

KREIS KARLSRUHE
GEMEINDE KÜRNACH
GEMARKUNG KÜRNACH

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN - Entwurf - „Sternenfeser Straße“

Anlagen zur Begründung

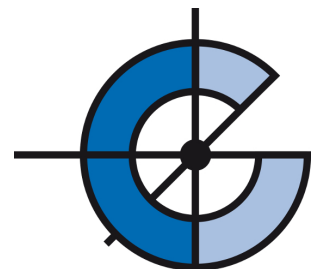
1 Geotechnisches Gutachten

in der Fassung vom 21.09.2015

Aufgestellt: Mühlacker, den 17.06.2021

Gerst Ingenieure
Industriestraße 47 West
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0
Fax 07041 9545-95
kontakt@gerst-ing.de
www.gerst-ing.de



E BEGRÜNDUNG

E.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt im Innenbereich auf der Gemarkung Kürnbach. Mit dem Geltungsbereich überplant ist eine Gesamtfläche von ca. 0,4 ha.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Bebauungsplan weist in seinen Festsetzungen eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² auf und erfüllt daher die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit sowie auf einen Umweltbericht und einen Grünordnungsplan wird verzichtet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplans „Unterm Weilerweg“. Dort wird für das Plangebiet ein Mischgebiet ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan wird die überplante Fläche als Wohnbaufläche (Bestand) ausgewiesen. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird daher nicht erforderlich.

E.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Konkreter Anlass der Bebauungsplanaufstellung ist der Wunsch eines Investors, die innerörtlichen Flächen nach Abbruch des bestehenden Marktes einer neuen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Wohnraum soll auf den freiwerdenden Flächen eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern entstehen. Die Fläche bietet die Möglichkeit im Rahmen einer Innenentwicklung Wohnbauflächen zu schaffen und so einen Beitrag zur Versorgung der Bürger mit Wohnraum zu leisten.

E.3 Räumliche und strukturelle Situation

E.3.1 Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 17.06.2021. Er umfasst die Flurstücke 10859 und 10857, sowie Teile von Flurstück 33 auf der Gemarkung Kürnbach. Die Fläche beträgt ca. 0,4 ha.

Das Plangebiet wird im Norden und Süden durch die Bebauung der Sternenfelser Straße, im Westen durch die Sternenfelser Straße selbst und im Osten durch die Wohnbebauung der Weiler Wegs begrenzt.

E.3.2 Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan „Unterm Weilerweg“ als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Plangebiet befindet sich ein im Abbruch befindlicher, seit ca. 10 Jahren brach liegender, ehemaliger Schlecker Markt mit zwei zugehörigen Garagen sowie versiegelten Parkflächen. Im Bereich der Parkplätze befinden sich Baumpflanzungen. Am östlichen und nördlichen Gebietsrand befindet sich angrenzend an die hinterste Parkplatzreihe ein Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern.



Quelle: Google Maps (Stand 17.06.2021)

E.3.3 Nachbarschaft und Umfeld

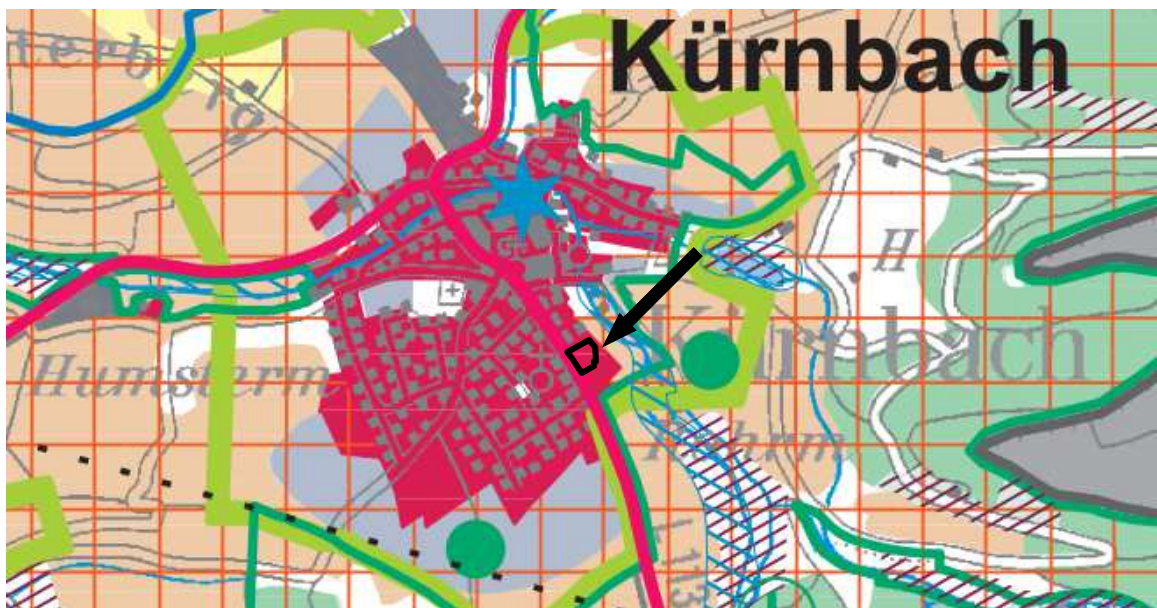
Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Kürnbach im Innenbereich der Gemeinde Kürnbach.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Sternenfelder Straße begrenzt. Die Fläche ist im Norden und Süden umgeben von der bestehenden Wohnbebauung entlang der Sternenfelder Straße. Im Osten grenzt die Wohnbebauung des Weiler Wegs an.

