

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan „Hohfeld I“ in Kehl-Auenheim

I. Notwendigkeit der Planaufstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Zur Deckung des inneren Wohnbedarfs benötigt die Ortschaft Auenheim neue Wohnbauflächen. Der Flächennutzungsplan prognostiziert bis zum Jahr 2005 einen Wohnbauflächenbedarf von 3,95 ha zur Eigenentwicklung. Die im Flächennutzungsplan geplante Wohnbaufläche „Hungerfeld II“ ist fast vollständig bebaut und steht der Bedarfsdeckung nicht mehr zur Verfügung. Um den angemeldeten Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung befriedigen zu können, ist es notwendig, den Bebauungsplan „Hohfeld I“ zu erstellen.

Im Flächennutzungsplan ist hier eine Fläche von ca. 2,4 ha östlich der Freiburger Straße, die z. T. über den Wirtschaftsweg „Am Hirtenäckerle“ hinausreicht als geplante Wohnbaufläche („Hirtenäckerle und Freiburger Straße“) ausgewiesen. Die Ortschaft Auenheim wünscht aus städtebaulichen und ökologischen Gründen inzwischen keine weitere Siedlungsentwicklung östlich des Wirtschaftsweges „Am Hirtenäckerle“ mehr. Zur sinnvollen und effizienten Ab rundung des Wohngebietes ist es erforderlich, den nördlichen Teil des Plangebietes nach Osten bis zum Wirtschaftsweg zu erweitern, d. h. der Wirtschaftsweg stellt die östliche Grenze des Plangebietes dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hohfeld I“ entspricht in Abgrenzung und Größe nicht vollständig der vorgesehenen Fläche im Flächennutzungsplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 2,66 ha groß und befindet sich im Nordosten des Siedlungskörpers Auenheim. Im Norden wird das Plangebiet durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt. Im Süden und Südwesten schließt das Plangebiet an vorhandene Bebauung an und im Nordwesten an die Freiburger Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hohfeld I“ stimmt mit der Darstellung der Wohnbaufläche („Hirtenäckerle“ und „Freiburger Straße“) im genehmigten Flächennutzungsplan nicht voll überein. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist Voraussetzung für die Umsetzung und Rechtskraft des Bebauungsplanes „Hohfeld I“. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

II. Planinhalt

II.1 Gesamtkonzeption

Mit dem Bebauungsplan „Hohfeld I“ wird die Schaffung zusätzlichen Wohnraums von hoher Wohnqualität ermöglicht und den ökologischen Belangen Rechnung getragen.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- Schaffung eines Wohnbaugebietes für freistehende 1- und 2-Familienwohngebäude unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsgrundlagen.
- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude im WA 1 auf maximal 2 WE und im WA 2 auf maximal 6 WE.
- Gestaltung des Siedlungs- und Landschaftsbildes durch Vorgaben zur baulichen Gestaltung und Begrünung, insbesondere nach ökologischen Gesichtspunkten.
- Abrundung und Begrünung des Ortsrandes.
- Minimierung der versiegelten Flächen.
- Möglichkeit zur Nutzung der Solarenergie durch entsprechende Ausrichtung der Baukörper.

II.2 Erschließung

Die Außenerschließung des Wohngebietes erfolgt über die Freiburger Straße sowie über die Metzgerstraße. Über die Verlängerung der Metzgerstraße wird das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung erschlossen und stellt im Norden den Anschluß an die Freiburger Straße wieder her. Eine weitere Anbindung an die Freiburger Straße erfolgt über die ganz im Norden liegende Erschließungsstraße.

Die Innenerschließung 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. Der gesamte Ausbau der Erschließungsstraßen soll als niveaugleiche Verkehrsfläche erfolgen und als Tempo 30-Zone geregelt werden. Neben der Erschließungsfunktion sollen die geplanten Verkehrsflächen der Aufenthaltsfunktion dienen, um somit einen Beitrag zur Verbesserung des Wohnumfeldes zu leisten. In das Wohngebiet soll kein gebietsfremder Verkehr geführt werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht an 2 Stellen die Schaffung von sogenannten Hinterliegergrundstücken. Deren Erschließung wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem jeweiligen vorderen Grundstück gesichert. Im Süden des Geltungsbereichs ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flst.Nr. 1910 und 1911 festgesetzt.

Ein Rad- und Fußweg stellt im Osten die Zugänglichkeit in die freie Landschaft dar. Die Anbindung an das überörtliche Fußwegenetz ist gewährleistet.

