

Begründung
zum Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang" in Kehl

1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan "Bahnhofsgebiet" datiert aus dem Jahr 1970. Der Plan wurde nur zum Teil verwirklicht. Die diesem Plan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption erscheint heute als nicht mehr zeitgemäß, ließe sich auch in einigen Bereichen gar nicht mehr realisieren.

Eine städtebaulich und architektonisch befriedigende Fassade der Innenstadt zur B 28 hin konnte auf der Grundlage dieses Planes nicht erreicht werden.

Daher faßte der Gemeinderat 1982 den Beschluß diesen Bebauungsplan zu ändern. Das Verfahren wurde bis zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung geführt und dann aus verschiedenen Gründen 1984 angehalten.

Mittlerweile hat sich, nach Abstimmung mit wichtigen Grundstückseigentümern und Interessenten, das städtebauliche Konzept für diesen Bereich derart verdichtet, daß es geboten war, das Bauleitplanverfahren wieder aufzunehmen.

Da sich die städtebaulichen Ziele während der langen Unterbrechung des Verfahrens teilweise geändert haben, mußte ein neues Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

2. Stadtplanerische Zielsetzungen

Das Areal, unmittelbar an der Kreuzung B 28/Hauptstraße gelegen, bildet die Eingangszone der zentralen Innenstadt von Kehl.

Die Präsentation des Stadteingangs gewinnt zusätzlich Bedeutung durch die Lage gegenüber dem Hauptbahnhof und die Nachbarschaft des Grenzübergangs nach Frankreich. Das Areal bzw. seine Bebauung stellt die Visitenkarte für Kehl dar und benötigt folglich eine repräsentative Architektur, die der exponierten Lage Rechnung trägt.

Der derzeitige Bestand wird den hohen Anforderungen in keiner Weise gerecht. Die Bebauung mit 1-geschossigen Flachbauten stellt eine Entwertung des Stadteingangs dar.

Das grundlegende städtebauliche Konzept für diesen Bereich muß demnach:

- Eine Architektur mit hohem qualitativen Anspruch ermöglichen,
- die neuen Nutzungen definieren,
- die Vorzüge der besonderen städtebaulichen Situation sichern, erhalten und nach Möglichkeit voll zum Tragen bringen.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Vor dem Hintergrund der dargestellten exponierten Situation beinhaltet das Gebiet "Straßburger Straße/Stadteingang" städtebauliche Chancen, die ohne planungsrechtliche Steuerung nur bedingt wahrgenommen und umgesetzt würden.

Die Aufgabe ist folglich:

- Festsetzung der zukünftigen Bebauung hinsichtlich überbaubarer Grundstücksfläche, Art und Maß der Nutzung, Bauhöhe, Kubatur und Erschließung.

Eine besondere Dringlichkeit erhält das Erfordernis einen Bebauungsplan aufzustellen dadurch, daß eine konkrete Planung der genannten Interessenten vorliegt, die einer planungsrechtlichen Regelung im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung bedarf.

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat deshalb in seiner öffentlichen Sitzung am 08.05.1991 beschlossen, für das Gebiet am Stadteingang einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

4. Entwicklungskonzeption

Entsprechend der Lage des zu überplanenden Areals am Innenstadtrand an der sehr verkehrsintensiven Bundesstraße 28 zeigt sich eine Eignung des Standortes vor allem für das folgende Nutzungsspektrum:

- Büronutzung, insbesondere Geldinstitute, Versicherungen etc, aber auch andere Verwaltungseinrichtungen
- Praxen
- Hotel und Gastronomie
- Fachgeschäfte

Für eine Wohnnutzung können nur von der B 28 abgewandte Bereiche in Frage kommen. Der Grundcharakter des Gebietes und die spezifischen Eignungen und Randbedingungen des Areals lassen insgesamt gesehen für eine Wohnnutzung keinen großen Raum. Da die gesamte Innenstadt jedoch auch als Wohnstandort gestärkt und entwickelt werden soll, wird angestrebt eine geringe Anzahl Wohnungen in geeigneter Lage in den Obergeschossen zu integrieren. Hier kann es sich jedoch nur um einen deutlich untergeordneten Anteil an der Gesamtnutzung handeln.

Es wird angestrebt, die Innenstadt-Fassade entlang der B 28 neu auszubilden und zu gestalten. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude, der Bauvolumen und der Gestaltung werden daher vor allem Lösungen gesucht, die sich parallel zur B 28 als wirksame Raumkante entwickeln. Das bedeutet, daß auch -zumindest abschnittsweise- eine entsprechende Höhenentwicklung gewünscht ist. An der Einmündung der Hauptstraße in die B 28 wird eine Eckbetonung angestrebt, die gleichzeitig zu einer Torwirkung in der Hauptstraße beitragen soll. Die öffentlichen Flächen entlang der B 28, insbesondere die Fußgängerunterführung zum gegenüberliegenden Bahnhof, sollen neu gestaltet werden.

Die Erschließung soll über die vorhandene, parallel zur B 28 verlaufende Erschließungsstraße erfolgen. Eine weitere Anbindung erfolgt auf der Rückseite aus der Innenstadt heraus über die Schulstraße. Eine weitere Grundstückszufahrt ist heute bereits von der Hauptstraße her vorhanden. Diese kann weiter genutzt werden. Die Parkierung für ein Objekt dieser Größenordnung setzt eine private Tiefgarage voraus.

Insgesamt kann somit grundsätzlich festgestellt werden, daß der Bebauungsplan von 1970 in keiner Weise geeignet ist für eine zeitgemäße Neuordnung dieses Bereichs. Andererseits entsprechen die Festsetzungen des "Bebauungsplans zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich Kehl" durchaus der jetzigen stadtplanerischen Zielsetzung und können daher als Grundlage der Festsetzung der Art der Nutzung im wesentlichen herangezogen werden.

5. Umsetzung des Entwicklungskonzepts

Der "Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich Kehl" aus dem Jahr 1988 definiert ein Gesamtkonzept für die zukünftige Entwicklung der zentralen Innenstadt.

Dieser Bebauungsplan bildet die Grundlage, um die von der Stadt Kehl im Rahmen der Stadtentwicklung angestrebte städtebauliche Qualität der Innenstadt herzustellen.

Der Bereich des Stadteingangs wurde bereits in der Aufstellungsphase dieses einfachen Bebauungsplanes als Entwicklungsschwerpunkt gesehen, der an die städtebaulich empfindlichen Zonen der Hauptentwicklungsachsen angrenzt. Unter Beachtung aller Rahmenbedingungen und Ziele wurde das Gebiet, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Straßburger Straße/Stadteingang" liegen wird, als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Diese zum damaligen Zeitpunkt erkannten Prioritäten für den Bereich des Stadteingangs besitzen uneingeschränkt Aktualität.

Die Festsetzung Kerngebiet wird also aus dem genehmigten "Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich Kehl" übernommen und wie im folgenden dargestellt den differenzierten Anforderungen entsprechend modifiziert.

Die Nutzungen des § 7 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO im einzelnen:

Ziffer 1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Diese Nutzungen werden uneingeschränkt zugelassen, da sie städtebaulicher Zielsetzung entsprechen, d. h. zur positiven Imagebildung des Areals wesentlich beitragen werden, zumal derzeit ein erhöhter Bedarf an hochwertigen Büroflächen besteht.

Ziffer 2

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten

Einzelhandelsbetriebe, Lokalitäten und Beherbergungsbetriebe sind in das für diesen Standort geeignete Nutzungsspektrum einzuordnen und damit den in Ziffer 1 genannten Branchen in ihrer städtebaulich positiven Wirkung gleichzusetzen.

Vergnügungsstätten sind hingegen generell abzulehnen. Vergnügungsstätten bringen insbesondere in ihrer Anhäufung oft erhebliche negative Auswirkungen mit sich, die den städtebaulichen Zielen zuwiderlaufen. Da in unmittelbarer Nähe des Stadteingangs bereits eine größere Vergnügungsstätte existiert, müssen weitere derartige Einrichtungen an diesem empfindlichen Standort als völlig deplaziert beurteilt werden. Eine Kumulation derartiger Einrichtungen ist unter dem Gesichtspunkt der geordneten Stadtentwicklung mit den Mitteln des Planungsrechts zu verhindern.

Ziffer 3

Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Gewerbebetriebe der Kategorie "nicht wesentlich störend" können mit dem Charakter des Gebiets und mit den Anforderungen des Standortes verträglich sein. Da das Spektrum der Gewerbebetriebe dieser Kategorie sehr heterogen ist, erscheint es in Anbetracht der gezielten Anforderungen von Seiten der Stadtplanung unerlässlich über die Zulässigkeit einzelnen Betriebe im Wege der Einzelfallentscheidung zu befinden.

Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind somit gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Ziffer 4

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Diese Anlagen sind den an diesem Standort geeigneten zuzurechnen und daher uneingeschränkt zuzulassen.

Ziffer 5

Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

Die Tiefgarage des Baukomplexes am Stadteingang wird ausschließlich die baurechtlich notwendigen Stellplätze aufnehmen. Darüberhinaus werden keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen. Die Notwendigkeit zur Zulassung einer Tankstelle gemäß Abs. 2 Ziff. 5 oder Abs. 3 Ziff. 1 ist daher nicht gegeben.

Ziffer 6

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Wohnungen für Betriebsangehörige können uneingeschränkt zugelassen werden.

Ziffer 7

Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans und Abs. 3 Ziff. 2

Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen

Die Rahmenbedingungen lassen für eine Wohnnutzung nicht viel Raum. Da die Innenstadt jedoch als Wohnstandort verfestigt und weiterentwickelt werden soll, wird eine geringe Anzahl von Wohnungen in geeigneter Lage in die Obergeschosse integriert. Der Anteil der Wohnnutzung ist im Verhältnis zur Gesamtnutzung jedoch nur untergeordnet.

Die Baunutzungsverordnung legt als Obergrenze des Nutzungsmaßes in Kerngebieten eine Grundflächenzahl von 1,0 fest und eine Geschoßflächenzahl von 3,0.

Die besondere städtebauliche Situation und die stadtplanerischen Zielsetzungen erfordern eine hohe bauliche Verdichtung. Eine niedrige Verdichtung, wie sie der Bestand derzeit aufweist, würde die Entwicklungschancen in Bezug auf das Umfeld nicht angemessen ausnutzen.

Eine Architektur, die durch ihre Höhenentwicklung den Zusammenhang mit der Nachbarbebauung herstellt (und darüberhinaus durch ihre Gestaltung einen Wert darstellt), trägt der exponierten Lage Rechnung. Sie schafft die notwendige Raumkante, betont die Grenze der Innenstadt in angemessener Weise und präsentiert ansprechende innerstädtische Bebauung.

Die Nutzung des hochwertigen Geländes erfordert darüberhinaus eine hohe bauliche Verdichtung, d. h. bessere Ausnutzbarkeit der Fläche.

Alle diese Faktoren bestimmen gemeinsam ein sehr hohes Maß der baulichen Nutzung -für die Bebauung werden die Obergrenzen der Werte für ein Kerngebiet angenommen-.

Aufgrund der geforderten hohen Ausnutzbarkeit des Grundstücks und des Gebäudes und der erforderlichen Angleichung an die Nachbarbebauung soll als Dachform nur Flachdach zulässig sein.

Zur Absicherung der genannten Ziele sind die präzise Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien und die Festsetzung der Höchstgrenze der Gebäudehöhen durch horizontale und vertikale Baugrenzen und Baulinien unverzichtbar.

Ein Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist die Verkehrsberuhigung der zentralen Innenstadt von Kehl. Die Überlegung dieses Konzepts sind durch eine genau definierte Anbindung des notwendigen Fahrverkehrs vom öffentlichen Verkehrsraum in das Grundstück und zurück zu übernehmen.

Wegen der komplexen Verkehrslage des Areals an der B 28 und der Hauptstraße müssen Zu- und Ausfahrten eindeutig planungsrechtlich geregelt werden.

