

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan "Honigsack I" in Kehl-Goldscheuer

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 Stadtbauamt beauftragt worden.

I. Erfordernis 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 Marlen 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. Vorgaben des Flächennutzungsplans

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 entfallen 2,3 ha auf das südlich des Marliener "Löhl" geplante Neubaugebiet. Zusätzlich sind öffentliche Grünflächen mit der Nutzungsbestimmung Sportplatz, Spielplatz, Freibad, Versammlungs- oder Sporthalle, Parkanlage sowie die Friedhofserweiterung und Wasserflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan "Honigsack I" ist aus diesen Flächennutzungsplanvorgaben entwickelt.

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 1973 beim Pegel Nr. 101 064 mit 139,41 m gemessen worden. Nach Fertigstellung des Kulturwehres 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 Freizeitentrums sowie einer westlich anschließenden neuen Ortsmitte.

Der vorliegende Bebauungsplan ist von dieser Idee abgegangen und hält die landwirtschaftliche 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.

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

Die im Flächennutzungsplan dargestellte öffentliche Grünfläche zwischen Bebauung und Fischweiher wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. Sie stellt den Auftakt für einen der Naherholung dienenden Grünzug dar, der sich von dieser Stelle über die Freizeitanlagen des Bebauungsplans "Honigsack I" bis zum Sportplatz Goldscheuer erstreckt.

3. Erschließung

Grundprinzip der Erschließung ist eine Staffelung der Verkehrsflächen in Breite und Ausgestaltung je nach der zu erwartenden Verkehrsmenge.

So wird die Edelweißstraße in der von Norden kommenden Fahrbahnbreite fortgeführt; der östliche Gehweg wird breiter ausgelegt (siehe Skizze: Straßentyp 1). Die Erschließungstische, die das Baugebiet selbst erschließen (wovon der Südliche zuerst direkt die Fortführung der Edelweißstraße sein wird, während später die Edelweißstraße in südlicher Richtung weiter verlaufen soll) sollen als Anliegerstraßen mit einseitigem Gehweg und abschnittswisen Parkstreifen für Längsaufstellung ausgebildet werden (Straßentyp 2).

