

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Honigsack III - Litzhurst" der Stadt Kehl im Stadtteil Goldscheuer

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.12.89 die Aufstellung des Bebauungsplans "Honigsack III - Litzhurst" in Kehl-Goldscheuer beschlossen. Mit der Bearbeitung wurde das Stadtbauamt -Planungsabteilung- beauftragt.

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Einem bestehenden Baulandbedarf, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, kann nicht mehr entsprochen werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der im Januar/Februar 1990 öffentlich ausgelegte Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Kehl weist am nördlichen Ortsrand von Goldscheuer im Gewann "Litzhurst" eine geplante Wohnbaufläche aus. Das geplante Wohngebiet liegt innerhalb dieser ausgewiesenen Fläche.

3. Planinhalt

3.1 Gesamtkonzeption

Hauptziel des Bebauungsplans ist es, für den Bedarf an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern entsprechende Wohnbauflächen zu schaffen. Hierbei ist insbesondere darauf zu achten, daß die vorhandene Siedlungsstruktur weitgehendst aufgenommen wird und ein Einfügen in das Ortsbild erfolgt. Als übergeordnete Planungsprinzipien sind folgende Punkte zu nennen:

1. Schaffung eines Angebotes an Baumöglichkeiten entsprechend dem vorhandenen Bedarf
2. Anbindung an die vorgegebenen Erschließungsanlagen
3. Bewältigung des Übergangs zwischen der geplanten Bebauung und der freien Landschaft.

Aus stadtplanerischen Gesichtspunkten wurde die westlich angrenzende geplante Grünfläche mit in den Geltungsbereich einbezogen.

3.2 Erschließung

Verkehr

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebiets erfolgt über die vorhandene Goethestraße sowie den Kleistweg. Eine untergeordnete Anbindung an die Tullastraße ist im südwestlichen Bereich des Gebietes vorgesehen. Ausbaustandard und Ausbauquerschnitt sind in Anlehnung an die bestehenden Straßen geplant.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Standorte für das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes (Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Fernmeldeeinrichtungen) sind durch die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend Trassen zur Verfügung gestellt. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über die bestehenden Leitungssysteme in der Goethestraße und im Kleistweg.

Grünflächen

Aufgrund der geplanten aufgelockerten Bebauung mit relativ großen Grundstücken ist die Ausweisung einer zusätzlichen öffentlichen Grünfläche innerhalb des Gebietes nicht notwendig. Eine starke Durchgrünung des Gebietes ist auch ohne diese Festsetzung gewährleistet. Um einen städtebaulich geordneten Übergang zwischen geplanter Bebauung und freier Landschaft zu erhalten ist die westlich angrenzende öffentliche Grünfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen worden.

Die bestehenden Strukturen (Streuobst, Wiesen) soll erhalten und durch ergänzende Pflanzungen aufgewertet werden.

Es ist beabsichtigt im nördlichen Teil eine Spielfläche zu integrieren. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bei allen an den Außenbereich angrenzenden Grundstücken Bäume und Sträucher zu pflanzen als Abschirmung gegenüber der freien Landschaft.

3.3 Gestaltung

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen folgende Gestaltungsziele zugrunde:

- Berücksichtigung des angrenzenden Gebietscharakters
- der kreative Freiraum der einzelnen Bauwilligen soll möglichst groß gehalten werden.

Die ortstypische Grundform der Bebauung ist die 1-geschossige Bauweise mit steil geneigten Dachflächen. Die Festsetzungen bezüglich der Baugestaltung zur Erzielung eines harmonischen Ortsbildes wurden auf Mindestanforderungen beschränkt:

- Zahl der Vollgeschosse
- Maximalhöhe der Traufe
- Festsetzung der Dachneigung.

Die Festsetzungen ermöglichen im Dachgeschoß entsprechend der Landesbauordnung ein zusätzliches Vollgeschoß zu erhalten. Die Planintention, ein Baugebiet mit 1-geschossiger Bebauung und ausgebautem Dachgeschoß, wird jedoch gewahrt. Die Hauptfirstrichtung der Gebäude kann parallel bzw. rechtwinklig zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgeführt werden. Eine Festschreibung der Firstrichtung ist aus stadtplanerischen Gesichtspunkten nicht notwendig.

3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die vorhandenen Ausnutzungswerte gewährleisten eine angemessene offene und aufgelockerte Bebauung.

3.5 Bauweise

Als Bauweise wurde für den gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise festgesetzt.

Alle geeigneten Dachformen sind zulässig. Bei untergeordneten und verbindenden Bauteilen und bei Garagen ist auch die Ausbildung mit Flachdach zulässig.

3.6 Aufschüttungen

Die Grundstücke sind zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze mindestens auf Straßenniveau aufzuschütten. Aus stadtplanerischer Sicht ist die Aufschüttung so anzulegen, daß eine Sockelhöhe von max. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sichtbar bleibt.

4. Größe des Plangebietes und Realisierung

Gesamtgeltungsbereich	ca. 4,96 ha
Grünfläche	ca. 1,14 ha
Wohnbaufläche	ca. 3,20 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,62 ha.

Die 50 Bauplätze sind zwischen 550 m² und 700 m² groß.

Im Haushalt 1990 sind Mittel bereitgestellt für einen 1. Erschließungsabschnitt.