

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Sölling" in Kehl

Anlaß der Planung

Die Siedlung "Sölling" wurde im Jahre 1933 auf der Basis des Reichssiedlungsgesetzes von 1919 als Siedlungsgemeinschaft gegründet. Zu Beginn wurde kinderreichen Arbeiterfamilien die Möglichkeit eröffnet, ein Haus auf einem Grundstück zu errichten, das als "Selbstversorgergrundstück" zugeschnitten worden ist. Später kamen andere Siedler zum Zuge.

Die Struktur der Siedlung ist dadurch bis heute wesentlich geprägt. Auf z.T. nur 14 m breiten Parzellen mit einer Länge von bis zu 75 m sind schmale (ca. 7.5 m - 10 m) eingeschossige Häuser mit ausbaubarem Steildach und Sockel errichtet worden.

Nach und nach haben die beengten Verhältnisse in den Gebäuden zu Erweiterungen in die Grundstückstiefe geführt. Die Beurteilung der Baugesuche nach § 34 BauGB wurden wegen der großen Tiefenentwicklung und wegen der Problematik des seitlichen Bauwiches zusehends schwieriger.

Einerseits war eine maximale hintere Baugrenze zu definieren, andererseits zu klären, ob ggfs. der Blockinnenbereich extra für eine Bebauung erschlossen werden sollte.

Inhalt der Planung

Die wesentlichen Alternativen, nämlich eigene Bebauung im Blockinnenbereich oder Beschränkung auf die Gebäudeerweiterung bei Definition einer hinteren Baugrenze wurde bei einer Bürgerversammlung besprochen, wobei der Gebäudeerweiterung eindeutig Priorität eingeräumt wurde.

Der vorliegende Plan regelt diese Variante. Die Bautiefe wird auf 26 m Tiefe ab Gebäudevorderkante begrenzt. Die vordere Bauflucht wird in ihren markanten Versprüngen zur Straße hin fixiert.

Weiterhin wird der Eigenart des Gebietes durch die Reservierung der großen privaten Grünflächen, der Festlegung der offenen Bauweise und die Beschränkung auf de facto 2- geschossige Ausführung bzw. die Festlegung auf Teile des WA- Nutzungskataloges erhalten.

Die durch die Erweiterung ausgelöste Abstandsproblematik nach LBO wird durch die Reduzierung der Abstandserfordernisse auf den nachbarschützenden Teil innerhalb einer Gestaltungssatzung nach § 74 LBO abgemildert.

Die charakteristische Trauf- oder Giebelständigkeit an der Straßenfront wird in der Satzung nach § 74 LBO für die direkte Straßenfassade festgelegt.

Auswirkung der Planung

Da keine Erschließungsmaßnahmen zusätzlich notwendig werden, sind neben den baurechtlichen und städtebaulichen Effekten keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.