

B E G R Ü N D U N G

## Bebauungsplan "Honigsack" in Kehl-Goldscheuer

## Teil III

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat am 23. August 1978 beschlossen, auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes für den Bereich zwischen den Ortschaften Goldscheuer und Marlen einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Bearbeitung ist die Planungsabteilung des Stadtbauamts beauftragt worden.

I. Erforderlichkeit der Planaufstellung

- Es besteht ein dringender Baulandbedarf vor allem für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Der Wunsch nach Wohneigentum ist in diesen ländlichen Ortsteilen grundsätzlich sehr ausgeprägt und durch Eigen- und Nachbarschaftshilfe auch leicht erfüllbar - entsprechend stark ist der Nachfragedruck nach Bauland.

Die Analyse der bestehenden Baustruktur in Goldscheuer zeigt zum erheblichen Teil relativ kleine Wohngebäude auf ebenfalls kleinen Grundstücken. Da häufig mehrere Generationen in einem Haus wohnen, werden die Wohnungsgrößen als unzureichend empfunden. Die Lösung des Raumproblems durch An- und Neubau ist nur bedingt möglich und aus städtebaulichen Gründen auch nicht erwünscht, da die reizvolle historische Struktur dabei verlorenzugehen droht.

- Bei der zwischen Goldscheuer und Marlen vorgesehenen Nutzungsvielfalt - Neubaugebiet, Freizeitanlagen, Friedhofserweiterung, Landwirtschaft - kann die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur durch einen Bebauungsplan gesichert werden.

II. Überörtliche Planungsvorhaben

Die Ortschaft Goldscheuer, im ländlichen Raum gelegen, ist im Regionalplan in keiner besonderen Weise klassifiziert; demzufolge darf nur Bauland für die Eigenentwicklung bereitgestellt werden.

Nach dem Erlaß des Innenministeriums über die Ermittlung des Bauflächenbedarfs bei der Bauleitplanung (Bauflächenerlaß) vom 17. 04. 1978 bedeutet dies konkret, daß durch die Verringerung der Belegungsdichte sowie die Verbesserung der Wohnverhältnisse in den älteren Gebieten für 7 % der heutigen Einwohnerzahl der Ortschaft Goldscheuer, d.h. für ca. 265 Bürger, neues Bauland ausgewiesen werden soll. Mit 30 Einwohnern pro Hektar wird von einer lockeren Siedlungsstruktur ausgegangen; es errechnen sich somit 8,83 ha neue Wohnbaufläche für die Ortschaft Goldscheuer insgesamt.

### III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Dem Flächennutzungsplan, den der Gemeinderat kurz vor der Erhöhung der Richtwerte des Bauflächenerlasses beschlossen hatte, liegen 5 % Eigenentwicklung und 35 E/ha Einwohnerdichte zugrunde. Von den auf diese Art errechneten 5,3 ha Wohnbaufläche für die Ortschaft Goldscheuer sind 3,0 ha im Anschluß an das Goldscheurer Neubaugebiet "Herrnfeld II" ausgewiesen worden. Aus städtebaulicher Sicht ist es erforderlich die Entwicklungsplanung in die planerische Absicht einzubeziehen, so daß eine Gesamtplanung über den durch den Flächennutzungsplan abgedeckten Rahmen hinaus erfolgen muß. Die Realisierung erfolgt abschnittsweise, wobei der vorliegende Bebauungsplan den 1. Abschnitt darstellt. Aus diesen Überlegungen heraus ist die Flächenausweisung im Flächennutzungsplan ungünstig, da sie vom Zuschnitt her, bei der beabsichtigten Erschließung nur eine städtebaulich unbefriedigende Lösung zuläßt.

Um die im Gesamtrahmen beabsichtigte Erschließung, die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt ist, auch bei abschnittsweiser Verwirklichung sinnvoll nutzen zu können; wird ein Flächen austausch bei Beibehaltung der ausgewiesenen Fläche vorgenommen (siehe Skizze Seite 10).

### IV. Beschreibung des Gebiets

#### 1. Topographie

Das Plangebiet befindet sich in ebenem Gelände.

Wie in den angrenzenden Neubaugebieten ist auch hier eine geringe Anhebung des Geländeneiveaus wegen des hohen Grundwasserstands vorgesehen. (Der höchste Grundwasserstand ist 1977 beim Pegel Nr. 107 064 mit 139,81 m gemessen worden. Nach Fertigstellung des Kulturwehrs dürfte er sich weiter erhöhen.) Die genauen Höhen richten sich nach der Kanalplanung (ca. + 0,70 - 1,00 m).

#### 2. Gesamtkonzeption

Die ehemals selbständige Gemeinde Goldscheuer verfolgte das Zusammenwachsen von Goldscheuer und Marlen entsprechend dem Bebauungsvorschlag des Offenburger Planungsbüros Teamplan aus dem Jahr 1971. Hiernach würde zwischen der Goldscheurer Goethestraße und der Marler Edelweißstraße eine geradlinige Verbindung geschaffen als Erschließung des östlich davon geplanten Freizeitzentrums sowie eines westlich anschließenden neuen Ortszentrums.