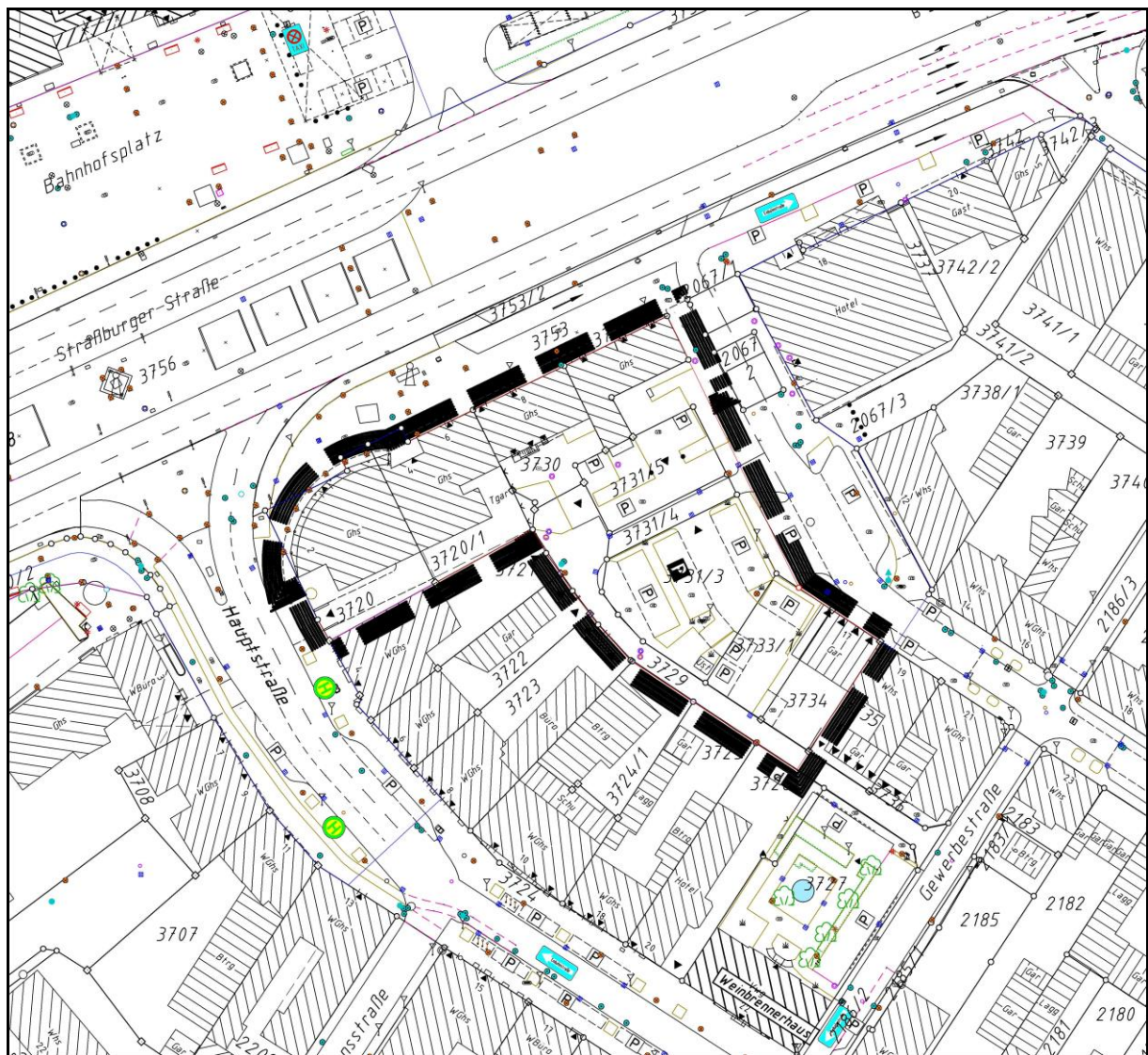
6. Belange des Denkmalschutzes:

Auf Anregung des Landesdenkmalamtes enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf die Möglichkeit von Funden der ehemaligen Vauban-Festung Kehl, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans sich z.T. mit ehemaligen Festungsflächen überlagert. Hinsichtlich des bei Funden einzuhaltenden Verfahrens wird auf § 20 DSchG verwiesen.

Bebauungsplan „Straßburger Straße / Stadteingang“ in Kehl-Stadt 1. Änderung

im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Stadt Kehl
Stadtplanung

Satzung
Fassung: 20.12.2011



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Notwendigkeit der Planänderung	4
2. Geltungsbereich und Bestand	5
3. Vorhandene Planungen / Untersuchungen	7
3.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein	7
3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kehl am Rhein	7
3.3 Bebauungsplan "Straßburger Straße / Stadteingang" in Kehl-Stadt	8
3.4 Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich Kehl in Kehl-Stadt, 1. Änderung	9
3.5 Werbeanlagensatzung im Kernstadtbereich von Kehl	10
3.6 Einzelhandelsgutachten	11
3.7 Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl am Rhein	12
3.8 Denkmalschutz	13
3.9 Altlasten	17
3.10 Schallschutz	17
3.10.1 Straßenverkehr	18
3.10.2 Schienenverkehr	20
3.10.3 Schalltechnische Untersuchung vom 06. März 2009	20
3.10.4 Lärmschutzmaßnahmen	23
3.11 Feinstaub PM 10	25
3.12 Stickstoffdioxid (NO ₂)	25
3.13 Grundwasserschutz	26
3.14 Hochwasserschutz	26
4. Planinhalt	27
5. Städtebauliche Konzeption	28
5.1 Art der baulichen Nutzung	28
5.2 Maß der baulichen Nutzung	32
5.3 Baugestaltung	33
6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	33
6.1 Verkehrserschließung	33
6.2 Versorgung	34
6.3 Entsorgung	35
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 Bundesnaturschutz- gesetz (BNatSchG) in der Bauleitplanung	35
8. Flächenübersicht	35
Anhang	36
Messstellenplan	37
Ganglinienplan der Grundwassermessstelle 102/064-6	38
Verkehrszählung und Prognose bis 2020	39
Verkehrsströme	40
Vorprüfung des Einzelfalls	41

Abbildungen

Abb. 1: Luftbild - nördliche Innenstadt	5
Abb. 2: Fotos - Plangebiet	6
Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kehl - Kernstadtbereich	8
Abb. 4: Geltungsbereiche der Bebauungsplan-Änderung und des Bebauungsplans	9
Abb. 5: Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich in Kehl-Stadt, 1. Änderung	10
Abb. 6 Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung	11
Abb. 7: Vorschlag zur Abgrenzung der «City-Lage» von Kehl	12
Abb. 8: Archäologisch relevante Bereiche	13
Abb. 9: Rekonstruktion der Festung Kehl	14
Abb. 10: Archäologische Fundstellen	15
Abb. 11: Bodeneingriffskarte	16
Abb. 12: Lageplan militärische Altlasten	17
Abb. 13 Lageplan Lärmquellen	18
Abb. 14: Verkehrszahlen: Prognose 2020	19
Abb. 15: Prognose Schienenverkehr Bahnübergang 36 - Kehl Hbf bis 2015	20
Abb. 16: Prognose Schienenverkehr Kehl Hbf - Bahnübergang Hafestraße bis 2015	20
Abb. 17: Beurteilungspegel Straße	21
Abb. 18: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen	23
Abb. 19: Lärmpegelbereiche im Plangebiet	24
Abb. 20: Betriebe der Innenstadt von Kehl nach Anzahl und Verkaufsfläche	29
Abb. 21: Fotos - Vorhandene Bebauung an der Straßburger Straße	32
Abb. 22: Fotos - Schulstraße Richtung Straßburger Straße und Gebäude Schulstr. 19	33

1 Notwendigkeit der Planänderung

Der Bebauungsplan "Straßburger Straße / Stadteingang" stammt aus dem Jahr 1992. Auslösender Faktor war zum damaligen Zeitpunkt die Notwendigkeit, die unattraktive Stadtrand-situation und den Eingangsbereich zur zentralen Innenstadt von Kehl städtebaulich aufzuwerten.

Der Bereich ist jedoch heute noch durch erhebliche städtebauliche und funktionale Missstände gekennzeichnet. Obwohl das Gebiet am Rande des Stadtzentrums liegt, geriet es in eine Schattenlage. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass das Quartier nicht auf direktem Wege angefahren werden kann.

Die vorhandenen Gebäude sind z. T. unattraktiv und werden den hohen Anforderungen des Standortes in keiner Weise gerecht. Neben Leerständen werden einige Gebäude nicht wert-haltig genutzt. Zur zentralen Innenstadt besteht ein städtebaulicher und funktionaler Bruch. Der südliche Bereich des Plangebiets ist versiegelt und dient als Parkplatz. Das Areal stellt die letzte größere Baulandreserve in der Innenstadt dar, die im Eigentum der Stadt Kehl steht. Der gesamte Bereich soll städtebaulich-funktional aufgewertet und ausgebaut werden.

Erste Maßnahmen zur Aufwertung der nördlichen Innenstadt wie Neugestaltung des Bahnhofs-vorplatzes sowie Ausbau der B 28 zum Stadtboulevard wurden bereits im Rahmen der Landesgartenschau 2004 durchgeführt. Mit der Herstellung des Anschlusses der Schulstraße an die B 28 erfolgte ein weiterer Beitrag zur Aufwertung dieses Areals. Es ist nur das Rechtseinbiegen von der Schulstraße in die B 28 möglich.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, die Voraussetzungen für einen attraktiven Eingangsbereich und eine qualifizierte Stadtrand-situation zu schaffen, zum einen durch eine höhere Verdichtung und zum anderen durch Funktionsvielfalt und Weiterentwicklung der Wohnnutzung. Die Standortsicherung und Aufwertung der Wohnnutzung trägt maßgeblich zu einer positiven Innenstadtentwicklung bei.

Die Bebauungsplan-Änderung dient der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist 3.745 m² groß; die Grundstücksflächen betragen ca. 3.140 m². Festgesetzt werden Kerngebiete (MK). Gem. § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die max. Grundflächenzahl (GRZ) in Kern-gebieten 1,0. Bei 3.140 m² Grundstücksflächen und einer max. GRZ von 1,0 beträgt die zulässige Grundfläche 3.140 m², d. h. der Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird nicht erreicht.

Die Bebauungspläne "Straßburger Straße / Stadteingang", 1. Änderung, "Großherzog-Friedrich-Kaserne / Quartier Voisin" und "Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude" sollen gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch- bzw. weitergeführt werden. Bei den Bebauungsplänen besteht sowohl ein räumlicher als auch ein zeitlicher Zusammenhang. Deshalb sind die zulässigen Grundflächen der Bebauungspläne zu kumulieren. Mit Datum vom 31.07.2009 ist für die Bebauungspläne eine gemeinsame Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 BauGB durchgeführt worden (s. Anhang). Insgesamt kann aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls festgestellt werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Bebauungspläne zum Zeitpunkt der Vorprüfung zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.08.2009 beteiligt. Es wurden keine Bedenken vorgebracht.

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann abgesehen werden. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

2 Geltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straßburger Straße (B 28), im Osten durch die Schulstraße, im Süden durch Bebauung, im Südwesten durch die Erschließungsstraße mit Wendehammer und im Nordwesten durch die Hauptstraße begrenzt.

Die Bundesstraße 28 ist die zentrale Straßenverbindung zwischen den Städten Kehl und Straßburg mit auch überregionaler Verkehrsfunktion. Die Bundesstraße ist sehr stark befahren mit einem hohen Aufkommen an Schwerlastverkehr. Nördlich der Bundesstraße befindet sich die Bahnlinie Straßburg - Kehl - Appenweier.

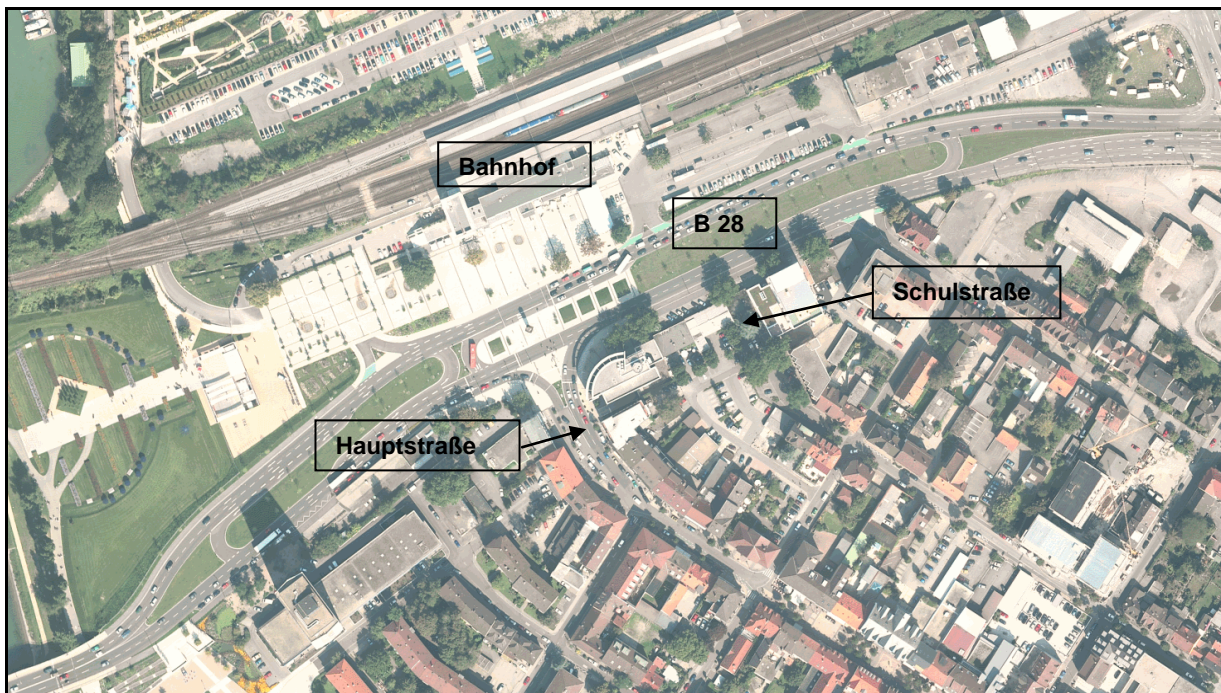


Abb. 1: Luftbild - nördliche Innenstadt

BEGRÜNDUNG

Das Plangebiet bildet die Eingangszone zur zentralen Innenstadt von Kehl. Zusätzlich gewinnt dieser Bereich an Bedeutung durch die Lage gegenüber dem Hauptbahnhof und die Nachbarschaft des Grenzübergangs nach Frankreich.

Das Areal ist durch erhebliche städtebauliche und funktionale Missstände gekennzeichnet. An der Straßburger Straße findet man eine geschlossene Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen vor. Die Bebauung mit z. T. eingeschossigen Flachbauten stellt eine Entwertung des Stadteingangs dar. Im südlichen Teil des Plangebiets sind Parkplätze sowie Garagen untergebracht. Hier befindet sich auch eine Trafostation des E-Werks Mittelbaden (Foto 3). Im Änderungsgebiet stehen mehrere kleinere Bäume (Ziergehölze) sowie eine große Platane. Für den motorisierten Verkehr wurde im Jahr 2008 eine direkte Anbindung von der Schulstraße auf die B 28 geschaffen.