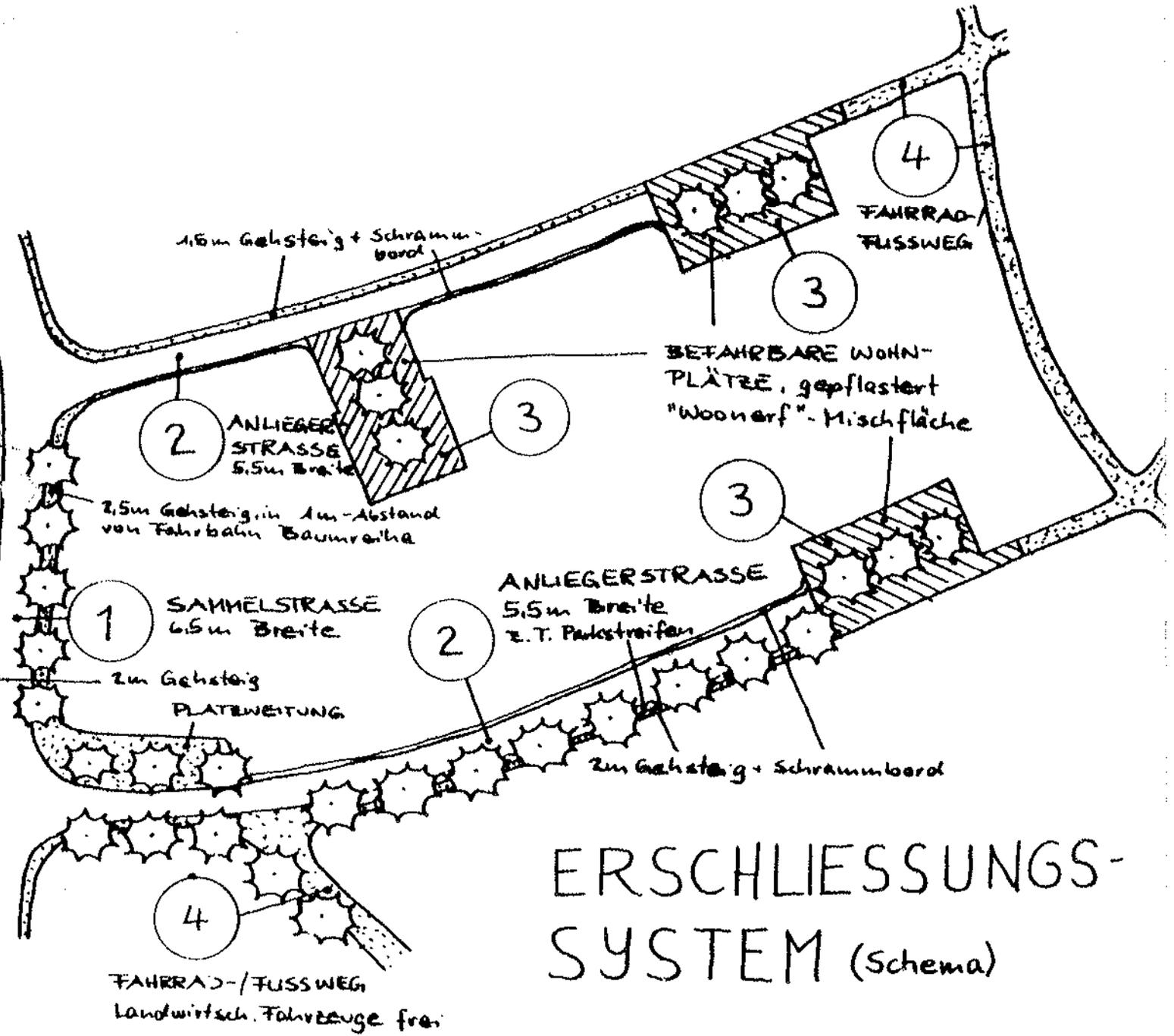
Die Endbereiche, die nicht nur dem Wenden und begrenzten Parken dienen sollen, sondern auch eine Platzgestaltung erhalten sollen, werden "verkehrsberuhigt" ausgebaut, also als Mischfläche auf der sich Fahr- und Fußgängerverkehr gleichberechtigt bewegen.

Eine identische Gestaltung erhält auch der Platz etwa auf halber Länge an der nördlichen Stücherschließung.

Die Flächen entsprechen grundsätzlich den gültigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST-E, Bild 4.2) und dem Entwurf der Neufassung (RAE-Entwurf vom August 1978, Punkt 6.2.3).

Durch diese Gestaltung in Verbindung mit entsprechender Verkehrsregelung soll die Nutzung der Platzflächen auch andere als Verkehrsfunktionen angestrebt werden (z.B. Kinderspiel, Boules u.ä.).

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



ERSCHLIESSUNGS-SYSTEM (Schema)

4. Öffentliche Einrichtungen

Die in den Nachbargebieten vorhandenen bzw. geplanten öffentlichen Einrichtungen decken den Bedarf des "Honigsack I" 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 (Kinderspielplatz-Gesetz, -Erlaß, DIN 180 34) erfüllt: Kleinkinder finden Möglichkeiten in den privaten Gärten; Kindern ab 6 Jahre werden Spielflächen innerhalb 400 m Reichweite beim geplanten Freizeitzentrum geboten.