Der vorliegende Bebauungsplan ist von dieser Idee abgegangen und hält die landwirtschaftlich genutzte Zone im Planzeitraum weitgehend offen.

Grundkonzept ist die Orientierung der Wohn-, öffentlichen und Freizeitflächen zu einer verkehrsberuhigten "grünen Mitte". Die Freizeit- und öffentlichen Flächen liegen etwa auf halbem Wege zwischen Goldscheuer und Marlen und sind auch vom Ortsteil Kittersburg günstig erreichbar; die Zufahrt berührt die geplanten Neubaugebiete nicht.

Bei abschnittsweiser Verwirklichung des Gesamtkonzepts ergeben sich voll funktionsfähige Teilbaugebiete. Dies trifft auch für den Bebauungsplan "Honigsack Teil III" zu.

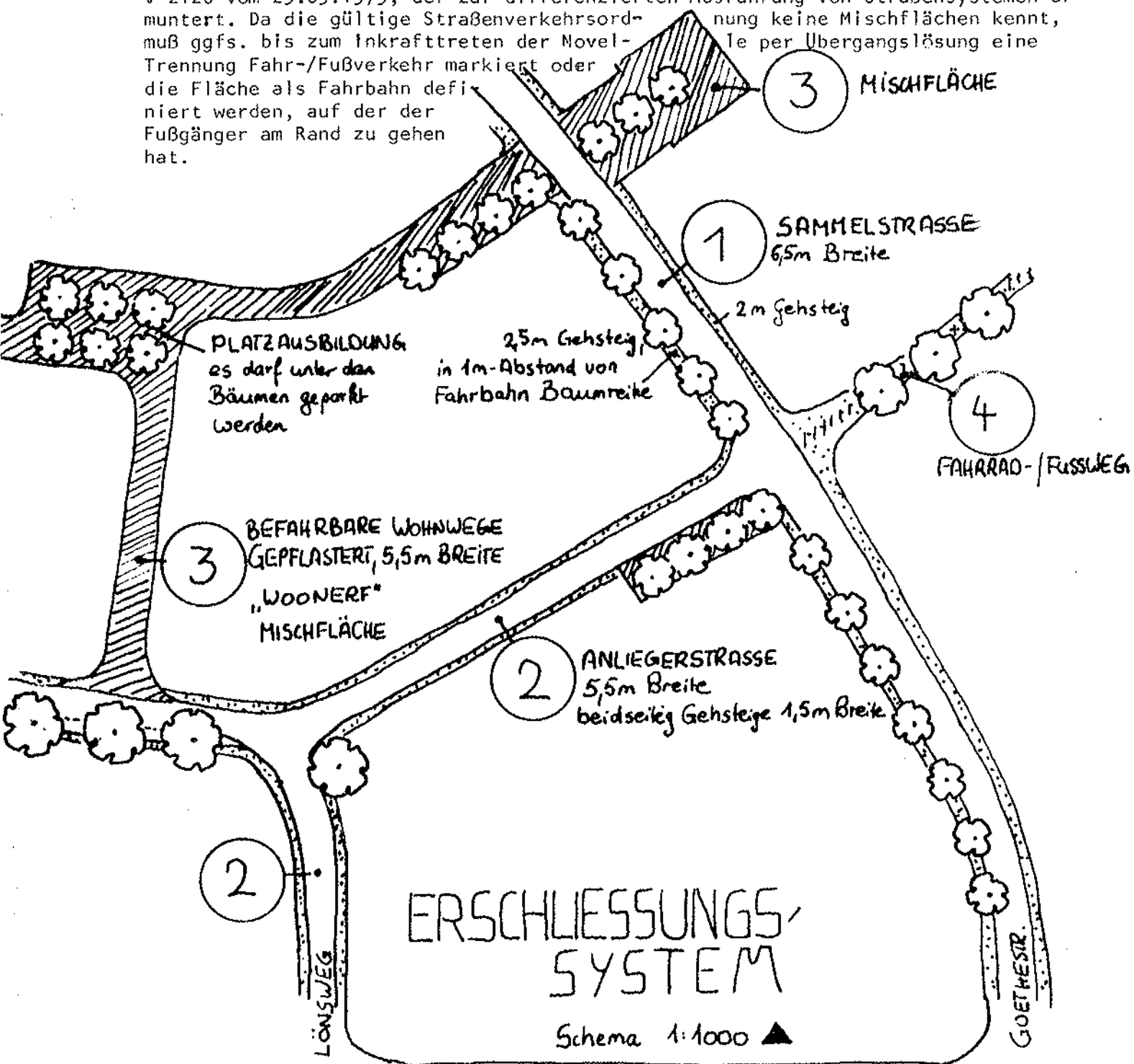
Der Gesamtplan ist so angelegt, daß in einem späteren Zeitraum eine Verknüpfung der Ortsteile möglich, aber keinesfalls zwingend ist.