Foto 1: Bebauung Kreuzung Straßburger Straße (B 28)/Hauptstraße



Foto 2: Städtebauliche Missstände an Straßburger Straße / B 28



Foto 3: westliche Erschließungsstraße mit Trafostation des E-Werks



Foto 5: westliche Erschließungsstraße mit Wendehammer



Foto 4: Parkplatz im südlichen Bereich



Abb. 2: Fotos - Plangebiet

Die nordöstlichen Gebäude an der Straßburger Straße / B 28 sollen abgebrochen werden (Foto 2). Geplant ist, diesen Bereich sowie das Parkplatzareal (Foto 4) entlang der Schulstraße zu überbauen. Der größte Teil dieser Flächen steht im Eigentum der Stadt Kehl. Die 4 m breite Erschließungsstraße im Westen des Plangebietes (Foto 5) sowie der Wendehammer sollen verbreitert bzw. vergrößert werden.

Im Geltungsbereich liegen folgende Grundstücke:

Flst.Nr. 3730	340 m ²
Flst.Nr. 3731	217 m ²
Flst.Nr. 3731/3	597 m ²
Flst.Nr. 3731/4	99 m ²
Flst.Nr. 3731/5	315 m ²
Flst.Nr. 3733/1	274 m ²
Flst.Nr. 3734	237 m ²
Flst.Nr. 2067 (Teilfläche Schulstraße)	221 m ²
Flst.Nr. 3729 (Teilfläche Weg)	383 m ²
Flst.Nr. 3720	560 m ²
Flst.Nr. 3720/1	<u>502 m²</u>
gesamt	3.745 m ²

3 Vorhandene Planungen / Untersuchungen

Die vorhandenen Planungen bzw. Untersuchungen bilden die Grundlagen für die weiteren Entwicklungen bzw. Konkretisierung auf den nachfolgenden Planungsebenen.

3.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Die Stadt Kehl ist Mittelzentrum. Mittelzentren dienen der Deckung des gehobenen seltener auftretenden qualifizierten Bedarfs. Zentrale Orte versorgen eine größere Fläche in ihrem Umland, den sogenannten Verflechtungsbereich. Zum Mittelbereich der Stadt Kehl gehören die Gemeinden Rheinau und Willstätt. Eine Sonderstellung nimmt das Mittelzentrum Kehl durch seine unmittelbare Nähe zum französischen Oberzentrum Straßburg ein.

Die Kernstadt erhält im Regionalplan die Gemeindefunktion Ort als Siedlungsbereich (SB). Diese Festlegung sorgt dafür, dass eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden kann. Diese Siedlungsbereiche sind gekennzeichnet durch vorhandene Ansätze mehrgeschossiger Bauweise mit höheren Siedlungsdichten. Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Siedlungsfläche dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kehl am Rhein

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Kehl am Rhein ist vom Regierungspräsidium Freiburg am 24.09.2004 Az. 21-2511.1-5 genehmigt worden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 16.10.2004 wurde die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wirksam.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die Bebauungsplan-Änderung ist insoweit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

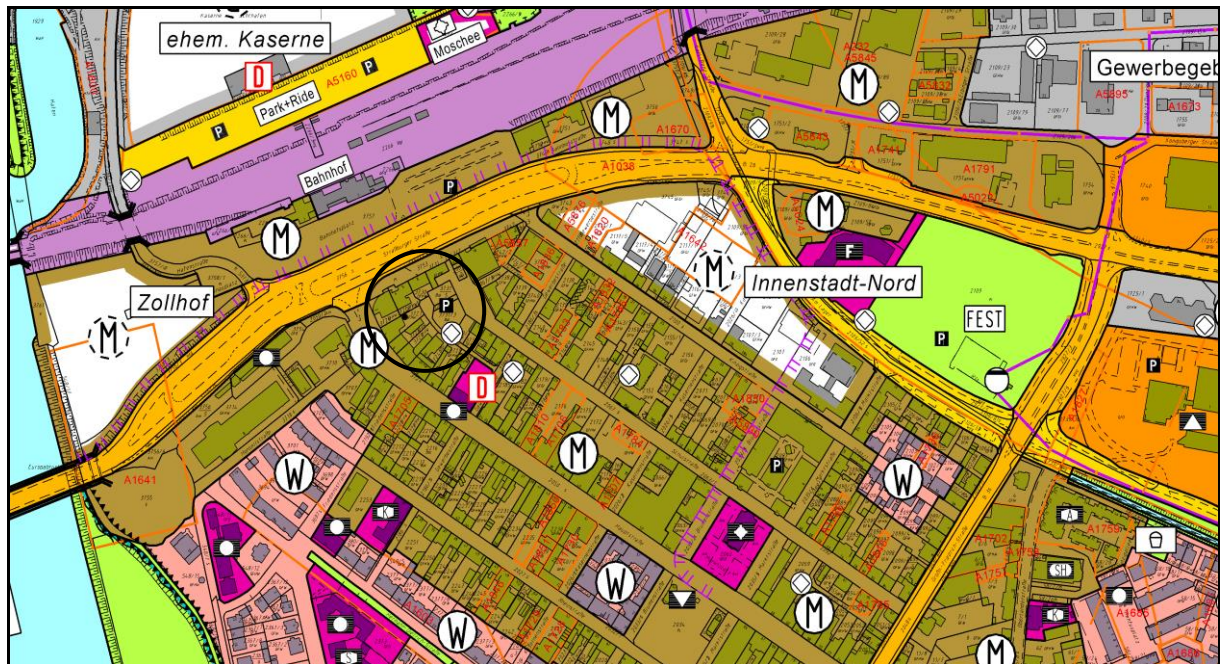


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan - Kernstadtbereich

3.3 Bebauungsplan "Straßburger Straße / Stadteingang" in Kehl-Stadt

Der Bebauungsplan "Straßburger Straße / Stadteingang" ist am 10.10.1992 in Kraft getreten. Er hat zum Ziel, den Anforderungen an die exponierte Lage durch ein angemessenes Nutzungsspektrum und die Ausbildung einer attraktiven Innenstadt-Fassade gerecht zu werden. Die Nutzung des hochwertigen Geländes erfordert darüber hinaus eine hohe bauliche Verdichtung. Ein Bestandteil dieses städtebaulichen Konzeptes ist die Verkehrsberuhigung der zentralen Innenstadt von Kehl. Die Trennung der Schulstraße von der B 28 brachte jedoch eine Isolierung des Gebietes mit sich.

Der Bebauungsplan "Straßburger Straße / Stadteingang" wird durch die 1. Änderung ersetzt.

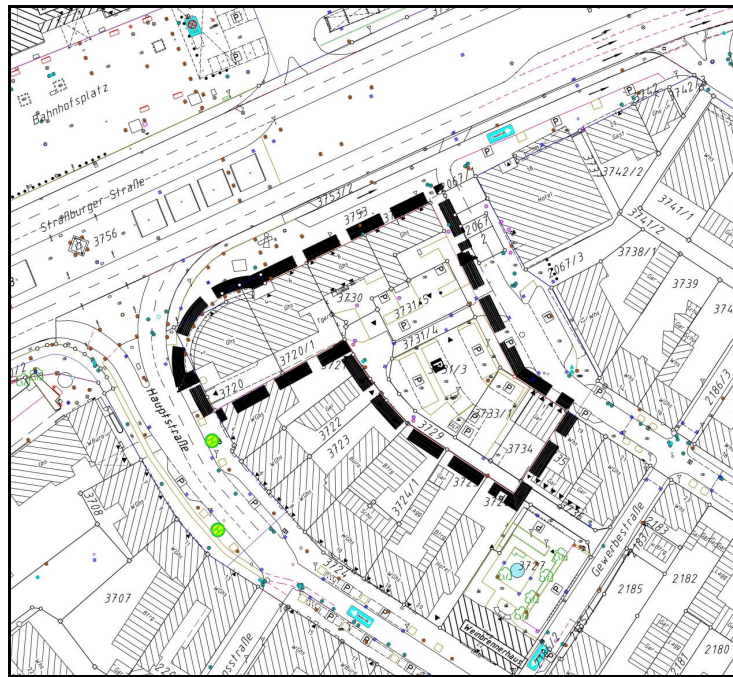
Im Rahmen dieser Bebauungsplan-Änderung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans den Gegebenheiten angepasst und folgendermaßen geändert:

1. Rücknahme des Geltungsbereichs im Norden und Osten

Die öffentlichen Verkehrsflächen Straßburger Straße/B 28 und Schulstraße sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Umgestaltung B 28", 1. Änderung aufgenommen worden. Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung wird in diesen Bereichen angepasst. Der durch diese Bebauungsplan-Änderung überlagerte Teilbereich Ecke Hauptstraße/Straßburger Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Umgestaltung B 28", 1. Änderung wird zurückgenommen.

2. Erweiterung des Geltungsbereichs im Süden

Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs und der Erfordernis der Neuordnung werden die Flächen Flst.Nr. 3733/1 und 3734 in den Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung aufgenommen. Dies wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich bereits berücksichtigt. Der Geltungsbereich wird im Südosten erweitert.



Geltungsbereich der 1. Bebauungsplan-Änderung

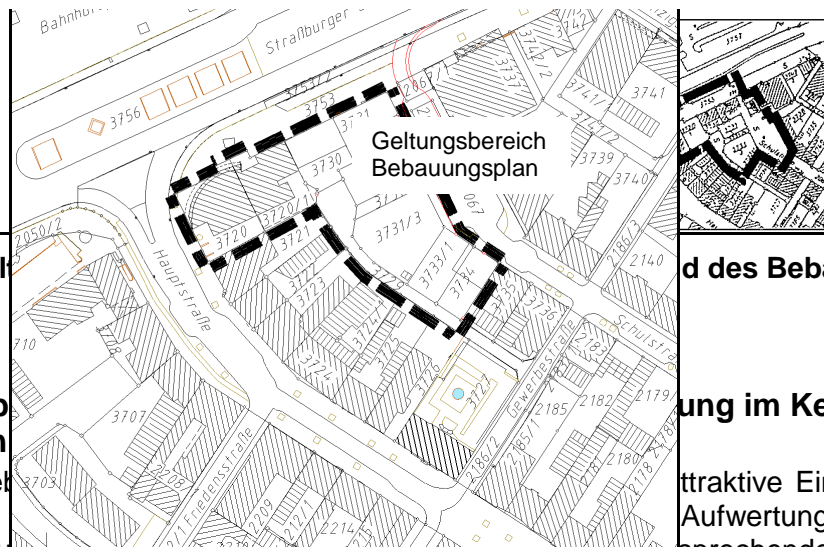


Abb. 4: Geltungsbereich

Geltungsbereich des Bebauungsplans

3.4 Bebauungsplanbereich Kehl im

Ziel dieser Bebauungsplan-Änderung ist die Erhaltung und Aufwertung von Wohnstandorten im Kernstadtbereich Kehl im

Einzelhandel und Dienstleistung. Durch die Festsetzung von entsprechenden Baugebieten sowie Ausschluss unerwünschter Nutzungen sollen diese Ziele erreicht werden. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage, um die von der Stadt Kehl im Rahmen der Stadtentwicklung angestrebte städtebauliche Qualität der Innenstadt herzustellen.

ung im Kernstadtbereich

attraktive Einkaufslage und Aufwertung von Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung.

Die Bebauungsplan-Änderung regelt auch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Die Verdrängung des traditionellen Einzelhandels durch bestimmte Vergnügungsstätten wie Bars, Spielhallen, Wettbüros etc. kann eine Niveauabsenkung der Innenstadt mit sich bringen (Trading-Down-Effekte). Bis auf das Kerngebiet (MK 2) an der Straßburger Straße, in dem kerngebietstypische Vergnügungsstätten (Kategorie B) ausnahmsweise zulässig sind, sind in den besonderen Wohngebieten (WB) sowie in den Kerngebieten (MK 1) ausschließlich Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater o. ä. ausnahmsweise zulässig (Kategorie A).

Die Innenstadt als Wohnstandort zu stärken und attraktiver zu machen ist ein weiteres wesentliches Ziel dieses Bebauungsplans. Die Mischung der städtischen Funktionen Versorgung und Wohnen soll helfen, das städtische Leben, die urbane Attraktivität und die Multifunktionalität zu fördern.



Abb. 5: Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich in Kehl-Stadt, 1. Änderung

3.5 Werbeanlagensatzung im Kernstadtbereich von Kehl

Für den Kernstadtbereich hat der Gemeinderat der Stadt Kehl die Satzung über "Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten im Kernstadtbereich von Kehl" vom 26.10.1987 erlassen.

Die Satzung gilt für Werbeanlagen sowie Automaten. Die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen dazu dienen, eine Verunstaltung durch eine zu starke Häufung von Werbeanlagen bzw. eine unpassende Ausführung dieser Anlagen zu verhindern.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung, die u. a. die zentrale Innenstadt von Kehl umfasst und im Norden bis an die Straßburger Straße/B 28 reicht.