5. Gestaltung

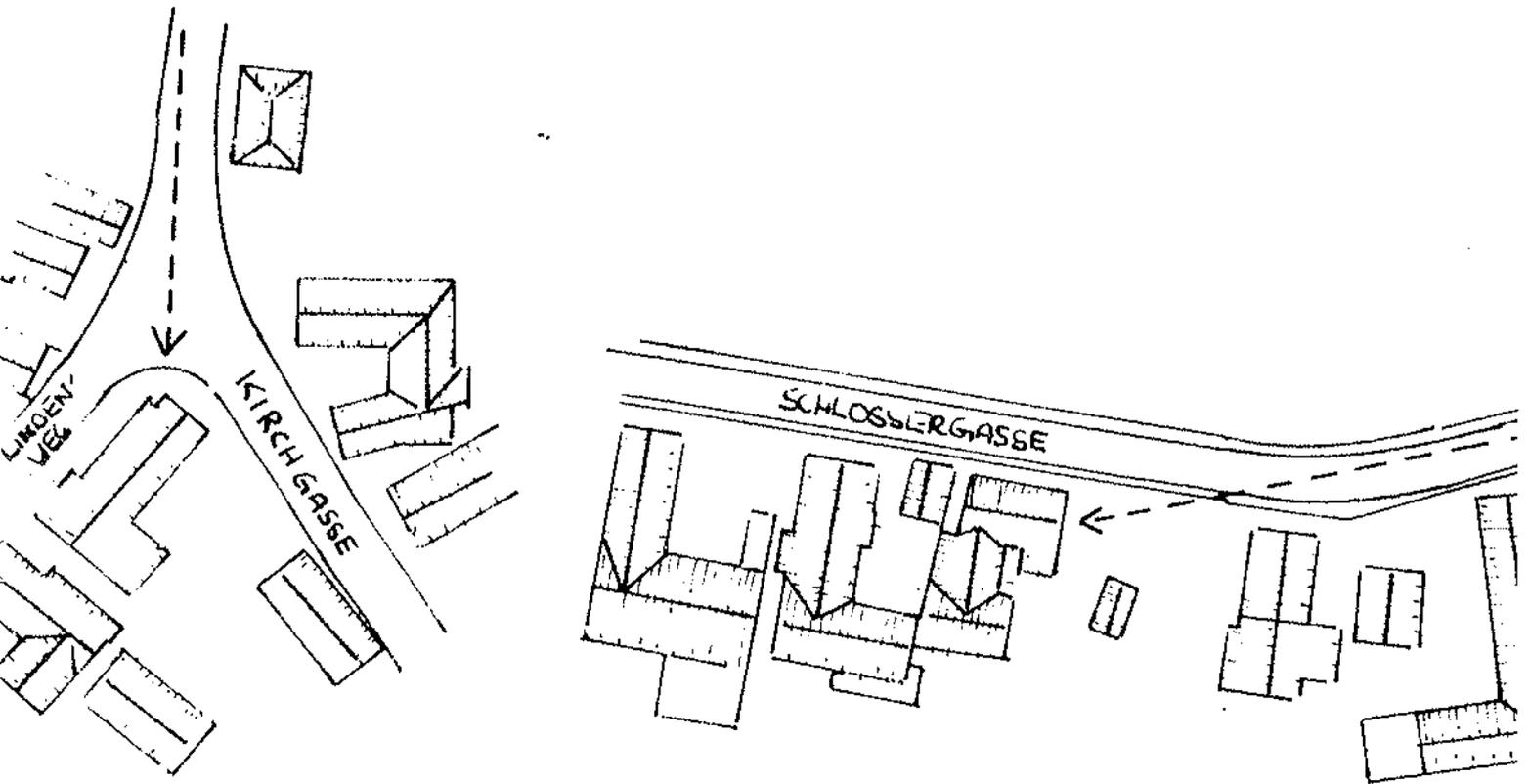
Ideeller Ausgangspunkt ist die Schaffung eines Wohnumfeldes, das für den Bewohner und Besucher Wohlbefinden schafft, mit dem er sich identifizieren kann. Der kreative Freiraum des einzelnen Bauwilligen soll möglichst groß gehalten werden, ohne daß ein undurchsichtiges Durcheinander entsteht.

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 Gebäude zu Nachbargebäude um nur wenige Meter
- 4 : im Laufe der Zeit in den älteren Dorfteilen sehr unterschiedliche (1-3) Geschößzahlen
- 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 Marlener Schlosser- und Kirchgasse).