#### 3. Erschließung

Erschließungsgrundsatz ist die in Straßenbreite und Ausgestaltung ablesbare Abstufung in Abhängigkeit von der zu erwartenden Verkehrsmenge. So wird die Goethestraße als Sammelstraße in entsprechender Breite mit beidseitig breiten Gehsteigen fortgeführt (vgl. Skizze Straßentyp 1). Bei Realisierung des Gesamtplanes endet sie zumindest an der dann auszubauenden (Goldscheurer) Tullastraße; ein Anschluß an die B 36 ist in jedem Fall wünschenswert. Die Verlängerung des Lösweges trifft auf eine jeweils in die Sammelstraße einmündende Anliegerstraße mit beidseitigem Gehsteig, z.T. mit Parkstreifen (Straßentyp 2).

Die am geringsten belasteten Straßen werden als befahrbare Wohnwege ausgebildet (Straßentyp 3). Dies sind Mischflächen für den gleichberechtigten Fahr- und Fußverkehr; es gibt also keinen extra ausgebildeten Gehsteig.

Dieser Straßentyp entspricht den gültigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST-E, Bild 4.2) ebenso wie dem Entwurf einer Neufassung (RAS-E, Entwurf August 1978, Punkt 6.2.3). Hierbei wird darauf hingewiesen, daß diese Richtlinien Anhaltspunkte gewähren und kein verbindliches Recht sind. Die vorliegende modifizierte Anwendung findet ihren Rückhalt auch im Erlaß des Innenministeriums V 2120 vom 23.03.1979, der zur differenzierten Ausführung von Straßensystemen ermuntert. Da die gültige Straßenverkehrsordnung keine Mischflächen kennt, muß ggfs. bis zum Inkrafttreten der Novelle per Übergangslösung eine Trennung Fahr-/Fußverkehr markiert oder die Fläche als Fahrbahn definiert werden, auf der der Fußgänger am Rand zu gehen hat.



Grundidee sind bei den befahrbaren Wohnwegen im "Honigsack III" drei Stichstraßen, die allerdings nicht in Wendehämmern enden, sondern in einen Platz münden und die Weiterfahrt erlauben. Die Abstufung findet ihren Ausdruck durch das Einfügen eines Niedrigbordes am Straßenbeginn, der den Anliegercharakter betonen hilft. Als weitere Mischflächen für Fahr- und Fußverkehr sind die Plätze gedacht, die gleichzeitig Erschließung für die angrenzenden Grundstücke und Parkplatzfläche sind und in ihrer Dimensionierung die Anfahrt z.B. des Müllautos sichern. Erstrebenswert ist die Nutzung der Mischflächen auch als Spielstraße ("Woonerf"). Falls das geltende Straßenverkehrsrecht bis zur Planausführung nicht in diesem Sinne geändert ist, muß allerdings darauf verzichtet werden.

Straßentyp 4 ist ein Fuß- und Fahrradweg, auf dem die nordöstlich geplanten zentralen Einrichtungen gefahrlos erreicht werden können.

#### 4. Öffentliche Einrichtungen

Die in den Nachbargebieten vorhandenen bzw. geplanten öffentlichen Einrichtungen decken den Bedarf des "Honigsack III" ab, sodaß hier keine weiteren öffentlichen Einrichtungen vorgesehen sind.

Bezüglich Kinderspielplätzen wird auf die angestrebte Nutzung der befahrbaren Wohnwege als Spielstraßen verwiesen.

Aber auch ohne diese Spielstraßen sind die gesetzlichen Anforderungen (Kinderspielplatzgesetz, -Erlaß, DIN 18034) erfüllt: Kleinkinder finden Möglichkeiten in den privaten Gärten; Kindern ab 6 Jahre werden Spielflächen innerhalb 400 m Reichweite beim geplanten Freizeitzentrum (Bebauungsplan "Honigsack II") geboten.

