

Begründung zum Teilbebauungsplan für den Bereich
der ehemaligen Sportplätze am Schuttermühlkanal.

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

An der Nordecke beginnend Verlängerung der Kandelstraße, südwestlich des Schuttermühlkanals, südöstliche Grenze Friedhoferweiterung, südwestliche Grenze entlang der Straße "Am Sportplatz" bis Flurstück 1705/40 einschließlich, weiter Flurstücke 1705/57, 1705/56, 1705/55 und 1705/54 einschließlich, soweit wieder am Ausgangspunkt in der Nordecke.

Das Planungsgebiet liegt im Flur 1705/58 und 1705/59 der Gemarkung Kehl. Die konstant wachsende Nachfrage nach neuem Baugrund, sowohl durch Siedlungsgesellschaften, als auch durch Privatpersonen im Stadtbereich Kehl, haben zum Beschluß des Stadtrates geführt, das obige Gebiet, das sich für eine Bebauung eignet, nunmehr zu erschließen.

Im Flächennutzungsplan (Ausschnitt als Anlage) ist dieses Planungsgebiet als reines (WR), sowie als allgemeines (WA) Wohngebiet ausgewiesen. Der Teilbebauungsplan dient der städtebaulichen Neuordnung für den Bereich der ehemaligen Sportplätze am Schuttermühlkanal. Die Art der Bebauung wurde auf die besonderen Bedürfnisse der Stadt abgestimmt, und zwar 46 % Geschoßwohnungen in 5-geschossiger Bebauung, 36 % freistehende Einfamilienhäuser 1-geschossig mit Satteldach und 18 % 1-geschossige Gartenhofbebauung mit Flachdach. Ferner ist ein Kindergarten sowie ein Kinderspielplatz eingeplant, die den Bedürfnissen, sowohl des Planungsgebietes, als auch der bereits bebauten und benachbarten Gebiete genügt.

Mit der vorgesehenen Fläche für Grünanlagen im Südosten des Geltungsbereiches wird eine klare Trennung zwischen Bebauung und Friedhof erreicht.

Mit der Ver- und Entsorgung des Gebietes dürften bei dem vorliegenden Entwurf keine Schwierigkeiten entstehen. Entwässerung, Schmutz- und Regenwasser werden (Trennsystem) von der Wohnsammelstraße (verl. Kandelstraße) in die vorhandene städt. Kanalisation der Straße "Am Sportplatz" zugeführt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Eigentum der Stadt.

Zusammenstellung der Verkehrsfläche:

Art der Fläche	Querschnitt	Ges. Breite	Ges. Länge	Fläche
Wohnsammelstraße (Kandelstraße)	6,- m Fahrbahn 1 x 2,50 m Gehweg	8,50 m	370 m	3145 qm
Straße am Sport- platz	3,- m bis Fahr- bahnmitte	3,00 m	140 m	420 qm
Straße "A" einschl. Wendehammer	5,50 m Fahrbahn 2 x 2,00 m Gehweg	9,50 m	155 m	1472 qm
Wohnwege	3,- m Ausbaubreite	3,00 m	220 m	660 qm
Parkstreifen	2,- m Ausbaubreite	2,00 m	90 m	180 qm
	Summe der Verkehrsfläche =====			5877 qm =====

Kostenangabe

Der Stadt Kehl entstehen für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende überschlägliche Kosten:

1. lt. Tiefbauamt

Kanalisation	ca. DM 60.000,--	
Straßenbau	<u>ca. DM 200.000,--</u>	ca. DM 260.000,--

2. lt. Stadtwerke

Wasserversorgung	ca. DM 32.000,--	
Gasversorgung	ca. DM 0,--	
elektr. Straßenbeleuchtung	<u>ca. DM 8.000,--</u>	ca. DM 40.000,--

3. Öffentliche Grünfläche
einschl. Kinderspielplatz

ca. DM 10.000,--

Gesamtsumme ca. DM 310.000,--
=====

B E G R Ü N D U N G

zum Deckblatt für den Teilbebauungsplan für den Bereich der ehemaligen Sportplätze am Schuttermühlkanal in Kehl

genehmigt am 05. April 1968

1. vereinfachte Änderung vom 09. Juni 1971

Im Teilbebauungsplan für den Bereich der ehemaligen Sportplätze am Schuttermühlkanal in Kehl ist ein zusammenhängender Teilbereich für Gartenhofhäuser mit Flachdach festgesetzt.

Nachdem bereits nach ca. 10 Jahren in einigen Fällen gravierende Mängel in der Flachdachkonstruktion aufgetreten sind, die z.T. einen total neuen Aufbau der Dachhaut erfordern, wurde an die Stadtverwaltung der Wunsch herangetragen, zur sicheren Abdichtung der Häuser ein Satteldach errichten zu dürfen. Begründet wird diese Bauabsicht mit dem fehlenden Vertrauen in die Funktionsfähigkeit von Flachdachkonstruktionen.

Eine Überprüfung durch das Stadtbauamt, ob die evtl. Änderung der Dachform mit den Bebauungsplanvorschriften vereinbart werden kann, hat ergeben, daß die Voraussetzungen für eine Befreiung von den entsprechenden schriftlichen Festsetzungen nach § 31 Abs. 2 Pkt. 2 BBauG vorliegen.

Durch diese zusätzliche Ermöglichung von geneigten Dachflächen im Zusammenhang mit der Begrenzung der zul. Dachneigung auf 25° und Ausschließung eines Kniestockes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da durch die begrenzenden Festsetzungen die Einrichtung zusätzlicher Wohneinheiten ausgeschlossen ist.

Die Anpassung der heutigen Flachdachbungalows an die umgebenden Gebäude, die alle geneigte Dachflächen besitzen, entspricht dem städtebaulichen Ziel eines möglichst geschlossenen Ortsbildes.