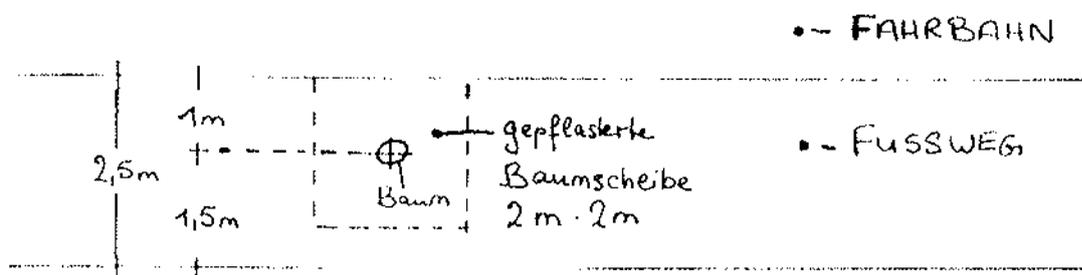


Die Goldscheurer Römerstraße (B 36) macht auf den Betrachter nicht wegen des Wildwuchses der Gebäudehöhen einen schlechten Eindruck, sondern wegen des ungegliederten breiten grauen Straßenraums. Oder anders gesagt: bei gleicher Bebauung, aber einer Römer-"Allee" wäre der Eindruck gewiß ein positiver.

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 Goldscheurer, wo rechter Hand traufständig mit flachgeneigtem, 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 östlichen Gehsteig integriert ist (vgl. Abbildung).

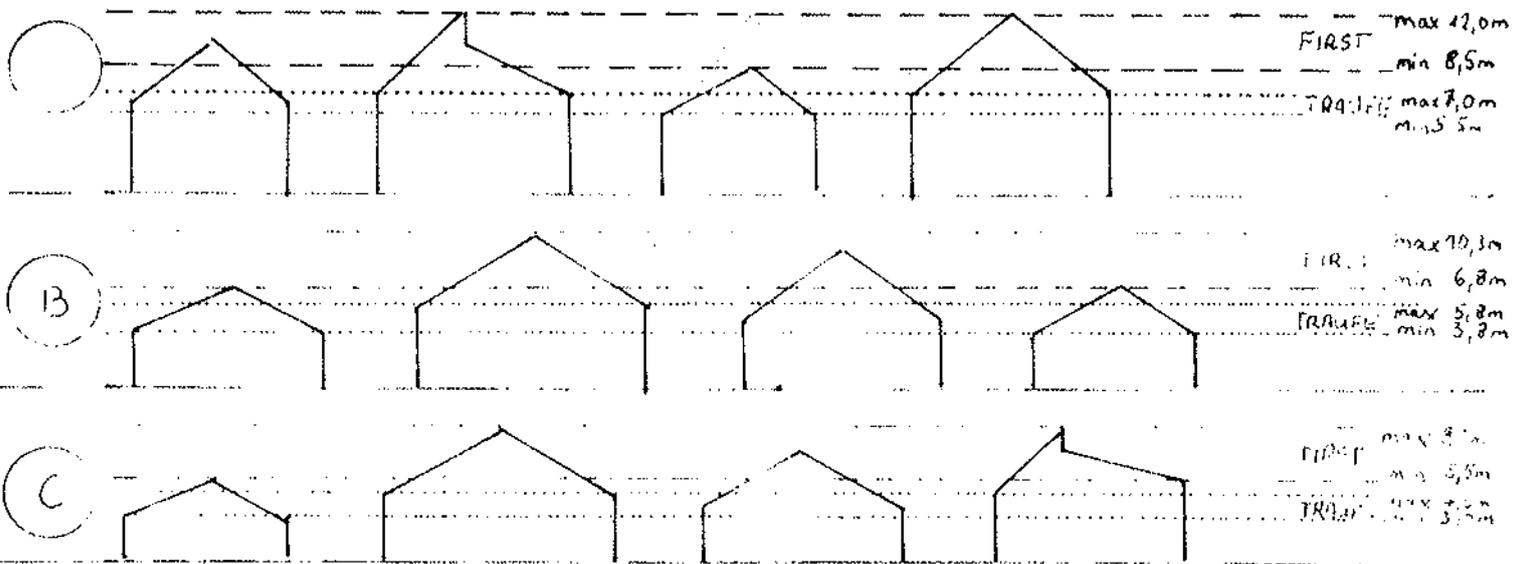


AN DEN BAUMSCHEIBEN VERLÄNGERT SICH DER FUSSWEG AUF KNAPP 1,5m. VORTEIL DIESER LÖSUNG: ALLEE-AUSBILDUNG OHNE ZUSATZFLÄCHEN

