

Bebauungsplan „Bündt“ in Kehl-Hohnhurst

BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet befindet sich in zentraler Lage von Kehl-Hohnhurst auf einer Höhe von ca. 144 m ü.NN.

Zum räumlichen Geltungsbereich gehören die Grundstücke mit den Flst. Nr. 197/1, 203, 213, 214, 215, 216, 217/1, 217/2, 218, 219, 220 221/1, 221/2, 222 und 223 sowie Teilbereiche des Grundstücks mit der Flst.Nr. 236/18.

Der Geltungsbereich wird begrenzt :

- im Nordwesten durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Südwesten durch (ehemals) landwirtschaftlich geprägte, historisch gewachsene Bebauung sowie durch die „Hanauerlandstraße“,
- im Südosten durch (ehemals) landwirtschaftlich geprägte, historisch gewachsene Bebauung entlang der „Endinger Straße“,
- im Nordosten durch die „Bündtstraße“ bzw. eine daran anschließende, einzelhausgeprägte Wohnbebauung der 70er und 80er Jahre.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Im Kehler Stadtteil Hohnhurst besteht eine vermehrte Anfrage nach Wohnbauland im Sinne einer Eigenentwicklung des Ortes. Flächen zur Errichtung von Eigenheimen können möglichen Bauherren zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch aus Mangel an ausgewiesenen Baugebieten nicht angeboten werden. Die Flächen des Neubaugebietes „Hanauerlandstraße“ sind bereits vollständig belegt.

Darüber hinaus besteht ein Bedarf, die Grünflächen nordöstlich der gemeindeeigenen Mehrzweckhalle zu erweitern. Diese Flächen sollen ca. zwei- bis dreimal jährlich als örtlicher Festplatz genutzt werden.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Kehl stellt nördlich des Hohnhurster Ortszentrums einen bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich im Gewann „Bündt“ als „geplante Wohnbauflächen“ sowie den Bereich um die Mehrzweckhalle als „Flächen für den Gemeinbedarf“ dar.

Für diese Bereiche muß ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die Änderung von Landwirtschaftsnutzung zu Wohnnutzung (WA, allgemeines Wohngebiet) bzw. zur Nutzung als öffentliche Grünfläche im Rahmen einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich zu ermöglichen und sicherzustellen.

Der Eigenbedarf an Baugrundstücken des ca. 280 Einwohner zählenden Stadtteils dürfte kurzfristig mit der Bereitstellung von 0,5 – 0,6 ha Bruttobauland gedeckt werden können. Das mögliche Bruttobauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt jedoch ca. 1,3 ha Fläche. Der Bebauungsplan muß daher in einzelne Bauabschnitte unterteilbar sein, die nacheinander in sinnvoller Abfolge realisierbar sind.

3. Städtebauliche Ordnung

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Gewanns „Bündt“ in Kehl-Hohnhurst erstrecken sich aus nordwestlicher Richtung in die bebaute Ortslage hinein. Das führt zu der Situation, daß weiträumige zentrumsnahe Flächen des umseitig besiedelten Ortsgebietes unbebaut sind, während die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte periphere Flächen beansprucht hat. Um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, sollten nunmehr die südöstlichen Flächen des Gewanns „Bündt“ einer Bebauung zugeführt werden.

Nordöstlich des Planungsgebietes besteht eine geordnete Wohnsiedlung der 70er und 80er Jahre in Einzelhausbauweise. Die etwa in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen „Allmendstraße“ und „Bündtstraße“ sind jeweils beidseitig bebaut. Es erscheint sinnvoll, beide Straßen ins Planungsgebiet zu verlängern, sofern eine Vermeidung von quartiersfremdem Verkehr hier sichergestellt würde.

Im Süden des Planungsgebietes grenzen die straßenabgewandten begrünten Gartenbereiche von hauptsächlich (ehemals) landwirtschaftlich geprägten Baugrundstücken an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Gärten der neu anzulegenden Wohnbaugrundstücke sollten hier direkt anschließen, um die bestehende private Grün- und Erholungsnutzung nicht zu stören.

