

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan „Sölling II“ in Kehl-Stadt**

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Das ca. 2,8 ha große Plangebiet befindet sich in der Kehler Kernstadt, etwa 1,5 km südöstlich vom Stadtzentrum entfernt, auf einer Geländehöhe von ca. 137,50 m üNN.

Zum räumlichen Geltungsbereich gehören die Grundstücke mit den Flst.-Nr.: 2944, 2945, 2946, 2947, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2953/1, 2954, 2955, 2955/1, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968, 2981, 2982, 2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2996/1 und 2997/2 sowie teilw. 2997/1, 3933 und 4102.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch die „Neumühler Straße“,
- im Süden durch die „Schwarzwaldstraße“,
- im Westen durch die Straße „Am Schutterrain“.

#### **2. Übergeordnete Planungen**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kehl stellt den Geltungsbereich des B-Plans als „Wohnbauflächen“ dar.

Der Landschaftsplan der Stadt Kehl trifft über das im bebauten Innenbereich Kehls liegende Plangebiet keine Aussagen.

#### **3. Städtebauliche Ordnung**

##### **3.1 Bau- und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet ist mittlerer Teil des vom Wohnen geprägten Stadtviertels „Sölling“, das seit den 1930er Jahren bis in die 1970er Jahre als südöstliche Erweiterung der Kernstadt sukzessive realisiert wurde. Auch heute noch ist der „Sölling“ Stadtrand, durch die stark befahrene „Ringstraße“ und deren Lärmschutzwall von freier Feldflur und dem Fluss Kinzig getrennt.

Der zu überplanende, sich in Ost-West-Richtung erstreckende Siedlungsteil aus den 1950er und 1960er Jahren entstand noch nach der aus der ersten Jahrhunderthälfte stammenden planungsideologischen Konzeption der Gartenstadt, die auf einen hohen Grünanteil der Grundstücke und eine ausreichende Selbstversorgung der Bewohner abzielte.

Noch heute ist die ursprüngliche Siedlungsstruktur der kleindimensionierten Wohngebäude (beinahe ausschließlich Doppelhäuser) auf für städtische Verhältnisse großzügig bemessenen (600m<sup>2</sup> - 700m<sup>2</sup>), stark durchgrüntem Grundstücken weitgehend intakt, auch wenn bereits vielfach bauliche Erweiterungen der ehemaligen Arbeiterhäuser sowie zwei Grundstücksteilungen vorgenommen wurden.

Der Siedlungsbereich weist einen deutlich ablesbaren Baugebietscharakter aus, der durch die ausnahmslos zweigeschossige Bauweise der traufständigen Hauptgebäude, die durchgängige Gebäudefront (3 m Abstand zur Erschließungsstraße) sowie die einheitlichen Dachneigungen erzeugt wird.

### 3.2 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung ist durch die räumliche Nähe von „Hauptstraße“, „Vogesenallee“, „Ringstraße“ und „Kinzigallee“ in günstiger Weise gegeben. Die innere Erschließung erfolgt durch ein rechtwinklig angelegtes Straßennetz, das größtenteils als Tempo-30-Zone ausgewiesen und mit ca. 5 m breiten Fahrbahnen inkl. beidseitig begleitenden Gehwegen ausgebaut ist. Lediglich die südlich verlaufende „Schwarzwalstraße“ (Fahrbahnbreite ca. 7 m) besitzt als Ost-West-Verbindung zwischen „Ringstraße“ und „Hauptstraße“ Sammelstraßencharakter.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich zweier Haltestellen des ÖPNV. Ein öffentlicher Busverkehr bedient das Gebiet durch 7 werktägliche Fahrten in unregelmäßigen Abständen zwischen 7.30 Uhr und 16.20 Uhr.

Direkt am östlichen Rand des Quartiers verläuft ein überörtlicher Radweg, der auch die innerörtliche Radwegeerschließung teilweise mit abdeckt.

### 3.3 Grün- und Freiflächen

Öffentliche Freiflächen kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Grunde nur als versiegelter Straßenraum vor. Lediglich eine ca. 600m<sup>2</sup> große, bandförmige angelegte, öffentliche Rasenfläche ist östlich der bebauten Blocks vorhanden und wird bei der Veranstaltung von Stadtteilstesten mitgenutzt.

Die Nähe zu einem ca. 100 m nördlich gelegenen Kinderspielplatz sowie zur freien Feldflur jenseits der „Ringstraße“ mit den noch zu renaturierenden Uferbereichen der Kinzig bedeutet dennoch eine befriedigende, siedlungsnahe Grün- und Freiflächenausstattung für die Bewohner.

## **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Weite Teile des Stadtviertels „Sölling“ sind durch kleinteilige Wohnbebauung auf relativ großen Grundstücken geprägt, die noch genügend Raum bieten, um An- oder Neubauten zu errichten.