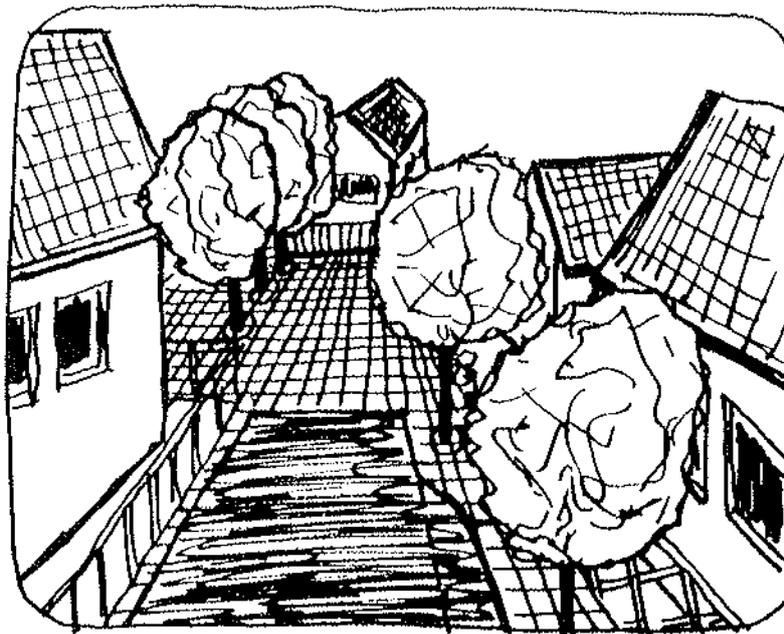
Die Einmündung der südlichen Anliegerstraße in die Hauptstraße ist an der Platzweitung mit Baumbestand ebenso erkennbar wie das kombinierte Fahrrad-/Fußwegsystem an der lockeren Baumbegleitung. Durch die Wahl verschiedener Baumarten (z.B. Platanen, Roteichen, Robinien u.a.) soll die Unterschiedlichkeit der einzelnen Straßenräume betont werden. Der befahrbare Wohnweg und die Plätze sind zumindest im Baumbereich gepflastert.

- Ebenso wie die Straßen ist auch die Baudichte abgestuft:

an der Hauptstraße im wesentlichen zweigeschossige Reihenhausbebauung (Typ A), die südlich der Anliegerschleife gelegenen Grundstücke überwiegend 1,5 - 2-geschossig (Typ B), die Grundstücke nördlich der Anliegerschleife 1 - 1,5-geschossig mit freistehenden Gebäuden (Typ C) bebaut.



- Räumliche Blickführungen und - Begrenzungen werden entweder durch 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 Geschosflächenzahl (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, so daß jeder innerhalb des sonstigen Bezugsrahmens die Tiefe der in das Grundstück ragenden Bauteile selbst bestimmen und nach den Regeln der Baukunst entsprechend wasserdicht ausbilden kann.