Die als öffentlicher Festplatz dienende Rasenfläche nordöstlich der Mehrzweckhalle ist in den Bereich der zukünftigen Wohnbebauung hinein erweiterbar, wenn sichergestellt ist, dass deren zeitliche Nutzung auf zwei- bis dreimal jährlich beschränkt bleibt. Eine somit entstehende Lärmbelästigung für die angrenzende Wohnnutzung ist als geringfügig einzustufen und von den Anwohnern als natürlicher Ausfluß des dörflichen Gemeinschaftslebens hinzunehmen.

4. Festsetzungen

Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet wird die Errichtung von freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern auf Grundstücken der Größen zwischen 589 m² und 762 m² ermöglicht. Die Hauptgebäude sind aus energietechnischen Gründen nach Südwesten hin auszurichten und nur mit geneigten Dachflächen auszuführen.

Die Einfügung der neuen Siedlung in die umgebende Bebauungsstruktur ländlich geprägten Charakters wird durch eine Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude, der maximalen Traufhöhe und der Grundflächenzahl sowie durch Vorschriften zur Eingrünung der Grundstücke sichergestellt.

Zur Erschließung des Planungsgebietes sind zwei neue Verkehrswege vorgesehen. Der eine stellt eine direkte Verbindung zwischen der „Allmendstraße“ und der „Hanauerlandstraße“ dar. Die andere, der inneren Erschließung dienende Straße schließt im Nordosten im Bereich der „Bündtstraße“ an, knickt im weiteren Verlauf nach Nordwesten ab und mündet in den zuerst genannten neu zu schaffenden Verkehrsweg. Eine platzartig gestaltete Wendeanlage sichert eine Untergliederung des Plangebietes in verschiedene Bauabschnitte.

Die Festsetzungen von Einzelbäumen bzw. Baumreihen im Straßenraum dient sowohl der Verkehrsberuhigung als auch der Gestaltung der öffentlichen Freiflächen.

Eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem anzulegenden Festplatz und dem Wohngebiet ermöglicht eine sichere und zügige Erreichbarkeit des Ortszentrums ohne PKW für die Bewohner der nördlich gelegenen Siedlungsbereiche.

Grün zu gestaltende private Einfriedungen sind in den Bereichen vorgeschrieben, die den Übergang zur freien Landschaft markieren, um somit eine aus städtebaulicher und landwirtschaftlicher Sicht notwendige Ortsrandgestaltung zu erreichen.

Weitere Pflanzgebote entlang des neuen Festplatzes schützen die Wohnnutzung vor dem angrenzenden Festbetrieb, der jedoch auf zwei bis drei Veranstaltung pro Jahr zu beschränken ist.

Auflagen zum Bauen unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche und zur Wahl der Oberflächenmaterialien auf Privatgrundstücken bei der Anlage befestigter Flächen dienen dem Schutz des Grundwassers bzw. des Bodens.

5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird von der „Bündtstraße“ bzw. von der Verbindungsleitung auf Flst.Nr. 223 zwischen „Bündtstraße“ und „Hanauerlandstraße“ erfolgen.

Die Entsorgung des Regenwassers wird über die Leitungen in der „Bündtstraße“ und der „Hanauerlandstraße“ erfolgen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die im Gelände liegende Verbindungsleitung zwischen „Bündtstraße“ und „Hanauerlandstraße“.

Für die Stromversorgung ist vorgesehen, ein Erdkabelnetz im Planungsgebiet neu aufzubauen, das an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden kann.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8 BNatSchG in der Bauleitplanung (§ 1a BauGB)

Bestandserfassung und Bewertung

Die geplante Wohnbaufläche wird von drei Seiten durch bestehende Bebauung begrenzt, lediglich im Nordwesten besteht eine Verbindung zur freien Landschaft. Die Grundstücke werden überwiegend ackerbaulich, vereinzelt auch als Gärten genutzt. Die Böden weisen eine mittlere Güte für ackerbauliche Nutzung auf. Die Gehölzstrukturen im Gebiet beschränken sich auf eine Birke, zwei Nußbäume sowie einige Spalier- und Halbstammobstbäume.

Nach dem Naturschutzgesetz geschützte Biotope oder andere wertvolle Landschaftselemente befinden sich nicht im Gebiet. Eine Bebauung in den dargestellten Grenzen wird im Landschaftsplan als vertretbar eingestuft.

Ermittlung der Eingriffsintensität

Durch die Bebauung dieser Freiflächen entstehen zwangsläufig Eingriffe (erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen) in den Naturhaushalt.

