

## B E G R Ü N D U N G

### zum Bebauungsplan "Hinterhof" in Kehl-Leutesheim

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

Im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanfortschreibung wurden alle denkbaren Siedlungsreserven aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht untersucht. Im Flächennutzungsplan wurde im Bereich "Hinterhof" eine geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im Landschaftsplan wird die Empfehlung gegeben, daß bei nachgewiesenem Bedarf eine bauliche Nutzung des westlichen Teilbereichs (geplanter Geltungsbereich) vertretbar ist. Innerhalb der Ortschaft Leutesheim besteht für die Jahre 1996/97 ein Bedarf an mehreren 1- und 2-Familienwohnhausbauplätzen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bereich entlang der Straße "Im Hinterhof" zu gewährleisten, und eine langfristige Entwicklung für den gesamten Bereich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan umfaßt den gesamten Bereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche. Durch die Gesamtüberplanung ist es möglich, je nach Bedarf, das Gebiet in Abschnitten zu realisieren.

#### II. Planinhalt

##### II.1 Gesamtkonzeption

Mit dem Bebauungsplan soll erreicht werden, daß der derzeit vorhandene und zukünftig entstehende Bedarf an 1- und 2-Familienwohnhausbauplätzen in Kehl-Leutesheim gedeckt werden kann.

Das Plangebiet umfaßt den Bereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und errechneten (Basis Eigenentwicklung) Wohnbaufläche.

Kehl-Leutesheim ist entsprechend den Zielen der Regionalplanung ein Ort mit Eigenentwicklung.

Der Bebauungsplan deckt somit den Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche für die nächsten 10 - 15 Jahre für Kehl-Leutesheim ab.

Übergeordnete Planungsziele des Bebauungsplans sind :

- Schaffung eines Wohngebietes für 1- und 2-Familienwohnhäuser
- Erschließung des Gesamtgebietes über Sticherschließungen
- Lösung des Übergangs zwischen geplanter Bebauung und freier Landschaft
- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf max. 2
- Minimierung der versiegelten und überbauten Fläche

Alle übergeordneten Planungsziele wurden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

## II.2 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt über die Straße "Im Hinterhof". Die gebietsinterne Erschließung ist als gemischte Verkehrsfläche vorgesehen mit jeweils einem Wendebereich. Die Verkehrsflächen mit 7,0 m bzw. 6,0 m Breite sind ausreichend, das zu erwartende Verkehrsaufkommen auf- und eine städtebaulich notwendige Gliederung vorzunehmen.

Die Straße "Im Hinterhof" soll im Bereich der Neubebauung grundstücksmäßig verbreitert werden. Im weiteren Verlauf der Straße in Richtung Norden (Akazienstraße) ist eine Verbreiterung des Querschnitts nur mit erheblichem Aufwand möglich. Der vorhandene Engpass, ca. 30 - 50 m lang, wird keine wesentliche Störung im Zu- und Abfahrtsverkehr zu dem geplanten Neubaugebiet bedeuten.

## II.3 Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße "Im Hinterhof". Das neu zu erschließende Gebiet ist entsprechend dem Erschließungsgrad mit den notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen an das vorhandene Netz anzubinden.

## II.4 Grünflächen und Gestaltung der Freiflächen

Im östlichen und südöstlichen Übergangsbereich zwischen geplantem Baugebiet und freier Landschaft sind spezielle grünordnerische Festsetzungen getroffen. Eine Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen zur besseren Klärung des Übergangs zur freien Landschaft und Ausgleich für entfallende Bäume.

Je Grundstück sind mindestens 2 Bäume (bei Eckgrundstück 4 Bäume) zu pflanzen. Die im Bebauungsplan angegebene Anzahl und nicht die Standorte sind maßgebend.

Für die übrigen Bauplätze im geplanten Gebiet sind Festsetzungen getroffen, die grundsätzlich pro Baugrundstück das Anpflanzen von 2 hochstämmigen Bäumen fordern. Die Baumstandorte innerhalb der verkehrsberuhigten Fläche können zum jetzigen Zeitpunkt nicht festgelegt werden. Um jedoch eine angemessene Anzahl von Bäumen zu erhalten, wurde eine Festsetzung gewählt, die je 200 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche eine Baumpflanzung festsetzt.

Desweiteren wird empfohlen, die versiegelten Flächen möglichst gering zu halten. Für das Anlegen von Stellplätzen sind Hinweise im Bebauungsplan auf die Materialwahl enthalten.

