

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Gutleutfeld" in Kehl-Neumühl

I. Abgrenzung und Erschließung

Die Abgrenzung des Baugebiets ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegt. Die Erschließung erfolgt im Süden über die Elsässer Straße und im Norden über die Münsterstraße.

II. Allgemeines

In dem vom Regierungspräsidium Südbaden am 8. 8. 1962 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Neumühl ist das Gewann "Gutleutfeld" als Wohngebiet und als gemischt gewerbliche Fläche ausgewiesen. Der bestehende Bebauungsplan wurde am 27. Oktober 1970 vom Landratsamt Kehl genehmigt. Er weist im östlichen Teil ein Mischgebiet aus, daran anschließend ein allgemeines Wohngebiet und westlich daran den überwiegenden Teil des Baugebiets als "Reines Wohngebiet". Die Genehmigung dieses Bebauungsplans erfolgte vor Einführung der Vornorm DIN 18 005.

Aus Gründen, die heute nicht mehr eindeutig zu rekonstruieren sind, erfolgte die Erschließung des Baugebiets in Abweichung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Auf Antrag des Ortschaftsrats Neumühl wurde die Änderung und Erweiterung des bestehenden Plans beschlossen.

Die Änderung bezieht sich hauptsächlich auf die inzwischen in Abweichung zum Bebauungsplan erfolgte Bebauung.

Die Erweiterung nach Norden kommt der starken Nachfrage von Bauwilligen in diesem Gebiet entgegen. Diese Erweiterung ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neumühl (vom 8. 8. 1962) als Wohngebiet ausgewiesen.

Im übrigen decken sich die Grenzen des neuen Bebauungsplans weitgehend mit der Abgrenzung des bestehenden Bebauungsplans.

III. Lärmgutachten

Angesichts der unmittelbaren Nähe des Baugebiets zur Bundesstraße 28 und - im nördlichen Bereich - zur Trasse der Deutschen Bundesbahn hat die Stadt Kehl eine Lärmgutachten erstellen lassen.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens zeigen, daß den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nicht in vollem Umfang entsprochen werden kann.

Da jedoch die Bebauung des Gebiets weitgehend schon erfolgt ist, bedeuten alle weiteren Schutzmaßnahmen in jedem Fall eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand, der auch der Genehmigung des bestehenden Bebauungsplans zugrundegelegt hat.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

- 1) Verlängerung des vorhandenen Walles in Richtung Nordwesten um 80 m.
- 2) Die Wallhöhe muß auf 3 m über Fahrbahnoberkante der Bundesstraße 28 gebracht werden, wobei die Wallkrone so weit wie möglich an die Straße herangerückt werden muß.
- 3) Die Anböschung des Walles darf auf der Straßenseite nicht kleiner als 1 : 1,5 sein.
- 4) Zur Erreichung eines energieäquivalenten Dauerschallpegels von 40 dB (A) wäre ein Lärmschutzwall von 1 km Länge und 10 m Höhe erforderlich. Diese Maßnahme ist im Baugebiet nicht realisierbar. Um dennoch einen ausreichenden Schallschutz zur Nachtzeit im Baugebiet sicherzustellen, sollte bei neu zu erteilenden Baugenehmigungen die Auflage gemacht werden, daß sämtliche Schlafräume - hierzu sind auch Kinderzimmer zu zählen - schalldämmende Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 dB erhalten müssen. Aufgrund der niedrigen Gebäudehöhen ist der Einbau schalldämmender Fenster in Schlafräumen auch auf der von der B 28 abgewandten Seite der Gebäude erforderlich. (Vergleiche Eintrag im zeichnerischen Teil.)

#### IV. Schutzpflanzung nach § 9 (1) Nr. 15 BBauG

Zur Abschirmung des in dem Mischgebiet angesiedelten Betriebs nach dem unmittelbar benachbarten Wohngebiet sieht der Bebauungsplan eine flächenhafte Schutzpflanzung mit Einzelbäumen parallel zu den Straßengrenzen vor. Diese Schutzpflanzung ist in einer Tiefe von mindestens 7,0 m anzulegen. Sie ist als gestalterische Maßnahme aus städtebaulicher Sicht erforderlich.

#### V. Art und Bauweise des Baugebiets

Der Bebauungsplan weist die überwiegende Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) aus. Im Osten schließt sich ein Mischgebiet (MI) an.

Ausgewiesen sind:

|    |               |                                 |
|----|---------------|---------------------------------|
| 7  | Bauplätze für | 2-geschossige offene Bauweise   |
| 17 | "             | " 2-geschossige Reihenhäuser    |
| 55 | "             | " 1-geschossige offene Bauweise |
| 3  | "             | " 4-geschossige Wohnhäuser      |

Davon sind 35 Bauplätze bereits bebaut. Im zeichnerischen Teil des Plans sind die bestehenden Gebäude entsprechend dargestellt.

#### VI. Kosten

Die der Stadt Kehl entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten sind in beiliegender Berechnung aufgeführt.

B E G R Ü N D U N G

Bebauungsplan-Änderung "Gutleutfeld" in Kehl-Neumühl

Der Bebauungsplan "Gutleutfeld" in Kehl-Neumühl ist bis auf eine Restfläche auf dem Grundstück Lgb.Nr. 1932 an der Gutleutfeldstraße vollzogen.

Die Bebauung dieser verbleibenden Restflächen in der durch den Bebauungsplan festgesetzten Weise (4-geschossige Wohnblocks) ist wegen der Nähe der B 28 sowohl aus Immissionsgründen wie auch in Hinsicht auf ein geschlossenes Ortsbild heute nicht mehr sinnvoll.

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.11.1981 die Änderung für diesen Bereich beschlossen.

Um eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Ausnutzung und angemessene Verdichtung zu erreichen, wurden folgende neue Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- Es wurde die offene Bauweise mit der Einschränkung "nur Hausgruppen zulässig" festgesetzt.
- Das Maß der Ausnutzung (GRZ 0,3 und GFZ 0,6) sowie die Zahl der Vollgeschosse (2 Vollgeschosse zwingend) wurde analog den bestehenden Festsetzungen für die bereits vollzogene benachbarte Reihenhausbebauung übernommen.

Die Garagenstandorte sind so festgelegt, daß eine unmittelbare Zuordnung zu den Gebäuden vorhanden ist und bestehende Wohnstraßen so wenig wie möglich zusätzlich belastet werden.

Um einen ausreichenden Schallschutz im Planbereich sicherzustellen, wurden Festsetzungen zum passiven Schallschutz (z.B. Schalldämmung von Fenstern) getroffen, da die Anlage von Schallschutzwällen oder Mauern auf den noch zur Verfügung stehenden knappen Randflächen nicht möglich ist und wegen der Höhenlage der Bundesstraße und der Bundesstraßen-Zufahrt (ca. 2,50 m über dem Bauland) zu Bauwerken führen müßte, die sich als starker Eingriff in das Landschafts- und in das Ortsbild darstellen würden (siehe Gutachten).

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert.

Eine Bebauung kann unmittelbar nach Rechtskraft des Planes erfolgen.