neu zu bauende Verkehrsfläche	ca.	0,06	ha

5.10 Kostenschätzung

Die überschlägige Kostenschätzung für neu zu errichtende sowie umzubauende Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanbereich ergeben:

1. Bereich ehemalige SWEG-Platz (Flst.-Nr. 1173/1)	
1.1. öffentliche Parkplätze	ca. 10.000.- DM
1.2 öffentlicher Platz	ca. 45.000.- DM
1.3 Straßenumbau	ca. 120.000.- DM
2. Umgestaltung und Umbau der öffentlichen Fläche im Bereich der Bäckerei Hornung (Flst.-Nr. 1540)	ca. 200.000.- DM
3. Herstellung der Stickerschließung Lgb.Nr.1555 und Nr.1556	ca. 50.000.- DM
4. Grunderwerb	ca. 10.000.- DM
5. Verlegung der Einmündung Am Storchennest/Hauptstraße im Bereich Rustfeldstraße, Grundstück Lgb.Nr. 1581 und 1175/8	ca. 70.000.- DM
6. Umgestaltung der übrigen im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne der Verkehrsberuhigung	ca. 500.000.- DM

---

Summe insgesamt ca. 1.005.000.- DM

=====

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Sternenstraße" in Kehl-Sundheim

Der Bebauungsplan "Sternenstraße" ist am 01.03.1984 in Kraft getreten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt den westlich der Hauptstraße gelegenen bebauten Ortskern von Kehl-Sundheim. Die Aufstellung des Bebauungsplans war notwendig, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegen zu wirken.

Im Jahre 1990 hat der Gemeinderat der Stadt Kehl beschlossen den Bebauungsplan zu ändern und an die tatsächliche vorhandene bzw. geplante Entwicklung anzupassen.

Die vorgesehene Erweiterung der Schule Sundheim auf einem Grundstück das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt und als geplantes Wohnbaugrundstück ausgewiesen ist, die Bebauung des Areals neben der Bäckerei Hornung, sowie eine Bauvoranfrage auf einem bisher unbebauten Grundstück (Flst.Nr. 1646/1) erfordern eine kurzfristige Änderung in diesem Bereich.

Planinhalt der Änderung :

- Einbeziehung des bisherigen Schulgrundstückes in den Geltungsbereich und Festsetzung für eine eingeschossige Schulerweiterung auf einer bisher als Wohnhausgrundstück ausgewiesenen Parzelle.
- Festsetzung eines eigenständigen Baufensters auf dem neugebildeten Grundstück 1546/1 mit Sicherung der Erschließung durch ein Geh,- Fahr- und Leitungsrecht
- Ausweisung der rückwärtigen Erschließung für das Schulgrundstück entsprechend dem tatsächlichen Ausbau
- Festsetzung für die Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Flst. 1556 entsprechend dem Bestand
- Anpassung der überbaubaren Fläche an den vorliegenden Entwurf zum Bau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 1540 (nördl. Bäckerei Hornung)
- Festsetzung von Flächen um die notwendigen Stellplätze für das geplante Wohn- und Geschäftshaus unterzubringen

Die Art der Nutzung bleibt entsprechend den bisherigen Festsetzungen erhalten.

Das Maß der Nutzung wurde speziell für die jeweiligen Bereiche untergliedert:

Der Bereich nördl. der Bäckerei Hornung (Flst.Nr. 1540) ist jetzt mit mind. II und max. III Vollgeschossen und die Traufhöhe auf max. + 9,0 m gemessen von OK Straße festgesetzt.

Eine Änderung war notwendig aufgrund gepl. Geschäftsnutzung im Erdgeschoß. Um ein gutes Einfügen der Neubaumaßnahmen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung hier zu erhalten wurde die Dachneigung unabhängig von der Anzahl der Vollgeschosse auf 30° - 40° (bisherige Festsetzung bei II Vollgeschossen) festgesetzt.

Die Schulerweiterungsfläche sowie das vorhandene Schulgelände hat eine Grundflächenzahl von 0,3 GRZ. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde im Bereich des Bestandes mit + 13,5 m Traufhöhe und für die Erweiterungsmaßnahme mit einem Vollgeschoß festgesetzt.

Für die Baumöglichkeit auf dem Grundstück Flst.Nr. 1546/1 gilt die bisherige Festsetzung weiterhin. Hier wurde nur das ursprünglich zusammenhängende Baufenster neu definiert.

Die neu festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze sollen gewährleisten, daß die öffentliche Verkehrsfläche angemessen gestaltet werden kann.



## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan „Sternenstraße“ 2. Änderung in Kehl-Sundheim**

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich in Kehl-Sundheim, etwa 200m südlich der Vogesenallee und unmittelbar östlich des Schuttermühlkanals auf einer Höhe von ca. 137.15 m ü.N.N..

Zum räumlichen Geltungsbereich gehören die Grundstücke mit den Flst.-Nr.: 3648, 3648/7, 3648/8, 3648/18, 3648/19, 3648/20 und 3648/21.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden, Osten und Süden durch eine kleinteilige Wohnbebauung,
- im Westen durch den renaturierten Schuttermühlkanal und eine daran anschließende Dauerkleingartenanlage.

#### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Das Grundstück 3648/18 wurde bis in die 1990er Jahre hinein von einem Bauunternehmen als Betriebsgelände genutzt. Seit dem liegt es brach.

Der neue Eigentümer erwarb 1996 noch eine kleine, stadt eigene Fläche hinzu und beabsichtigt nun, auf dem so vergrößerten Gelände 4 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage zu errichten.

Das o.g. Grundstück ist Bestandteil des Bebauungsplans „Sternenstraße“ aus dem Jahre 1984, der für den betroffenen Bereich ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses B-Plans begrenzen die überbaubaren Flächen des Grundstücks in einer Art und Weise, die nicht mit heutigen Planungsabsichten in Übereinstimmung zu bringen sind. Eine Baugenehmigung durch Erteilung von Befreiungen vom rechtsgültigen B-Plan konnte nicht erreicht werden.

Daher muss der Bebauungsplan „Sternenstraße“ im Bereich zwischen dem Schuttermühlkanal und den Straßen „Am Mühlplatz“, „Burgstraße“ und „Sternenstraße“ geändert werden, um eine Nutzung der Brachfläche entsprechend den neuen Wohnungsbauerfordernissen zukünftig zu ermöglichen und um die neuen Entwicklungsimpulse in diesem Quartier zu steuern.

#### **3. Städtebauliche Ordnung**

Kehl-Sundheim gehört zum Kernstadtbereich (ca. 17.500 Einwohner) der Großen Kreisstadt Kehl, genauso wie die ehemals selbständigen Stadtteile Kehl-Stadt und Kehl-Dorf. Unter dieser Voraussetzung sind an eine hier denkbare Bebauungsdichte andere Maßstäbe anzulegen als an die weiter außerhalb liegenden Ortschaften.

Die tatsächliche Bebauung Sundheims trägt diesem Sachverhalt in weiten Siedlungsteilen jedoch nicht in ausreichendem Maße Rechnung. Auch das unmittelbare Umfeld um das Grundstück 3648/18 herum ist, abgesehen von einem viergeschossigen Flachdachwohnbau in direkter südlicher Nachbarschaft, durch eine eher aufgelockerte Siedlungsbauweise geprägt.

Diese Bauweise an dieser Stelle im Stadtgefüge muss als von der Entwicklung überholt eingestuft werden, da solche kleinteiligen Einzelhaussiedlungen allenfalls in den Ortsrandbereichen einer als Mittelzentrum klassierten Stadt denkbar sind.

Vor diesem Hintergrund ist die Überlegung, hier als Nachverdichtungsmaßnahme einen Wohnungsbau in verdichteter Bauweise zu realisieren, aus stadtplanerischer Sicht im Grundsatz als positiv zu bewerten. In 4 zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern werden nach den Vorgaben des Bauherrn auf 4.190 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 2.844 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen, auf der ca. 108 Personen leben werden.

Die Dimensionen der Baukörper sind mit Grundflächen von ca. 15 m x 21 m und Gebäudehöhen von ca. 11,30 m im Rahmen dessen, was in einer Kleinstadt –auch in Nachbarschaft zum historisch gewachsenen Sundheimer Ortskern– als angemessen betrachtet werden kann. Die aufgelockerte Gruppierung der Bauten auf dem Grundstück inkl. Begrünung trägt darüberhinaus mit dazu bei, eine allzu „urbane“ Strenge im Siedlungsgefüge nicht aufkommen zu lassen.

Durch die geplante Bebauung wird dem städtebaulichen Missstand einer innerstädtischen Brache abgeholfen werden. Einer ersatzweisen Stadterweiterung „auf der grünen Wiese“ kann somit vorgebeugt werden.

Dem vom Gesetzgeber geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird auf diese Weise Folge geleistet.

