

B E G R Ü N D U N G

## Bebauungsplan "Honigsack" in Kehl-Goldscheuer

## Teil II

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat am 23. August 1978 beschlossen, auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes für den Bereich zwischen den Ortschaften Goldscheuer und Marlen einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Bearbeitung ist die Planungsabteilung des Stadtbauamts beauftragt worden.

I. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Es besteht im Süden des Stadtgebiets ein Fehlbedarf an öffentlichen Freizeiteinrichtungen, wie z.B. eine Mehrzweckhalle, wobei für die Verwirklichung das Gebiet zwischen Goldscheuer und Marlen gewählt worden ist.

Bei der vorgesehenen Nutzungsvielfalt - Neubaugebiet, Freizeitanlagen, Friedhofserweiterung, Landwirtschaft - kann die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur durch einen Bebauungsplan gesichert werden.

II. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind öffentliche Grünflächen mit der Nutzungsbestimmung Sportplatz, Spielplatz, Freibad, Versammlungs- oder Sporthalle, Parkanlage, dargestellt; die Größe beträgt ca. 6 ha.

Hierbei handelt es sich um eine überdimensional große Ausweisung von öffentlichen Grünflächen, die dem Bedarf in diesem Bereich momentan nicht entspricht. Deshalb wird im Bebauungsplan eine Reduzierung an öffentlicher Grünfläche im Norden vorgenommen. Damit kann die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich vorerst erhalten bleiben.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Zweckbestimmung deckt sich mit den Grundsätzen für eine Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen. Es erscheint deshalb sinnvoll bei der verbindlichen Bauleitplanung dem beabsichtigten Zweck der Freizeitanlagen entsprechend die Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG (Fläche für den Gemeinbedarf) auszuweisen.

III. Beschreibung des Gebiets1. Topographie

Das Plangebiet befindet sich in ebenem Gelände.

2. Erschließung

Entsprechend dem Grundsatz "Verkehr außen, Nutzung innen" erfolgt die Erschließung der zentralen Einrichtungen über den bestehenden Weg östlich der Hanfrötze, der in Marlen über die (das Gewerbegebiet erschließende) Zunftstraße an die anbaufreie Landesstraße 89 c angebunden wird, nach Süden eine direkte Verbindung nach Kittersburg bietet und über den Friedhofsweg an die Goldscheurer Goethestraße angeschlossen ist. Die geplanten Neubaugebiete werden nicht berührt.

Die Erschließung ist in einfacher Weise bereits vorhanden und ohne großen Aufwand in Abhängigkeit vom Ausbaustand erweiterbar.

Der Plan sieht eine gemeinsame Stellplatzanlage für die verschiedenen Nutzungen vor. Für den Fuß- und Fahrradverkehr ist ein eigenes Netz mit direktem, gefahrlosem Zugang zu den Wohngebieten vorgesehen, das z.T. -wie bisher- von landwirtschaftlichen Fahrzeugen mitbenutzt werden kann.

### 3. Öffentliche Einrichtungen

Neben einer Mehrzweckhalle samt dazugehörigem Außenplatz und eventuell dem Freibad sind konfessionelle Einrichtungen sowie ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Der Spielplatz soll allen Altersgruppen offenstehen und auch das gemeinsame Spielen von Kindern und Erwachsenen ermöglichen. Wichtiger Bestandteil dieses Platzes zum "freien Spielen" ist eine Bolzfläche.

Grundsätzlich ist die "Aktivzone" mehr im Westen, die Ruhezone mehr in den östlich gelegenen Teilen.

### 4. Gestaltung

Im Gegensatz zur Gestaltung zusammenhängender Wohngebiete handelt es sich im Planbereich nur um die Beziehung weniger, öffentlichen Zwecken dienender Bauten, deren Gestaltung in ständigem Kontakt der betreffenden Träger lösbar ist. Die Notwendigkeit gestalterischer Festsetzungen nach § 111 LBO wird deshalb nicht gesehen.

Zwei Bunkerruinen werden zur Zeit verfüllt und bieten Ansatzpunkte für eine gewisse Geländemodellierung als Lärm- und Sichtschutz zum Freibadgelände.

Diese Modellierung wird als Empfehlung, nicht als Festsetzung ausgesprochen.

## IV. Abgrenzung / Größe

Der Flächennutzungsplan sieht die zentralen Einrichtungen unmittelbar südlich des Marler Neubaugebietes vor. Aus Lärmgründen und wegen etwa gleicher Entfernungen zu den Ortsteilen ist hiervon geringfügig abgewichen worden; die zentralen Einrichtungen beginnen etwa 100 m südlich des Neubaugebietes.

Da die Fläche für diese Einrichtungen von ursprünglichen 6 ha auf ca. 3,6 ha erheblich reduziert worden ist, ist dennoch mit ca. 75 m Mindestabstand eine ausreichende Entfernung zum Friedhof gesichert.

Die Flächenreduzierung bedeutet auch, daß die vorhandene Nutzung als Ackerland in größerem Umfang beibehalten werden kann.

Da sich zum einen das Gelände in städtischem Eigentum befindet und insofern Einfluß auf die Art der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden kann, zum andern öffentliche Grünflächen aus Gründen des Pflegeaufwands bzw. der Folgekosten nicht allzu groß ausgebildet werden sollten und zum dritten die dörfliche Situation mit der angrenzenden freien Landschaft öffentliches Grün nicht so zwingend erfordert wie eine städtische Umgebung, wird die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung direkt im Anschluß an das Neubaugebiet für vertretbar gehalten.

## V. Realisierbarkeit

Das Gebiet befindet sich vollständig in städtischem Eigentum.

Die Erschließungskosten betragen ca. 660.000.- DM.

In der mittelfristigen Finanzplanung (bis 1983) sind 220.000.- DM eingestellt. Die baustraßenmäßige Erschließung soll voraussichtlich in diesem Zeitraum erfolgen. Der Endausbau muß sich anhand der tatsächlichen Entwicklung orientieren. Die erforderlichen Mittel werden jeweils in die entsprechenden Haushaltspläne bzw. Finanzplanungen eingestellt.