

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Saukopf" in Kehl-Auenheim

I. Abgrenzung und Erschließung

- a) Die Abgrenzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegt.
- b) Das Baugebiet rundet die Ortschaft nach Westen ab. Weitere Baugebiete sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über die Neudorfstraße (ehemalige Mafenstraße) im Süden und über die Badstraße (ehemalige Rheinstraße) im Norden.

II. Allgemeines

Das Baugebiet ist in dem vom Regierungspräsidium am 23. August 1967 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Auenheim als Wohnbaufläche ausgewiesen. Entsprechend dieser Ausweisung wurde der 1. Bebauungsplan für das Gewann "Saukopf" am 24. Juni 1969 vom Landratsamt Kehl genehmigt.

Infolge des Ausbaues der Rheinstaustufe Gámbshelm-Freistett wurden auf der Gemarkung Auenheim am Unterlauf der Kinzig einschneidende Flußbaumaßnahmen erforderlich, die auch die Planung des Baugebiets "Saukopf" betrafen.

Durch die Erhöhung der Kinzigdämme und des landseitig angebrachten Entwässerungsgrabens und einer Betriebsstraße, wurde das ursprünglich bis zum Fußpunkt des Kinzigdammes vorgesehene Baugebiet reduziert.

Ebenso hat die bauliche Entwicklung im direkt benachbarten Rheinhafen - insbesondere die Ansiedlung eines Elektrostahlwerkes - inzwischen dazu geführt, daß der ursprüngliche Bebauungsplan nicht verwirklicht werden kann.

Im Hinblick auf die veränderte Lage und im Sinne eines gesunden Wohnens, mußten die Grundzüge des Bebauungsplans neu überdacht werden. Der Gemeinderat von Auenheim hat daher am 11. November 1971 die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans beschlossen. Dabei wurde auf Grund eines Mißverständnisses der noch bestehende Bebauungsplan irrtümlich aufgehoben. Diese förmliche Aufhebung ist erfolgt, bevor der neue Bebauungsplan aufgestellt und genehmigt werden konnte. Die Erschließung und teilweise auch die Bebauung des Gebiets war jedoch bereits durchgeführt.

III. Lärmschutz

In dem nun wesentlich eingeschränkten Baugebiet ist zum Schutz gegen Immissionen aus dem benachbarten Industriegebiet ein Lärmschutzwall mit anschließender Bepflanzung vorgesehen.

Diese Maßnahmen vor Ort entsprechen den Anforderungen, die in einem Gutachten der Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik mbH (ITA) Wiesbaden, für die Stadt Kehl ermittelt wurden.

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens ergeben einen zu erwartenden Dauerschallpegel im Allgemeinen Wohngebiet zwischen 42 und 47 dB (A) Nachtwert, und im Gewerbegebiet zwischen 47 und 52 dB (A) Nachtwert. Diese Ergebnisse machen eine Erhöhung des Planungsrichtpegels gegenüber der Vornorm DIN 18 005 notwendig, und zwar im Allgemeinen Wohngebiet bis zu 7 dB (A) und im Gewerbegebiet bis zu 2 dB (A).

Die Stadt Kehl ist Grundstückseigentümerin des gesamten Gebietes. Sie wird die für den Lärmschutzwall und für die notwendige Schutzpflanzung erforderlichen Flächen an den im benachbarten Hafengebiet auf den Flurstücken Nr. 1897/7 der Gemarkung Kehl und Nr. 235/6/7 der Gemarkung Auerheim ansässigen Industriebetrieb verpachten.

Die Art und Weise der Bepflanzung wird durch ein Landschaftsgutachten festgelegt werden.

Die Aufschüttung und die Bepflanzung soll baldmöglichst erfolgen.

Die Aufschüttungszeit für den Lärmschutzwall wird im Pachtvertrag festgelegt.

#### IV. Art des Baugebiets und Bauweise

Der Bebauungsplan weist den überwiegenden Teil der bebaubaren Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO aus.

Ein dem benachbarten Hafengebiet am nächsten gelegenes Gebiet ist als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen, das ausschließlich für Betriebswohnungen für den auf den Flurstücken Nr. 1897/7 der Gemarkung Kehl und Nr. 235/6/7 der Gemarkung Auerheim im Rheinhafen angesiedelten Industriebetrieb zugelassen ist.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind insgesamt 63 Baugrundstücke für Wohnungsbau ausgewiesen.

