

B E G R Ü N D U N Gzum Bebauungsplan "Feldstraße" in Kehl-Kittersburg

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner Sitzung am 17.10.1984 gemäß § 2 BBauG beschlossen, für die nördlich an die Feldstraße in Kehl-Kittersburg angrenzenden Flächen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dieser Beschluß wurde am 03.11.1984 ortsüblich bekannt gemacht.

1.0 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfaßt:

1.1 nördlich der Feldstraße

die Grundstücke Lgb.Nr. 3064/12, 3063/16 sowie 3064/14 teilweise und 3064/1 teilweise (die Abgrenzung verläuft hier in ca. 30-35 m Abstand parallel zum nördlichen Fahrbahnrand der Feldstraße).

1.2 südlich der Feldstraße

die Grundstücke Lgb.Nr. 3064/13, 3064/15, 3064/17, 3064/18, 3064/19, 3065/5, 3065/2, 3065/3, 3533, 3533/1, 3530, 3529, 3065/4, 3516, 3514, 3515, 3513, 3539, 3538, 3534, 3535, 3525, 3526, 3527, 3528 sowie teilweise die öffentlichen Wegeflächen Lgb.Nr. 3531 (Im Weidengarten) und 3517.

Verbindlich ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Grenze des Geltungsbereichs.

Durch die Einbeziehung der zu einem großen Teil bereits bebauten Flächen südlich der Feldstraße werden folgende Ziele verfolgt:

- a) Für die hier noch vorhandenen größeren Freiflächen, die eine innere Siedlungsreserve darstellen, soll eine geordnete und städtebaulich vertretbare Möglichkeit der Bebauung fixiert werden.
- b) Der Übergang und das Nebeneinander bestehender zu neuer Siedlungsstruktur sowie die Gesamtabrundung des Siedlungsbereichs soll in städtebaulich geordnete Bahnen gelenkt werden.

2.0 Ausgangssituation und Planungsziele

Die Feldstraße in Kehl-Kittersburg ist eine historische Ortsstraße an deren Südseite sich in der Vergangenheit z.T. eine dörfliche Bebauung entwickelt hat, die sich in den zurückliegenden Jahren soweit vervollständigte, daß nur noch an den Enden sich unbebaute Grundstücke befinden.

Die Flächen nördlich der Feldstraße sind dagegen bisher unbebaut geblieben und sind bau- und planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

In der Trasse der Feldstraße sind sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen zur Sicherung der Erschließung der Südseite verlegt. Es ergibt sich somit die unbefriedigende Situation, daß die vorhandenen Erschließungsanlagen auf eine Länge von fast 400 m nur einseitig genutzt sind.

Der Ortsrand wird heute städtebaulich unbefriedigend durch die uneinheitliche Bebauung auf der Südseite der Feldstraße gebildet.

Eine angemessene Bebauung auf der Nordseite der Feldstraße würde mithin zu einer wesentlich günstigeren Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen führen und die Möglichkeit eröffnen, den Übergang zur Landschaft am nördlichen Siedlungsrand von Kittersburg organischer zu gestalten.

Gleichzeitig ergibt sich hier für den Ortsteil Kittersburg eine Siedlungsreserve für mehrere Jahre, ohne daß von öffentlicher Seite wesentliche zusätzliche Investitionen notwendig werden.

3.0 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Bebauung an der Nahtstelle zwischen Ortschaft und Landschaft in der hier anstehenden Größenordnung (ca. 400 m Länge) setzt die Festlegung einer bestimmten städtebaulichen Grundordnung voraus. Hinzu kommt, daß die Flächen nördlich der Feldstraße dem Außenbereich zuzuordnen sind.

Aus diesen Gründen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

4.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kehl wurde 1978 genehmigt.

Der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans gültige Bauflächen-erlaß gestattete für Orte mit ausschließlicher Eigenentwicklung die rechnerische Verringerung der Belegungsdichte um 5 %. Kurz vor Fertigstellung des Flächennutzungsplans wurde dieser Wert auf 7 % erhöht, was im Flächennutzungsplan keinen Niederschlag mehr fand.

Die seinerzeit auf der Basis von 5 % berechnete Siedlungsfläche wurde aufgrund eines Gemeinderatsbeschlusses ausschließlich auf die Ortsteile Marlen und Goldscheuer konzentriert.

Rein rechnerisch ergibt sich somit eine bisher nicht ausgewiesene Siedlungsreserve aus zusätzlich 2 % Verringerung der Belegungsdichte, die nunmehr in Kittersburg ausgewiesen werden soll.

Diese Reserve entspricht einer Baufläche von ca. 2 ha. Die Fläche, die durch diesen Bebauungsplan in Form einer Bautiefe auf der Nordseite der Feldstraße in den Siedlungsbereich einbezogen wird, umfaßt ca. 1,35 ha.