E.4 Planerische Rahmenbedingungen

E.4.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein weist für die Fläche Siedlungsgebiet Bestand aus.



E.4.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als Wohnbaufläche (Bestand) ausgewiesen.



E.5 Städtebauliches Konzept

E.5.1 Städtebau

Das Plangebiet wird als Wohngebiet entwickelt. Tankstellen gem. § 4 (3) 5. BauNVO werden als gebietsunverträgliche bauliche Strukturen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Errichtung von insgesamt 8 Einfamilienhäusern geplant. Es ist eine maximal zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise vorgesehen. Als Dachformen sind in Anlehnung an die umgebende Bebauung für Wohngebäude Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25-40° geplant. Angepasst an die umgebende Bebauung wird die maximale Firsthöhe mit 9,5 m festgesetzt. Die Traufhöhen werden auf max. 6,5 m begrenzt. Um ein einheitliches Bild entlang der Sternenfelser Straße zu erreichen, wird die Hauptfirstrichtung in diesem Bereich in Ost-West Richtung festgesetzt.

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl soll die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei beschränkt werden. Damit soll einerseits eine Mehrfamilienhausbebauung vermieden, andererseits entsprechend der demographischen Entwicklung aber ermöglicht werden, dass eventuell ein Elternteil eine separate kleine Wohnung innerhalb eines Einfamilienhauses bezieht.

Für Garagen und überdachte Stellplätze sind Flachdächer vorgesehen. Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind als begrünte Dächer auszuführen, um Einstauvolumen für Niederschlagswasser zu schaffen.

Um den öffentlichen Straßenraum nicht mit ruhendem Verkehr zu belasten, müssen pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze errichtet werden.

Die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf dem Dach und an Wänden wird den Anforderungen an eine aktive Sonnenenergienutzung gerecht.

Vorgaben zur Grünordnung sollen eine angemessene Durchgrünung des Gebiets ermöglichen. Zur Durchgrünung des Gebiets wird pro 300 m² angefangene Grundstücksfläche ein anzupflanzender Baum festgesetzt. Pflanzgebote entlang der Sternenfelser Straße und im Bereich der bestehenden Böschung entlang der Bebauung des Weiler Wegs dienen ebenfalls der Eingrünung. Da Schottergärten wenig ökologischen Nutzen ausweisen, sind sie im gesamten Gebiet nicht zugelassen.

E.5.2 Umweltbericht, Grünordnung

Da die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB erfolgt, ist weder eine Umweltprüfung noch ein Grünordnungsplan erforderlich.

E.6 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Sternenfelser Straße im Westen sowie eine neue Stichstraße von der Sternenfelser Straße abzweigend ins Plangebiet. Das Grundstück im Südosten wird über eine private Zufahrt von der Sternenfelser Straße erschlossen.

E.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets erfolgt mit dem Anschluss an das bestehende Wasserversorgungssystem der Gemeinde Kürnbach.

Die Entsorgung der anfallenden Schmutzwässer erfolgt über ein Trennsystemsysteem mit Anschluss an das bestehende Trennsystem im Südosten des Plangebiets in Richtung Weiler Weg. Lediglich das geplante Grundstück in Süden des Plangebiets wird an das in der Sternenfelser Straße bestehende Mischsystem angeschlossen.

E.8 Bodenordnung

Der Bereich des Plangebiets befindet sich in privatem Eigentum. Maßnahmen für Grund und Boden sind nicht erforderlich.

Mühlacker, den 17.06.2021