#### 5. Gestaltung

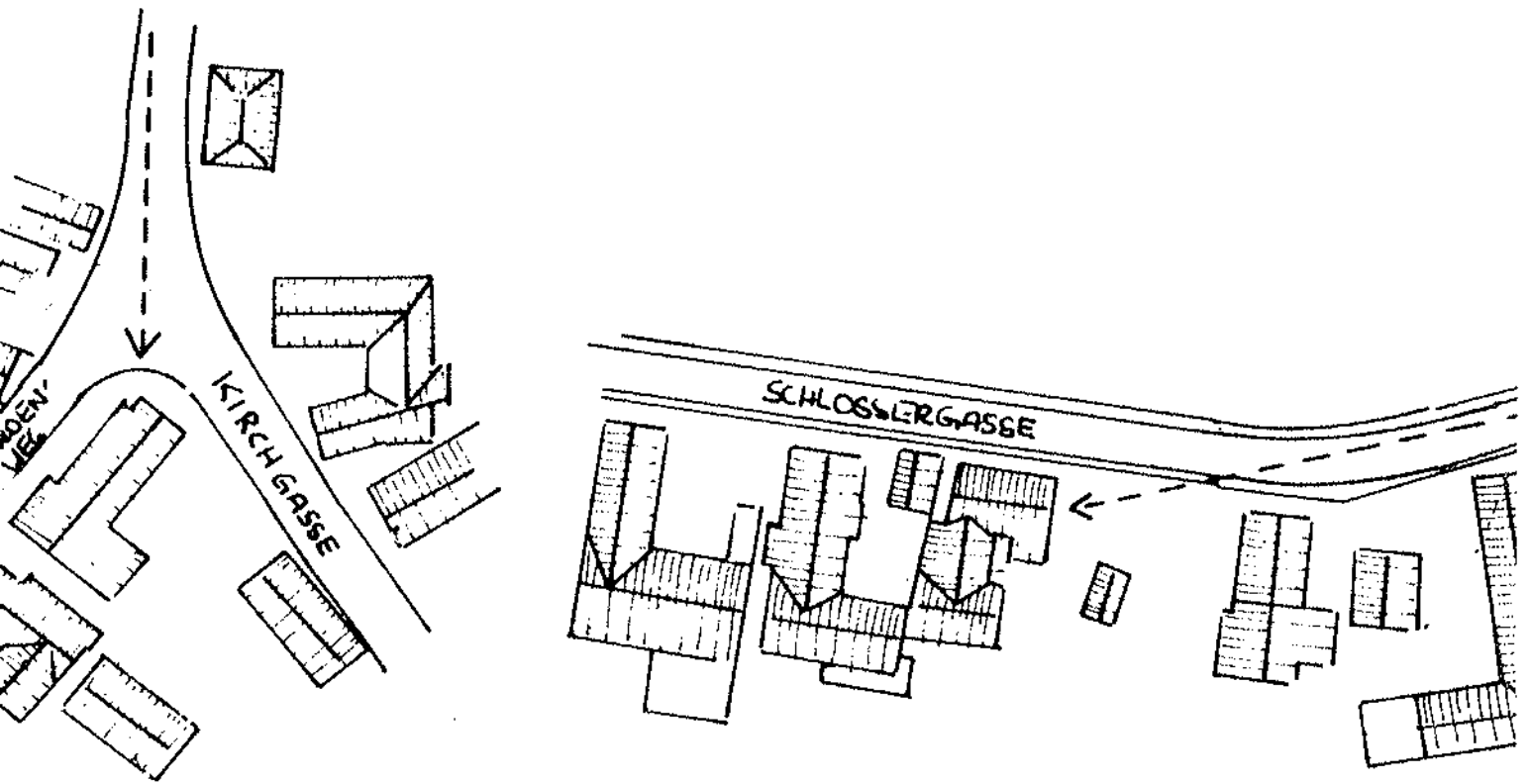
Ideeller Ausgangspunkt ist die Schaffung eines Wohnumfeldes, das für den Bewohner und Besucher Wohlbefinden schafft, mit dem er sich identifizieren kann. Der kreative Freiraum des einzelnen Bauwilligen soll möglichst groß gehalten werden, ohne daß ein undrucksichtiges Durcheinander entsteht.

Gestaltziel ist also die Schaffung von Kleinräumen ("Nachbarschaften") mit jeweils eigenem Charakter. Dieser Charakter sollte aus dem vorhandenen -ländlichen- Rahmen abgeleitet sein.

Der Wahl der Gestaltungsmittel ist deshalb auch die Analyse der bebauten Umgebung vorangestellt, bei der sich in Goldscheuer und Marlen folgende Merkmale herausgeschält haben:

- 1 : in den ältesten Dorfteilen geschwungene, in den neueren Gebieten relativ gerade Straßen
- 2 : in den älteren Dorfteilen Gebäude nahe an der Straße
- 3 : in den älteren Dorfteilen keine Baulinie, aber ein Vor-/Zurücktreten von Gebäuden zu Nachbargebäuden um nur wenige Meter
- 4 : im Laufe der Zeit in den älteren Dorfteilen sehr unterschiedliche (1-3) Geschosßzahlen
- 5 : giebelständige Hauptgebäude; häufig traufständige Nebengebäude
- 6 : Steildächer in den älteren Dorfteilen, gemischte Dachneigungen bis hin zum Flachdach in den Neubaugebieten
- 7 : in den älteren Dorfteilen weitgehend einheitliche Materialien, Fachwerkfassaden

Bei einem Rundgang fällt auf, daß dort, wo die Straßen gekrümmt verlaufen und dort, wo als nicht begründbare Ausnahme oder wegen der Orientierung nach einer anderen, einmündenden Straße die Firstrichtung sich von der üblichen abhebt, häufig die angenehmsten "Wechseleffekte" auftreten, auch wenn bei isolierter Betrachtung die einzelnen Gebäude nicht sehr "wertvoll" sind (Beispiele: Marleener Schlosser- und Kirchgasse).