Die Erschließung der Wohnanlage ist gesichert. Über die Straße „Am Mühlplatz“ können die örtlichen Hauptstraßen auf kurzem Wege erreicht werden.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die neue Anwohnerschaft wird im Stadtquartier, sowohl in Bezug auf die vorhandenen Straßenquerschnitte als auch hinsichtlich der Lärmimmissionen, ein verträgliches Maß nicht überschreiten. Zusätzlich wird durch die relative Nähe zum auf diesem Streckenabschnitt gut ausgebauten ÖPNV-System (ca. 350 m bis zur nächsten Bushaltestelle) gewährleistet, dass die Pkw-Fahrtenhäufigkeit gemindert wird.

Der 1999 renaturierte Schuttermühlkanal samt Böschungsbereich wird in seiner Funktion durch die Neubebauung des angrenzenden Grundstücks nicht beeinträchtigt werden.

#### **4. Änderungen gegenüber den bisher gültigen Festsetzungen**

Die Ausweisung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ lässt sich aus der Darstellung „Gemischte Bauflächen (M)“ des gültigen Flächennutzungsplans entwickeln und trägt der heute tatsächlich vorhandenen und auch der zukünftigen Nutzung des Baublocks eher Rechnung als die bisherige, von der Gesamtentwicklung des Gebietes in der jüngeren Vergangenheit mittlerweile überholten Festsetzung als „Mischgebiet (MI)“.

Das Grundstück 3648/18 wurde bis in die 1990er Jahre hinein von einem Bauunternehmen als Betriebsgelände genutzt und war mit diversen Betriebsgebäuden bestanden, die auch schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes "Sternenstraße" Anfang der 1980er Jahre existierten. Damals konnte noch von einem dauerhaften Fortbestand des Unternehmens auf dem o.g. Grundstück ausgegangen werden, weshalb die Festsetzung der Baugrenzen sich am damaligen Gebäudebestand orientierte.

Diese Baugrenzenfestlegungen sind seit dem Fortgang des Unternehmens obsolet. Die geplante Neubebauung des zentralen Grundstücks 3648/18 macht eine Anpassung der Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen notwendig. Dabei werden auch z.T. die Baugrenzen der Nachbargrundstücke leicht verändert. Die bauliche Ausnutzbarkeit verschlechtert sich dadurch faktisch jedoch nicht (Flst.-Nr. 3648/7 und 3648/20) bzw. wird punktuell sogar verbessert (Flst.-Nr. 3648/19).

Die Festsetzung von Flächen für (Tief-) Garagen sichert die bestehenden und zukünftigen Parkierungsmöglichkeiten im Plangebiet.

Die Festsetzungen bezüglich der zu pflanzenden Hecken sind notwendig, um den seit den 1980er Jahren gestiegenen Bedeutung der Umweltschutzbelange nachzukommen. Einheimische und standortgerechte Laubgehölze stützen den Naturhaushalt, was in besonderem Maße entlang des renaturierten Schuttermühlkanals Berücksichtigung finden muss.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Das auf dem Grundstück 3648/18 anfallende Niederschlagswasser kann auf direktem oder indirektem Wege in den benachbarten Schuttermühlkanal eingeleitet werden.

Die anfallenden Schmutzwassermengen können über den in der Straße „Am Mühlplatz“ liegenden und auf DN 700 aufzuweitenden Kanal abgeleitet werden.

Die Stromversorgung durch das Leitungssystem des Elektrizitätswerks Mittelbaden ist sichergestellt.

Eine auf dem Grundstück 3648/18 vorhandene 20-kv-Leitung muss im Bereich des Nachbargrundstücks 3648/21 aufgrund eines über der heutigen Trasse geplanten Baukörpers auf Kosten des Bauherrn verlegt werden. Für die neue Leitungsstrasse ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ein Leitungsrecht zugunsten des Elektrizitätswerks festgesetzt.

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8 BNatSchG in der Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich beinahe ausschließlich auf bebaute oder durch Schotter- und Betondecken bereits versiegelte Flächen. Eingriffe

(erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen) in den Naturhaushalt finden somit nicht statt. Der Grad der Versiegelung wird sogar zurückgehen.

## **7. Altlasten**

Für das Grundstück Flst.-Nr. 3648/18 besteht ein Altlastenverdacht, der von der Vornutzung als Betriebsgelände eines Bauunternehmens herrührt. Zum Umgang mit dieser Problematik werden im textlichen Teil des Bebauungsplans unter Punkt III. „Hinweise“ die weiteren notwendigen Schritte beschrieben.