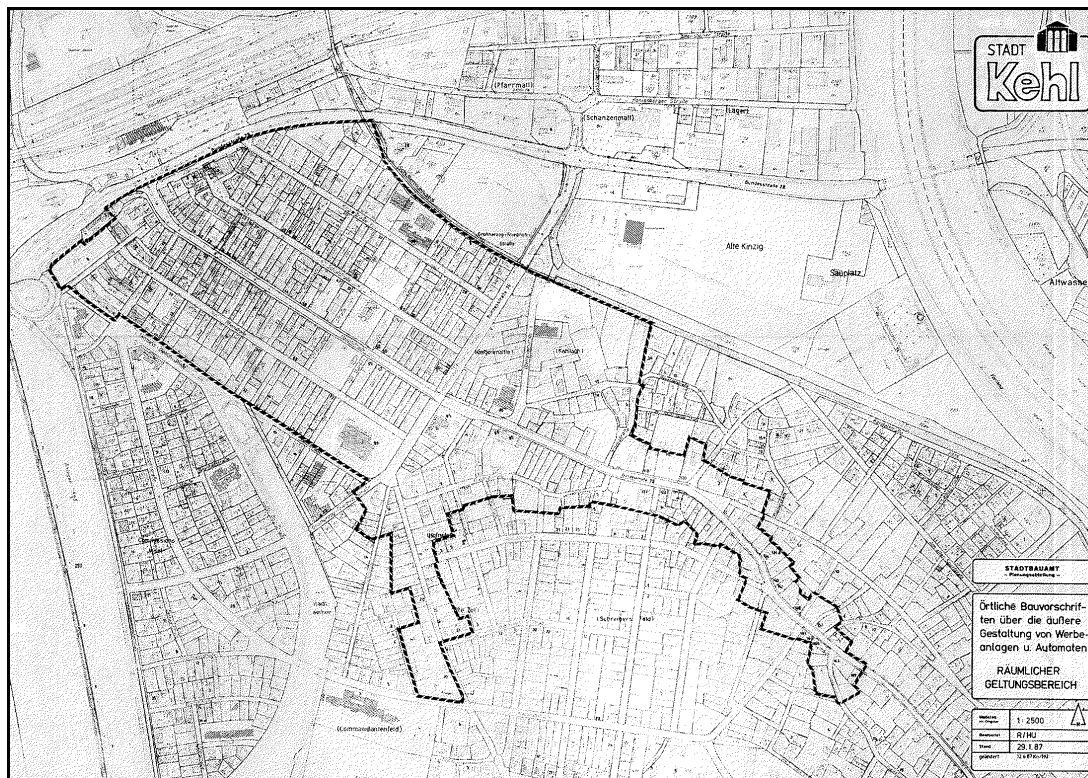


Abb. 6: Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung

3.6 Einzelhandelsgutachten

Die Stadt Kehl hat das Büro Dr. Acocella mit der Erstellung eines Entwicklungskonzeptes für die Teilbereiche Einzelhandel und Gewerbe/Dienstleistungen beauftragt. Das Gutachten für den Teilbereich Einzelhandel beinhaltet neben der Ist-Analyse die künftige Entwicklung wie Ziele, Prognose, räumliche Entwicklung, Maßnahmenkonzept, aber auch städtebauliche Maßnahmenvorschläge.

Das Gewerbe- / Dienstleistungsentwicklungskonzept setzt sich aus den Untersuchungsbau-steinen Wirtschaftsstrukturanalyse, Flächenbedarf, Analyse des Flächenangebots und einer Analyse der Entwicklungsmöglichkeiten brachliegender Standorte zusammen. Daraus werden Vorschläge für die Entwicklung von Nachnutzungskonzepten entwickelt.

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, die städtebaulichen Begründungen für eine räumliche Steuerung des Einzelhandels zu erarbeiten sowie die Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels zielorientiert voranzutreiben und zu unterstützen.

Die Abgrenzung der «City-Lage» von Kehl stellt eine zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung dar. Im Einzelhandelsgutachten ist der Innenstadtbereich von der Schulstraße im Norden über die Hauptstraße (Fußgängerzone) bis zur Rheinstraße im Süden gekennzeichnet. Ebenfalls dazu zählt der Bereich «Centrum am Markt». Die Abgrenzung basiert auf der Dichte des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, infrastruktureller und funktionaler Zäsuren sowie städtebaulicher Merkmale.

Das Plangebiet befindet sich am Rande der Innenstadt bzw. des Einzelhandels-Innenstadtbereichs (s. Abb. 7:).

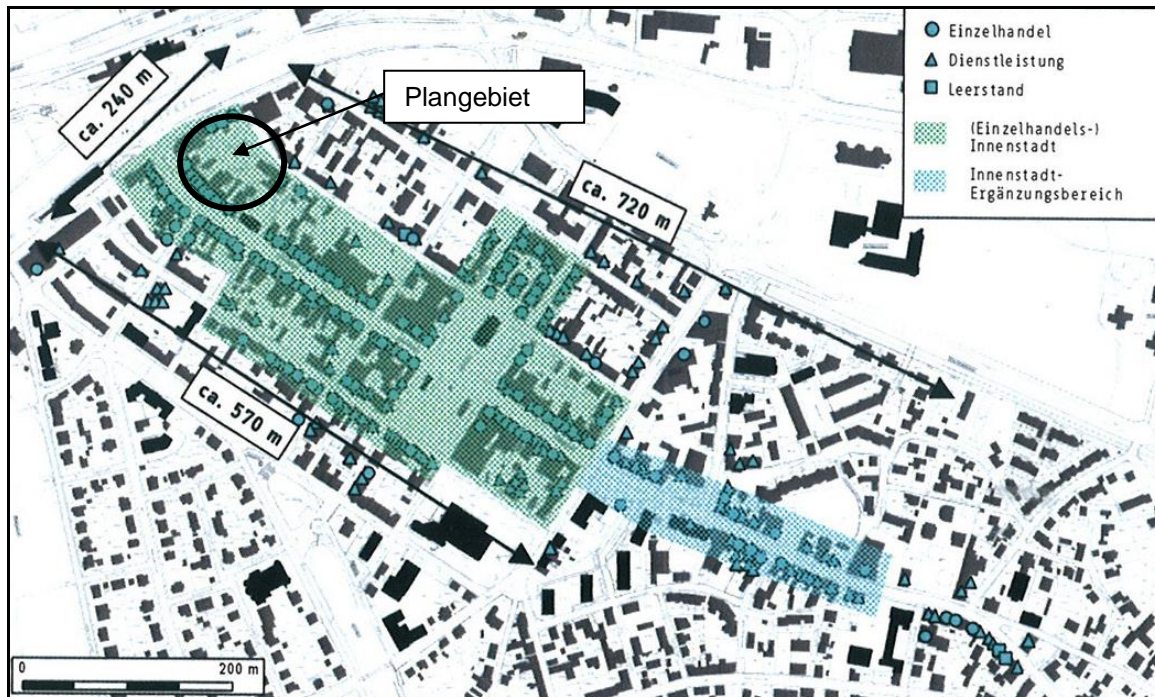


Abb. 7: Vorschlag zur Abgrenzung der «City-Lage» von Kehl

3.7 Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl am Rhein

Zur Sicherung der Entwicklungsziele der Stadt Kehl ist ein Gesamtkonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten erarbeitet worden. Zentrales Anliegen des Vergnügungsstätten-Konzeptes ist es, ein räumliches Steuerungsinstrument für das gesamte Stadtgebiet zu schaffen. Es bildet die Grundlage für Festsetzungen in Bebauungsplänen und Genehmigungen nach § 34 BauGB.

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.09.2009 das Vergnügungsstätten-Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, das bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung in der Gesamtstadt als Grundlage bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten dienen soll. Im Konzept werden bestehende und potentielle Standorte untersucht und der jeweilige Handlungsbedarf erläutert. Sinnvoll ist, eine städtebaulich verträgliche Konzentration von Vergnügungsstätten an geeigneten Standorten zu erreichen. Empfindliche Bereiche sollen geschützt und städtebauliche Spannungen bzw. Missständen entgegengewirkt werden.

Vergnügungsstätten wie Bars, Spielhallen, Wettbüros etc. können erhebliche Belästigungen mit sich bringen, die sich in den einzelnen Baugebieten auf die vorhandenen Nutzungen unterschiedlich auswirken. Bei einer Häufung oder einer falschen räumlichen Verteilung können städtebaulich negative Effekte auftreten. Das vermehrte Eindringen solcher Nutzungen in das gewachsene städtebauliche Gefüge führt zu unerwünschten Entwicklungen.

Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte besteht die Gefahr einer Niveauabsenkung des Gebietes. Als Folge kann es zu Abwanderungen von Käuferschichten und Leerständen oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen, wodurch ein sog. Trading-Down-Effekt ausgelöst werden kann. Flächen, die in der Innenstadt für Einzelhandel und Dienstleistungen gesichert werden sollen oder Standorte mit hoher Wohnqualität gehen verloren.

Im Konzept werden die aus städtebaulicher Sicht in Frage kommenden Standorte vorgeschlagen. Generell sollten in der City-Lage keine Vergnügungsstätten der Kategorie B (Bars, Spielhallen, Wettbüros etc.) zugelassen werden. Bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Kategorie A (Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Akrobatik o. ä.) sollten spezielle Teilbereiche wie Fußgängerzone, Rheinstraße, Kasernenstraße und Marktstraße bevorzugt werden, um vor allem in den Bereichen, die für das Einkaufen eine besondere Rolle spielen, die Vielfalt und Attraktivität zu steigern.

3.8 Denkmalschutz

Zwischen 1681 und 1689 errichtete Vauban die französische Festung Kehl. Innerhalb des Festungsringes, insbesondere in dem östlich der Bastion gelegenen Großen Hornwerk, entstand die Stadt Kehl. Die Festung war seit jeher stark umkämpft und wechselte mehrmals von französischer zu deutscher Herrschaft. Nach ihrem Übergang an Baden 1815 wurde die Festung geschleift und die Stadt mit gitterförmigem Grundriss nach Plänen von Friedrich Weinbrenner wieder aufgebaut, die im Wesentlichen dem heutigen Stadtgrundriss entspricht.

Bei Bauarbeiten im Stadtgebiet wurden in durchschnittlich 2,0 m unter heutigem Gelände Fundamente der Festungsbauwerke angetroffen. Die Überreste der Festung belegen, dass diese seinerzeit bis dicht über die Wassergrenze abgebrochen wurden. Dies entspricht annähernd dem heutigen durchschnittlichen Grundwasserspiegel von +/- 135 m ü. NN. Nach bisherigem Kenntnisstand liegen die Abbruchkanten der ehemaligen Bauwerke und die barocke Oberfläche bei ca. 136,0 m ü. NN. Die bestehenden Geländehöhen im Bereich nördliche Schulstraße / B 28 über den ehem. Festungsanlagen liegen bei ca. 137,9 bis 139,0 m ü. NN, d. h. es ist mit einer Überdeckung über den zu erwartenden Bauresten der Festung von etwa 2,0 m und mehr zu rechnen.

Im Archäologischen Stadtkataster Baden-Württemberg werden archäologisch relevante Bereiche dargestellt. Der Bestands- und Befundschutz wird in zwei Abstufungen festgelegt. Es werden verschiedene Wertigkeiten des Bestands- und Befundschutzes unterschieden:

Bestandschutz bedeutet Erhalt des Aufgehenden;

Befundschutz bedeutet Erhalt der archäologischen Substanz im Boden.

Das Änderungsgebiet befindet sich im Bereich B (s. Abb. 8:). Der Bereich B stellt die bastionäre Befestigung und Gräben der Festung Kehl im Bahnhofsbereich und dem nordwestlichen Rand der «Weinbrennerstadt» dar.

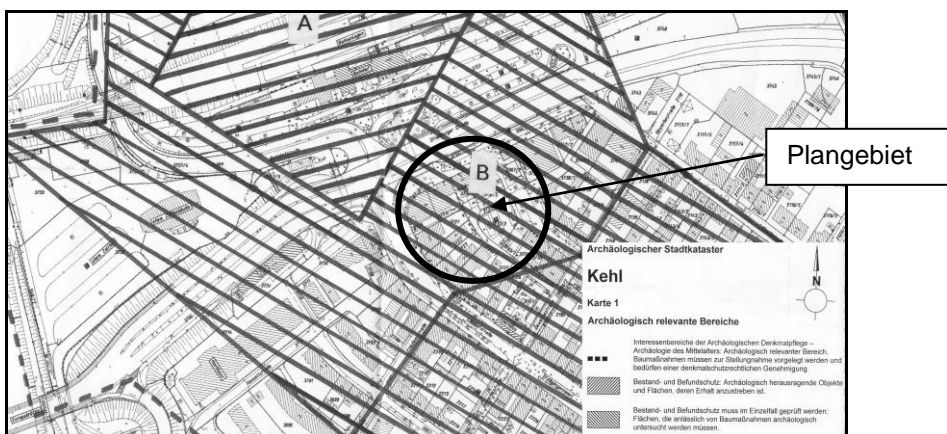


Abb. 8: Archäologisch relevante Bereiche

Der Archäologische Stadtkataster Baden-Württemberg soll als qualifizierte Planungsunterlage bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen behilflich sein. Durch die Ausweisung archäologisch relevanter Bereiche werden diejenigen Areale einer Stadt gezeigt, in denen bei Bodeneingriffen mit Bodendenkmalen zu rechnen ist und daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Archäologischen Denkmalpflege notwendig wird.

Zur besseren Erfassung der historischen Strukturen der Festung wurde versucht, eine Überlagerung des Katasterplans der Stadt Kehl mit historischen Plänen herzustellen (s. Abb. 9:). Zentrales Anliegen war die exakte Lokalisierung der abgegangenen Festungswerke (Historische Topographie).

Im Plangebiet befindet sich die in der Karte "Historische Topographie" (s. Abb. 9:) als Nr. 10 erfasstes Objekt. Es handelt sich um das abgegangene Südost-Ravelin zwischen Süd- und Ostbastion mit der Grundfläche eines gleichseitigen Dreiecks mit einer Seitenlänge von ca. 70 m. Über das Ravelin führte der Weg von der Festung zum großen Hornwerk. Ein Teil der Südflanke dieses Ravelins wurde bei Bauarbeiten erfasst. Die Mauer überlagert in dem beobachteten Bereich Fundamentreste der ersten Kehler Festung.