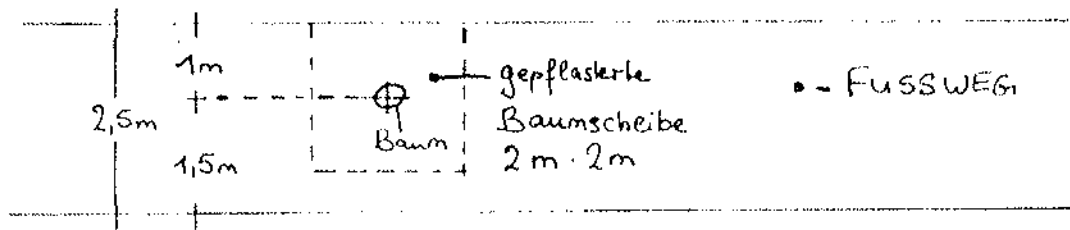
Die Goldscheurer Römerstraße (B 36) macht auf den Betrachter nicht wegen des Wildwuchses der Gebäudehöhen einen schlechten Eindruck, sondern wegen des ungegliederten breiten grauen Straßenraums. Oder anders gesagt: bei gleicher Bebauung, aber einer Römer-"Allee" wäre der Eindruck gewiß ein positiver.

Der Betrachter empfindet den Blick von der Hanfrötze auf das Neubaugebiet "Löhl", von wo der Eindruck eines steten Wechsels von Firstrichtungen, Dachneigungen und Gebäudehöhen erweckt wird, angenehmer als den Blick nach Süden in die Neubaustraße Heineweg Goldscheuer, wo rechter Hand traufständig mit flachgeneigten, linker Hand giebelständig mit steilgeneigtem Dach die Häuser an einer schnurgeraden Baulinie aufgereiht sind.

Aus diesem subjektiven Empfinden des Planers leiten sich die ebenfalls subjektiven Gestaltungsmittel des Baugebietes "Honigsack" ab.

- Ablesbares, unterschiedlich erlebbares Straßensystem: die Hauptstraße ist durch eine Baumreihe gekennzeichnet, die in den südlichen Gehsteig integriert ist (vgl. Abbildung).

