

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "FRIEDHOFSTRASSE" ehemals "MITTELPLATZ" in Kehl

" Ä N D E R U N G "

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.05.1984 die Änderung des Bebauungsplans "MITTELPLATZ" jetzt "FRIEDHOFSTRASSE" beschlossen. Die Bearbeitung wurde durch das Stadtbauamt -Planungsabteilung- vorgenommen.

1. Lage im Raum und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Gebiet liegt ca. 1,6 km südöstlich der zentralen Innenstadt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Im Süden und Südwesten: Durch die nördliche und teilweise die südliche Grenze des Flst.Nr. 12/5 (Hauptstraße B 36).

Im Westen und Norden: Durch die östliche und nördliche Grenze des Flst.Nr. 2421, die nördliche Grenze der Flst. Nr. 2422, 1172/4 und 2412/1, die südöstliche Grenze der Flst.Nr. 2424, 2401 (Hildastraße) und 2433, die westliche und teilweise südliche Grenze des Flst.Nr. 24.13, die westliche und südliche Grenze des Flst.Nr. 14.11/1.

Im Osten: Durch die westliche Grenze der Flst.Nr. 2404 (Odelshofener Straße), die westliche Grenze der Flst.Nr. 24.04, 2403, 2407, 2408, 2437 und 1217.

2. Ausgangssituation

Für diesen Bereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1972. Nachfolgend sind die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt:

- Abbruch der bestehenden Gebäude,
- Neubau von Geschößwohnungen = 2-8 geschossig (ca. 90-100 Wohneinheiten)
- Bau einer Tiefgarage sowie einer 2-geschossigen Parkpalette,
- Geschößflächenzahl = 1,20,
- Einwohner/ha = 350.

(Realisierung des Bebauungsplans = ca. 11 Mio DM reine Baukosten.)

Der Gesamtbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 1 ha.

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Stadt Kehl.

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind unter Berücksichtigung von zwischenzeitlich gemachten städtebaulichen Erfahrungen und dem seit 1972 allgemein zu beobachtenden städtebaulichen Umdenken nicht mehr zeitgemäß.

Aus planerischer Sicht ist daher eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Hier sollte u.a. folgende Fragestellung planerisch geprüft werden:

- 3.1 Welcher Grad an städtebaulicher Verdichtung ist in dem gegebenen Umfeld vertretbar?
- 3.2 Durch welche Bauform kann diese Verdichtung in städtebaulich ansprechender Weise realisiert werden?
- 3.3 Sind im Rahmen einer solchen Lösung die bestehenden Gebäude ganz oder zum Teil zu erhalten?
- 3.4 Wie ist grundsätzlich die Frage " Erhalt oder Abbruch der bestehenden Gebäude" zu beurteilen:
 - a) aus städtebaulichen und
 - b) aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten:
- 3.5 Kann das Wohnumfeld verbessert werden?

4. Baubestand

Die vorhandene Bebauung ist 2-geschossig mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen.

- Gesamtwohnfläche	= 2.320 qm = 37 Wohnungen
- Grundflächenzahl	= 0,12
- Geschoßflächenzahl	= 0,28
- Einwohner	= 110
- Einwohner/ha	= 110.

An der Hauptstraße stehen 2 Doppelhäuser und eine 3-er Gruppe. Diese Gebäude sind einfacher Bauart und 1922 bzw. 1952 erstellt worden.

Das Eckhaus Friedhofstraße/Hauptstraße ist ein Wohnblock und steht im räumlichen Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden Gebäude. Der Wiederaufbau dieses Gebäudes erfolgte etwa 1952. Die Häuser Friedhofstraße 96 - 104 sind Teil einer in den 20-iger Jahren entstandenen Arbeitersiedlung und haben einen besonderen Wert für das Stadtbild.

In der Friedhofstraße ist eine einheitliche Gestaltung vorhanden.

Das Gebäude Hildastraße 9 - 11 ist ein Doppelhaus. Dieses Wohnhaus wurde 1982/1983 renoviert und entspricht dem heutigen Wohnungsstandart.

5. Bestandsuntersuchung

Bei allen Wohngebäuden wurde eine eingehende Bestandsaufnahme vorgenommen.

