

## **Bebauungsplan „Konradshurst“ in Kehl-Goldscheuer**

### **Begründung**

#### **I. Notwendigkeit der Planaufstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bedarf an Wohnraum innerhalb der Ortschaft Goldscheuer übersteigt erheblich das vorhandene Angebot. Z. Zt. sind keine überplanten und verfügbaren Flächen vorhanden, die an Bauinteressenten abgegeben werden könnten. Es ist daher notwendig im Hinblick auf den sich darstellenden und zukünftig entwickelnden Bedarf Flächen mit Planreife vorzuhalten.

Das Gebiet „Konradshurst“ befindet sich zwischen den bebauten Bereichen entlang des Sonnenwegs, der Kittersburger Straße, der Straße In den Morgenäckern und dem Stefan-Zweig-Weg. Mit der Überplanung und Bebauung dieses Gebiets wird eine innerörtlich größere Baulücke geschlossen.

Das Plangebiet stimmt mit den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplans überein, d.h., die Fläche ist als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVGP) ist nicht erforderlich.

#### **II. Geltungsbereich und Bestand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen durch die Rückseite der am Sonnenweg gelegenen Grundstücke begrenzt, im Norden durch die Kittersburger Straße, im Osten durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der bebauten Grundstücke entlang der Straße Im Morgenäcker, im Süden und Südwesten durch den Stefan-Zweig-Weg bzw. die Straße In den Morgenäckern. Zur Sicherung der Erschließung war es notwendig, im Norden ein bebautes Grundstück mit einzubeziehen. Im Süden und Südosten wurden Teilflächen des Bebauungsplans „Morgenäcker II“ mit überplant. Die Überplanung war notwendig um eine bedarfsgerechte Anpassung zu erhalten.

#### **III. Planinhalt**

Mit dem Bebauungsplan „Konradshurst“ soll eine große innerörtliche Baulücke geschlossen werden. Folgende Ziele werden verfolgt :

- Neuordnung des Gesamtbereiches, Schaffung von Wohnraum für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Bereitstellen von Wohnbauflächen für generationsübergreifende Wohnformen, d.h. z.B. betreutes Altenwohnen, Betreuung der unter 2-jährigen Kinder, Nachsorgemöglichkeit usw.
- verkehrsberuhigte Erschließung
- Verlängerung des vorhandenen Vorflutgrabens (Versickerungsmulde)
- sehr individuelle Baumöglichkeiten aufgrund der sehr weit gesteckten Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Im östlichen Bereich des Plangebietes (vorgesehene Fläche für generationsübergreifende Wohnformen) sind zusätzlich noch Schank- und Speisegaststätten erlaubt. Hierbei ist daran gedacht, dass in der vorgesehenen Wohnanlage ein Café oder ein für die Versorgungen dienender Laden entstehen könnte. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl begrenzt. Da weder eine Geschosszahl noch eine Dachneigung festgesetzt wurde, wurde als zusätzliche Reglementierung eine Geschossflächenzahl festgesetzt. Die maximale Traufhöhe, bzw. die maximale erlaubte Gebäudehöhe vervollständigen die Festschreibung für das Maß der baulichen Nutzung. Auf die Festlegung einer Hauptfirstrichtung wurde verzichtet, es besteht jedoch aufgrund der Anordnung der Grundstücke die Möglichkeit die Gebäude so anzuordnen, dass die Nutzung von Solarenergie in guter Weise möglich ist.

Im Plangebiet ist die „offene Bauweise“ festgesetzt. Es können somit freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen, aber auch Doppel- und Reihenhäuser.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal 2 Wohneinheiten betrifft überwiegend den westlichen Planbereich im Übergang zur vorhandenen Bebauung am Sonnenweg, die wiederum geprägt ist von Ein- und Zweifamilienhäusern. Im nördlichen sowie südöstlichen Teil des Plangebietes wurde auf die Begrenzung der Wohneinheiten verzichtet, diese Fläche grenzen unmittelbar an verdichtete Bauformen mit Geschoss- bzw. Reihenhausbau an.

#### **IV. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden durch die Verlängerung des Stefan-Zweig-Weges und auf der Nordseite durch einen neu herzustellenden Anschluss an die Kittersburger Straße. Der gesamte Straßenausbau soll verkehrsberuhigt erfolgen. An zwei Stellen innerhalb des Gebietes sind Parkbuchten vorgesehen, des weiteren ist auf dem Platz, der sich im südlichen Bereich des Gebiets befindet, das Anlegen von 4 Stellplätzen vorgesehen. Eine Stickerschließung im Südwesten des Gebiets und eine untergeordnete verkehrsmäßige Anbindung bis zu dem Rad-/Fußweg, der bereits vorhanden ist, vervollständigen das Erschließungskonzept.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Verlängerung des vorhandenen Netzes, bzw. Neuanschluss an der Kittersburger Straße. Das anfallende Regenwasser soll auf kürzestem Wege in den geplanten Entwässerungsgraben (Versickerungsmulde) geführt werden. Der bestehende Entwässerungsgraben soll nach Westen in das Gebiet hinein seine Fortsetzung finden.

Im Anschlussbereich an die Kittersburger Straße soll die Oberflächenentwässerung des verkehrsberuhigten Bereiches beidseits der Verkehrsfläche zur Versickerung gebracht werden (siehe Festsetzung Versickerungsfläche).

## V. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bauleitplanung

Das Planungsgebiet stellt grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 18 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderung des mit belebten Bodenschichten in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die Beeinträchtigung Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. (§ 19 Abs. 1 BNatSchG).