Da im vorliegenden Fall nur Gärten und landwirtschaftlich genutzte Flächen zur Bebauung herangezogen werden, werden die Eingriffe auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser begrenzt :

Boden

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

Grundwasser

- Beseitigung von Deckschichten
- Veränderung der Neubildungsrate

In die übrigen Schutzgüter wie Flora/Fauna, Landschaftsbild und Klima entstehen keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

Vermeidung / Minimierung von Eingriffen

Das Baugebiet wurde so gewählt und abgegrenzt, dass keine schützenswerten Biotopstrukturen tangiert werden. Der ausgewachsene hochstämmige Obstbaum auf dem geplanten Wohngrundstück östlich des Festplatzes soll erhalten und in das neue Wohngebiet integriert werden. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten am künftigen Ortsrand (Baumreihe entlang der Straße und Strauchpflanzungen auf Privatgrundstücken) soll die Bebauung in die Landschaft eingebunden werden.

Weil Böden als Naturgut nicht erneuerbar sind, kommt ihrer Schonung im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes große Bedeutung zu. Aus der Bodenschutzklausel des § 1a (1) 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 Maßnahmen zur Versickerung auf privaten befestigten Flächen festgesetzt. Auf eine Muldenversickerung des Dachflächenregenwassers muss im gesamten Planungsgebiet aufgrund des anstehenden tonhaltigen Bodens verzichtet werden.

7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bis auf zwei Grundstücke hat die Stadt Kehl alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erwerben können. In der Folge hat der Umlegungsausschuss am 17.12.01 gem. § 47 BauGB die Durchführung einer Umlegung beschlossen. Durch die Umlegung sollen die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die Bebauung oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Bebauungsplan „Bündt“ in Kehl-Hohnhurst, 1. Änderung

Begründung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Bündt“ (Inkrafttreten Februar 2003) war notwendig geworden, um dem vorhandenen örtlichen Bedarf an Wohnbauland zur Errichtung von Eigenheimen in Hohnhurst Rechnung zu tragen. Festgesetzt sind 16 Baugrundstücke, neue Erschließungsstraßen und eine als Festplatz dienende Grünfläche nördlich des Bürgerhauses.

Ein Realisierungsproblem entstand dadurch, dass zwei Eigentümer von im Geltungsbereich liegenden Privatgrundstücken, weder ihre Liegenschaften an die Stadt veräußern noch sich an einer Grundstücksneuordnung im Sinne einer Siedlungsentwicklung gemäß B-Plan beteiligen wollten. Um die Planung dennoch umsetzen zu können, strengte die Stadt Kehl ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB an, in dessen Verlauf ein Vergleich zwischen der Kommune und den beiden Grundeignern erzielt wurde (Juni 2003).

B-Plan-relevantes Ergebnis dieses Vergleichs ist, dass eine knapp 800 m² große Fläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden soll. Dies ist am östlichen Rand des Plangebietes im direkten westlichen Anschluss an die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 206 und 206/1 vorgesehen. Als Folge dieser Änderung müssen Grundstückszuschnitte und -anzahl (15 statt 16), Zuschnitt und Größe des Festplatzes sowie der Straßenverlauf im Gebietsinneren geringfügig angepasst werden.

Ferner ist die Straßenraumbreite der geplanten Erschließungsstraße zwischen Hanauerlandstraße und Allmendstraße von 9,00 m auf 7,50 m zu reduzieren. Es hier ist zwar weiterhin vorgesehen, Bäume in den Straßenraum zu integrieren, deren Anzahl ist jedoch aufgrund verkehrstechnischer Belange zu vermindern. Der Einmündungsbereich zur Hanauerlandstraße erfährt eine kleinere Anpassung. Ebenfalls soll die Breite der Bündtstraße im Vergleich zum gültigen B-Plan geringfügig vergrößert werden. Schließlich ist entlang der Grundstücke mit den Flst.-Nr. 212 und 236/14 aufgrund eines dort liegenden Regenwasserkanals ein Leitungsrecht festzusetzen.

Die genannten Anpassungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Daher kann ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Von der geplanten Änderung sind im Sinne des Gesetzes weder Bürger noch Träger öffentlicher Belange betroffen, weshalb sowohl auf eine Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB als auch auf Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 BauGB verzichtet werden kann.