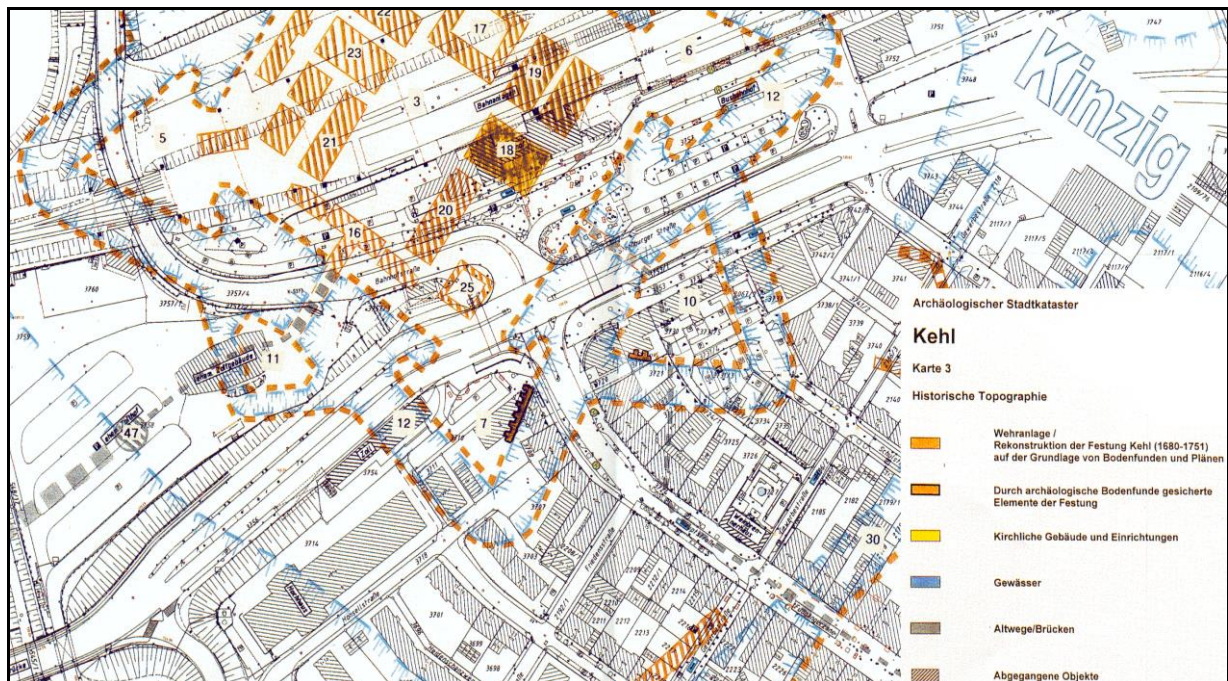


Abb. 9: Rekonstruktion der Festung Kehl (Historische Topographie)

Im Norden des Änderungsgebietes befindet sich die archäologische Fundstelle Nr. 18 (Hauptstraße 2), die die Überlagerung der alten Festungsanlage durch die Vaubanfestung belegt (s. Abb. 10:). Die Fundstelle ist wissenschaftliche dokumentiert. Es handelt sich um einen Mauerzug der alten Festung, ein Ravelin der Vaubanfestung.

Beim Bau eines Bank- und Geschäftshauses mit Tiefgarage wurde gleich zu Beginn der Aushubarbeiten ein Teil der Vauban-Befestigung (Ravelin) angeschnitten. Südwestlich des Ost-West-orientierten Befestigungsrestes trat ein weiterer in Nord-Süd-verlaufender Mauerzug zutage.

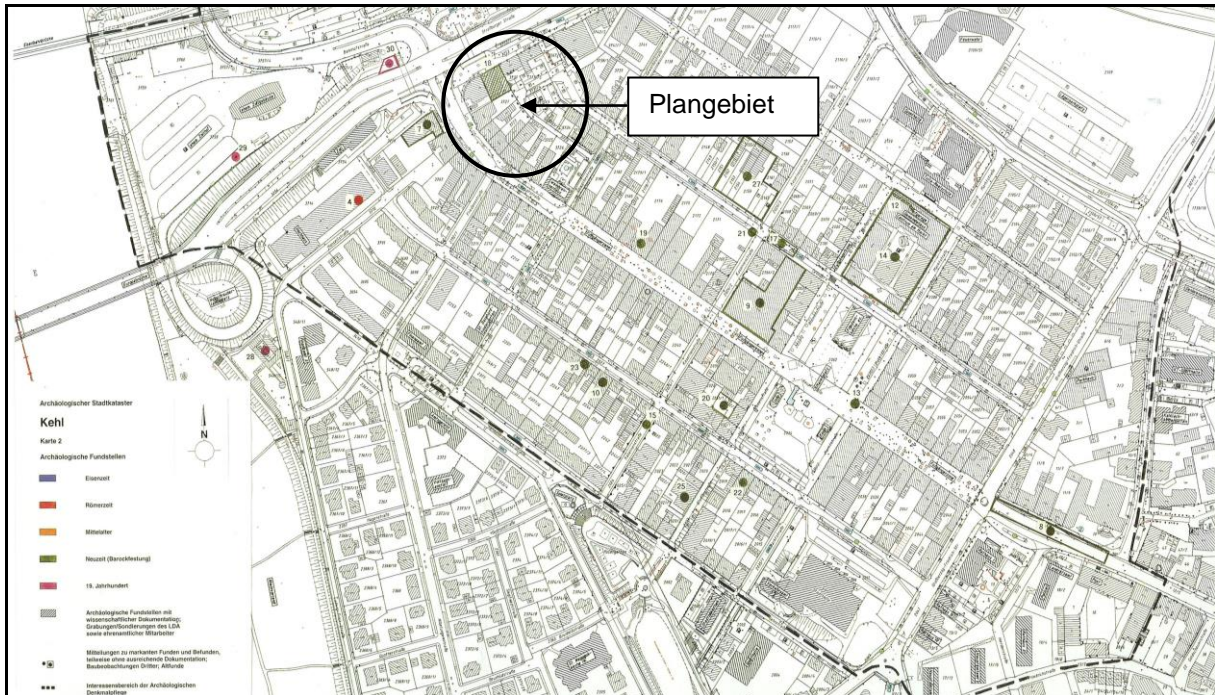


Abb. 10: Archäologische Fundstellen

Bei der Nord-Süd-verlaufenden Mauer handelt es sich um eine ca. 2,5 m breite Schalenmauer. Die gesamte Konstruktion reicht in eine Tiefe von 133,94 ü. NN bis 133,97 m ü. NN hinab. Auf der unteren, aus großen zugerichteten Bruchsteinen bestehenden Steinlage befinden sich ein bis zwei ebenfalls lose verlegte Lagen kleinerer Bruchsteine, darauf eine Lage kleinerer vermörtelter Bruchsteine. Diese vermörtelte Steinlage reicht in eine Höhe von 134,64 m ü. NN bis 134,72 m ü. NN. Sie bildet die Basis für eine einreihige Lage größerer vermörtelter Werksteine, deren Oberkante zwischen 135,04 m ü. NN und 135,21 m ü. NN liegt. Die Front der Werksteine springt um gute 10 cm hinter die Flucht des Unterbaus zurück. Nur am südwestlichen Ende liegen noch Werksteine in Originallage.

Im Norden stößt die Nord-Süd-verlaufende Mauer an eine Ost-West-verlaufende Mauer bzw. deren hölzernen Unterbau. Bei den Hölzern handelt es sich um dicht nebeneinander liegende, ca. 10-15 cm breite, rechteckige Bohlen.

Die Ost-West-Mauer reicht nicht so weit in den Rheinkies hinab, wie die Nord-Süd-Mauer. Nach Westen ist der Verlauf der Ost-West-Mauer erheblich gestört. Nur am östlichen Ende waren noch Reste des steinernen Mauerverbandes erhalten. Es handelt sich um eine ehemals massive vermörtelte Bruchsteinmauer, z. T. mit Backsteinbruch.

Bei den im Untergrund liegenden Überresten der Festungsbauwerke handelt es sich um Kulturdenkmale nach § 2 DSchG. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB ist im Bebauungsplan das archäologische Kulturdenkmal gekennzeichnet.

Neben dem Katalog der archäologischen Fundstellen und der Zusammenstellung der historischen Gebäude und Einrichtungen liegt auch eine Liste der festgestellten Bodeneingriffe vor (s. Abb. 11:). Bei der Bodeneingriffskarte wurde eine exakte Bestandaufnahme der erhaltenen archäologischen Substanz durchgeführt. Dabei wurden Bodeneingriffe (Unterkellerungen, Tiefgaragen etc.) aus den kommunalen Bauakten und Archivbeständen erhoben.

Die Bodeneingriffe sind in drei nach der Tiefe definierten Kategorien kartiert.

- Flächen ohne nennenswerte Bodeneingriffe von 0-1 m sind rot kartiert.
- Eingriffe zwischen 1 und 3 m sind orangerot angelegt.
- Bodeneingriffe der Kategorie "tiefer als 3 m" erscheinen gelb, wobei Eingriffe vor 1945 als kräftiges Gelb erfasst sind. Moderne Bodeneingriffe nach 1945 sind in dem helleren Strohgelb angelegt.

Das Plangebiet liegt im Interessensbereich der Archäologischen Denkmalpflege. Hier werden archäologische Zeugnisse vermutet, die im Falle von Baumaßnahmen untersucht werden müssen, d. h. der Bestand- und Befundschutz muss im Einzelfall geprüft werden.

Die denkmalpflegerischen Erhaltungsvorstellungen sind als Grundlage für den Abwägungsprozess zu verstehen. Die Baumaßnahmen müssen bereits in der Planungsphase der archäologischen Denkmalpflege zur Stellungnahme vorgelegt werden und bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

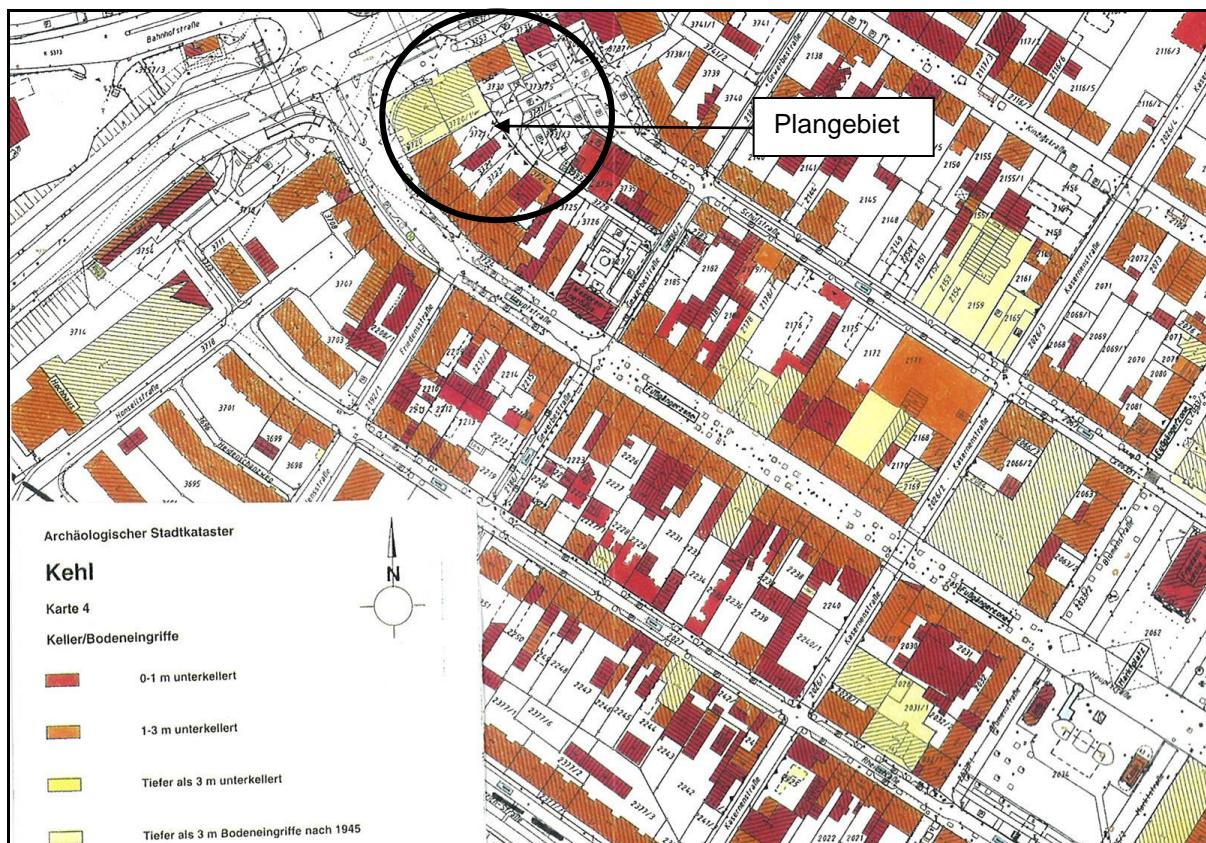


Abb. 11: Bodeneingriffskarte

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten. Sollten bei Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeplant werden.

