

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Vogesenallee-Ost" in Kehl-Sundheim

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 09.05.90 die Aufstellung des Bebauungsplans "Vogesenallee-Ost" in Kehl-Sundheim beschlossen.

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Einem bestehenden Bedarf an Mietwohnungen kann nicht mehr entsprochen werden.

Zielrichtung ist es möglichst Flächen in verkehrsgünstiger Lage innerhalb der bebauten Ortschaft und kurzfristiger Verfügbarkeit für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäuser heranzuziehen. Der überplante Geltungsbereich erfüllt diese Kriterien.

Zur Schaffung von Mehrfamilienwohnhäuser im Mietwohnungsbau und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat am 09.05.90 beschlossen, den in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Kehl im Bereich der Vogesenallee-Ost geplante Wohnbaufläche auszuweisen. Das geplante Wohnbaugebiet liegt innerhalb dieser Fläche.

3. Planinhalt

3.1 Gesamtkonzeption

Hauptziel des Bebauungsplans ist es, für den vorhandenen Bedarf an Mietwohnungen Mehrfamilienwohnhäuser zu schaffen. Insgesamt sollen ca. 160 Wohnungen errichtet werden.

Als übergeordnete Planungsprinzipien sind folgende Punkte zu nennen:

1. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie angemessene Ausnutzung von Baulücken innerhalb der bebauten Ortslage.
2. Schaffung eines Angebots an Baumöglichkeiten für 2- bis 4-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser mit ausbaubarem Dach.

3. Erschließung des Areals von der Vogesenallee.
4. Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage.
(ca. 220 Stellplätze)
5. Erhaltung des straßenbegleitenden Grüns entlang der Vogesenallee und Abschirmung der südlich angrenzenden Wohnbebauung durch einen dicht bepflanzten Grünstreifen.
6. Anlegen einer Grünfläche im westlichen Teil des Plangebiets im Anschluß an das Grundstück Flst.Nr. 2929 (Martin-Luther-Kirche).
7. Schaffung eines Rad-/Fußweges zwischen straßenbegleitendem Grün und geplanter Bebauung entlang der Vogesenallee.

3.2 Erschließung

Das bereits vorhandene Straßennetz mit direkter Anbindung an die Stadtumgehung (Ringstraße) erfordert nur einen geringfügigen zusätzlichen Erschließungsaufwand.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über eine parallel zur Vogesenallee verlaufende Mischfläche.

Die Tiefgaragenzu- und Abfahrt ist so angeordnet, daß die Mischfläche nicht gekreuzt werden muß.

Eine untergeordnete Anzahl von Besucherstellplätzen ist ebenerdig im nördlichen und südlichen Anschluß an die Mischfläche festgesetzt.

Die Mischfläche wird im Osten und Westen durch einen Rad- und Fußweg fortgesetzt, der an das bestehende Wegenetz angeschlossen wird.

Die interne Erschließung zwischen den einzelnen Baukörpern wird über ein Rad- und Fußwegenetz erfolgen, das im Bebauungsplan nicht festgesetzt ist.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets erfolgt über vorhandene Einrichtungen. Das anfallende Regenwasser wird direkt in den Schuttermühlkanal geleitet.

3.4 Grünflächen

Die vorhandene Grünfläche auf dem Grundstück Flst.Nr. 2929 soll nach Norden erweitert werden. Innerhalb dieser Fläche soll eine Verknüpfung des bestehenden sowie des geplanten Rad-/Fußwegenetz erfolgen. Außerdem soll hierdurch die städtebauliche Dominanz der Martin-Luther-Kirche stärker betont werden. Entlang der südlich angrenzenden Wohnbebauung ist ein intensiv zu bepflanzender Grünstreifen als Pufferzone zwischen dem bestehenden und geplanten Wohngebiet festgesetzt. Das vorhandene straßenbegleitende Grün der Vogesenallee wird in der Planung festgeschrieben.

3.5 Gestaltung

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen folgende Gestaltungsziele zugrunde:

- Schaffung eines hochwertigen Wohngebietes für Mehrfamilienhäuser
- höhenmäßige Staffelung der Gebäudekörper mit Betonung des Eckbereichs an der Ringstraße (Stadteingang)

Die Festsetzungen zur Erreichung der o.g. Gestaltungsziele wurden entsprechend gewählt.

3.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist nur auf den Erdgeschoßbereich beschränkt, um den Wohngebietscharakter nicht zu stören.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Die verkehrsgünstige Lage unmittelbar an der Stadtumgebung und die Nähe zu den Arbeitsstätten sowie die kurzfristige Verfügbarkeit des Grundstücks sind städtebauliche Kriterien, die eine Überplanung rechtfertigen.

Außerdem handelt es sich bei der Fläche um eine städtebaulich besonders exponierte Lage.

Zur Durchsetzung dieser stadtplanerischen Ziele sind diese Ausnutzungswerte notwendig.

Der vorhandene Gebietscharakter, Wohnbebauung mit starker Durchgrünung, wird durch die, auf der nördlichen Seite der Vogesenallee, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünfläche, die festgesetzte Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs (ca. 0,3 ha) und den Pflanzstreifen (15 m) auf der Südseite der Baugrundstücke erhalten.

3.7 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wurde die abweichende Bauweise mit Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig, festgesetzt. Diese Festsetzungen sind ebenfalls notwendig um das vorgesehene Planungsziel zu erreichen.

Alle geneigten Dachformen sind zulässig. Bei untergeordneten und verbindenden Bauteilen ist auch die Ausbildung mit Flachdach möglich.

4. Immissionen

Die zu erwartenden Immissionen durch das Verkehrsaufkommen auf der Ringstraße und der Vogesenallee sind durch passiven Lärmschutz an den Gebäuden so weit zu reduzieren, daß die schalltechnischen Orientierungswerte für "Allgemeine Wohngebiete" unterschritten werden. Bei konventioneller Bauweise und Verwendung von Isolierglasfenster 6 mm und 4 mm Glasdicke mit einem Zwischenraum von 16 mm sind die Anforderungen ausreichend erfüllt.

Die Tiefgaragenabluft ist in einen gemeinsamen Kamin abzuleiten.
(sh. TÜV-Gutachten Punkt 3.4 und Textfestsetzungen Punkt 6)

5. Klimatologische Auswirkungen

Die kleinklimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung sind in einem Gutachten untersucht und dem Bebauungsplan beigelegt.

6. Größe des Plangebiets und Realisierung

Gesamtgeltungsbereich ca. 2,3 ha

Baufläche ca. 1,9 ha

Die Realisierung der geplanten Vorhaben soll im I. Quartal 1991 begonnen werden.