II.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluß an die vorhandenen Leitungstrassen in der Freiburger Straße. Das Planungsgebiet ist im Generalentwässerungsplan der Ortschaft Auenheim noch nicht enthalten. Deshalb muss ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden. Die Wasserversorgung bzw. der Anschluss des Planungsgebietes an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation erfolgt von der Freiburger Straße und der Metzgerstraße aus. Die Vorflut für die Regenentwässerung ist nicht gesichert. Dies muss im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens untersucht werden.

Die im Geltungsbereich vorhandene 20 kV-Freileitung muß im Zuge der Erschließung als Erdkabel verlegt werden. Der Norden des Plangebietes wird von einer Gashochdruckleitung mit Steuerkabel im Zuge des Wirtschaftsweges von West nach Ost durchquert. Der Bestand der Gasleitung wurde durch Einträge von Grunddienstbarkeiten gesichert. Gasleitungen dürfen nicht überbaut werden. Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten bzw. es sind bauliche Schutzmaßnahmen wie geschlossene Pflanzringe, Trennwände etc. zu treffen. Es ist vorgesehen, das Plangebiet an das Erdgasnetz anzuschließen.

Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggfs. von Straßenbaumaßnahmen berührt und infolgedessen verändert oder umgelegt werden müssen. Für die Anpassung sind punktuelle Ausgrabungen notwendig.

II.4 Grünflächen und Gestaltung der Freiflächen

Grün- und Freiflächen auf den Grundstücken selbst sowie im öffentlichen Bereich verbessern die Wohnumfeldqualität. Freiflächen sollten möglichst grün und unversiegelt gestaltet werden. Ein vielfältiger und artenreicher Garten mit standortgerechten Pflanzen verbessert das Landschafts- und Siedlungsbild.

Zur Abrundung des Siedlungskörpers und zur Überleitung in die freie Landschaft ist im Osten des Geltungsbereiches auf den privaten Grundstücken ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen, auf dem eine Obstbaumreihe gepflanzt werden soll. Weiterhin sind pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zusätzlich zu pflanzen. Die Verwendung von standortgerechten Gehölzen ermöglicht einen nahtlosen Übergang in die vorhandene Vegetation.

Neben der Gestaltung der Grünflächen ist die Gestaltung des Straßenraumes ein wichtiges Kriterium. Baumpflanzungen entlang der Verkehrsflächen helfen, Raumabschnitte zu bilden. Über die Bepflanzung kann der fließende Verkehr visuell geführt und somit eine Geschwindigkeitsreduzierung erreicht werden.

Um eine zu starke Versiegelung des Bodens zu vermeiden und die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sollen die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Durch Festsetzungen über die Art des Bodenbelages kann einer weiteren Versiegelung entgegengewirkt werden.

II.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl von 0,3 GRZ begrenzt. Auf eine Festschreibung der Geschoßflächenzahl wird verzichtet. Statt dessen wird zur Durchsetzung der stadtplanerischen Ziele eine maximale Trauf- und maximale Firsthöhe festgesetzt. Eine Mindest- und maximale Dachneigung vervollständigen die Festschreibungen für das Maß der baulichen Nutzung. Die im Plan festgesetzte Hauptfirstrichtung der Gebäude ermöglicht die Nutzung von Solarenergie. Diese Festsetzungen ermöglichen eine angemessene Ausnutzung auf jedem Grundstück.

II.6 Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sollen freistehende Ein- bzw. Zweifamilienwohngebäude entstehen. Die Wohngebäude können sehr individuell gestaltet werden.

Die Festsetzung der Dachform sowie der Dachneigung ist in Anlehnung an die angrenzende Bebauung gewählt worden.

II.7 Grundwasserschutz und Regenwasserversickerung

Im Bebauungsplan sind die höchstbekanntesten 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 auftriebsicher auszubilden.

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

III.1 Bestandserfassung und Bewertung

Der größte Teil des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt. Im Südosten befindet sich eine Obstbaumwiese, die ca. 0,16 ha groß ist (Flst.Nr. 1913). Eine Obstbaumreihe wurde erst vor kurzem auf dem Flst.Nr. 1929 gepflanzt. Weitere Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Rahmen des Landschaftsplanes (Planungsbüro Eberhardt) wurden alle potentiellen Bauflächen im Umfeld des Siedlungskörpers untersucht und beurteilt. Dabei wurden die natürlichen Schutzgüter bewertet und den prognostizierten Wirkfaktoren einer Bebauung gegenübergestellt. Der im Nordwesten liegende Teil des Geltungsbereiches (Au I) kann einer Bebauung zugeführt werden. Jedoch werden Kompensationsmaßnahmen empfohlen (Erstellung eines Grünordnungsplanes sowie Baumpflanzungen entlang der Freiburger Straße und entlang des Wirtschaftsweges zur Ortsrandgestaltung).

