

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Heiligenfeld" im Stadtteil Kehl-Kronenhof

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 24. November 1976 beschlossen, für das Gebiet zwischen Heiligenfeld- und Pionierstraße (Gewann "Heiligenfeld") im Stadtteil Kronenhof einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Bearbeitung ist die Planungsabteilung des Stadtbauamts beauftragt worden.

### I. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Stadtgebiet Kehl besteht ein starker Nachfragedruck nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Um dieser Nachfrage zu entsprechen, sind im Flächennutzungsplan Neubaugebiete ausgewiesen worden, deren verbindliche Planung erst nach dem Inkrafttreten des FNP begonnen wurde und mit deren Verwirklichung erst mittelfristig gerechnet werden kann.

Zur kurzfristigen Minderung des Nachfragedrucks bietet sich die Bebauung von innerstädtischen Freiflächen an, soweit dies einer planerischen Konzeption entspricht. Eine solche innerstädtische Freifläche stellt das Gewann "Heiligenfeld" dar; Ursprünglich ein Kleinsiedlungsgebiet, haben die Grundstücke mit durchschnittlich 12 ar eine dieser früheren Nutzungsart angemessene Größe. Die sich bei einer Teilung dieser Grundstücke ergebenden Größen von ca. 5 - 6 ar sind für die heutige Gebietsnutzung, die mit "Allgemeinem Wohngebiet" nach § 4 Baunutzungsverordnung beschrieben werden kann, gemäß dem städtebaulichen Ziel eines dichteren innerstädtischen Wohnens zutreffender.

Die Bebauung des "Heiligenfeld"-Innenbereichs setzt einen Bebauungsplan voraus, da sich dabei das Maß der baulichen Nutzung erheblich ändert und eine Zulässigkeit von Einzelvorhaben nach § 34 BBauG kaum mehr möglich ist.

### II. Beschreibung des Gebiets

#### 1. Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von der Straße Am Schloßjockelskopf im Norden, der Bärmattstraße im Süden sowie von der Pionier- und Heiligenfeldstraße im Osten und Westen eingegrenzt.

#### 2. Konzeption

##### a) Erschließung

Grundsatz ist der Verzicht auf weiteren Ausbau des öffentlichen Erschließungssystems z.B. durch die Einrichtung einer Stichstraße von der Bärmattstraße aus. Zufahrt, Ver- und Entsorgung erfolgen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der straßenwärtigen Grundstücke.

Da die vorgeschlagene Bebauung nur eine geringe Mehrbelastung des Verkehrs auf der Pionierstraße (+ 5 Wohnhäuser) bzw. Heiligenfeldstraße (+ 6 Wohnhäuser) bedeutet, wird diese Erschließungsart unter nachfolgend beschriebener Voraussetzung als Kompromiß akzeptiert, um die Verwirklichung nicht zu gefährden.

Pionier- und Heiligenfeldstraße mit ihren Straßenbreiten von ca. 5 m sind ohne Gehsteig ausgebildet und durchgängig asphaltiert. Besondere Anzeichen für einen Wohnweg-/Anliegercharakter der Straßen gibt es nicht. Um die Sicherheit der Bewohner und die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen, bieten sich zwei Möglichkeiten an:

Denkbar ist die Umgestaltung zu einem in beiden Richtungen befahrbaren Wohnweg analog den gültigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST-E, Bild 4.2) bzw. dem Entwurf einer Neufassung (RAS-E, Entwurf August 1978 Punkte 6.1 und 6.2.3). Hierbei wird darauf hingewiesen, daß diese Richtlinien Anhaltspunkte gewähren und kein verbindliches Recht darstellen (vgl. auch Erlaß des Innenministeriums Baden-Württemberg V 2120 vom 23. 3. 1979). Die Umgestaltung könnte z.B. erreicht werden durch einen über Pionier- und Heiligenfeldstraße hinweg gepflasterten Gehsteig an der Bärmattstraße und Am Schloßjockekopf. Der Anschluß von Pionier- und Heiligenfeldstraße würde - wie bei Grundstückszufahrten - durch Bordsteinabsenkung erfolgen.

Derartige Maßnahmen werden im Bebauungsplan nicht verbindlich festgelegt. Solange sie nicht verwirklicht sind, muß - alternativ - ein Einbahnverkehr eingerichtet werden (Heiligenfeldstraße in nord-südlicher, Pionierstraße in süd-nördlicher Richtung).

Die Umwidmung zu Einbahnstraßen macht den Ausbau der außerhalb des Plangebietes liegenden Bärmattstraße erforderlich. Diese Maßnahme (Ausbildung von Fahrbahn und Gehsteig) ist wegen der starken Fußgängerfrequentierung zwischen dem Baugebiet "Wolfgrube" und dem Rhein unabhängig von der Bebauung des "Heiligenfeld" vorgesehen, so daß hier keine Erschließungskosten erwachsen.

#### b) Gestaltung

Das ehemalige Kleinsiedlungsgebiet wird auch heute noch weitgehend bestimmt durch eine relativ einheitliche straßenwärtige Bebauung und große dahinter liegende Gärten. Der Preis der nun möglichen rückwärtigen Bebauung ist die Aufgabe dieser großen privaten Grünzone. Der Bebauungsplan soll dennoch den Gebietscharakter wahren helfen, soweit dies möglich ist.

Dies wird durch folgende Regeln erreicht:

Art der baulichen Nutzung entsprechend der Umgebung:  
"Allgemeines Wohngebiet".

Offene Bauweise, wobei nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind, entspricht der Umgebung ebenso wie die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen. Die Grundstücke müssen mindestens 500 qm groß sein; die Grundflächenzahl darf 0,3, die Geschosflächenzahl 0,6 nicht überschreiten.

Die Straßenabstände der bestehenden Bebauung betragen in der Heiligenfeldstraße 4 m, in der Pionierstraße 4 - 6 m. Auf die Festsetzung einer Baulinie zur Wahrung dieses Abstands wird verzichtet, da der unerwünschte "Zahnflückeneffekt" bei einer Neubebauung in weitem Abstand von der Straße nur durch zusätzliche Vorschriften (z.B. § 39 b BBauG) verhindert werden kann und diese Festsetzungen in keinem Verhältnis zur tatsächlichen Gefährdung der Straßenzeile stehen, ökonomische Ausnutzung der Altgrundstücke durch zwei Häuser und - bei Teilung - Mindestgrundstücksgrößen von 500 qm vorausgesetzt.

Firstrichtung und Traufhöhe werden bei den straßenwärtigen Gebäuden dem Bestand angepaßt und strenger geregelt als im Gartenbereich, der vom Straßenraum kaum einsehbar ist und wo deshalb kein öffentliches Interesse an strenger Regelung gesehen wird.

### 3. Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen sind in ausreichender Entfernung erreichbar; der geringe Einwohnerzuwachs bei 12 neuen Bauplätzen rechtfertigt keine zusätzlichen gebietsbezogenen Einrichtungen.

### III. Realisierbarkeit

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in Privatbesitz. Die Stadt ist Eigentümer eines Grundstücks, welches jedoch mit einem Erbbaurecht belastet ist.

Da die Initiative für diesen Bebauungsplan von den Grundstückseigentümern ausgegangen ist, kann mit einer hohen Mitwirkungsbereitschaft gerechnet werden.

Der Stadt Kehl entstehen keine Erschließungskosten.