Im Rahmen des Landschaftsplans ist die innerörtliche Fläche zwischen Sonnenweg und Morgenäckern (Go II) nach ökologische Kriterien untersucht worden. Der größte Teil des Gebietes wird von ackerbaulich genutzten Flächen (Maisacker) eingenommen. Die Teilfläche im Südosten des Gebietes liegt seit einiger Zeit brach. Die Flächen in diesem Bereich sind teilweise tiefergelegen als die Bereiche in der Umgebung. Im Zuge der Geländebegehung konnten auch die Gutzugänglichkeit im Rahmen der faunistischen Artenerfassung zahlreiche Insektenarten festgestellt werden, die in den roten Listen der Bundesrepublik und Baden-Württembergs erfasst sind. Entlang der Südgrenze des Gebietes sind Parkbuchten angelegt und mit Laubbäumen überstellt. Mit Ausnahme einiger Birken an der Westgrenze des Gebietes und den genannten Laubbäumen entlang der Parkplätze befinden sich keine weiteren Gehölzbestände innerhalb des Gebietes.

### Gesamtbeurteilung / Empfehlung :

Aus landschaftsplanerischer Sicht bestehen insbesondere vor dem Hintergrund der geringen Biotopausstattung des Gebietes und der intensiven ackerbaulichen Nutzung keine Einwände gegen eine lockere Bebauung, dabei sollte jedoch eine ausreichende Durchgrünung auch durch Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen werden.

Weil Böden als Naturgut nicht erneuerbar sind, kommt ihrer Schonung 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 überbaubaren Flächen kann lediglich ein Teil ihrer Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf z.B. durch Maßnahmen der Regenwasserversickerung zurückgegeben werden.

Zur Minimierung des Eingriffs wurden daher Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Bauweise von Wegen und Zufahrten und Stellplätzen sowie zur höhenmäßigen Festsetzung der Unterkante Kellerfußboden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandsschutz. Die Verlängerung des bestehenden Entwässerungsgrabens / Versickerungsmulde in das Gebiet hinein ist ein wesentlicher Bestandteil der neuen Grünstrukturen. Ergänzend zu dieser Maßnahme sind beidseitig der Erschließungsstraße im nördlichen Teil Versickerungsflächen festgesetzt. Durch Baumpflanzungen auf den Grundstücken werden diese Maßnahmen vervollständigt. Die unmittelbare Verbindung zu privaten Pflanzstreifen am östlichen Rand des Gebietes und der Übergang der nicht überbaubaren Fläche im westlichen Plangebiet zu den vorhandenen privaten Hausgärten, sorgt dafür, dass neue Grünstrukturen geschaffen werden.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## **VI Flächenübersicht**

Der gesamte Bereich der geplanten Wohnbauflächen ist in städtischem Besitz. Die Neuordnung soll entsprechend der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Grundstücksaufteilung erfolgen.

Gesamtfläche Geltungsbereich	2,18 ha
vorhandene Wohnbaufläche	0,38 ha
geplante Wohnbaufläche	1,17 ha
Verkehrsfläche	0,40 ha
Parkfläche (Bestand 0,07 ha)	0,08 ha
Grünflächen, Graben, Versickerungsfläche	0,15 ha

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Konradshurst“ in Kehl -Goldscheuer**

Die bisher auf Flächen östlich der Haupteinschließung und nördlich der Ost-West verlaufenden Stichstraße vorgesehene Anlage für generationsübergreifendes Wohnen benötigt mehr Fläche als ursprünglich vorgesehen, da gleichzeitig auch Einrichtungen zur Pflege geschaffen werden sollen. Außerdem soll die Anlage aufgelockert gestaltet werden; es sind 5 Gebäude geplant. Wegen des Flächenbedarfs sollen die Flächen nördlich und südlich der o.g. Stichstraße zusammen gelegt werden. Die Stichstraße entfällt somit. Sie hat keine Verkehrsfunktion mehr. Die Festsetzungen der nördlichen Fläche WA 4 wird auf die neue Gesamtfläche übertragen. Die bisherigen Festsetzungen WA 2 können somit entfallen.

Gleichzeitig wird die straßenseitige Baugrenze um 1 m zurückversetzt, so dass ein Abstand von 4 m bis zur Straße entsteht. Damit soll das Anlegen privater Stellplätze (in Längsanordnung) ermöglicht werden, ohne zu nah an die Gebäudefassaden heranzukommen.

Im Bereich der Teilfläche WA 4 war bisher an eine Reihenhausbauung gedacht. Hier soll nunmehr eine Bebauung mit 3 Einzelhäusern ermöglicht werden. Daher werden hier folgende Änderungen vorgenommen: Die GFZ wird auf 0,6 zurückgenommen, gleichzeitig die max. Bauhöhen den Festsetzungen im WA 2 angepasst und die Begrenzung auf 2 WE pro Gebäude aus WA 2 übernommen. Dieses dient der Harmonisierung im Gebiet.

Müllboxen werden nicht mehr benötigt. Statt dessen wird auf der Ostseite das Garagenbaufenster erweitert. Auf der Westseite entfällt das Garagenbaufenster zugunsten einer geringfügigen Ausdehnung des Baufensters und zur Anlegung einer öffentlichen Längsparkierung.

Die Erschließung der Bebauung erfolgt auf der Nordseite. Zu diesem Zweck wird der hier im B-Plan vorgesehene Weg auf die Wohnwegbreite von 4,50 m aufgeweitet.

Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Ebenso ist eine Betroffenheit von Nachbarn oder Trägern öffentlicher Belange oder anderen Behörden nicht zu erkennen. Zum Zeitpunkt der Änderung befinden sich alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Eigentum der Stadt. Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Somit ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.