Es wurde der bauphysikalische Zustand sowie die Ausstattung untersucht.

Grundsätzlich wurde bei der Bestandsaufnahme festgestellt, daß bei allen Gebäuden die Standsicherheit gewährleistet ist und die Gebäude aufgrund des bauphysikalischen Zustandes erhaltbar sind.

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "FRIEDHOFSTRASSE" umfaßt Teilbereiche einer typischen Arbeitersiedlung aus den 20-iger Jahren.

Sie wird geprägt durch straßenbegleitende Blockbebauung sowie Doppel- und Reihenhäuser.

Die Maßstäblichkeit und die für diese Siedlung typische Architektur der Baublocks Friedhofstraße 96 - 104 sind städtebauliche Kriterien, die einem Abbruch entgegenstehen.

Durch die Reihen- und Doppelhäuser an der Hauptstraße, die außerhalb des Geltungsbereichs eine Fortsetzung mit Gebäuden des gleichen Bautyps finden, wird das Gesamtbild abgerundet.

Die Gebäude an der Friedhofstraße und die Eckgebäude an der Hauptstraße sind in der Denkmalliste eingetragen.

Der Blockinnenbereich ist bis auf geringfügige Gartennutzung als Brachfläche zu betrachten.

Geordnete Parkierungsflächen sind nicht vorhanden.

Eine überdimensionale Einmündung der Friedhofstraße in die Hauptstraße entspricht nicht dem Bedarf und steht einer städtebaulich angemessenen Gestaltung im Wege.

7. Planinhalt

7.1 Gesamtkonzeption

Hauptzielsetzung der Bebauungsplan-Änderung ist es, eine für diesen Bereich angemessene Baudichte bei Erhaltung der bestehenden Bausubstanz zu erreichen. Hierbei ist insbesondere darauf zu achten, daß sich die Neubebauung entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter in das Ortsbild einfügt und gleichzeitig nach den heutigen stadtplanerischen Zielvorgaben geregelt wird (z.B. Schaffung von Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität).

Als neue Planungsziele sind folgende Punkte zu nennen:

- 1) Erhaltung der bestehenden Bausubstanz an der Friedhofstraße.
- 2) Schaffung von Neubaumöglichkeiten die als Blockbebauung oder Reihenhausbauung möglich ist.
- 3) Erschließung des Innenbereichs über Wohnwege mit zentralen Parkierungseinrichtungen.
- 4) Reduzierung der Verkehrsfläche im Einfahrtsbereich Hauptstraße/Friedhofstraße.
- 5) Schaffung von verkehrsberuhigten Flächen zur Verbesserung des Wohnumfeldes.

7.2 Erschließung

7.2.1 Verkehr

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebiets ist durch die Hauptstraße und Friedhofstraße ausreichend gewährleistet.

Die festgesetzten Neubauf lächen sollen über Wohnwege an die Friedhofstraße bzw. Hauptstraße angeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt nur die gesamte öffentliche Verkehrsfläche fest.

Mit der Festsetzung von zentralen Parkierungseinrichtungen wird der notwendige Stellplatzbedarf für die Neubebauung und die vorhandene Bebauung abgedeckt.

Die Zufahrtsbeschränkungen an der Hauptstraße und der Friedhofstraße sind so gewählt, daß keine zusätzlichen Aus- und Einfahrten gebaut werden können, die notwendigen Grundstückserschließungen sind aber gesichert.

7.2.2 Gestaltung der öffentlichen Flächen

Damit die Zielsetzung einer verkehrsberuhigten Zone erreicht wird, ist ein Umbau der Friedhofstraße notwendig.

Die Gestaltung ist in einem größeren Zusammenhang über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus zu sehen.

Darstellungen bezüglich Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur nachrichtlich.

Ein Ausbautwurf für die Friedhofstraße von der Einmündung bis zum Friedhofsvorplatz wird gesondert erarbeitet (s.Pkt. 7.2 PES).

Die Wohnwege sind als Privaterschließung in Abstimmung mit der Stadt Kehl herzustellen.