3.9 Altlasten

Das Landratsamt Ortenaukreis hat im Jahr 1994 eine flächendeckende historische Erhebung von Altlastverdachtsflächen durchführen lassen, die in den Jahren 2004 und 2006 aktualisiert worden ist. Die Erhebungen umfassen sämtliche Flächen, die durch Auffüllung oder Aufhaltung verändert wurden sowie Flächen stillgelegter Betriebe. Jede Fläche wurde hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz bewertet und deren weiterer Handlungsbedarf festgelegt. Bei den erfassten altlastverdächtigen Flächen handelt es sich fast ausschließlich um ehemals gewerblich/industriell genutzte Grundstücke.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Militärische Altlasten

Im Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zwecks militärischer Altlastenerkundung durchgeführt.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Es sind innerhalb des Untersuchungsgebietes luftsichtig auch keine eindeutigen Gebäudeschäden durch Artilleriebeschuss erkennbar. Nach Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

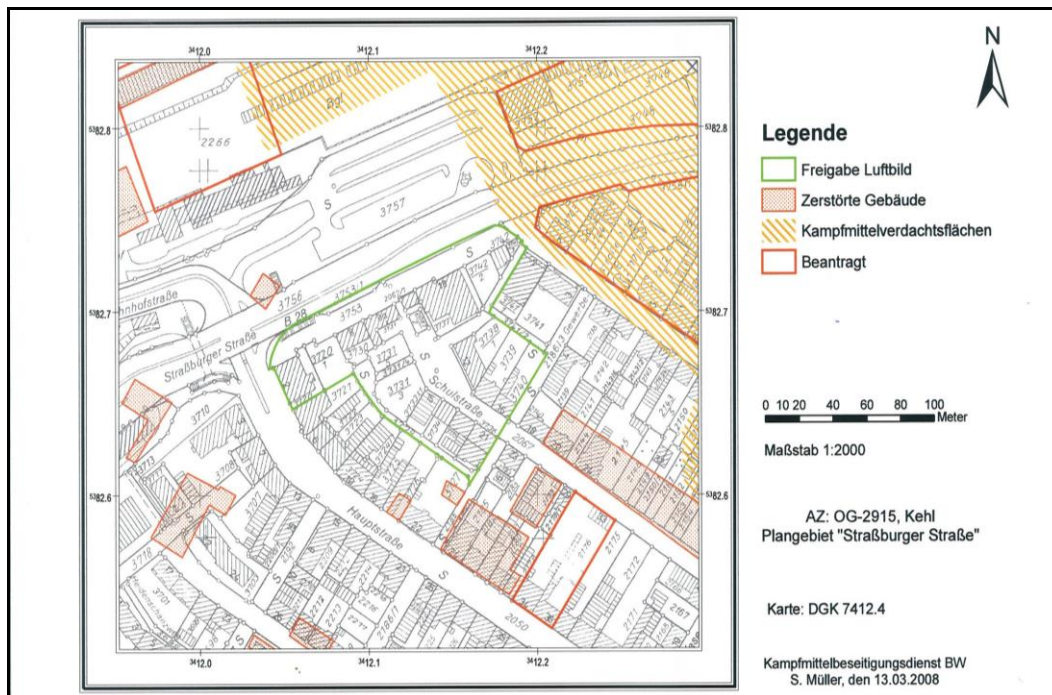


Abb. 12: Lageplan militärische Altlasten

3.10 Schallschutz

Die B 28 ist die Hauptdurchgangsachse in und aus Richtung Straßburg mit einer Verkehrsbelastung von im Schnitt ca. 35.000 Kfz am Tag. Sie ist gleichzeitig die direkte Anbindung an das deutsche und französische Autobahnnetz. Die B 28 ist auch die wichtigste Stadzufahrt nach Kehl.

Nördlich der Bundesstraße befindet sich die Bahnlinie Straßburg - Kehl - Appenweier. Geplant ist die Verbindung des französischen mit dem deutschen Hochgeschwindigkeitsnetzes. Dazu ist der Ausbau der Strecke Kehl - Appenweier einschließlich Linienbegradigung notwendig. Die neue Eisenbahnbrücke über den Rhein wurde bereits fertiggestellt.

Aufgrund der B 28 und der Bahnlinie ist im Plangebiet verstärkt mit Verkehrsimmissionen zu rechnen.

Vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud liegt die Schalltechnische Untersuchung vom 06.03.2009 vor (s. Pkt. 3.10.3). In dem Gutachten sind alle relevanten Schallquellen erfasst worden. Abb. 13: sind die Standorte der Lärmquellen zu entnehmen.

Die Schutzbedürftigkeit eines Gebietes ergibt sich in der Regel aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Im Plangebiet werden Kerngebiete (MK) festgesetzt. Geplant ist der Neubau von mehrstöckigen Wohn- und Geschäftshäusern. Die angrenzende Bebauung ist zum Teil als Kerngebiet und zum Teil als Besonderes Wohngebiet einzustufen.

Aufgrund der Zweckbestimmung von Kerngebieten müssen Bewohner gebietstypische, unvermeidliche Störungen in Kauf nehmen. Insbesondere Geschäfts- und Verkehrslärm, aber auch andere Belästigungen sind gebietstypisch und schränken den Nachbarschutz im MK-Gebiet stark ein.

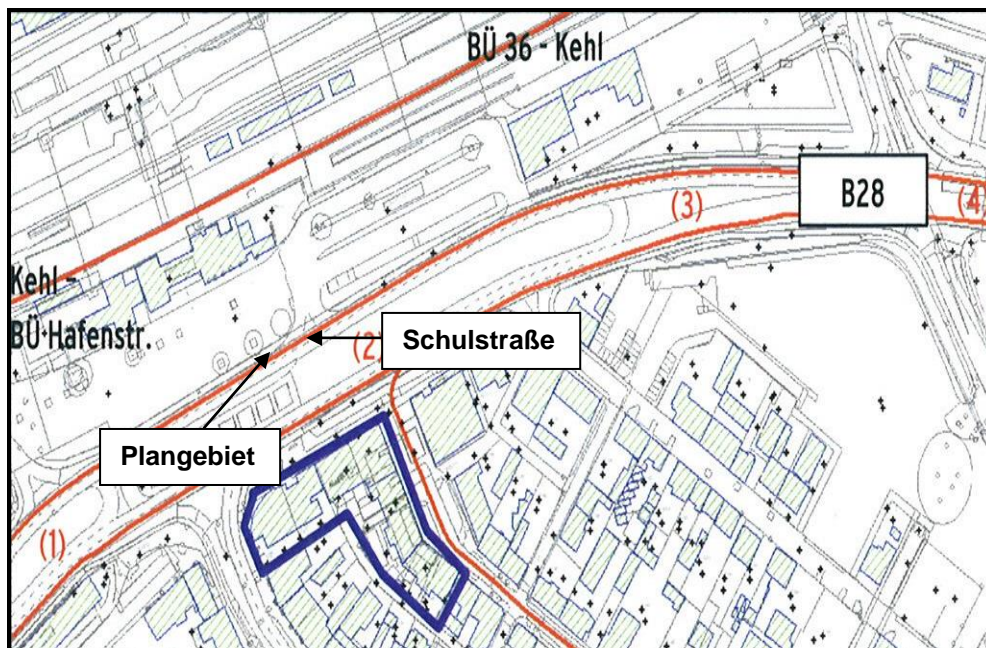


Abb. 13: Lageplan Lärmquellen

3.10.1 Straßenverkehr

Straßburger Straße/B 28

Die Bundesstraße B 28 ist die zentrale Straßenverbindung zwischen den Städten Kehl und Straßburg mit auch überregionaler Verkehrsfunktion. Die vierspurige B 28 durchquert die Kehler Kernstadt am Nordrand der Innenstadt zwischen Kinzigbrücke und Europabrücke. Die Bundesstraße ist sehr stark befahren mit einem hohen Aufkommen an Schwerlastverkehr.

BEGRÜNDUNG

Nachfolgender Abbildung sind die prognostizierten Verkehrszahlen bis zum Jahr 2020 zu entnehmen. Die Lage der Abschnitte 1-4 ist in Abb. 13: dargestellt.

	DTV Kfz/24h	SV tags/nachts %	Geschwindigkeit km/h	Emissionspegel L _{mE25} je Richtung dB(A)	
				Tag	Nacht
B28 - Straßburger Straße					
Abschnitt (1)	41.268			69,0	61,6
Abschnitt (2)	40.584	20/20	50	68,9	61,5
Abschnitt (3)	33.060			68,0	60,6
Abschnitt (4)	24.168			66,6	59,3
Schulstraße	2.500			1/1	50

Abb. 14: Verkehrszahlen: Prognose 2020¹

Anschluss Schulstraße an B 28

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum geplanten Neubauvorhaben "Nördliche Innenstadt" liegt die Stellungnahme der Planungsgruppe Kölz vom 31.05.2005 zur beabsichtigten Weiterführung der Schulstraße bis zur B 28 vor. Auf der Grundlage der vorhandenen Verkehrsdaten wurde zur Ermittlung des Verlagerungspotenzials bei einer Weiterführung der Schulstraße bis zur B 28 eine entsprechende Verkehrsumlegung durchgeführt. Das überschlägige Verlagerungspotenzial wurde für den Prognosehorizont 2020 ermittelt.

Folgendes Netzprinzip bzw. folgende Netzkonstellation wurde zugrunde gelegt:

- Status Quo, modifiziert durch:
- Schließung der Kasernenstraße im Bereich zwischen Am Lager und Kinzigstraße für den Kfz-Verkehr
- Weiterführung der Schulstraße bis zur B 28, wobei lediglich das Rechtseinbiegen von der Schulstraße in die B 28 möglich ist.

Weiterhin wurde im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung "Umgestaltung B 28" eine Verkehrszählung im Bereich der Schulstraße am Donnerstag, den 09.06.2005 zwischen 15.00 und 19.00 Uhr durchgeführt (Ergebnisse im Anhang). Es bleibt festzustellen, dass für die verlängerte Schulstraße im Bereich zwischen B 28 und der Gewerbestraße überschlägig von einer Prognosebelastung an einem «Normalwerktag» von ca. 2.500 Kfz/24 h auszugehen ist. Davon sind etwa 2.300 Kfz/24 h dem von der Schulstraße nach rechts in die B 28 einbiegenden Verkehr zuzuordnen. Der Anschluss Schulstraße an die B 28 wurde bereits hergestellt.

¹ Planungsgruppe Kölz: Fortschreibung Verkehrsentwicklungsplan, September 2006

3.10.2 Schienenverkehr

Für den Ausbau der Strecke Appenweier - Straßburg zu einer durchgehenden Hochgeschwindigkeitsverbindung war die Erstellung einer weiteren Rheinbrücke erforderlich. Die Geschwindigkeit wird auf beiden Gleisen im Endzustand von Straßburg über den Rhein und im Bahnhof Kehl 160 km/h betragen. Die Maßnahme ist Teil der internationalen Ost-West-Magistralen Paris - Ostfrankreich - Südwestdeutschland (POS).

Von der Deutschen Bahn AG sind für das Prognosejahr 2015 die Anzahl der Züge, die Zugarten sowie weitere Kennwerte für die Strecken Bahnübergang 36 - Kehl Hbf und Kehl Hbf - Bahnübergang Hafenstraße zur Verfügung gestellt worden.

Nr.	Zugart Name	Scheiben- bremsanteil %	Anzahl Züge		Länge je Zug m	Geschwin- digkeit km/h	Korrektur Zugart dB	Emissionspegel	
			tags	nachts				tags dB(A)	nachts dB(A)
3	EC / IC	94	13	0	280	100	-	55,5	-
2	D / FD-Zug (2000)	80	0	6	400	100	-	-	58,3
21	-	-	17	2	20	100	-	51,3	45,0
19	-	100	31	6	60	100	-	51,7	47,5
20	-	100	17	0	60	100	-	49,0	-
6	Güterzug (Fernv.)	-	20	8	700	100	-	67,4	66,4
7	Güterzug (Nahv.)	-	16	10	500	90	-	64,1	65,0

Abb. 15: Prognose Schienenverkehr Bahnübergang 36 - Kehl Hbf bis 2015

Nr.	Zugart Name	Scheiben- bremsanteil %	Anzahl Züge		Länge je Zug m	Geschwin- digkeit km/h	Korrektur Zugart dB	Emissionspegel	
			tags	nachts				tags dB(A)	nachts dB(A)
3	EC / IC	94	13	0	280	100	-	55,5	-
2	D / FD-Zug (2000)	80	0	6	400	100	-	-	58,3
21	-	-	17	2	20	100	-	51,3	45,0
19	-	100	31	6	60	100	-	51,7	47,5
20	-	100	17	0	60	100	-	49,0	-
6	Güterzug (Fernv.)	-	20	8	700	100	-	67,4	66,4
7	Güterzug (Nahv.)	-	16	10	500	90	-	64,1	65,0

Abb. 16: Prognose Schienenverkehr Kehl Hbf - Bahnübergang Hafenstraße bis 2015

3.10.3 Schalltechnische Untersuchung vom 06. März 2009

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung ist vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt worden. Alle relevanten Schallquellen wurden erfasst. Hierzu gehört der Schienenverkehrslärm sowie der Straßenverkehrslärm der Straßburger Straße/B 28 und der Schulstraße. Außerdem wurde die Schallabstrahlung der geplanten gewerblichen Nutzung betrachtet und Hinweise zu möglichen Schallschutzmaßnahmen formuliert.

Die Immissionen, die von der Straßburger Straße/B 28, von der Schulstraße und vom Schienenverkehr auf die Gebäude im Plangebiet einwirken, sind im Bebauungsplanverfahren mit den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu beurteilen.

BEGRÜNDUNG

Anhand von Verkehrsdaten sowie Literaturangaben und mit Hilfe von gängigen Rechenrichtlinien wurde die Schallabstrahlung der Lärmquellen ermittelt und ein Rechenmodell für die künftige bauliche Situation aufgestellt. Die Immissionen vom Schienenverkehr wurden anhand der Schall 03² berechnet. Im Bereich des Schienenverkehrs ergeben sich folgende Emissionspegel L_{mE25} in 25 m Abstand vom Gleis:

BÜ 36 - Kehl: tags 69,4 dB(A) nachts 69,2 dB(A)
 Kehl - BÜ Hafenstr. tags 65,7 dB(A) nachts 65,2 dB(A)

Gemäß Schall 03 wurde eine Korrektur von -5 dB(A) bei der Ausbreitungsberechnung berücksichtigt («Schienenbonus»).

Nachfolgender Abbildung sind die Beurteilungspegel, die von der Straßburger Straße/B 28 und der Schulstraße auf die Gebäude im Plangebiet einwirken, zu entnehmen. Die Lage der Gebäude A - C und Straßburger Str. 4-6 sind aus der Abb. 19: ersichtlich.