• - FAHRBAHN

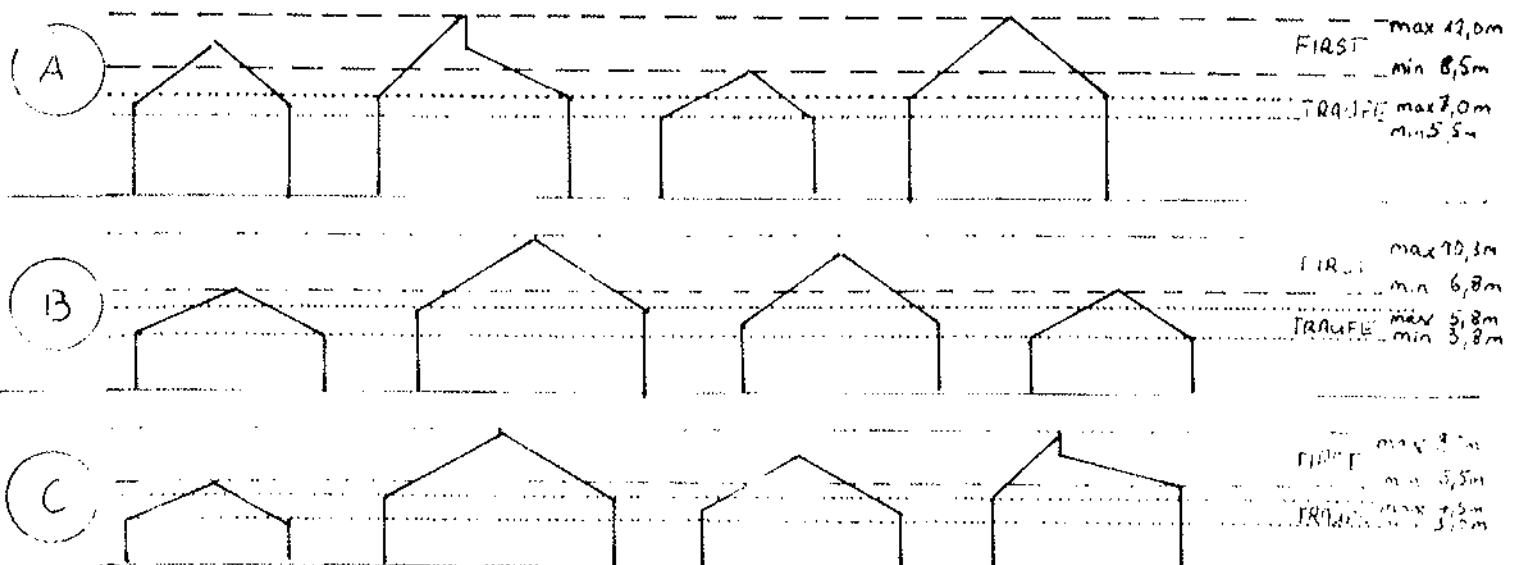


AN DEN BAUMSCHEIBEN VERENGT SICH DER FUSSWEG AUF KNAPP 1,5m. VORTEIL DIESER LÖSUNG: ALLEE AUSBILDUNG OHNE ZUSATZFLÄCHEN

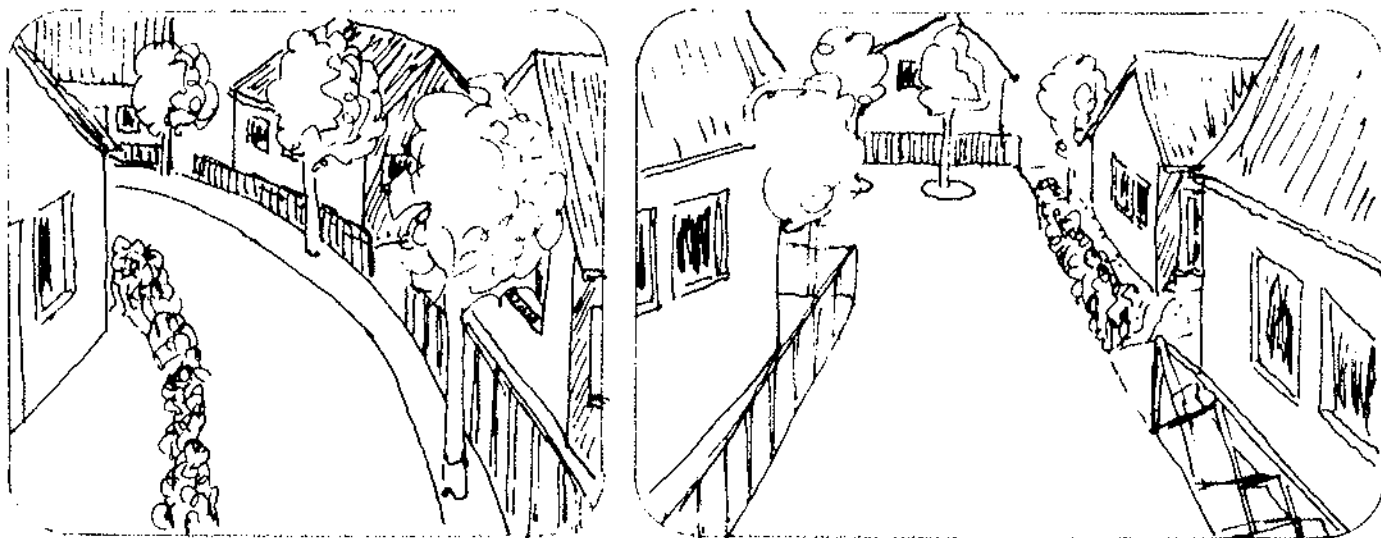
Die Einmündungen der Nebenstraßen in die Hauptstraße sind an den Platzweiterungen mit Baumbestand ebenso erkennbar wie das kombinierte Fahrrad-/Fußwegsystem an der lockeren Baumbegleitung. Auch durch die Wahl verschiedener Baumarten (Platanen, Roteichen, Robinien) soll die Unterschiedlichkeit der einzelnen Straßenräume betont werden.

Die befahrbaren Wohnwege und Plätze sind zumindest im Einmündungs- und Baumbereich gepflastert.

- Mit dem abgestuften Straßensystem korrespondiert die Baudichte: an der Hauptstraße im wesentlichen zweigeschossige Reihenhausbauung (Typ A), daran anschließend überwiegend 1,5 - 2-geschossige Bauung mit freistehenden Gebäuden (Typ B), daran anschließend 1 - 1,5-geschossige freistehende Häuser (Typ C).



- Räumliche Blickführungen und - Begrenzungen werden entweder durch häufige Straßenkrümmungen erzielt (wobei Bebauung und Grüngestaltung der Außenbögen den Blick führen) oder durch Plätze (die durch Gebäude oder Baumreihen begrenzt werden).



- Anders als im öffentlichen Verkehrsraum, wo Festsetzungen von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 a Bundesbaugesetz verbindlich getroffen werden, wird im privaten Bereich darauf verzichtet. Die gestalterische Grundidee könnte zwar durch Festsetzungen im privaten Raum noch betont werden, aber wenn derartige geschmackliche Bindungen von den Bewohnern womöglich nicht getragen würden, hätte die Vorschrift ihren Sinn verfehlt.

Stattdessen wird angestrebt, die Bauwilligen eines jeweiligen Kleinraumes mit dem Ziel zu beraten, ein gemeinsam getragenes Charakteristikum zu finden (z.B. "Rosenstraße").

- Im Gegensatz zu den ältesten Dorfgebieten mit ihren Steildächern wird die Dachneigung großzügig geregelt, wobei Flachdächer ausgeschlossen sind.

Diese Regelung dient wiederum der "geplanten Vielfalt", wobei das Risiko geschmacklicher Entgleisungen wegen der Trauf- und Firsthöhenbegrenzungen insgesamt nicht höher ist als bei der (alternativen) Festlegung von Dachneigung und Traufhöhe.

Der Gefahr, daß sich eine austauschbare Siedlung mit Vorstadtcharakter herausbildet, kann im übrigen ein Bebauungsplan allein - will er nicht alles vorschreiben - nicht begegnen. Hier wird die Mitverantwortung von Bauherren und Architekten angesprochen, die Notwendigkeit, die einzelnen Gebäude eines Ensembles freiwillig so weit wie möglich aufeinander abzustimmen.

Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt; der damit verbundene Gebietscharakter entspricht dem beabsichtigten Baugebiet am besten, da auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen grundsätzlich überall zulässig sind; die Festsetzung eines Standortes für Läden wird nicht für erforderlich gehalten.

Als Maß der baulichen Nutzung wird bei der Reihenhausbebauung als Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, als Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8 festgesetzt, ansonsten GRZ = 0,3, GFZ = 0,6 - damit sind einerseits großzügige Grundrisse möglich, andererseits besteht eine gewisse Einschränkung zugunsten der Nachbarn.

#### 6. Grundwasserstände

Wegen der hohen Grundwasserstände (vgl. IV 1.) ist auf eine Festsetzung der Sockelhöhe verzichtet worden, sodaß jeder innerhalb des sonstigen Bezugsrahmens die Tiefe der in das Grundwasser ragenden Bauteile selbst bestimmen und nach den Regeln der Baukunst entsprechend wasserdicht ausbilden kann.

#### 7. Abstände zum Friedhof

Die Abstände zwischen Wohnbebauung und Friedhof (einschließlich Erweiterung) entsprechen den Vorschriften des Bestattungsgesetzes.

### V. Abgrenzung / Größe

Die Grundkonzeption, die Goethestraße als Sammelstraße Richtung B 36 fortzuführen, bedingt ein Überschreiten der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche.

Der Gesamtplan nimmt zwar die nach dem Bauflächenerlaß von 1978 errechneten Neubauflächen auf, doch beschränkt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Honigsack III" auf eine Fläche, die geringer ist als die im Flächennutzungsplan dargestellte. Das heißt: im Norden ist eine zusätzliche Fläche ausgewiesen, im Westen dafür auf eine verbindliche Überplanung der Flächennutzungsplan-Wohnbaufläche verzichtet worden. Vergleiche hierzu Übersichtsplan (S. 10).

Im Geltungsbereich sind ca. 28 Grundstücke vorgesehen, deren Größe 6,5 ar bei den freistehenden Gebäuden nicht überschreitet; bei der Reihenhausbebauung sind die Größen entsprechend geringer. Hier ist auf einen konkreten Grundstücksvorschlag bewußt verzichtet worden.

### VI. Lärmmissionen

Das geplante Wohngebiet ist im Lärmeinwirkungsbereich der geplanten B 36 neu. Richtwertüberschreitungen von tagsüber 6 dB und nachts 10 dB können auftreten (laut Lärmgutachten P 10/78 der Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik ITA, Wiesbaden).

Falls die neue Bundesstraße gebaut wird, sollte entlang der Trasse eine 800 m lange Strecke mit 300 m breitem Mischwald und Unterholz bepflanzt bzw. ein Lärmschutzwand von 2,50 m Höhe errichtet werden.



## VII. Realisierbarkeit

Das Gebiet befindet sich zu ca. 65 % in städtischem Eigentum, wobei die erste Erschließungsschleife fast vollständig in städtischem Besitz ist und von daher sofort verwirklicht werden könnte.

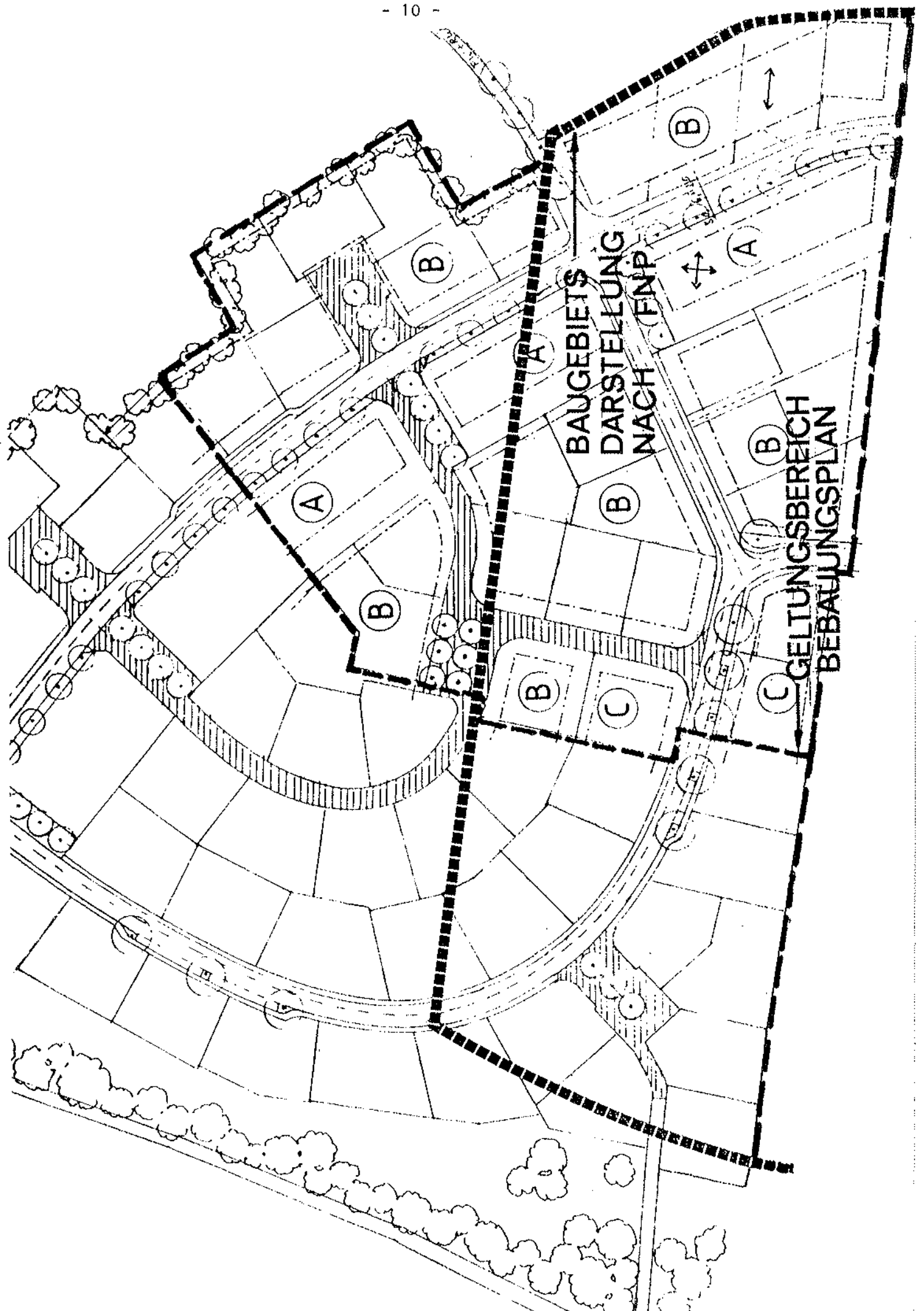
Die Stadt Kehl beabsichtigt die im Bebauungsplan befindlichen Privatflächen zu erwerben, so daß bodenordnende Maßnahmen nach BBauG voraussichtlich nicht erforderlich werden.

