

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "KLEINRIEDLE-ZIEGELHOF"
DÉR STADT KEHL VOM 22.08.1990 - KE-B1

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.03.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kleinriedle-Ziegelhof" beschlossen.

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Gerade in letzter Zeit ist ein sehr hoher Bedarf an Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern entstanden. Dieser Bedarf kann nicht gedeckt werden. Zielrichtung der Stadt ist es, ein möglichst breit gefächertes Angebot an Wohnungen in verkehrsgünstiger Lage zu Kehl in kürzester Zeit anzubieten. Der im Süden von Kehl ausgewiesene Geltungsbereich erfüllt diese Kriterien.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanentwurfes 1990 sind die Flächen des Geltungsbereiches größtenteils ausgewiesen.

3. Planinhalte

3.1 Gesamtkonzeption

Wichtigstes Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein möglichst breit gefächertes Angebot an Wohnungen, in möglichst kurzer Zeit und mit städtebaulich hohem Anspruch, realisieren zu können. Da das Baugebiet im Westen an ökologisch wertvolle Gebiete grenzt, galt es, sich nicht nur zu diesem Gebiet hin abzugrenzen, sondern dieses mit einzubeziehen, rechtlich zu schützen und eine Renaturierung einzuleiten.

3.2 Wohnbebauung

Um eine bedarfsgerechte und auch städtebaulich sinnvolle Mischung an Wohnbauflächen zu erreichen, wurden neben Geschosßbau auch Reihenhäuser und Grundstücke für Einfamilienhäuser ausgewiesen. Die Geschosßzahl bewegt sich zwischen 1 und 3. Aus städtebaulichen Gründen (Wohnort, Anlehnung an historisches Stadtbild etc.) wurden keine Gebäude mit mehr als 3 Geschossen zugelassen. Bei der vorgegebenen Dachneigung ist eine zusätzliche Nutzung des Dachgeschosses bis zu 3/4 des darunterliegenden Geschosses möglich und vorgesehen.

3.3 Fläche für Gemeinbedarf

Fast mittig im ausgewiesenen Baugebiet ist eine Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen. Diese Fläche ist für Kinderspielplatz oder ähnliche Nutzung vorgesehen.

3.4 Verkehrskonzept

Das Baugebiet ist im wesentlichen über die Hauptstraße (B 36) an Kehl und die weitere Umgebung angeschlossen. Die B 36 soll in diesem Bereich abgestuft und langfristig zurückgebaut werden. Die direkte Verbindung zur angrenzenden Bebauung im Norden wird über die vorhandene Kleinriedstraße hergestellt. Im Falle einer späteren baulichen Erweiterung nach Süden ist eine Rad- und Fußwegverbindung in diese Richtung vorgesehen. Das interne Erschließungsnetz ist nach der in diesem Gebiet vorherrschenden Hauptwindrichtung (ungefähr Nordsüd) ausgerichtet. Damit wird eine, für Kehl sehr wichtige, optimale Belüftung des Gebietes gewährleistet. Alle Straßen im Wohngebiet sind als verkehrsberuhigte Wohnstraßen vorgesehen. Entsprechend dieser Aufgabe werden die Straßen zum gegebenen Zeitpunkt geplant und gestaltet. Ziemlich mittig im Baugebiet ist ein kleiner Platz geplant. Diesem Platz (sowie auch den gestalteten Wohnstraßen) wird ein großer Wert beigemessen, um schließlich ein Baugebiet mit hohen Wohnumfeldqualitäten zu erhalten.

3.5 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Das Oberflächenwasser (Regenwasser) wird über einen offenen Graben am Südrand des Gebietes zum Riedgraben hin geleitet. Die für das Gebiet notwendige Versorgung und Entsorgung ist damit gewährleistet. Vorhandene Starkstromleitungen werden entweder verkabelt oder mit dem entsprechenden Abstand (Schutzstreifen) versehen.

3.6 Gestaltung der Bebauung und Gemeinschaftsstellplätze

Alle Gebäude sollen möglichst nahe an die Straße gerückt werden, um einmal einen ablesbaren Straßenraum, zum anderen, im rückwärtigen Bereich, unbebaute und zusammenhängende Grünflächen zu bekommen. Die Bebauung selbst soll in wechselnder Höhe (aber maximal 3 Geschosse) erfolgen und zwar so, daß die Verdichtung zur Hauptstraße (B 36) und im Innenbereich eine Abzonung zu den Rändern hin erfolgt. Alle Gebäude sollen mit einem Satteldach in unterschiedlicher Neigung (je nach Gebäudetyp) versehen werden. Zwei Sondertypen sind im Bereich des Platzes vorgesehen. Sie dienen der städtebaulichen Markierung dieses Platzes. Ein besonderes Problem bilden die Gemeinschaftsstellplätze. Da wegen dem hohen Grundwasserspiegel Tiefgaragen kaum realisiert werden können, spielt die Gestaltung von Gemeinschaftsstellflächen bei massierter Bebauung eine große Rolle. Damit das städtebauliche Bild nicht leidet und um die von größeren Stellflächen ausgehende Störung möglichst gering zu halten, wurden für diese Flächen besondere Gestaltungsauflagen erarbeitet.