Immissionsort		Beurteilungspegel		Orientierungswert	Überschreitung		
		dB(A)			tags/nachts	dB(A)	
		tags	nachts			tags	nachts
Gebäude A - NW	EG	72	65	65 / 55	7	10	
	1. OG - 4. OG	73	66		8	11	
	5. OG	73	65		8	10	
	6. OG	72	65		7	10	
Gebäude A - NO	EG	67	59		2	4	
	1. OG	68	61		3	6	
	2. OG - 6. OG	68	61		3	6	
Gebäude B - NO	EG	63	55		-	-	
	1. OG	63	56		-	1	
	2. OG - 3. OG	64	57		-	2	
	4. OG - 5. OG	65	57		-	2	
Gebäude C - NO	EG	63	55		-	-	
	1. OG - 3. OG	63	55		-	-	
	4. OG - 5. OG	63	56		-	1	
Gebäude Straßburger Str. 4-6 - W	EG	69	62	4	7		
	1. OG - 4. OG	71	64	6	9		
Gebäude Straßburger Str. 4-6 - NW	EG	72	65	7	10		
	1. OG - 4. OG	73	66	8	11		
Gebäude Straßburger Str. 4-6 - SO	EG	54	47	-	-		
	1. OG	55	47	-	-		
	2. OG	55	48	-	-		
	3. OG	56	49	-	-		
	4. OG	57	50	-	-		

Abb. 17: Beurteilungspegel Straße

² Schall 03: Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen, Information der Deutschen Bundesbahn, Bundeszentralamt München, Ausgabe 1990

Die schalltechnische Untersuchung kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm³) herangezogen. Für Kerngebiete gilt tags ein Richtwert von 60 dB(A) und in der "lautesten Nachtstunde" von 45 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Konkrete Planungen von Gewerbebetrieben liegen noch nicht vor. Die Einhaltung der Richtwerte ist prinzipiell möglich. Je nach Nutzung ist ein Nachweis der Einhaltung erforderlich.
 - Die Schallabstrahlung aus dem Inneren von Verkaufsräumen und Büroräumen bzw. Arztpraxen kann vernachlässigt werden.
 - Sollten Räume mit technischen Einrichtungen ausgestattet werden wie z. B. Kühlanlagen, so ist auf eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile zu achten. Sie sollten nach Möglichkeit in Richtung Straße orientiert werden. Bei einem Betrieb tags und nachts darf der Schallleistungspegel durch Außen am Gebäude angebrachte technische Einrichtungen nicht mehr als insgesamt 55 dB(A) betragen. Gemäß dem Stand der Technik dürfen die eingesetzten Aggregate nicht tonhaltig sein. Fenster oder Öffnungen von Räumen mit technischen Einrichtungen sind ständig geschlossen zu halten bzw. bei Bedarf mit schallgedämmten Wetterschutzgittern o. ä. zu versehen.
 - Sollten gewerbliche Nutzungen im Freien stattfinden oder viel Fahrverkehr verursachen, so ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einzelnen nachzuweisen.
- Die Beurteilungsgrundlage für den Verkehrslärm stellt die DIN 18005⁴ mit den darin angegebenen Orientierungswerten dar. Für Kerngebiete gilt tags ein Pegel von 65 dB(A) und nachts von 55 dB(A).
- Durch den Schienenverkehr treten Beurteilungspegel bis 57 dB(A) tags und nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden um 2 dB(A) überschritten.
- An der Nord- und Ostfassade der Wohn- und Geschäftshäuser werden die Orientierungswerte durch den Straßenverkehr tags bis 8 dB(A) und nachts bis 11 dB(A) überschritten. Es treten Pegel tags bis 73 und nachts bis 66 dB(A) auf. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind bei den geplanten Gebäuden Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.
- Ein aktiver Lärmschutz (z. B. Lärmschutzwände, -wälle) ist aufgrund der städtebaulichen Situation nicht möglich. An den Baufenstern bzw. den geplanten Gebäuden, an denen eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 vorliegt, sind passive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen etc. vorzusehen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass an der Fassade in Richtung Straßburger Straße/ B 28 die Orientierungswerte tags um bis 8 dB(A) und nachts bis 11 dB(A) überschritten werden. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte werden an den geplanten Gebäuden Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

³ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI. 1998 S. 503)

⁴ DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau mit Beiblatt 1, Mai 1987

3.10.4 Lärmschutzmaßnahmen

Wegen der Überschreitungen der Orientierungswerte sind an den Fassaden, die der Straßburger Straße/B 28 und Schulstraße zugewandt sind, passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Als passiver Lärmschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen und eine geeignete Grundrissgestaltung zu nennen. Ein aktiver Lärmschutz (z. B. Lärmschutzwall) ist aufgrund der städtebaulichen Situation nicht möglich.

In Abhängigkeit des Grundrisses, der Fassadengestaltung und der Nutzung werden Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gestellt. In den Aufenthaltsräumen wird somit unabhängig von der Gebietseinstufung ein ausreichender Schallschutz gewährleistet. Nach DIN 4109⁵ werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, um eine zweckentsprechende Nutzung der Räume zu ermöglichen. Den Lärmpegelbereichen sind die vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen. Werden die Beurteilungspegel berechnet, so sind zu dem errechneten Wert für den Tag (6.00 - 22.00 Uhr) 3 dB(A) zu addieren (DIN 4109). Der "maßgebliche Außenlärmpegel" liegt im vorliegenden Fall 3 dB(A) über den ausgewiesenen Gesamtpegeln.

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" [Gesamtpegel tags + 3 dB(A)] dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ⁶ und ähnliches
		erf. R' _{w,res} des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	> 80	7	50

Abb. 18: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Der Schallschutz der Außenbauteile richtet sich nach dem Außenlärmpegel. Anhand der Tabelle wird das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ermittelt. Die Spaltlüftung bei Fenstern ist nur bei den Außenlärmpegelbereichen I und II für schutzbedürftige Räume zu empfehlen. Bei höheren Außenlärmpegeln sollte eine schalldämmende Lüftungseinrichtung in Schlafräumen vorgesehen werden. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind der Abb. 19: zu entnehmen. Am Gebäude A (Straßburger Straße) ergeben sich Lärmpegelbereiche bis Lärmpegelbereich VI. An den Gebäuden B und C werden Lärmpegelbereiche bis Lärmpegelbereich IV erreicht. Die vorhandenen Gebäude Hauptstraße 2 und Straßburger Straße 4-6 weisen Lärmpegelbereiche I bis VI auf.

⁵ DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, November 1989

⁶ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

⁷ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

BEGRÜNDUNG

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Nach der VDI 2719⁸ ist bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) in jeder Wohnung mindestens ein Schlafraum bzw. zum Schlafen geeigneter Raum mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung). Betroffen sind die Nord- sowie die Ostfassade des geplanten Gebäudekomplexes.

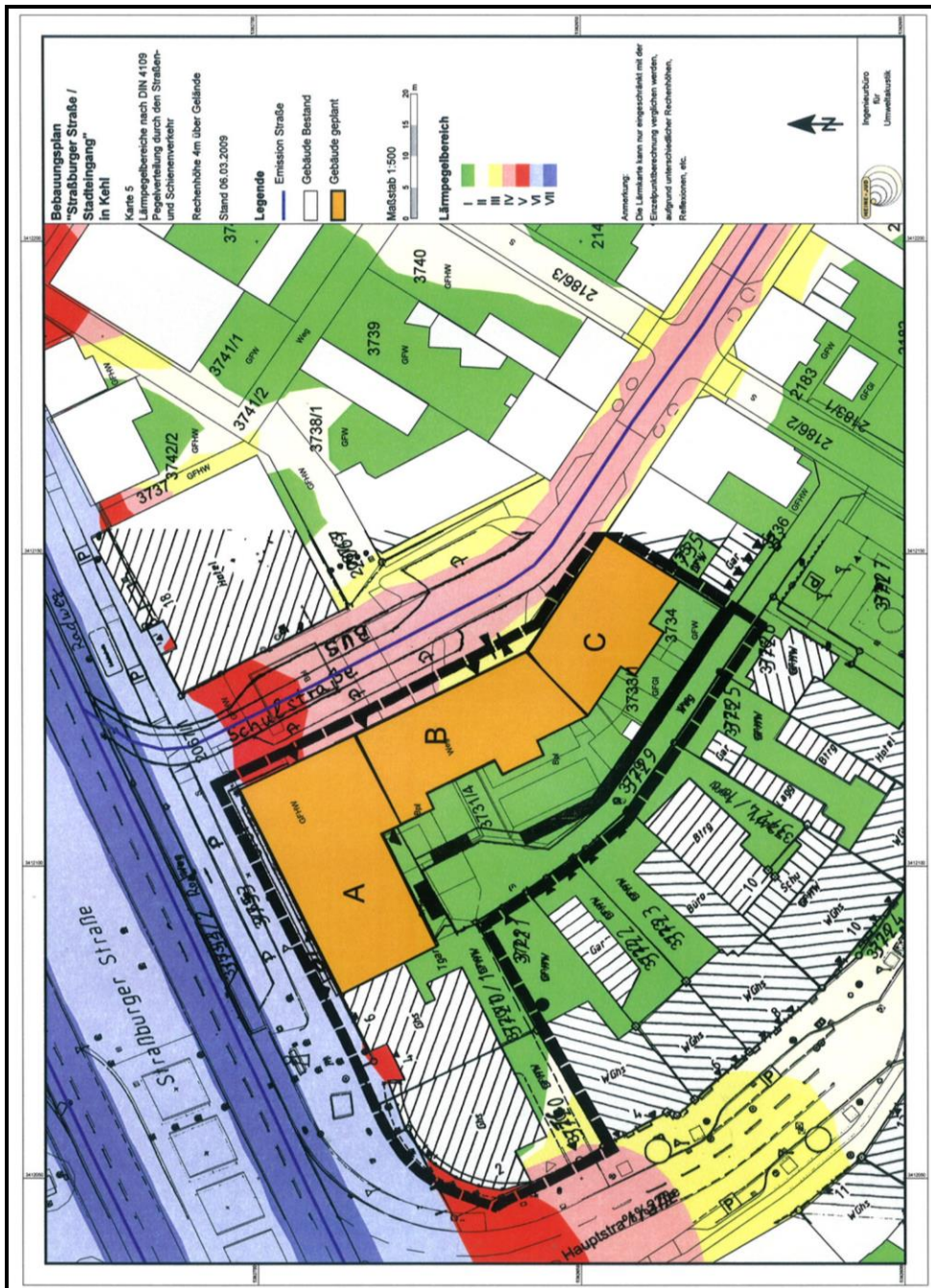


Abb. 19: Lärmpegelbereiche im Plangebiet

⁸ VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987

3.11 Feinstaub PM 10

In Baden-Württemberg werden zwei Arten von Feinstaubmessungen durchgeführt. Die Spotmessung erfolgt entlang von vielbefahrenen Straßen, an denen Wohnnutzung direkt angrenzt (Straßenschluchten). Kehl wurde nicht in die Spotmessungen aufgenommen.

Daneben gibt es das landesweite Messnetz der LUBW⁹ in Baden-Württemberg mit 44 Messstellen. Nördlich der Eisenbahnbrücke auf der Landzunge zwischen Rhein und Yachthafen steht die Messstelle der LUBW. Der Zeitrahmen für die Beurteilung der Luftqualität liegt in der Regel bei einem Jahr.

Aufgrund der allgemeinen Belastungssituation wurde der Grenzwert von 50 µg/m³ als Tagesmittel (repräsentativer Messwert) im Jahr 2008 an insgesamt 9 Tagen und 2009 bereits 15 mal überschritten. Der Jahresmittelwert betrug 2008 19 µg/m³ und 2009 22 µg/m³, d. h. er hat sich zum Vorjahr um 3 µg/m³ erhöht. Wenn der Tagesmittelwert von "50 µg/m³ im Kalenderjahr mehr als 35 mal überschritten wird, so sind die Städte verpflichtet, Luftreinhaltepläne aufzustellen, in der Maßnahmen wie Geschwindigkeitsreduzierung, Einrichtung von Umweltzonen etc. zur Minderung der Feinstaubbelastung zu ergreifen sind. In Kehl sind 35 Überschreitungen des Grenzwertes pro Jahr jedoch noch nie vorgekommen.

3.12 Stickstoffdioxid (NO₂)

Zu den wichtigsten Quellen der Stickstoffoxide in der Umwelt gehört neben Kraftwerken und Feuerungsanlagen der Verkehr. Bei Verbrennungsvorgängen entsteht neben Stickstoffmonoxid auch Stickstoffdioxid. Aus dem emittierten Stickstoffmonoxid wird durch Oxidation in der Atmosphäre Stickstoffdioxid. Schon eine vergleichsweise geringe Erhöhung an Stickstoffdioxid führt bei der Bevölkerung zu einem nachweisbaren Anstieg an Atemwegserkrankungen.

Die höchste Konzentration an Stickstoffoxiden werden an eng bebauten, viel befahrenen Straßen gemessen, weil sich die Autoabgase dort nicht ungehindert ausbreiten können und daher nur langsam in der Atmosphäre verdünnt werden.

Für die Beurteilung der gesundheitlichen Auswirkungen durch bestimmte Luftschadstoffe stehen die gesetzlich festgelegten Grenzwerte zur Verfügung. Gemäß 22. BImSchV beträgt der einzuhaltende Grenzwert für NO₂ ab 2010 im Jahresmittel 40 µg/m³.

Durch die Messstelle der LUBW in Kehl-Hafen wurden folgende Werte ermittelt:

	2008	2009
max. 1 h-Wert	115 µg/m ³	135 µg/m ³
98%-Wert	64 µg/m ³	72 µg/m ³
Jahresmittelwert	24 µg/m ³	27 µg/m ³

Es kann festgestellt werden, dass auch im Jahr 2009 der Jahresmittelwert für NO₂ in Kehl unterhalb des einzuhaltenden Grenzwertes liegt. Auch bei den Stickstoffdioxiden haben sich die Werte im Jahr 2009 erhöht.

⁹ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

3.13 Grundwasserschutz

Die natürliche Grundwasserfließrichtung im Raum Kehl verläuft großräumig parallel zum Rhein in nördlicher Richtung. Im Bereich der unmittelbaren Standortumgebung liegt jedoch als Folge der 1974 begonnenen Rheinstauhaltung in Gamsheim eine hydrogeologische Besonderheit vor. Der Staustufenbetrieb führt zu einer permanenten Wasserspiegelerhöhung des Rheines sowie der Kinzig. Dadurch filtriert im Ufernahbereich Wasser in den Aquifer. Absenkbrunnen sowie Dichtwände bzw. Drainageleitungen entlang des Rheins und der Kinzig sollen ein durch die Stauhaltung verursachtes Ansteigen des Grundwasserspiegels im Stadtgebiet verhindern.