Nach Preisstand August 1979 ist überschlägig mit folgenden, größtenteils durch Erschließungsbeiträge abgedeckten Kosten zu rechnen:

Straßenbau	:	ca.	760.000.- DM inc. Grün
Straßenbeleuchtung	:	ca.	50.000.- DM
Wasserversorgung	:	ca.	80.000.- DM
Kanalisation	:	ca.	350.000.- DM incl. mittlerer Grundwasserabsenkung (1 m). Wahrscheinlich kann man ohne Hebeanlagen auskommen.
<hr/>			
Insgesamt	:	ca.	1.240.000.- DM
<hr/>			

Im Haushaltsplan 1980 ist ein Betrag von ..... 380.000.- DM für Erschließungsmaßnahmen eines zusammenhängenden Teilbereichs eingesetzt.

Die Verwirklichung des Restabschnittes ist abhängig von den zur Zeit laufenden Grundstücksverhandlungen, wobei von der Stadt Kehl eine baldmögliche Erschließung angestrebt wird. Die erforderlichen Mittel werden nach Bedarf in den entsprechenden Haushaltsplänen bzw. Finanzplanungen eingestellt.



B E G R Ü N D U N Gzur 1. Änderung des Bebauungsplans "Honigsack III" in Kehl-Goldscheuer

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.12.1986 die Änderung des Bebauungsplans "Honigsack III" in Kehl-Goldscheuer beschlossen.

Der Bebauungsplan "Honigsack III" ist am 10.12.1980 durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigt und durch Bekanntmachung vom 21.01.1981 rechtskräftig geworden.

Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplans war es, das einzelstehende 1- und 2-Familienhaus, sowie auf drei Grundstücken westlich der Goethestraße Reihenhausbebauung zu ermöglichen. In den Bereichen, die für die Einzelhausbebauung vorgesehen sind, ist der Bebauungsplan nahezu realisiert. Für eine verdichtete Bebauung ist keine Nachfrage vorhanden. Bereiche in denen Reihen- bzw. Doppelhausbebauung festgesetzt ist, sind seit einiger Zeit nicht mehr gefragt. Die Umplanung in Einzelhausparzellen ist deshalb notwendig, da hier eine entsprechende Nachfrage vorhanden ist.

Die Festsetzung "Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig" und die Regelung des Stauraums haben in Einzelfällen zu nicht beabsichtigten Härten geführt. Um auch in diesem Bereich zu einer einheitlichen Regelung zu kommen, ist es notwendig, diese Festsetzung zu ändern.

Die Festsetzungen werden wie folgt geändert:

- Gebiet A mit seinen Festsetzungen entfällt.

Für den Bereich des Gebietes A gilt zukünftig die Gebietsunterteilung B einschließlich der zugehörigen Festsetzungen.

- Punkt I, 4. Garagen nach § 12 Abs. 6 sowie Nebenanlagen nach § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO

"Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen unzulässig" entfällt.

- Punkt II, 3. Stauraum vor Garagen

Sonstiger Abstand mindestens 5,0 m bei freistehenden Garagen mindestens 5,0 und maximal 7,5 m, entfällt.