3.7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Um eventuelle Störungen möglichst gering zu halten, wurden nur (für die Versorgung des Gebietes dienende) Läden zugelassen. Das Maß der baulichen Nutzung hält sich im üblichen Rahmen: Die Grundflächenzahl wurde mit 0,3 bzw. 0,4 ausgewiesen. Die Geschossflächenzahl wurde mit 0,5 bei eingeschossiger, mit 0,8 bei zweigeschossiger und mit 1,0 bei dreigeschossiger Bebauung festgelegt.

3.8 Bauweise

Um die gewünschte Durchmischung der verschiedenen Wohnformen zu erreichen, wurden, neben der Einzelhausbebauung, auch Doppelhaus, Hausgruppe und die offene Bauweise zugelassen. Der jeweilige Standort der verschiedenen Bauweisen wurde nach den schon genannten städtebaulichen Gründen festgelegt (räumliche Gestaltung, gewünschte Verdichtung, etc.).

3.9 Durchgrünung des Baugebietes

Um ein ausreichendes Maß an Begrünung zu erreichen, wurden vor allem Baumpflanzen im öffentlichen Raum vorgesehen. Diese Straßenbäume haben nicht nur eine verkehrsberuhigende Funktion, sondern auch die Aufgabe, die durch die Bebauung und Erschließung verursachten negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, zumindest teilweise, zu kompensieren. Darüber hinaus wurde zur Eingrünung des Gebietes an seinem Westrand ein Streifen als Streuobstwiese festgesetzt. Durch die Anordnung von Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern im Randbereich des Baugebietes wird eine bessere Begrünung und damit Einbindung im Randbereich der Bebauung erreicht.

3.10 Renaturierungsfläche

Die westlich des Baugebietes angrenzenden Flächen wurden als schutzwürdiger Grünbereich erkannt. Zur besseren Abwägung der konträren Interessen, hier notwendiges Bauland zu erschließen, dort schutzwürdige Grünbereiche zu erhalten, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Bestandsaufnahme über den vorhandenen Naturhaushalt gemacht. Diese Bestandsaufnahme war Grundlage für die Diskussion Abgrenzung des Baugebietes und wird Grundlage sein für Maßnahmen, die zum Schutz oder der Renaturierung der westlich des Baugebietes gelegenen Flächen dienen. Um den Schutz dieser Flächen rechtlich zu sichern, wurden sie in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Hinweis "Renaturierungsfläche" mit einbezogen. Ein Grünordnungsplan mit Aussagen zur endgültigen Gestaltung dieser Flächen ist in Bearbeitung.

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Ziegelhof/Klein Riedle" in Kehl-Sundheim

Der Bebauungsplan "Ziegelhof/Klein Riedle" ist am 13.05.1991 in Kraft getreten. Bei der Realisierung der Planung zeigte sich, daß die Festsetzung im Bereich westlich der Hauptstraße und nördlich der Haupterschließungsstraße nicht entsprechen dem vorhandenen Bedarf waren. Die sehr großen durchgängigen Baufenster parallel zur Haupterschließungsstraße ergaben Probleme bei der Planung mit Einzelwohnblocks.

Um dem angemeldeten Bedarf Rechnung zu tragen besteht die Notwendigkeit der Planänderung. Die Grundzüge der Planung (Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäuser) werden beibehalten.

Die durchgängig entlang der Haupterschließung liegende überbaubare Fläche wird aufgeteilt in 3 Einzelbaufenster mit jeweils zugeordneten Gemeinschaftsstellplätzen.

Das nördlich angrenzende Baufenster wird ebenfalls neu aufgeteilt. Zwischen den beiden Baufenstern wird eine Fläche für die Errichtung einer Tiefgarage ausgewiesen.

Die Neuordnung der überbaubaren Fläche führt dazu, daß die Haupterschließung für die rückwärtige Bebauung nicht mehr durch das Gebiet erfolgt sondern direkt von der Hauptstraße möglich ist.

Art und Maß der Bebauung bleiben gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan unverändert.

B E G R Ü N D U N G

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans "Ziegelhof/Kleinriedle"
in Kehl Sundheim

Der Bebauungsplan "Ziegelhof/Kleinriedle" ist am 13.05.1991 in Kraft getreten.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist am 23.03.1993 in Kraft getreten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ziegelhof/Kleinriedle" wurde eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Auf diesem Grundstück wird zwischenzeitlich ein Kindergarten realisiert.

Das Anlegen eines öffentlichen Kinderspielplatzes ist durch den Bau des Kindergartens innerhalb des derzeitigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht mehr möglich. Die Größe des Gebietes macht es jedoch erforderlich, daß noch ein allgemeinzugänglicher Spielplatz angelegt wird.

Eine Standortuntersuchung für einen Kinderspielplatz ergab, daß innerhalb des Gebietes keine Möglichkeit mehr besteht. Unmittelbar angrenzend im südöstlichen Anschluß an den Geltungsbereich befindet sich eine Fläche die für die vorgesehene Nutzung geeignet ist. Damit der Spielplatz realisiert werden kann sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die 2. vereinfachte Änderung beinhaltet die Ausdehnung des Geltungsbereichs und die Festsetzung Kinderspielplatz.