7.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist weitgehend durch vorhandene Einrichtungen gesichert und ist nur durch Hausanschlüsse für die Neubebauung zu ergänzen. Zusätzliche Versorgungsleitungen sowie Standorte für Trafostationen wurden in den Plan aufgenommen.

7.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Der vorhandene und der zukünftige Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Schule) ist durch die bestehenden Einrichtungen abgedeckt.

Innerhalb des Gebietes sind zwei Bereiche als private Spielflächen ausgewiesen. Hierdurch ist für Kleinkinder ein wohnnahes Spielen möglich ohne Überquerung von Verkehrswegen.

7.5 Gestaltung

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen folgende Gestaltungsziele zugrunde:

- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Berücksichtigung des vorhandenen Gebietscharakters
- Schaffung eines großen Freibereichs
- Raumbildung im Innenbereich.

Die bestehenden Grundformen der Bebauung zur Errichtung eines Einzelbaukörpers oder einer Hausgruppe ist jedoch möglich.

Entlang der Hauptstraße an der Hildastraße und für die von der Hauptstraße erschlossene Neubebauung sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Um eine im Rahmen der vorgegebenen Randbedingungen möglichst individuelle Baugestaltung zu ermöglichen, werden die Festsetzungen auf Mindestanforderungen zur Erzielung eines harmonischen Ortsbildes beschränkt:

- Zahl der Vollgeschosse
- Mindest- und Maximalhöhe der Traufe
- Dachneigung.

Die städtebaulich relevanten Raumkanten wurden mit Baulinien gesichert.

Die Reduzierung der Abstandsflächen war in den mit "A" bezeichneten Bereichen städtebaulich notwendig zur Erreichung der o.g. Gestaltungsziele.

7.6 Art und Maß der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Die Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung des Bestandes und einer städtebaulich geordneten, dem Gebietscharakter entsprechenden Entwicklungsmöglichkeit.

Als Maß der Nutzung wurde für den gesamten Geltungsbereich entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO bei II-geschossiger Bebauung GRZ 0,4, GFZ 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung für die Anzahl der Vollgeschosse ist zwingend vor allem unter der Zielsetzung das gegebene geschlossene und harmonische Ortsbild zu erhalten.

7.7 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise ist in zwei Bereich unterteilt.

Entlang der Friedhofstraße und für die Neubauf Flächen wurde abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit der Festsetzung nur zusammenhängende Baukörper als Einzelhaus oder Hausgruppe zulässig.

Hiermit soll die Aufteilung der Flächen in einzelne Reihen-/Stadthausparzellen ermöglicht werden um bei entsprechender Nachfrage eine Realisierung in dieser Form vornehmen zu können.

Die Bereiche an der Hauptstraße, Hildastraße und die Baulückenschließung zur Hauptstraße haben die Festsetzung "offene Bauweise nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig". Hiermit wird zum einen der Bestand abgedeckt und die Möglichkeit eröffnet an bestehende Doppelhäuser eine zusätzliche Einheit anzubauen.

Als Dachform ist für den gesamten Geltungsbereich Sattel- und Walmdach zulässig, um auch hier den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten.

Auf die Regelung von Dachaufbauten wird im Sinne der individuellen Gestaltungsfreiheit verzichtet.

8. Anzahl Wohnungen und Einwohner

Baubestand	37 Wohnungen =	110 Einwohner
mögliche Neubebauung	ca. 25 Wohnungen =	ca. 75 Einwohner
Gesamt	ca. 62 Wohnungen =	ca. 185 Einwohner
		= ca. 185 Einwohner/ha

9. Kostenschätzung, Realisierung und Bodenordnung

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist vorhanden, sodaß keine Kosten für die Stadt Kehl diesbezüglich entstehen.

Umbaumaßnahmen in Richtung Verkehrsberuhigung in der Friedhofstraße werden im Rahmen des Programms "EINFACHE STADTERNEUERUNG" durchgeführt und finanziert.

Die Realisierung der Planung ist abhängig von dem tatsächlichen Bedarf an Wohnbaufläche.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im städtischen Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen (Neuaufteilung) sind nur dann erforderlich, wenn Teilbereiche privatisiert werden.