## II.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt. Der Ausschluß gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 2 von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben ist notwendig, um der Zielsetzung eines ungestörten Wohngebietes gerecht zu werden.

Der Ausschluß von Anlagen für sportliche Zwecke soll ebenfalls dazu beitragen, daß kein gebietsfremder Verkehr in die Wohnanlage hineingezogen wird. Die ausnahmsweise Zulassung von Einrichtungen und Betrieben gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ist ebenfalls ausgeschlossen um den angestrebten Gebietscharakter zu erhalten.

Das Maß der Nutzung wurde durch eine Grundflächenzahl festgesetzt. Zur Durchsetzung der stadtplanerischen Ziele wurde auch eine max. Trauf- und max. Firsthöhe festgesetzt. Die Festsetzung einer Dachneigung folgte zusätzlich und bietet somit den Bauwilligen ein breites Spektrum an individuellen Baumöglichkeiten.

Bei vollständiger Ausnutzung der Festsetzungen sind auf den Grundstücken mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude möglich.

Dies widerspricht den Planungszielen und würde eine unerwünschte Umstrukturierung des Gebietes bedeuten. Die Grundstücksgrößen und auch die Ausnutzungswerte sollen aber beibehalten werden um auch größere 1- und 2-Familienhäuser zu ermöglichen.

Um die Planintension durchzusetzen, ist die Beschränkung auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude notwendig.

## II.6 Bauweise

Um den angestrebten Gebietscharakter des Wohngebietes mit 1- und 2-Familienhäusern auf relativ großen Grundstücken zu ermöglichen, wurde als Bauweise die offene Bauweise "nur Einzelhäuser" festgesetzt.

Die Notwendigkeit zur Festsetzung einer bestimmten Dachform ist nicht gegeben, da auch die angrenzende Bebauung eine Vielzahl von Dachformen ausweist. Der festgesetzte Rahmen der Dachneigung gibt den einzelnen Bauwilligen einen sehr großen Spielraum.

Ein Regelungsbedarf für evtl. Dachaufbauten ist aus stadtplanerischer Sicht nicht notwendig, da sich aus der angrenzenden Ortslage keine einheitliche Struktur ableiten läßt.

## II.7 Höhenlage des Gebietes

Das vorhandene Gelände liegt ca. 0,2 m bis 0,7 m tiefer als die Straße "Im Hinterhof". Gegenüber den neu zu bauenden Erschließungsstraßen wird eine in etwa gleiche Höhendifferenz bestehen. Aus gestalterischen Gründen sind deshalb die Grundstücke straßenseitig zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baukörper auf Straßenniveau aufzuschütten.

## II.8 Grundwasserschutz

Seit 1975 werden regelmäßig die Grundwasserstände gemessen und aufgezeichnet.

Der höchstgemessene Grundwasserstand für den Bereich "Im Hinterhof" liegt bei 131,25 m ü.NN (vorhandenes Gelände 131,60 m ü.NN bis 132,50 m ü.NN). Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 130,75 m ü.NN.

Um den Eingriff in das Grundwasser möglichst gering zu halten, ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß die Unterkante des Kellerfußbodens maximal auf Höhe des mittleren Grundwasserstandes liegen darf.

Außerdem sind alle baulichen Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Der Eingriff in das Grundwasser ist dadurch auf ein Minimum reduziert.

### III. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG in der Bauleitplanung

#### III.1 Bestandserfassung und Bewertung

Die geplante Baugebietsfläche wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Kleinflächig sind einzelne Streuobstwiesen und Gärten mit Baumbeständen eingestreut. Aufgrund des Alters, der Größe und des Zustandes der Bäume kann der Biotopwert dieser Streuobstwiesen nur als mittel eingestuft werden. Im Rahmen des Landschaftsplanes (Planungsbüro Eberhard) 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 Gebietes "Hinterhof" in den dargestellten Grenzen wird zur Abrundung der Siedlung aus ökologischer Sicht als "vertretbar" eingestuft.

#### III.2 Ermittlung der Eingriffsintensität

Durch die Bebauung dieser Freiflächen entstehen zwangsläufig Eingriffe (erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen) in den Naturhaushalt. Die Beeinträchtigungen beziehen sich auf folgende Schutzgüter :

- \* Boden :
  - Versiegelung, Schadstoffeintrag, Verlust von gewachsenen Böden
  - Flächenverlust von mittleren Standorten für ackerbauliche Nutzung
- \* Grundwasser :
  - Beseitigung von Deckschichten
  - Veränderung der Neubildungsrate
- \* Landschaftsbild :
  - keine Eingriffe, da durch den vorhandenen Baumbestand eine wirkungsvolle Blickabschirmung des Baukörpers besteht
- \* Flora / Fauna :
  - Verlust von Lebensraum (Obstwiesen und Gärten, ca. 0,6 ha)

Nach Naturschutzgesetz geschützte Biotope (§ 24 a Biotope) befinden sich nicht im Gebiet.