V. Abgrenzung / Größe

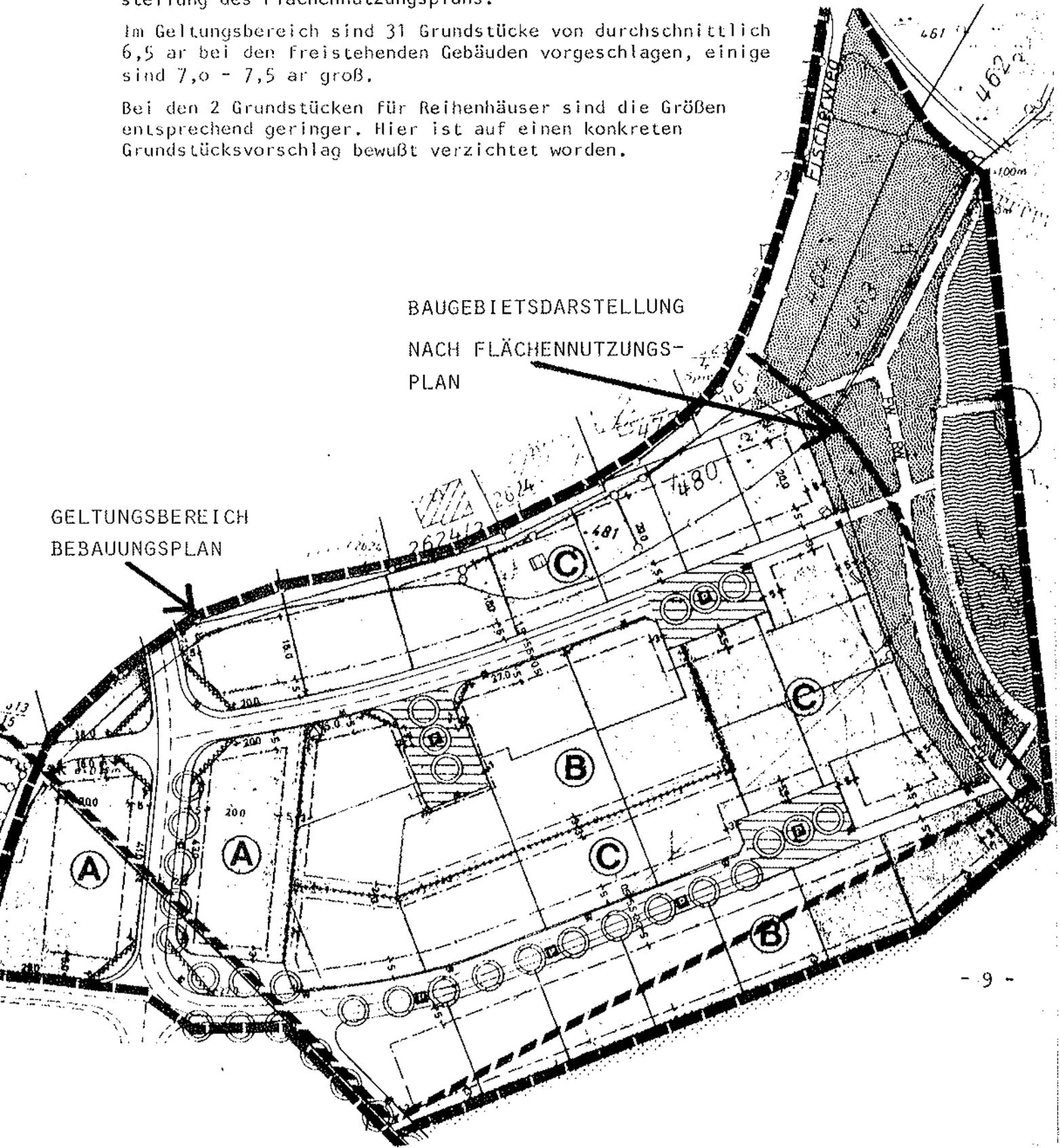
Die Abgrenzung entspricht beim "Honigsack I" in etwa der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Im Geltungsbereich sind 31 Grundstücke von durchschnittlich 6,5 ar bei den freistehenden Gebäuden vorgeschlagen, einige sind 7,0 - 7,5 ar groß.

Bei den 2 Grundstücken für Reihenhäuser sind die Größen entsprechend geringer. Hier ist auf einen konkreten Grundstücksvorschlag bewußt verzichtet worden.

BAUGEBIETSDARSTELLUNG
NACH FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN

GELTUNGSBEREICH
BEBAUUNGSPLAN



VI. Lärmimmissionen

Das geplante Wohngebiet ist im Lärmeinwirkungsbereich der geplanten B 36 neu. Richtwertüberschreitungen von ca. 8 dB können nachts auftreten (laut Lärmgutachten P 10/78 der Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik ITA, Wiesbaden).

Falls die neue Bundesstraße kommt, sollte entlang der Trasse eine 800 m lange Strecke mit 300 m breitem Mischwald und Unterholz bepflanzt bzw. ein Lärmschutzwall von 2,5 m Höhe errichtet werden.