Da die ständig steigenden Wohnraumsprüche der Grundstückseigner bereits vielfach zu baulichen Erweiterungen der vorhandenen Wohnhäuser im Quartier geführt haben und darüber hinaus erste Fremdinvestoren sich dafür zu interessieren beginnen, Mehrfamilienhäuser im „Sölling“ zu errichten, wird eine regelnde Überplanung des gesamten Viertels angestrebt. Ziel dabei ist es einerseits, durch planungsrechtliche Festsetzungen die im Gang befindliche Nachverdichtung des Gesamtgebietes so zu steuern, dass der städtebaulichen Situation nicht angemessene, d. h. in Volumen und Nutzungsintensität überdimensioniert erscheinende Bauvorhaben verhindert werden. Weiterhin soll die gewachsene Grünstruktur der Privatgrundstücke in ihren Ausmaßen und in ihrer Nutzungsfunktion als der Erholung dienendem Gartenbereich vor großflächiger Überbauung geschützt werden.

Ein erster Schritt zur Umsetzung dieser Planungsabsicht wurde bereits im Jahr 1999 mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sölling (I)“ verwirklicht (Baublock zwischen „Schwarzwaldstraße“, „Fort-Kirchbach-Straße“, „Söllingstraße“ und „Sundheimer Straße“). Mit dem B-Plan „Sölling II“ wird nun für einen zweiten Bereich der Gesamtsiedlung Planungsrecht zur Schaffung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung geschaffen, wobei hier auch verstärkt Gestaltungsvorschriften zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes festgesetzt werden.

## **5. Festsetzungen**

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ für das Plangebiet in Verbindung mit der Beschränkung der Wohnungsanzahl pro Wohngebäude entspricht der heute vorhandenen Nutzung und ermöglicht gleichzeitig einen moderaten und angemessenen Entwicklungsspielraum in Bezug auf ergänzende Grundstücksnutzungen.

Die Regelungen über das baulich zulässige Nutzungsmaß ermöglichen Gebäudeerweiterungen, die das Wohnraumangebot pro Grundstück je nach bisherigem Ausnutzungsgrad deutlich erhöhen können, ohne jedoch zuzulassen, dass die Grünflächenqualität der hinteren Grundstücksbereiche vermindert wird. Diese Grünflächenqualität wird durch die Festsetzungen über die Anordnung von Stellplätzen auf den Straßen zugewandten Grundstücksteilen sogar nachhaltig gesichert werden.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen setzen einen gestalterischen Rahmen, der zukünftige Bauherren bezüglich der Traufhöhen, Dachformen und -neigungen an die bisherige Bauweise im Plangebiet bindet, um trotz der zu erwartenden Entwicklungen die Eigenart der beiden Straßenzüge zu wahren.

Die Bauvorschriften über Dachgauben zielen auf einen möglichen Dachgeschossausbau ab, ohne eine Überdimensionierung der Dachaufbauten zuzulassen.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Anlagen zur Energie- und Wasserversorgung sowie zur Abwasserentsorgung des Planungsgebietes sind vorhanden und ausreichend bemessen für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche Bauentwicklung.

## **7. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 (1) BNatSchG zu erwarten als die, die schon nach dem bisher geltendem Recht gem. § 34 BauGB durch die Überbauung von Freiflächen möglich waren. Planungsbedingte Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB sind daher in diesem Falle nicht erforderlich.

## **8. Grundwasserschutz**

Um Grundwasserqualität und -fluss nicht unnötig zu beeinträchtigen, sind massive Bauwerke im Grundwasser generell zu vermeiden.

Auf der gesamten, sich über die Rheinniederung ausdehnende Gemarkungsfläche der Stadt Kehl steht jedoch das Grundwasser in der Regel so hoch an (stellenweise kann es bei ungünstigen Bedingungen sogar zum Grundwasseraustritt aus dem Gelände kommen), dass bei strenger Einhaltung der allgemeingültigen Regelungen des Grundwasserschutzes die Ausbildung von Kellergeschossen in keinem der Kehler Stadtteile zulässig wäre. Bei der Erstellung von Wohnbauten würde dieser Sachverhalt dazu führen, dass zukünftig mehr als bisher horizontal anstatt vertikal gebaut werden müsste, um den notwendigen Wohn- und Wohnnebenraum zu realisieren. Zusätzliche, über das heutige Maß hinausgehende Flächenversiegelungen wären die Folge, was aufgrund der dadurch bewirkten Verminderung des Grundwasserneubildungspotenzials nicht im Sinne der Wasserwirtschaft sein kann.

In Bezug auf diese Grundwassersituation stellt die Stadt Kehl daher einen Sonderfall dar, für dessen Gemarkung das Bauen auch unterhalb der höchsten (aber oberhalb der mittleren) bekannten Grundwasserstände zulässig sein sollte, sofern die baulichen Anlagen wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden.