

## B e g r ü n d u n g

### zu den Bebauungsplänen "Herrenfeld I", "Herrenfeld II" in Kehl-Goldscheuer

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.03.1990 die Änderung der Bebauungspläne "Herrenfeld I" und "Herrenfeld II" in Kehl-Goldscheuer beschlossen.

#### **I. Notwendigkeit der Planungsaufstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne für die Wohngebiete enthalten Festsetzungen, die einen nachträglichen Wohnungsein- oder ausbau verhindern.

Der Ausschluß von Dachaufbauten, ein sehr geringer Kniestock in vielen Bereichen, eine sehr flache Dachneigung, sowie das Errichten von zusätzlichen Stellplätzen und Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche stehen der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Dachgeschoß entgegen.

Seit dem 24.01.1990 ist die novellierte Baunutzungsverordnung in Kraft, die für das Maß der baulichen Nutzung neue Maßstäbe und Regelungen einführt, die nunmehr berücksichtigt werden sollten.

Vor dem Hintergrund, daß heute der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ein ganz neuer Stellenwert zukommt, kann man wohl davon ausgehen, daß die aufgeführten Festsetzungen in vielen Fällen bei einer Abwägung der Belange nicht mehr als so zwingend anzusehen sind, daß sie zur Bewahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung unbedingt beibehalten werden müßten.

Festsetzungen, die Dachaufbauten, sowie eine steilere Dachneigung ermöglichen, sowie einen angemessenen Kniestock zulassen, sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar, ohne den Gebietscharakter der betreffenden Bereiche zu ändern.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1978 und bei der Flächennutzungsplanfortschreibung 1990 sind die Bereiche als bestehende Wohnbauflächen ausgewiesen.

#### **II. Planinhalt**

Als Art der baulichen Nutzung wurde für die Bebauungspläne entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl wurde so gewählt, daß für die Bereiche der einzelstehenden Gebäude eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit besteht.

Darüberhinaus wurde die Traufhöhe als Maximalhöhe bezogen auf Oberkante Straße festgesetzt.

Die Festsetzungen für die Dachneigungen wurden so gewählt, daß der Einbau von zusätzlichem Wohnraum möglich ist, ohne daß der bestehende Gebietscharakter aus städtebaulicher Sicht sich verändert.

Auf eine Festsetzung für Dachgauben bzw. die Kniestockhöhe wurde verzichtet, so daß hier ein individueller Spielraum gegeben ist.

Die Atrium-Bebauung zwischen Schillerstraße und Goethestraße wurde mit den bestehenden Festsetzungen übernommen, da der Aufbau von geneigten Dächern zu einer städtebaulich ungeordneten Entwicklung in diesem Bereich führen würde.

Die in den alten Bebauungsplänen festgesetzten Baulinien sind zur Durchsetzung der städtebaulichen Ziele nicht mehr notwendig und werden durch Baugrenzen ersetzt.

Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche wurden modifiziert (sh. Planskizze a), um dem vorhandenen Bedarf gerecht zu werden.

### **III. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Gebiete sind straßenmäßig, sowie durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen komplett erschlossen. Die verkehrsrechtliche Anordnung als Tempo-30-Zone für den gesamten Bereich ist erfolgt.

Straßenrückbaumaßnahmen wurden bisher an der Kreuzung Schillerstraße/Goethestraße durchgeführt.

Langfristig sind punktuelle zusätzliche Maßnahmen geplant.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch An- bzw. Ausbauten bedarf keiner neuen Erschließungsmaßnahme.

### **IV. Öffentliche Einrichtungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Herrenfeld I" befindet sich der Kindergarten "Don Bosco", sowie eine Kirche und die Grund- und Hauptschule.

Die Gemeinbedarfsfläche für Schule und Halle wurde nach Norden erweitert, um langfristig den Bedarf abzudecken.

Im südöstlichen Anschluß an das Gebiet "Herrenfeld I" im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Morgenäcker" wird zur Zeit ein Kindergarten neu gebaut (Fertigstellung April 1992). Ein zusätzlich entstehender Bedarf aus den beiden Baugebieten kann dadurch abgedeckt werden.

Durch zwei Kinderspielplätze ist gewährleistet, daß ein wohnungsnahes Spielen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen möglich ist.