Davon sind 33 Baugrundstücke bereits bebaut.

Für weitere 3 Baugrundstücke ist die Baugenehmigung erteilt.

#### V. Kosten

Die der Stadt Kehl noch entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten für die Erschließung sind in beiliegender Berechnung aufgeführt.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Saukopf“ in Kehl-Auenheim**

#### **I. Notwendigkeit der Planänderung**

Der Bebauungsplan „Saukopf“ ist am 11.03.77 in Kraft getreten. Er enthält Festsetzungen, die dem nachträglichen Einbau von Wohnungen im Dachgeschoss entgegenstehen.

Um zusätzlichen Wohnraum im Dachgeschoss schaffen zu können, soll der Bebauungsplan „Saukopf“ in einem Teilbereich geändert werden. Dahinter steht auch das öffentliche Interesse, die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in bestehenden Siedlungsgebieten in angemessener Weise zu ermöglichen, ohne dass weitere Bauflächen beansprucht werden.

Die in der Bebauungsplan-Änderung beabsichtigten Festsetzungen wie steilere Dachneigung, angemessener Kniestock sowie Zulässigkeit von Dachaufbauten sollen zu einer zusätzlichen Verdichtung ohne Beeinträchtigung des Gebietscharakters beitragen. Die beabsichtigten Änderungen beziehen sich nur auf das Maß der Nutzung, nicht aber auf die Art der Nutzung.

Im Norden des Geltungsbereichs des B-Plans „Saukopf“ befindet sich das Freibad, der Sportplatz sowie Parkflächen. In den letzten Jahren ist der Besucherandrang im Freibad Auenheim an warmen Badetagen enorm angestiegen, so dass es zu Engpässen innerhalb der Parkraumsituation gekommen ist. Da das Freibad abseits der öffentlichen Verkehrsmittel liegt, ist der Großteil der Besucher auf das Auto angewiesen. An diesen Tagen wird jede nur erdenkliche Parkmöglichkeit genutzt, wobei auch Fahrzeuge regelwidrig geparkt werden, d. h. Ausfahrten sowie Geh- und Fahrradwege werden zugestellt. Sogar bis in den westlichen Siedlungskörper hinein werden die Fahrzeuge abgestellt. Die Anwohner sind neben einer stärkeren Immissionsbelastung durch den Parksuchverkehr auch Belästigungen durch Falschparker ausgesetzt. Durch rücksichtslos geparkte Autos wird der öffentliche Raum vor dem Haus der Anwohner blockiert. Dadurch ist es oft nicht mehr möglich, sich im Straßenraum aufzuhalten, sich zu treffen, miteinander zu spielen. Durch Entlastung des Wohngebietes vom Parksuchverkehr soll ein verträgliches Miteinander von Mensch und Fahrzeug geschaffen werden.

## **II. Planinhalt**

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt :

- Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Dachgeschoss
- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude auf max. 2
- Schaffung von PKW-Bedarfsstellplätzen für die Besucher des Freibades
- Pflanzung einer mind. 5 m breiten Gehölzhecke als Sichtschutz
- Anpassung des Bebauungsplans an die Gegebenheiten

Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Dachgeschoss soll durch die geänderten Festsetzungen wie steilere Dachneigung, max. Traufhöhe sowie Zulässigkeit von Dachaufbauten ermöglicht werden, ohne dass ein Nachteil für die Wohnqualität entsteht. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche soll so erfolgen, dass eine angemessene Entwicklung möglich ist. Bei den geplanten Festsetzungen können die Gebäude aufgrund steilerer Dachneigung und Angabe der max. Traufhöhe in geringem Umfang höher werden, ohne dass ein zusätzliches Geschoss entsteht. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird bei 1-geschossiger Bauweise auf max. 5,0 m und bei 2-geschossiger Bauweise auf max. 7,0 m festgeschrieben. Weiterhin ist die Ausbildung von Garagen mit geneigten Dächern vorgesehen.

Um einen ausreichenden Lärmschutz in den Dachgeschossen zu gewährleisten, sind Lärmschutzfenster zu verwenden, so dass die Schalldämmung der Fenster mind. 27 dB erreicht. Weiterhin müssen die Aufenthaltsräume in Dachgeschossen so hergerichtet werden, dass sie zwangsbelüftet werden können.

Der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr im Bereich des Freibades ist abhängig von den Schönwettertagen und dem Besucherandrang. Je nach Witterung und Wochentag tritt ein sehr unterschiedlich großer Bedarf an Parkplätzen auf.

Zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs an besucherstarken Tagen soll die Grünfläche zwischen Parkplatz und angrenzender nördlicher Wohnbebauung nur bei Bedarf als zeitlich begrenzte Stellplatzfläche zur Verfügung gestellt werden. In der B-Planänderung soll diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit näherer Zweckbestimmung als zeitlich begrenzte PKW-Stellplatzfläche festgesetzt werden. Erst wenn das vorhandene Parkplatzangebot ausgeschöpft ist, darf der Bedarfsstellplatz für den Besucherverkehr geöffnet werden.

Vorgesehen ist die Herstellung einer Wiese. Die Stellplätze sollen so angelegt werden, dass sie von der vorhandenen Bebauung so weit wie möglich abrücken. Die Zufahrt erfolgt im Osten von der Badstraße aus. Die Abfahrt soll östlich des Eingangsbereichs des Schwimmbads über den Parkplatz stattfinden. Um über ausreichende Parkreserven verfügen zu können, soll der Bedarfsparkplatz in zwei Abschnitte gegliedert werden. Bei erhöhtem Bedarf ist der zweite Abschnitt für den Besucherverkehr zu öffnen. Insgesamt sollen bis zu 200 Fahrzeuge abgestellt werden können. Die Kennzeichnung der Stellplätze soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Als Orientierungshilfen für das Einparken sind nur einfache Mittel wie Pfosten, Balken, Latten etc. vorgesehen. Die Zufahrt soll mit einer Schranke versehen werden. Durch administrative Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass der Bedarfsstellplatz nur zu Spitzenzeiten geöffnet wird. Sobald der Bedarfsstell-

platz belegt ist, wird die Schranke wieder geschlossen. Die Ausfahrt östlich des Eingangsbereichs des Freibades soll durch bauliche Maßnahmen so gestaltet werden, dass von hier aus keine Zufahrt auf den Bedarfsstellplatz möglich ist.

Zu den südlich angrenzenden Wohngebäuden sowie entlang des landwirtschaftlichen Weges im Südwesten des PKW-Bedarfsstellplatzes soll als Sichtschutz eine mind. 5,0 m breite naturnahe Hecke angepflanzt werden (s. Funktionsschema).

Da sich die Fläche nahe dem Schwimmbad befindet, wird der Stellplatz auch von den Parkplatzsuchenden angenommen. Dadurch kann das angrenzende Wohngebiet vom Parksuchverkehr entlastet werden.

Der Bebauungsplan soll auch den geänderten Gegebenheiten angepasst werden. Die überbauten Flächen sind nicht in allen Fällen identisch mit den Festsetzungen des B-Plans. Über Befreiungen gem. § 31 BauGB wurde bei einigen Bauvorhaben bereits die Errichtung von Dachgauben ermöglicht.

### **III. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bauleitplanung**

Die Ausweisung von Wohnbauflächen stellt immer einen Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild dar. Jedoch findet die B-Planänderung in einem bereits überplanten Bereich statt, in dem Einfamilienwohnhäuser und Freizeiteinrichtungen vorhanden sind.

Die Fläche, die für den Bedarfsstellplatz vorgesehen ist, ist bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzt worden. Am nördlichen Randbereich befinden sich einige Gehölze, die erhalten werden sollen.

Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 8 Abs. 2 Satz 4 BNatSchG).

Durch die Anlage einer Wiese und die Nutzung dieser als zeitlich begrenzte PKW-Stellplatzfläche werden keine zusätzlichen Flächen des Änderungsgebietes versiegelt. Das Anpflanzen einer mind. 5,0 m breiten Gehölzhecke zur Wohnbebauung hin soll neben einem visuellen Schutz der Anwohner auch die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die durch die Nutzung der Stellplatzfläche entstehen, auf ein Minimum begrenzen.

Die naturnahe Gestaltung des Bedarfsstellplatzes, d. h. Anlage einer Wiese sowie Strauch- und Baumpflanzungen verbessern das Erscheinungsbild und spenden Schatten. Eine Versiegelung des Bodens wird vermieden. Durchlässige Böden

speichern weniger Wärme und verbessern somit das Kleinklima. Die Grundwasserneubildungsrate wird nicht beeinträchtigt.

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen finden demnach nicht statt. Ausgleichsmaßnahme im Sinne des NatSchG werden somit nicht erforderlich.