

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan "Stein" in Kehl-Kork

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.06.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans "Stein" in Kehl-Kork beschlossen.

Die besondere Situation in Kehl-Kork durch einen sehr großen Arbeitgeber (Epilepsiezentrum) macht es erforderlich, Wohnbauland für Mehrfamilienwohnhäuser, sowie Ein- und Zweifamilienwohnhäuser bereitzustellen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kehl aus dem Jahre 1978 hat im Gewann "Stein" eine geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Entwurf der Flächennutzungsplanfortschreibung 1990 ist diese Fläche ebenfalls ausgewiesen. Der aufgestellte Bebauungsplan entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplanentwurf.

Übergeordnete Planungsziele des Bebauungsplans sind

- Schaffung eines Wohnbaugebietes für zweigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser und Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
- Festsetzung der Verkehrsflächen auf ein funktionales und mindestnotwendiges Maß
- Straßenführung in Anlehnung an das bestehende Verkehrsnetz
- Gestaltung der öffentlichen Flächen als Mischfläche
- Festsetzung eines Pflanzstreifens entlang des Plauelbachs und zur freien Landschaft zur besseren Lösung des Übergangs
- Festsetzung zur Erhaltung der vorhandenen Bäume
- Festsetzung einer Spielplatzfläche im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung

Alle übergeordneten Planungsziele wurden entsprechend festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen des Gebietes werden an bestehende Anlagen im Krepfenweg und in der Straße Auf dem Stein angeschlossen.

Die Bauweise wurde entsprechend den Planungszielen als offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wurden für den Bereich der geplanten Mehrfamilienwohnhäuser mit zweigeschossig zwingend und für das übrige Gebiet mit eingeschossig festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebiete.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Die Baufenster wurden so gewählt, daß im rückwärtigen Teil keine baulichen Anlagen entstehen können und somit eine angemessene Durchgrünung des Gebietes möglich ist. Durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe und einem sehr großen Spielraum bei der Dachneigung ist eine städtebauliche Grundordnung vorgegeben. Festsetzungen bezüglich Sockel- und Kniestockhöhe wurden keine getroffen.

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, können aber auch zwischen vorderer Baugrenze und Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden, mit der Einschränkung maximal 50 % dieser Fläche zu befestigen. Die Festsetzung einer Zufahrtsbeschränkung ist im nördlichen Platzbereich notwendig, um eine angemessene Gestaltung der öffentlichen Fläche durchführen zu können.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich größtenteils in städtischem Eigentum. Die Neuordnung des Gebietes erfolgt auf privatrechtlicher Basis. Es ist beabsichtigt, die notwendige Erschließung in Abschnitten durchzuführen. Der erste Erschließungsabschnitt ist für das I. Quartal 1992 vorgesehen.

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Stein" in Kehl-Kork

Der Bebauungsplan "Stein" ist am 30.05.1992 in Kraft getreten.

Übergeordnete Planungsziele des Bebauungsplans sind Schaffung eines Wohnbaugebietes für 2-geschossige Mehrfamilienhäuser und 1- und 2-Familienwohnhäuser. Entsprechend diesen Planungszielen sind die Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen.

Im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes unmittelbar an einem Erschließungseinhang vom Krempenweg sind 2-geschossige Gebäude als Mehrfamilienwohnhäuser festgesetzt, für den übrigen Bereich des Gebietes sind 1-geschossige Gebäude als 1- und 2-Familienhäuser vorgesehen. Die noch unbebauten Grundstücke sind in städtischen und teilweise in privatem Eigentum.

Die städtebauliche Zielrichtung des Bebauungsplans war es, in diesem Teil des Gebietes weiten Teilen der Bevölkerung die Eigentumbildung in 1- und 2-Familienhaus zu ermöglichen. Für den Mietwohnungsbau sind gezielte Flächen ausgewiesen.

In dem Gebiet das 1-geschossig festgesetzt ist, besteht eine Tendenz auf Grundstücken die für 1- und 2-Familienhäuser vorgesehen sind, Gebäude mit bis zu 5 Wohnungen zu errichten. Die Grund- und Geschoßflächenzahl werden dabei eingehalten, da es sich in Anlehnung an die vorhandene Ortsstruktur um relativ große Grundstücke handelt.

Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken und die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans zu realisieren, ist es notwendig, die Bebauungsplanfestsetzungen für diesen Bereich auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude festzusetzen.

Als besondere städtebauliche Gründe sind anzuführen :

- Durch die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in dem Bereich der vorgesehen ist für 1- und 2-Familienwohnhäuser, entsteht eine nicht gewünschte Umstrukturierung.
- Es ist weiterhin zu befürchten, daß das Planungsziel (Eigentumbildung im 1- und 2-Familienwohnhausbereich) nicht erreicht werden kann.
- Die Erschließungen im südöstlichen Teil des Gebietes sind auf die Planungsziele, d.h. geringere Dichte, des Bebauungsplan ausgelegt.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden zu begrenzen ist deshalb aus städtebaulicher Sicht notwendig. Die Beschränkung hinsichtlich des zulässigen Maßes der Nutzung (Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl) wäre der falsche Ansatz, da dadurch auch der Wunsch auf ein größeres 1- und 2-Familienhaus eingeschränkt würde.