

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Im Löh1" in Kehl-Marlen

I. Abgrenzung und Erschließung

Die Abgrenzung des Baugebiets ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegt. Die Erschließung erfolgt von der nördlich des Baugebiets verlaufenden Eckartsweiererstraße, der Landstraße 89 c nach Willstätt-Eckartsweier.

II. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Im Löh1" der ehemaligen Gemeinde Goldscheuer vom 18. 3. 1971 wurde vom Landratsamt Kehl mit Datum vom 29. 11. 1971 genehmigt.

Das Baugebiet das als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen ist, ist bereits zum größten Teil bebaut.

Im Kern des Baugebiets waren bisher 3 4-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser ausgewiesen und entlang der Lilienstraße 2-geschossige Wohnblocks.

Da der Anteil der bereits ausgeführten 2-geschossigen Reihenhausbauung zu den freistehenden Einfamilienwohnhäusern relativ groß ist, wurde auf Antrag des Ortschaftsrats von Goldscheuer das Gebiet der mehrgeschossigen Bauung für freistehende Einfamilienhäuser umgeplant, die Wohnblocks östlich der Lilienstraße zu Reihenhäusern. Diese Änderung kommt auch der starken Nachfrage entgegen.

Die Grenzen des Bebauungsplans decken sich im wesentlichen mit der Abgrenzung des bereits genehmigten.

III. Art und Bauweise des Baugebiets

Der Bebauungsplan weist die gesamte Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) aus.

Ausgewiesen sind:

56 Bauplätze für 2-geschossige Reihenhäuser
55 Bauplätze für 1-geschossige offene Bauweise

111 Bauplätze insgesamt.

Davon sind 72 Bauplätze bereits bebaut.

IV. Kosten

Die der Stadt Kehl noch entstehenden, überschlägigen Kosten sind in beiliegender Berechnung aufgeführt.

BEGRÜNDUNG**Zu den Bebauungsplänen "Gut Bünd/Im Bühl/In den Sechs Äckern/Im Löhl"
in Kehl-Goldscheuer Ortsteil Marlen**

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner Öffentlichen Sitzung am 09.04.1992 die Änderung der Bebauungspläne "Gut Bünd/Im Bühl/In den Sechs-Äckern/Im Löhl- in Kehl-Goldscheuer Ortsteil Marlen beschlossen.

I. Notwendigkeit der Planaufstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die bestehenden Bebauungspläne für die Wohnbaugebiete 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, da sie zur Bewahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung unbedingt beibehalten werden müßten. Festsetzungen, die Dachaufbauten sowie eine steilere Dachneigung ermöglichen, und einen angemessenen Kniestock zulassen, sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar ohne den Gebietscharakter der betreffenden Bereiche zu ändern. Mit der Änderung der Bebauungspläne soll außerdem erreicht werden, daß Gebiete mit gleichem Charakter identische Festsetzungen erhalten. Im 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 und städtebaulich angestrebten Gebietscharakter -Allgemeines Wohngebiet- festgesetzt. Der Ausschluß von Schank- u- Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke ist notwendig um den vorhandenen und geplanten städtebaulichen Zielen gerecht zu werden.

Die ausgeschlossenen Einrichtungen werden verkehrsmäßig stark frequentiert. Dies würde bedeuten, daß gebietsfremder Verkehr angezogen und die Wohnqualität beeinträchtigt wird. Der Ausschluß dieser Einrichtungen war deshalb erforderlich. Der Grund- und Geschoßflächenzahl wurde so gewählt, daß für die Bereiche der einzelstehenden Gebäude eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit besteht. Darüber hinaus 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 sich der bestehende Gebietscharakter aus städtebaulicher Sicht verändert. Auf eine Festsetzung der Dachgauben bzw. der Kniestock höhe wurde verzichtet, so daß hier ein individueller Spielraum gegeben ist. Für die Reihenhausbebauung wurde die bisherige Festsetzung von Flachdach dahingehend geändert, daß ein Satteldach aufgebaut werden kann um auch hier zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen. Die Dachneigung für die Reihenhaus-bebauung wurde einheitlich festgesetzt um eine städtebauliche Entwicklung zu erhalten. Die in den alten Bebauungsplänen festgesetzten Baulinien sind zur Durchsetzung der städtebaulichen Ziele nicht mehr notwendig und werden durch Baugrenzen ersetzt. Die Festsetzung für Garagen und Stell plätze außerhalb der bebaubaren Flächen wurde modifiziert (siehe Plan skizze A) um dem vorhandenen und auch zusätzlichen 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. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch An- bzw. Ausbauten bedarf keine neue Erschließungsmaßnahmen.

IV. Öffentliche Einrichtungen

In den Geltungsbereichen der Bebauungspläne befinden sich zwei Kinderspielplätze. Durch die aufgelockerte Bebauung ist wohnungsnahes Spielen für Kleinkinder auf den Grundstücken gewährleistet. Die bestehenden Einrichtungen Schule und Kindergarten sind in angemessener Entfernung vorhanden.

V. Grünflächen

Die Festsetzung von größeren öffentlichen Grünflächen außer den bereits erwähnten Spielplätzen ist nicht notwendig. Unmittelbar östlich bzw. südlich an die Planbereiche angrenzend beginnt die freie Landschaft, die als Naherholungsbereich dient.

VI. Infrastruktur Einrichtungen

Die wohnungsnahе Versorgung ist durch bestehende Einrichtungen gesichert. Soziale und gesundheitliche Einrichtungen sind ebenfalls ausreichend vorhanden.