

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan "Hühnerbünd" in Kehl-Neumühl

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

Zur Deckung des angemeldeten Bedarfs an Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, sowie für eine begrenzte Anzahl von Mehrfamilienwohnhäuser muß ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kehl aus dem Jahre 1978 hat im Gewann "Hühnerbünd"/"Kuhmättle" eine geplante Wohnbaufläche von ca. 2 ha ausgewiesen. Im Entwurf der Flächennutzungsplanfortschreibung 1990 ist diese Fläche aufgrund städtebaulicher Untersuchungen nach Südosten in das Gewann "Hühnerbünd" verschoben worden. Die Verlegung der Fläche war notwendig, um eine kurzfristige Realisierung, sowie die Erschließung sicherzustellen. Der aufgestellte Bebauungsplan entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplanentwurf.

Übergeordnete Planungsziele des Bebauungsplans sind:

- Schaffung eines Wohnbaugebietes für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, sowie für vier Mehrfamilienwohnhäuser
- Festsetzung der Verkehrsfläche auf ein funktionales und mindestnotwendiges Maß
- Gestaltung der öffentlichen Flächen als Mischfläche
- Festsetzung von Pflanzstreifen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und zwischen vorhandener und geplanter Bebauung, um die städtebaulichen Konflikte zwischen den einzelnen Bereichen besser zu lösen
- Erhalten der vorhandenen hochstämmigen Obstbäume bzw. Festsetzung für Ersatzpflanzung

Alle übergeordneten Planungsziele wurden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Entsorgungsleitungen des geplanten Gebietes werden an bestehende Einrichtungen in der Mühlenstraße angeschlossen. Für die Absicherung dieser Trasse, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, sind Grunddienstbarkeiten mit den Grundstückseigentümern zu vereinbaren.

Alle sonstigen Versorgungsleitungen für das Gebiet werden unmittelbar an das vorhandene Netz der Elässer Straße angeschlossen.

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

Mit der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe und einer sehr großen Bandbreite bei der Wahl der Dachneigung besteht die Möglichkeit, die individuellen Bauwünsche zu realisieren.

Als Art der baulichen Nutzung wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Zulässigkeit von Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetrieben gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird dem örtlich vorhandenen Bedarf und dem beabsichtigten Gebietscharakter Rechnung getragen.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt. Baulinien wurden zur Erhaltung von städtebaulich relevanten Raumkanten im Platzbereich festgesetzt.

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf den hier ausgewiesenen Flächen zulässig. Bei der ausnahmsweisen Zulassung von Stellplätzen und Carports zwischen vorderer Baugrenze und Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche besteht die Einschränkung, daß nach jeweils drei Stellplätzen ein Baum zu pflanzen ist und insgesamt maximal 50 % dieser Fläche befestigt werden darf. Hiermit soll erreicht werden, daß eine weitgehend geschlossene Front zur öffentlichen Verkehrsfläche entsteht. Im Bereich der Mehrfamilienwohnhäuser wurde eine Zufahrtsbeschränkung festgesetzt, damit eine angemessene Gestaltung des öffentlichen Platzbereiches möglich ist.

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Grundschule, wohnungsnaher Versorgung) sind ausreichend vorhanden. Die Festsetzung eines Spielplatzes ist bei Erweiterung des Gebietes vorgesehen.

Insgesamt umfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 22 Bauplätze für eingeschossige Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, sowie 4 Baugrundstücke für zweigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zu 90 % in städtischem Eigentum. Eine Umlegung nach Baugesetzbuch ist daher nicht erforderlich. Die gesamte Neuordnung erfolgt auf privatrechtlicher Basis.

Es ist beabsichtigt, das Gebiet in mehreren Erschließungsabschnitten zu realisieren. Der erste Erschließungsabschnitt ist für das 1. Quartal 1992 vorgesehen.