

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „IM SPATZENWINKEL“ **in Kehl-Goldscheuer, Ortsteil Marlen**

I. Notwendigkeit der Planaufstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Ortschaft Goldscheuer ist neben der Kernstadt im Regionalplan als Siedlungsschwerpunkt aufgenommen. Der speziell für den Ortsteil Marlen angemeldete Bedarf an Bauflächen für 1- und 2- Familienwohnhäusern kann seit ca. 10 Jahren nicht mehr gedeckt werden, da keine überplanten Bauflächen vorhanden sind. Im Flächennutzungsplan ist am südlichen Ortsrand zwischen vorhandener Bebauung und neugebautem Entwässerungsgraben „geplante Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans wurde so gewählt, dass ein geplanter Kreisverkehr miteinbezogen wurde. Dieser Kreisverkehr soll auch die Erschließung der Bauflächen westlich der B 36 sichern. Ein Bebauungsplan für den Bereich befindet sich in Aufstellung. Aus städtebaulicher Sicht ist dies notwendig, um eine geordnete Entwicklung am südlichen Ortseingang von Kehl-Marlen zu erhalten.

II. Planinhalt

II.1 Gesamtkonzeption

Die Planinhalte wurden entsprechend dem angemeldeten und zukünftig zu erwartenden Bedarf an Wohnbauland für Kehl-Goldscheuer, Ortsteil Marlen getroffen. Die Schaffung eines Wohnbaugebietes mit hoher Wohnqualität hatte erste Priorität.

Planungsziel des Bebauungsplans :

- Schaffung eines Wohnbaugebietes für 1- und 2- Familienwohnhäusern als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.
- Erschließung des Gebietes auf der Ostseite durch eine Stickerschließung.
- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf max. 2 in den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes.
- Durchgrünung des Gebietes durch Baumpflanzung innerhalb der Verkehrsflächen und auf dem Grundstück.
- Möglichkeit zur Nutzung der Solarenergie durch entsprechende Ausrichtung der Baukörper sowie Regenwasserrückgewinnung und - Versickerung.
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeit der Dachneigung, der Dachaufbauten und der Höhenentwicklung der Gebäude.

Die vorgenannten Planungsziele sind im Bebauungsplan festgesetzt.

II.2 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße, die eine Anbindung an die Tullastraße durch eine Rad-/Fußwegverbindung erhält.

Die Erschließungsstraße ist auf den Querschnitt des zu erwartenden Verkehrsaufkommens festgesetzt. Der gesamte Ausbau der Verkehrsfläche soll niveaugleich als Mischfläche erfolgen.

II.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz. Die neben einer möglichen Versickerung notwendige Oberflächenentwässerung erfolgt über ein Kanalnetz.

Das gesamte Gebiet wird an das Erdgasnetz angeschlossen.

II.4 Grünflächen und Gestaltung der Freiflächen

Das geplante Wohnbaugebiet grenzt auf der Südseite an den bestehenden Entwässerungsgraben an. Entlang des Entwässerungsgrabens sind bereits Pflanzungen vorgenommen, so dass hier ein guter Übergang zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft gegeben ist. Innerhalb des Gebietes soll durch Baumpflanzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und die Festsetzung, dass auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Obstbaum neu zu pflanzen ist, eine zusätzliche ökologische Aufwertung erfolgen.

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

Um den Grad der Versiegelung zu minimieren, wurde festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien gebaut werden dürfen.

II.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde „Allgemeines Wohngebiet“ (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt.

Das Maß der Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl begrenzt. Zur Durchsetzung der stadtplanerischen Ziele wurde eine maximale Trauf- und eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Eine Mindest- und maximale Dachneigung vervollständigen die Festschreibung 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 eine optimale Nutzung der Solarenergie.

Es besteht auch die Möglichkeit von Sonderdachformen.

Um die Planintensivierung durchzusetzen ist die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet notwendig.

II.6 Bauweise

Um dem gesamten Spektrum der Bauwünsche und dem angestrebten Gebietscharakter des Wohngebietes Rechnung zu tragen, wurde die Bauweise als „offene Bauweise nur Einzelhäuser“, „offene Bauweise nur Doppelhäuser“ bzw. „offene Bauweise Hausgruppen und Doppelhäuser“ zulässig, festgesetzt.

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

Auf der Westseite der Bundesstraße wurde „offene Bauweise“ und die Dachneigung in Anlehnung an die nördlich angrenzende Bebauung gewählt.

II.7 Höhenlage des Gebietes

Das vorhandene Gelände liegt ca. 0,5 - 0,7 m tiefer als die angrenzende Bundesstraße. Die neu zu errichtende Erschließungsstraße wird ca. 0,7 - 0,8 m höher als das vorhandene Gelände gebaut werden.

II.8 Grundwasserschutz

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 max. auf Höhe des mittleren Grundwasserstandes liegen.

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

Bei einer möglichen Versickerung des Regenwassers sind auf den Privatgrundstücken jeweils 15 % der überdachten Fläche als Versickerungsmulde auszubilden, so dass auch hier eine unmittelbare Rückführung in den Wasserkreislauf erfolgen kann.

