

Begründung

zum Bebauungsplan "Morgenäcker" in Kehl-Goldscheuer

Zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an Wohnbauland für Mehrfamilienhäuser im Stadtteil Kehl-Goldscheuer ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im Entwurf der Flächennutzungsplan-Fortschreibung 1990 ist im südlichen Anschluß an die Kittersburger Straße geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Expansion von bereits ortsansässigen Gewerbebetrieben sowie die zu erwartende Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungen in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebieten und Sonderbauflächen machen es zwingend erforderlich, das Angebot an Mietwohnungen zu erhöhen, um ein arbeitsplatznahes Wohnen zu ermöglichen.

Übergeordnete Planungsziele des Bebauungsplans sind

- Schaffung eines Wohngebietes für Mehrfamilienhäuser.
- Erschließung von der Kittersburger Straße über eine untergeordnete Stichstraße und einer bedarfsgerechten Verkehrsfläche, die später weitergeführt werden kann.
- Die notwendigen Stellplätze können als Tiefgarage, sowie eingegründete Gemeinschaftsstellplätze oder ebenerdige Garagen angeordnet werden.
- Erhaltung des straßenbegleitenden Grüns mit Baumpflanzung entlang der Kittersburger Straße.
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Kindergartens und eines Spielplatzes.
- Festsetzung von Rad-/Fußwegen im südlichen Anschluß an das vorhandene straßenbegleitende Grün, sowie innerhalb des Gebietes und zur freien Landschaft.

Alle übergeordneten Planungsziele wurden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen des Gebiets werden an die bestehenden Anlagen in der Kittersburger Straße angeschlossen. Die Bauweise wurde in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung entlang der Kittersburger Straße als offene Bauweise festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde für das gesamte Plangebiet als zweigeschossig zwingend festgesetzt.

Um einen guten Dachausbau zu ermöglichen, ist die Dachneigung entsprechend gewählt.

Insgesamt können ca. 100 Wohnungen innerhalb des gesamten Plangebiets errichtet werden.

Gesamtgeltungsbereich	ca. 2,8	ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,5	ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,1	ha
Erschließungsflächen neu	ca. 0,4	ha
Erschließungsflächen alt	ca. 0,1	ha
Bauflächen	ca. 1,7	ha

Es ist beabsichtigt, die ersten Baumaßnahmen im I. Quartal 1991 zu realisieren.