Ein spezieller Grünordnungsplan ist nicht erforderlich, da grünordnerische Festsetzungen (Pflanzgebote, Versiegelungsbeschränkungen) in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Entlang der Freiburger Straße wurden bereits Bäume gepflanzt. Als Ortsrandbegrünung ist entlang des Wirtschaftsweges „Am Hirtenäckerle“ die Pflanzung einer Obstbaumreihe festgesetzt. Festzustellen ist, daß in den letzten 10 Jahren ca. 150 hochstämmige Bäume auf verschiedenen Flächen der Ortschaft Kehl-Auenheim nachgepflanzt worden sind.

Die sich im Westen anschließende Fläche wurde innerhalb des Landschaftsplanes nicht in die Untersuchung mit einbezogen. Dieser Bereich wird ausschließlich ackerbaulich genutzt. Biotopstrukturen befinden sich dort nicht.

Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich im Norden der im Landschaftsplan untersuchten Fläche (Au II). Die Untersuchung der gesamten Fläche ergab, daß aufgrund des gewachsenen Ortsrandes mit seiner landschaftlich reizvollen Ortsrandsituation und durch das Vorhandensein zahlreicher Kleinstrukturen wie Streuobstwiese diese Fläche als kritisch hinsichtlich einer Bebauung eingestuft worden ist.

Aus städtebaulicher Sicht (sinnvolle Abrundung und Erschließbarkeit des Baugebietes) ist es jedoch erforderlich, eine kleine Teilfläche im Nordes des untersuchten Areals in Anspruch zu nehmen.

III 2. Ermittlung der Eingriffsintensität

Durch die Bebauung des Plangebietes entstehen Eingriffe in den Naturhaushalt. Mit der beabsichtigten Wohngebietsausweisung ist mit Auswirkungen auf folgenden Gebieten zu rechnen:

- Verstärkte Bodenversiegelung
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Wohngebäude
- Beeinträchtigung des Landschaftsgenusses mit Auswirkung auf die Naherholung
- Beeinträchtigung des Arten- und Biotopschutzes

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.

Durch die Baumaßnahmen bzw. den größeren Versiegelungsgrad wird zwar die Grundwasserneubildung erschwert, der Schadstoffeintrag durch Düngemittel in den Boden jedoch geringer.

Der größte Teil des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt. Nur ein kleiner Bereich im Süden weist wertvolle ökologische Strukturen auf, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken und für die Naherholung geeignet sind.

Grünordnerische Maßnahmen können die ökologische Situation verbessern. Eine ausreichende Begrünung innerhalb des Plangebietes trägt zu einer besseren Vernetzung von Biotopen und Grünzügen bei.

III.3 Vermeidung, Minimierung von Eingriffen

Weil Böden als Naturgut nicht erneuerbar sind, kommt ihrer Schonung große Bedeutung zu. Aus der Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 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.

Durch die Erschließungsmaßnahmen und die Bebauung werden zwar große Teile versiegelt, jedoch entstehen auch Gärten mit einer vielseitigen Pflanzen- und Tierwelt.

Zur Reduzierung der genannten Eingriffswirkungen werden im Bebauungsplan spezifische Festsetzungen getroffen. Zum einen werden Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Bauweise von Stellplätzen in den Bebauungsplan aufgenommen. Zum anderen werden durch die vorgesehene Bepflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und auf den privaten Grundstücken neue Grünstrukturen geschaffen. Für den Verlust der Obstbaumwiese sollen entlang des Feldweges „Am Hirtenäckerle“ auf einem 5 m breiten Pflanzstreifen hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Auf der Gemarkung Auenheim bilden Obstbaumreihen entlang der Feldwege landschaftsprägende Elemente.

Mit der Berücksichtigung der dargestellten Festsetzungen können die von dem Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft auf ein Minimum begrenzt werden. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des NatSchG sind daher nicht erforderlich.

IV. Größe des Plangebietes

Gesamtgeltungsbereich 2,66 ha; davon sind 2,25 ha Nettobauland

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 500 m² und 850 m².

Eigentümer des Plangebietes sind neben der Stadt Kehl (Flst.Nr. 1920, 1939, 1941) auch Privatleute.

Bis zur Erschließung des Plangebietes sollten alle Grundstücke ins Eigentum der Stadt Kehl übergegangen sein.

Das Wohngebiet soll abschnittsweise nach Bedarf realisiert werden, wobei der erste Abschnitt an der Freiburger Straße, der sich zum größten Teil im Eigentum der Stadt Kehl befindet, erschlossen und bebaut werden soll.