Unter Würdigung des dargestellten Sachverhalts und der Tatsache, daß die Flächen als erschlossen anzusehen sind, ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen, zumal lediglich eine Abrundung des Siedlungsbereichs angestrebt wird.

Bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Ausdehnung der Siedlungsflächen nördlich der Feldstraße zu berücksichtigen.

5.0 Einordnung in übergeordnete Planungen

Die Flächen nördlich der Feldstraße sind gemäß Landschaftsrahmenplan dem regional bedeutsamen Biotop Nr. 16 b "Kinzigniederung" zuzuordnen. Der Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg, hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.05.1985 ursprüngliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans unter Bezug auf den Sachverhalt nach Punkt 4.0 zurückgestellt.

6.0 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen nördlich der Feldstraße sind mit Ausnahme der Grundstücke Lgb.Nr. 3064/12 und 3064/16 in städtischem Eigentum.

Südlich der Feldstraße sind alle Baugrundstücke in Privateigentum.

Die städtischen Grundstücke werden auf der Grundlage des Bebauungsplans veräußert.

Bodenordnende Maßnahmen nach BBauG sind nicht erforderlich.

7.0 Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Erschließungsflächen

Die Feldstraße ist bereits heute mit einem Gehweg an der Südseite ausgebaut. Nördlich neben der Fahrbahn verlaufen eine Wasserleitung (öffentliche Wasserversorgung) und ein 20-KV-Kabel. Der Ausbau dieser Fläche zu einem Gehweg wäre der ländlichen Situation nicht angemessen.

Es wird deshalb ein 1,50 m breiter Streifen als nicht überbaubare Fläche festgesetzt, die als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten ist. Hiermit wird ein aus gestalterischen Gesichtspunkten günstiger Übergang zwischen der tiefer liegenden Straße und den angrenzenden höher liegenden Baugrundstücken angestrebt.

Zur Erschließung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird an einer Stelle eine Zufahrt vorgesehen, wo sich bereits heute eine Zufahrt befindet. Die Breite ist auf die Erfordernisse des landwirtschaftlichen Verkehrs abgestimmt.

Zwischen der "Feldstraße" und der Sackgasse "Im Weidengarten" besteht bereits heute ein öffentlicher Fuß- und Radweg. Dieser wird als direkte Fuß- und Radwegverbindung zum Ortskern beibehalten.

7.2 Art der Nutzung

Überwiegend wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird die sich hier deutlich abzeichnende Entwicklung zu einem Wohngebiet ländlichen Charakters aufgegriffen und weitergeführt. Unter dieser Zielsetzung erfolgte die Festsetzung der zulässigen Nutzungen im einzelnen, vor allem die generelle Zulassung bestimmter Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

Nur in einem eng begrenzten Bereich an der Südseite der Feldstraße wurde Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, wodurch dem hier bestehenden Gewerbe, das mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar ist, Rechnung getragen wird.

7.3 Festsetzungen zum Maß der Nutzung und Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sind so gewählt, daß eine sowohl im Verhältnis zur vorhandenen relativ offenen Dorfstruktur, als auch besonders in Hinsicht auf den angestrebten Übergang zur freien Landschaft angemessene, nicht zu hohe Siedlungsdichte entsteht.

Die Grundstücke sollen einen großen Grünflächenanteil behalten.

In dieselbe Richtung zielt die bereichsweise Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf 2.

7.4 Regelung der Höhe der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzungen einer Mindest- und einer Maximalhöhe der baulichen Anlagen soll eine nicht mehr vertretbare Uneinheitlichkeit der Dorfsilhouette und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch zu hohe Gebäude am Ortsrand vermieden werden.

Es wird in diesem Zusammenhang auf die direkte Nachbarschaft zum regional bedeutsamen Biotop "Kinzigniederung" verwiesen.

7.5 Bauweise

Der Ortsteil Kittersburg wird heute noch sehr stark durch die Landwirtschaft geprägt. Die geplanten zusätzlichen Bauflächen sollen diesem ländlichen Charakter entsprechend bebaubar sein. Insbesondere sind die Belange der Nebenerwerbslandwirtschaft und Kleintierhaltung zu berücksichtigen.

Unter dem Gesichtspunkt eines sparsamen Landschaftsverbrauchs betragen die Grundstücksgrößen ca. 750-1.000 qm. Um auf diesen Grundstücken die sinnvolle Anordnung unterschiedlicher Nutzungen (Wohnen, Landwirtschaft, Kleintierhaltung) zu gewährleisten, wird eine "besondere Bauweise" festgelegt. Diese beinhaltet die Kriterien der "offenen Bauweise" und wird dahingehend ergänzt, daß Nebengebäude unter bestimmten baulichen Voraussetzungen an einer seitlichen Grundstücksgrenze als Grenzbebauung zugelassen werden. Die Voraussetzungen wurden unter Beachtung eines angemessenen Nachbarschutzes durch Beschränkung der Höhenlage und der Bautiefe fixiert.