VII. Realisierbarkeit

Das Gebiet befindet sich mit Ausnahme der Grundstücke Lgb.Nr. 463 und 464 in städtischem Eigentum. Diese Privatgrundstücke sind im Bebauungsplan als Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BBauG festgesetzt. Es ist beabsichtigt diese Grundstücke zur Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwerben. Die Baugrundstücke werden auf der Grundlage des Bebauungsplans veräußert. Bodenordnende Maßnahmen nach BBauG werden deshalb nicht erforderlich.

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

Straßenbau	:	ca.	790.000.-- DM	incl. Grün
Straßenbeleuchtung	:	ca.	50.000.-- DM	
Wasserversorgung	:	ca.	100.000.-- DM	
Kanalisation	:	ca.	250.000.-- DM	incl. mittlerer Grundwasserabsenkung (1 m). Wahrscheinlich kann man ohne Hebeanlagen auskommen.
<hr/>				
insgesamt	:	ca.	1.190.000.-- DM	
<hr/>				

Die Erschließungsmaßnahmen eines zusammenhängenden Teilbereichs sollen im Laufe des Jahres 1981 durchgeführt werden. Hierzu ist ein Betrag von 425.000.-- DM haushaltsmäßig abgesichert.

Die Erschließung des Restbereichs soll voraussichtlich in den Jahren 1982 - 1984 erfolgen. Die erforderlichen Mittel werden jeweils in die entsprechenden Haushaltspläne bzw. Finanzplanungen eingestellt.

Die Erschließungskosten werden entsprechend der geltenden Erschließungsbeitrags-, Wasserabgabe- und Entwässerungsbeitragssetzung der Stadt Kehl auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Honigsack I" in Kehl-Goldscheuer, Ortsteil Marlen

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 31.8.1988 die Änderung (Ausdehnung des Geltungsbereichs) des Bebauungsplans "Honigsack I" in Kehl-Goldscheuer, Ortsteil Marlen, beschlossen.

Der Bebauungsplan "Honigsack I" ist am 6. 10. 1981 durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigt und durch Bekanntmachung vom 11. 11. 1981 rechtskräftig geworden.

Der Bebauungsplan "Honigsack I" setzt im Süden des Gebietes eine eingeschossige Wohnhausbebauung, die von den Fischteichen im Osten bis zum Verbindungsweg zwischen Marlen und dem Friedhof Goldscheuer reicht, fest. Der südwestliche Teil des Gebietes wird durch die einseitig angebaute Straße (An der Hanfrötze) und einer Reihenhauszeile zur freien Landschaft hin abgegrenzt.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, um einen guten Übergang zwischen Innenbereich und unbebautem Außenbereich zu erhalten, eine Abrundung vorzunehmen. Die nach Osten hin anschließende Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern sollte bis zur Verlängerung der Tullastraße ausgedehnt werden.

Die südlich des Grundstücks Flst.Nr. 4266/1 im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Aufweitung des Gehweges in eine reine Fußgängerfläche ist städtebaulich nicht sinnvoll.

Die vorgesehene Planänderung setzt für diesen Bereich 6 Pkw-Stellplätze, die mit Grün (Bäume/Sträucher) gegenüber dem Gehweg abgegrenzt werden, fest.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Honigsack I" zugrunde gelegte Planintension, die von Nord nach Süd verlaufende Straße (Edelweißstraße) langfristig weiterzubauen, ist nach Realisierung der vorgesehenen endgültigen Abrundung weder möglich noch notwendig.

Der im Bebauungsplan als Fuß- und Radweg ausgewiesene Verbindungsweg zwischen Marlen und dem Gemeindezentrum/Friedhof Goldscheuer erhält dadurch wieder die Funktion als Verbindungsstraße.

Die notwendigen Festsetzungen hierfür sind in der Planänderung berücksichtigt.

Die im südwestlichen Teil des Bebauungsplans ausgewiesene Verkehrsfläche als Ansatz für eine spätere Fortführung der Edelweißstraße kann ebenfalls entfallen und einem Baugrundstück zugeschlagen werden.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung für den Bereich der Ausdehnung des Geltungsbereichs zu erhalten, werden die für das "Gebiet B" festgesetzten bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

Die Größe der Ausdehnung des Geltungsbereichs:

ca. 0,35 ha = 4 Bauplätze