Der Eingriff in das Grundwasser kann durch die vorgenannten Maßnahmen auf ein Minimum reduziert werden.

II.9 Lärmschutz

Zwischen Erschließungsstraße und nördlicher Abgrenzung des Baugebietes ist eine Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von + 4,0 m über vorhandene Straße (B 36) vorgesehen.

Die Maßnahme ist jedoch nicht ausreichend um die Lärmrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet zu erhalten. Es sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig. Die Maßnahmen sind entsprechend dem Gutachten auszuführen.

III. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8 BnatSchG in der Bauleitplanung

III.1 Bestandserfassung und Bewertung

Das geplante Wohnbaugebiet erstreckt sich auf ausschließlich ackerbaulich genutzten Flächen. Der neu angelegte Entwässerungsgraben an der Südseite des Gebiets wurde naturnah gestaltet und die Ufer mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Besonders geschützte Biotop gem. § 24a NatSchG befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Im Landschaftsplan der Stadt Kehl 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 Gebiets "Im Spatzenwinkel" in den dargestellten Grenzen wird darin als vertretbar eingestuft.

III.2 Eingriffsintensität

Durch die Bebauung von Freiflächen entstehen zwangsläufig Eingriffe (erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen) in den Naturhaushalt. Im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich die Eingriffe auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

* **Boden:**

- Versiegelung, Schadstoffeintrag, Verlust von gewachsenen Böden
- Flächenverlust von mittleren Standorten für die ackerbauliche Nutzung

*** Grundwasser:**

- Beseitigung der Deckschichten
- Veränderung der Neubildungsrate

Durch den Verlust der Obstbäume entstehen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Flora und Fauna und des Landschaftsbildes die nicht als erheblich oder nachhaltig eingestuft werden.

III.3 Vermeidung / Minimierung / Ausgleich

Weil Böden als Naturgut nicht erneuerbar sind, kommt ihrer Schonung im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts 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 Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, z.B. durch Maßnahmen der Regenwasserversickerung zurückgegeben werden. Zur Minimierung des Eingriffs sind daher folgende Maßnahmen vorgesehen:

- * Versickerung des Regenwassers auf Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen durch die ausschließliche Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- * Versickerung eines Teils des Niederschlagswassers auf Privatgrundstücken sowie die Möglichkeit zur Speicherung und Entnahme von Regenwasser zu Nutzungszwecken.

Der Verlust der Obstbäume soll durch Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken kompensiert werden. Vorgesehen ist die Pflanzung mind. eines Baumes pro Grundstück.

Durch den naturnah mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten neuen Graben am südlichen Ortsrand ist das künftige Baugebiet bereits harmonisch in die Landschaft eingebunden.

Insgesamt ist das Baugebiet durch seine Lage und seinen Zuschnitt zur Arrondierung der Ortschaft gut geeignet. Der gesetzlichen Forderung nach Minimierung des Eingriffs wird somit Folge geleistet.

IV. Größe des Plangebietes und Realisierung

Gesamtgeltungsbereich ca. 2,20 ha
Verkehrsfläche ca. 0,78 ha

Nach Planreife (4. Quartal 2000) des Bebauungsplans ist beabsichtigt, die Fachplanungen (Straße, Kanal) durchzuführen und im unmittelbaren Anschluss hieran mit den Erschließungsmaßnahmen zu beginnen.

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Spatzenwinkel“ in Kehl-Goldscheuer, Ortsteil Marlen

Der Bebauungsplan „Im Spatzenwinkel“ in Kehl-Goldscheuer, Ortsteil Marlen, ist am 15.06.2001 in Kraft getreten. Die Festsetzung des Bebauungsplans bezüglich Art der Bebauung wurden so getroffen, dass im westlichen Teil Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig und im östlichen Teil nur Einzelhäuser zulässig sind. Die Festsetzungen wurden deshalb gewählt, um eine möglichst große Vielfalt an Baumöglichkeiten anzubieten.

Ein Rad-/Fußweg im Nordwesten des Plangebietes wurde festgesetzt, um eine fußläufige Erschließung der Doppel- und Reihenhäuser zu erreichen.

Die Vermarktung der Grundstücke ergab, dass ein sehr hoher Bedarf an Einzelhausgrundstücken vorhanden ist, für die Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke jedoch überhaupt keine Nachfrage vorliegt. Um den aktuellen Nachfragen gerecht zu werden, ist deshalb vorgesehen, für das gesamte Plangebiet, die Festsetzungen die derzeit nur im östlichen Teil des Gebietes gelten, zu übernehmen. Dies hat zur Folge das nur noch Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen für den gesamten Planbereich zulässig sind.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Rad-/Fußweg zur Erschließung der Reihen- und Doppelhausgrundstücke, kann durch diese Änderung des Bebauungsplans weitgehend entfallen. Der Rad-/Fußweg wird nur noch bis zum Anschluss an eines vorhandenen Rad-/Fußweges der aus dem Gebiet „Im Löhl“ kommt, festgesetzt. Dieses festgesetzt Teilstück ist bereits örtlich vorhanden.

Alle sonstigen Festsetzungen die nicht die Art und das Maß der baulichen Nutzung betreffen, gelten weiterhin.