

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Rittmatt" in Kehl-Bodersweier

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 9. 5. 1990 die Aufstellung des Bebauungsplans "Rittmatt" in Kehl-Bodersweier beschlossen.

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

Der rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Kehl aus dem Jahre 1978 hat im Gewann "Rittmatt" eine geplante Wohnbaufläche von ca. 3,0 ha ausgewiesen. Im Entwurf der Flächennutzungsplanfortschreibung 1990 ist diese Fläche aus städtebaulichen Überlegungen auf 2,0 ha reduziert worden. Der aufgestellte Bebauungsplan entspricht der Ausweisung im Flächennutzungsplanentwurf.

Übergeordnete Planungsziele des Bebauungsplans sind

- Schaffung eines Wohnbaugebiets für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für 4 Mehrfamilienwohnhäuser
- Festsetzung der Verkehrsfläche auf ein funktionales und mindest notwendiges Maß
- Gestaltung der öffentlichen Flächen als Mischfläche
- Bauplatzgrößen von ca. 600 qm bis ca. 1200 qm geben einen großen Spielraum für die individuellen Bauwünsche
- Festsetzung einer Rad- Fußwegverbindung zum Gelände der Hauptschule und Festhalle
- Festsetzung eines Pflanzstreifens zur freien Landschaft zur besseren Lösung des Übergangs zwischen geplanter Bebauung und freier Landschaft

Alle übergeordneten Planungsziele wurden entsprechend dem Bebauungsplan festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen des Gebiets werden an bestehende Anlagen angeschlossen.

Die Bauweise wurde entsprechend den Planungszielen als offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, und als offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde für den Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser mit 2-geschossig zwingend und für das übrige Gebiet mit 1-geschossig festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an das bestehende Gebiet "Luttigraben".

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

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. Hiermit soll erreicht werden, daß in Anlehnung an das Gebiet Luttigraben eine weitgehend geschlossene Front zur öffentlichen Verkehrsfläche entsteht.

Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser wurden die Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Insgesamt umfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 21 - 23 Ein- und Zweifamilienhäuser als Einzel- bzw. Doppelhaushälfte sowie 4 2geschossige Wohnhausgrundstücke (Mehrfamilienhäuser).

Es ist beabsichtigt, die notwendige Erschließung für den ersten Bauabschnitt im IV. Quartal 1990 zu realisieren.

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Rittmatt" in Kehl-Bodersweier

Der Bebauungsplan "Rittmatt" ist am 13.05.1991 in Kraft getreten. Die Aufstellung des Bebauungsplans war notwendig zur Deckung des angemeldeten Bedarfs an Wohnbauland für 1- und 2-Familienhäuser, sowie für eine begrenzte Anzahl von Mehrfamilienwohnhäusern.

Die übergeordneten Planungsziele des Bebauungsplans sind Schaffung eines Wohnbaugebietes für 1- und 2-Familienwohnhäuser, sowie für 4-Mehrfamilienwohnhäuser unmittelbar am Eingangsbereich des Gebietes.

Die Bauweise wurde entsprechend den Planungszielen als offene Bauweise nur Einzelhäuser und in Teilbereichen Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde für den Bereich der Mehrfamilienhausbebauung auf 2 zwingend und für den übrigen Bereich auf 1-geschossig festgesetzt.

Die verdichtete Bebauung ist so angeordnet, daß eine Beeinträchtigung durch Verkehr für das übrige Gebiet nicht entsteht.

Das Erschließungskonzept wurde mit den Planungszielen in Einklang gebracht, so daß nur eine untergeordnete Verbindung zwischen den 2 Wendebereichen vorgesehen ist. Der Ausbau soll als Mischfläche niveaugleich erfolgen.

Die Bebauung der 1-geschossig festgesetzten Grundstücke mit Mehrfamilienwohnhäusern entspricht nicht den Planungszielen und wird zu erheblichen Beeinträchtigungen der vorgesehenen Struktur führen.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes zu realisieren, ist es notwendig, die Bebauungsplanfestsetzungen für den Bereich der 1-geschossigen Bebauung auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude festzusetzen.

Als besondere städtebauliche Gründe sind anzuführen :

- Durch eine Bebauung im Bereich der vorgesehenen 1- und 2-Familienwohnhäuser mit Mehrfamilienwohnhäusern entsteht eine nichtgewünschte Umstrukturierung.
- Die Erschließung ist nicht für eine verdichtete Bebauung ausgelegt.

Zur Erreichung der Planungsziele ist deshalb die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden für den Bereich der 1-geschossigen Bebauung auf 2 zu begrenzen.