

## B E G R Ü N D U N G

### zum Bebauungsplan "Klausmatt" in Kehl-Sundheim

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.03.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans "Klausmatt" in Kehl-Sundheim beschlossen.

#### **1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Einem bestehenden Bedarf an Mietwohnungen sowie an Flächen für nicht störendes Gewerbe kann nicht mehr entsprochen werden. Zielrichtung ist es, möglichst Flächen in verkehrsgünstiger Lage innerhalb der bebauten Ortschaft in kurzfristiger Verfügbarkeit für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sowie Doppel- und Einzelhäusern heranzuziehen.

Ein vorhandener Bedarf an Bauflächen für nicht störendes Gewerbe in verkehrsgünstiger Lage kann durch die Aufstellung des Bebauungsplans abgedeckt werden.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im Entwurf der Flächennutzungsplanfortschreibung 1990 ist der überplante Bereich als "Gemischte Baufläche" ausgewiesen.

#### **2. Planinhalt**

##### **2.1 Gesamtkonzeption**

Hauptziele des Bebauungsplans sind, Bauflächen für den vorhandenen Bedarf an Mehrfamilien-, Doppel- und Einzelhäusern sowie für nicht störendes Gewerbe zu schaffen.

Als übergeordnete Planungsprinzipien sind folgende Punkte zu nennen:

- getrennte Erschließung für die Wohnbebauung und die nicht störende gewerbliche Nutzung
- Schaffung eines Angebots für 2-geschossige Mehrfamilien- und Doppelhäuser und 1-geschossige Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
- Schaffung von Flächen zur Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben
- durchgängiger Grünzug (Streuobstwiesen zwischen bestehender Wohnbebauung im Gebiet "Leppertsloh" und geplanter Wohnbaufläche Klausmatt)

- Anschluß des gesamten Gebietes an das vorhandene Rad- und Fußwegenetz
- Staffelung der Dichte, d.h., mit zunehmender Erschließungslänge Reduzierung der Grund- und Geschosflächenzahl
- Abschirmung der geplanten Wohnbebauung gegenüber nicht störendem Gewerbe durch durchgängigen Pflanzstreifen

## 2.2 Erschließung

Die Wohnbebauung wird von Westen (Siemensstraße) über eine Sticherschließung angebunden.

Die nicht störende gewerbliche Baufläche hat eine verkehrsmäßige Anbindung von Süden.

Die Anbindung an das bestehende Rad- und Fußwegenetz erfolgt nach Norden und Osten.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind neu zu verlegen und werden an bestehende Anlagen im Westen bzw. Süden angeschlossen.

## 2.4 Grünfläche

Zwischen der vorhandenen Wohnbebauung "Leppertsloh" und der geplanten Wohnbaufläche ist eine 15 m breite, durchgängig von West nach Ost verlaufende Grünfläche (Streuobstwiese) vorgesehen.

Hiermit soll erreicht werden, daß der bestehende Gebietscharakter (bereits vorhandene Grünfläche zwischen "Leppertsloh-Nord" und "Leppertsloh-Süd") aufgenommen wird.

Ein durchgängiger Grünzug zwischen Wohnbebauung und Mischgebiet soll den vorhandenen Gebietscharakter ebenfalls betonen und zur Abschirmung dienen.

## 2.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde für den Bereich der Wohnbebauung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs wurde als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der Gesamtkonzeption festgesetzt.

Für den Bereich des Mischgebiets wurde eine max. Gebäudehöhe anstelle der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

## 2.6 Bauweise

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wurden in Anlehnung an die Planungsintensionen die offene Bauweise sowie für Teilbereiche offene Bauweise - nur Doppel- bzw. nur Einzelhäuser zulässig - festgesetzt.

Im Mischgebiet wurde abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit der Möglichkeit, Baukörper über 50 m Länge zu errichten, festgesetzt.

## 3. Größe des Plangebiets und Realisierung

Gesamtgeltungsbereich	ca.	7,95	ha
Allgemeines Wohngebiet	ca.	2,23	ha
Mischgebiet	ca.	4,72	ha
Grünfläche	ca.	0,58	ha
Verkehrsfläche	ca.	0,42	ha

Mit der Realisierung des Gebiets soll im IV. Quartal 1990 begonnen werden.

B E G R Ü N D U N G

**zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Klausmatt" in Kehl-Sundheim**

Der Bebauungsplan "Klausmatt" in Kehl-Sundheim ist am 27.02.1991 in kraft getreten.

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Mischgebiet ohne interne Erschließung festgesetzt.

Der angemeldete Bedarf an Mischgebietsfläche macht es erforderlich, daß eine interne verkehrsmäßige Erschließung gebaut werden muß.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet eine 10 m breite Sticher-schließung, von der alle neu zu bildenden Grundstücke erschlossen werden.

Die Anbindung an das übergeordnete Radwegenetz erfolgt über ein Rad-Fußweg, der zwischen Wendebereich und dem Rad-Fußweg entlang der Ringstraße neu anzulegen ist.

Die zulässige Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan schließt Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke aus.

Ein zwischenzeitlich angemeldeter Bedarf an Bauflächen für solche Einrichtungen konnte innerhalb des Stadtgebietes nicht befriedigt werden.

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke in diesem Bereich vertretbar.

Die Textfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für das Mischgebiet wurden entsprechend ergänzt.

Um eine geordnete und wirtschaftlich vertretbare Ver- und Entsorgung des Südbereichs zu gewährleisten, ist in dem Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger aufgenommen.