### III.3 Vermeidung / Minimierung von Eingriffen

Die Lage des Baugebiets wurde so gewählt und abgegrenzt, daß die wertvollen Landschaftsbestandteile (zusammenhängender Obstbaumgürtel, Gehölzsaum entlang des Gießelbachs) erhalten bleiben. Darüberhinaus wurde das Wohngebiet so konzipiert, daß Teile der Streuobstwiese (Flst.Nr. 361) erhalten werden können. Die Baumreihe befindet sich nach der vorgesehenen Gebietsaufteilung unmittelbar im Grenzbereich zwischen zwei Grundstücken.

### III.4 Ausgleichskonzeption

#### . Boden / Grundwasser

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

#### Versickerung des Regenwassers auf Stellplätzen sowie privaten Verkehrsflächen

Neu anzulegende Stellplätze sind grundsätzlich in unversiegelter Bauweise zu befestigen.

#### Rückhaltung von gefaßtem Regenwasser

Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

#### . Flora / Fauna

Die verbleibenden unvermeidbaren Eingriffe in das Arten- und Biotoppotential sind auszugleichen. Umfang und Lage der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind so zu wählen, daß die beeinträchtigten Funktionen möglichst gleichartig wiederhergestellt werden. Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind im funktionalen Zusammenhang zu den beeinträchtigten Flächen durchzuführen.

Zur Kompensation des Verlustes der abgängigen Obstbäume ist vorgesehen :

- Pflanzung von jeweils zwei hochstämmigen Laubbäumen auf den Privatgrundstücken im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie eine
- lockere Baumbepflanzung entlang der Erschließungsstraßen zur Durchgrünung des Baugebiets.

#### IV. Größe des Plangebietes und Realisierung

Gesamtgeltungsbereich	2,16 ha
Verkehrsfläche - Bestand	0,07 ha
Verkehrsfläche - geplant	0,25 ha

Die Einzelbauplätze sind zwischen 620 m<sup>2</sup> und ca. 1000 m<sup>2</sup> groß. Die Bauplatzgrößen sind abgeleitet aus dem angemeldeten Bedarf und den ortsüblichen Parzellen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit entlang der Straße "im Hinterhof" einen 1. Bauabschnitt zu realisieren. Voraussetzung ist die Neuordnung der Parzellen entsprechend dem Bebauungsplan. Weitere Erschließungsabschnitte sollen entsprechend dem Bedarf gebildet werden.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Hinterhof“ in Kehl -Leutesheim**

Die Erschließung des Baugebietes über die Straße Im Hinterhof weist eine längere Engstelle von 4,0 m Breite auf, die nur mit hohem Aufwand zu beseitigen ist. Gegenüber früherer Einschätzung zeigt sich heute diese Erschließung als störanfällig und unzureichend, vor allem auch im Notfall.

Deshalb sollen für 2 weitere Zu- und Ausfahrten für das Gebiet die notwendigen Flächen gesichert werden.

- (1) Zwischen den Grundstücken Flst.-Nr. 363/20 und 363/21 wird eine öffentliche Verkehrsfläche von 4,5 m Breite festgesetzt. Hier wird damit eine Notzufahrt von Südosten zum Gebiet ermöglicht. Das hier bisher festgesetzte Leitungsrecht kann entfallen.
- (2) Zwischen den Grundstücken Flst.-Nr. 363/24 und 363/25 wird eine öffentliche Verkehrsfläche von 7,0 m Breite festgesetzt. Diese Fläche sichert eine spätere Verkehrsanbindung in östlicher Richtung im Falle, dass hier eine Baugebietserweiterung geplant wird. Damit wird die Verbindung zur Altenbruchstraße ermöglicht.

Für beide Flächen wird die Festsetzung „verkehrsberuhigter Ausbau“ übernommen.

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB für eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans sind gegeben, zumal die Stadt Kehl zum Zeitpunkt der Planänderung Eigentümer aller Grundstücksflächen im östlichen Teil des Baugebietes ist.