Durch die Festsetzung "nur Einzelhäuser" soll eine Mindestdurchlässigkeit gegenüber der Landschaft erreicht werden.

7.6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen sind auf eine mindestens städtebaulich notwendige Grundeinheitlichkeit angelegt; darüber hinaus soll für den Bauherrn Entscheidungsfreiheit (z.B. über Giebel- oder Traufständigkeit) gelassen werden.

7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung der Baumöglichkeiten auf den Grundstücken Lgb.Nr. 3538, 3539, 3525 und 3526 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger und öffentlicher Versorgungsträger festgesetzt, da eine volle öffentliche Erschließung hier nicht im öffentlichen Interesse liegt.

Die nördlich der Feldstraße verlaufenden Versorgungsleitungen werden durch ein Leitungsrecht zu Gunsten öffentlicher Versorgungsträger abgesichert.

7.8 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Die Regelungen zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen auf den Grundstücken sollen ein zu hohes Maß an "Zersiedelung" der Freiflächen mit Kleinbauten verhindern.

7.9 Höhenlage

Bei der Festsetzung der Bezugshöhe war der in diesem Bereich sehr hohe Grundwasserstand ausschlaggebend.

7.10 Aufschüttung

Die Festsetzungen zur Aufschüttung sollen die Übereinstimmung von rein theoretisch-rechnerischer Höhenlage der baulichen Anlagen und tatsächlichem optischen Eindruck sicherstellen.

8.0 Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Dachform und Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung entsprechen dem Gestaltungsspielraum, der vom vorhandenen Bestand abgeleitet werden kann.

8.2 Traufhöhe

Aufgrund der Festsetzungen der Gesamthöhe der baulichen Anlagen und der Dachneigung sowie durch die Nichtregelung der Sockelhöhe ist dem Bauherrn in Hinsicht auf das hoch anstehende Grundwasser ein möglichst großer Gestaltungsspielraum eingeräumt.

Gleichzeitig soll jedoch ein zu uneinheitliches Straßenbild vermieden werden. Daher kommt der Regelung der Traufhöhe als demjenigen Gestaltungselement, welches den Höheneindruck der Gebäude ganz wesentlich prägt, eine besondere Bedeutung zu.

Aus diesen Gründen wurde die Traufhöhe mit einer Mindest- und einer Maximalhöhe mit einem Meter Spielraum festgesetzt.

8.3 Sichtflächen

Die Festsetzungen der Sichtflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig.

8.4 Einfriedigungen

Die Festsetzungen dienen einer baulich einwandfreien Ausführung des Übergangs zwischen öffentlichen und privaten Flächen.

9.0 Kostenschätzung

Für die endgültige Fertigstellung der Feldstraße ist mit Kosten in Höhe von ca. 245.000,- DM zu rechnen.

Diese Kosten setzen sich zusammen aus:

-	Kanalisation	50.000,-- DM
-	Wasserversorgung	30.000,-- DM
-	Straßenbau	150.000,-- DM
-	Straßenbeleuchtung	15.000,-- DM
	I n s g e s a m t	<u>245.000,-- DM</u> =====

Diese Kosten werden zu gegebener Zeit durch Einstellung in den Haushalt der Stadt Kehl gesichert.

BEGRÜNDUNG

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße“ in Kehl-Kittersburg

Der Bebauungsplan „Feldstraße“ ist im Jahre 1987 in Kraft getreten. Die Grundstücke östlich des Weges „Im Weidegarten“ sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan gelegen. Für diese Grundstücke wurde entsprechend den damaligen Planungsabsichten der Eigentümer in Einklang mit den städtebaulichen Überlegungen, Festsetzungen für eine Überbauung getroffen.

Zwischenzeitlich wurden die Grundstücke Flst.Nr. 3527 und 3528 zur Neuüberplanung an einen Bauträger übergeben. Es ist beabsichtigt, auf diesen Grundstücken insgesamt 6 Gebäude zu errichten. Hierbei handelt es sich um Einfamilienwohnhäuser. Um die beabsichtigte Bebauung zu realisieren, bedarf es einer Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen. Nach dem derzeit noch gültigen Bebauungsplan wäre die gleiche Anzahl von Gebäuden auch schon möglich gewesen, jedoch in einer etwas anderen Anordnung.

Die Bebauungsplan-Änderung beinhaltet eine Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Erschließung der geplanten Wohnhäuser erfolgt über eine Fläche auf der Nordseite, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der neu angrenzenden Eigentümer festgesetzt wird. Es entstehen keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen. Die überbaubaren Flächen auf den Flurstücken Nr. 3525, 3526 und 3516 wurden ebenfalls neu festgesetzt.

Art und Maß der Nutzung sowie die übrigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten weiterhin.