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei 134,1 m ü. NN, der niedrigste Messwert bei 132,67 m ü. NN. Der bekannte bisher maximal beobachtete Grundwasserstand liegt bei 135,92 m ü. NN. Diese Messwerte werden in die textlichen Festsetzungen unter Hinweis aufgenommen. Der Messstellenplan sowie der Ganglinienplan der Grundwassermessstelle 102/064-6 sind im Anhang zu finden.

3.14 Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz dient der Sicherung der Lebensgrundlagen. Kehl ist mit seiner Lage an Schutter, Kinzig und Rhein ein besonders kritischer Punkt. Mit einem aufwändigen Sanierungsprogramm sollen die Deiche im Ortenaukreis bis zum Jahr 2015 von der Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg (Gewässer 1. Ordnung) saniert werden.

Das Kulturwehr Kehl/Straßburg und die Polder Altenheim sind die in Baden-Württemberg derzeit einzig verfügbaren Anlagen zur Hochwasserrückhaltung am Oberrhein und gehören zum Integrierten Rheinprogramm (IRP). Das IRP hat zum Ziel, neben dem Hochwasserschutz auch die verlorengegangene naturnahe Au Landschaft wieder herzustellen.

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des Auswirkungsbereiches des Kulturwehrs Kehl/Straßburg. Das Geländenniveau des Plangebietes liegt zwischen 138,2 m und 138,7 m ü. NN. Die Höhenlage der Deiche befindet sich bei ca. 140,0 m ü. NN, d. h. eine Überschwemmung tritt hier erst auf, wenn der Rhein über die Deiche schwappet. Rheinhochwässer können hohe Grundwasserstände im Plangebiet mit sich bringen.

Das Land Baden-Württemberg lässt derzeit Hochwassergefahrenkarten für sämtliche Gewässersysteme erstellen. Im Zuge dieser Erstellung wird auch der Rhein berücksichtigt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet gem. § 80 Abs. 1 Nr. 2 WG¹⁰ Baden-Württemberg als "hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich" einzustufen ist. Im Bebauungsplan ist das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich sind Flächen, die

1. bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden, und für die keine oder geringere als gegen hundertjährige Hochwasserereignisse erforderliche Schutzeinrichtungen bestehen, oder

¹⁰ Wassergesetz für Baden-Württemberg

2. die bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis bei Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen überflutet werden; dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des Gebietes, das bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen würde.

In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS¹¹). Die VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

Nach Kenntnis des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sind für das Plangebiet ausreichende Schutzeinrichtungen gegen hundertjährige Hochwasserereignisse vorhanden. Für diesen Fall gilt, dass die Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS (z. B. Auftriebssicherheit, Eindringssicherheit, Beschädigungssicherheit etc.) für Neuanlagen der Gefährdungsstufe D zu erfüllen sind.

4 Planinhalt

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans "Straßburger Straße / Stadteingang" soll ein Teil des Stadtrandbereichs an der Straßburger Straße/B 28 und Schulstraße neu geordnet werden. Neben der Standortsicherung für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Ladengeschäfte, Gastronomie und Hotelnutzung etc. ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums von hoher Wohnqualität vorgesehen.

Folgende Ziele werden verfolgt:

- Neuordnung des Bereiches
- Aufwertung der Eingangssituation der Stadt Kehl
- Schaffung eines attraktiven Stadtrandes durch Funktionsvielfalt
- Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion
- angemessene bauliche Ausnutzung der Flächen
- Vermeidung von Immissionskonflikten (§ 50 BImSchG¹²)

Die südlich der Straßburger Straße / B 28 liegenden Flächen und Entwicklungspotenziale sollen genutzt und eine neue Innenstadtfassade sowie Stadteingangssituation ausgebildet werden. Die Grenze der Innenstadt soll durch die Schaffung notwendiger Raumkanten betont werden. Die Bebauung stellt die Visitenkarte für die Stadt Kehl dar und benötigt folglich eine repräsentative Architektur, die der exponierten Lage Rechnung trägt. Die Nutzung des hochwertigen Geländes erfordert darüber hinaus eine hohe bauliche Verdichtung.

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung zielt auf eine der Kernstadt angepasste Nutzungsstruktur von Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen etc. und eine hochwertige Bebauung. Eine markante Stadtrandfassade trägt zu einer positiven Imagebildung der Stadt Kehl bei.

¹¹ VAwS: Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Fachbetriebe, 1994

¹² Bundes-Immissionsschutzgesetz

5 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet bildet die Eingangszone zur zentralen Innenstadt von Kehl. Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird die zukünftige Bebauung vor allem hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen geregelt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden **Kerngebiete (MK)** gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete haben zentrale Funktionen mit vielfältigen Nutzungen und einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen für Besucher der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsgebietes. Sie zeichnen sich noch dadurch aus, dass sie neben den typischen Handelseinrichtungen weitere Angebote kulturellen und sozialen Ursprungs bieten sowie öffentliche Einrichtungen vorhanden sind. Kerngebiete sind keine Wohnstandorte, d. h. die Wohnnutzung kann begrenzt gesteuert werden und ist nur bedingt möglich. Die Innenstadt als Wohnstandort zu stärken und attraktiver zu machen ist ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Planung.

Die Eignung einer Nutzung, sich in einem bestimmten Gebiet ansiedeln zu können, ergibt sich zum einen aus der örtlichen Situation heraus und zum anderen aus den städtebaulichen Zielsetzungen. Ein wesentliches Kriterium ist das störungsfreie Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen.

Das MK 1-Gebiet befindet sich im Westen des Plangebiets im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Straßburger Straße (B 28). Die Hauptstraße wird hier vom motorisierten Verkehr genutzt. Der Bereich ist mit mehrgeschossigen Geschäftsgebäuden bebaut. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straßburger Straße befindet sich der Bahnhof.

Das MK 2-Gebiet befindet sich im Nordosten des Geltungsbereichs an der Straßburger Straße (B 28)/Ecke Schulstraße. Die Straßburger Straße (B 28) wurde zum Stadtboulevard mit alleeartigen Baumpflanzungen ausgebaut.

Das MK 3-Gebiet liegt an der Schulstraße. Im Jahr 2008 wurde eine direkte Anbindung von der Schulstraße auf die Straßburger Straße (B 28) geschaffen. Es ist jedoch nur das Rechtsbiegen von der Schulstraße in die Straßburger Straße (B 28) möglich.

An der sehr verkehrsintensiven Straßburger Straße (B 28) zeigt sich eine Eignung des Standortes vor allem für Büronutzung, insbesondere Geldinstitute, Versicherungen, Verwaltungseinrichtungen, Praxen, Hotel und Gastronomie. Daneben soll auch Wohnen in den oberen Geschossen ermöglicht werden. An der «ruhigeren» Schulstraße bietet sich eher das Wohnen an, aber auch Büronutzung und Dienstleistungsbetriebe.

Die Festsetzung von Wohnungen innerhalb der City-Lage soll einer Verödung der Innenstadt nach Büro- und Geschäftschluss entgegenwirken. Ziel ist es, eine lebendige und attraktive Innenstadt zu schaffen.


Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Ausgeschlossen oder für ausnahmsweise zulässig erklärt werden kann jede einzelne der in den jeweiligen Absätzen 2 der betreffenden Baugebietsvorschrift genannten Nutzungsarten.

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 von § 1 BauNVO nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Nach der Rechtsprechung dürfen einzelne Einzelhandelsbranchen der in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, wenn die Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht und die einschränkende Voraussetzung der Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe erfüllt ist.

Festsetzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO müssen der Erfordernis genügen, bestimmte Anlagentypen zu umschreiben. Damit werden die Festsetzungsmöglichkeiten auf Nutzungsunterarten erweitert, welche die BauNVO selbst nicht angeführt hat. Ziel ist es, die allgemeinen Differenzierungsmöglichkeiten der Baugebietstypen nochmals einer "Feingliederung" unterwerfen zu können, falls sich hierfür besondere städtebauliche Gründe ergeben, um die Vielfalt der Nutzungsarten im Plangebiet zu mindern. Jedoch muss sich der Ausschluss auf eine Nutzungsart beziehen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt. Die Gemeinde kann für die Umschreibung und Abgrenzung des Anlagentyps auf besondere in ihrem Bereich vorherrschende Verhältnisse abstellen.

Im gesamten Geltungsbereich soll festgesetzt werden, dass Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m² zulässig sind, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortimenten Tabakwaren, Drogerieartikel und Sex-Shops. Vorgesehen ist, dass sich Fachgeschäfte und Boutiquen ansiedeln können, um eine Aufwertung des Bereiches zwischen Fußgängerzone und dem Einzelhandelsstandort Innenstadt-Nord zu erreichen.

Das Büro Acocella hat in seinem Einzelhandelsgutachten für die Stadt Kehl vom 01.06.2007 den Bestand der Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt von Kehl nach Anzahl und Verkaufsflächen ermittelt. Dabei ist festgestellt worden, dass, abgesehen von 4 großflächigen Einzelhandelsbetrieben (größer als 800 m² VKF), etwa 96 % der Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt von Kehl Verkaufsflächen bis max. 400 m² aufweisen. Von den insgesamt 101 Betrieben haben nur 4 Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt von Kehl Verkaufsflächen zwischen 400 m² und 800 m². Die restlichen 97 Einzelhandelsbetriebe sind insgesamt bis max. 400 m² groß (s. nachfolgende Abbildung - Auszug aus dem Einzelhandelsgutachten S. 250).



Tab. A - 9: Betriebe in der Innenstadt von Kehl nach Größenklassen: Anzahl und Verkaufsflächen

VKF in qm	Anzahl	Anteil	VKF in qm ¹⁾	Anteil
bis 50 qm	24	23%	725	3%
51 bis 100 qm	34	32%	2.725	13%
101 bis 200 qm	22	21%	3.200	15%
201 bis 400 qm	17	16%	4.875	23%
401 bis 800 qm	4	4%	2.500	12%
801 qm und mehr	4	4%	7.050	33%
Gesamt	105	100	21.100	100

¹⁾: Werte auf 25 qm gerundet
durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen
Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung November 2006

Abb. 20: Betriebe in der Innenstadt von Kehl nach Anzahl und Verkaufsfläche

Ausgehend von der Einzelhandelserhebung durch das Büro Acocella stellt die Beschränkung der Verkaufsfläche bis max. 400 m² eine für die Innenstadt von Kehl typische Gattung dar. Mit der Festsetzung, "zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis max. 400 m²", wird an die in der Realität der Innenstadt Kehl vorkommenden Einzelhandels-Betriebsgrößen angeknüpft.

Das Plangebiet befindet sich gem. Einzelhandelsgutachten in der (Einzelhandels-)Innenstadt von Kehl. Aufgrund dieser Einordnung und der Lage am Rande der Innenstadt sollen Einzelhandelsbetriebe nicht vollständig ausgeschlossen werden. Stadtplanerisches Ziel ist es, eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet zu ermöglichen. Jedoch muss der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet liegt an der Straßburger Straße (B 28) / Schulstraße. Die B 28 weist ein starkes Verkehrsaufkommen mit einem hohen Anteil an Schwerlastverkehr auf. Die Gebäude an der Straßburger Straße werden durch die parallel zur B 28 verlaufenden Erschließungsstraße angefahren. Das bringt mit sich, dass der Radweg entlang der B 28 gekreuzt werden muss. An diesem Erschließungsweg befinden sich einige wenige öffentliche Stellplätze. Die Schulstraße ist von der B 28 nicht direkt anfahrbar. Es ist nur das Einbiegen von der Schulstraße auf die B 28 möglich.

Aufgrund der vorhandenen Verkehrssituation kann es zu Störungen, Beeinträchtigungen und Gefährdungen durch den Zu- und Abgangsverkehr bzw. Andienungsverkehr durch Lieferanten, Kunden etc. kommen. Ein Problem stellt bereits heute das durch Kunden verursachte "Falschparken" dar, d. h. der Radweg entlang der Straßburger Straße wird zugeparkt. Die Radfahrer müssen dann "Schlangenlinien fahren" oder auf die B 28 ausweichen. Dies stellt ein hohes Gefährdungspotential für die Radfahrer dar. Erste Maßnahmen wie z. B. das Aufstellen von Absperrstangen entlang des Radweges wurden ergriffen, um das Parken auf dem Radweg zu verhindern. Mit der geplanten Bebauung und der dann wesentlich intensiveren Nutzung dieses Areals ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich weiter zunehmen wird.

Die Grenzlage trägt dazu bei, dass verstärkt Tabakwaren und Drogerieartikel von den französischen Nachbarn nachgefragt werden. Der hierdurch entstehende Parkierungsdruck ist für die angefahrenen Standorte extrem hoch. Der Stellplatzbedarf kann nicht an der Straßburger Straße/B 28 gedeckt werden. Die selbe Problematik ist auch bei Gastronomiebetrieben mit Straßenverkauf festzustellen. Das fehlende Stellplatzangebot sowie das extrem hohe Verkehrsaufkommen auf der B 28 bringen mit sich, dass es zu Gefährdungen im Straßenverkehr kommen kann.

Sex-Shops können sich negativ auf die Geschäfts- und Wohnnutzung auswirken und einen sog. «Trading-down-Effekt» mit sich bringen und zu einem städtebaulichen Missstand führen.

Lt. BauNVO sind in Kerngebieten (MK) Vergnügungsstätten generell zulässig, soweit sie der Eigenart des MK-Gebiets, in dem sie sich anzusiedeln beabsichtigen, entsprechen. Nicht jede Vergnügungsstätte stellt in gleich hohem Maße eine Gefahr für andere Nutzungen dar. In der Innenstadt werden aufgrund der Geschäfts- und Wohnnutzung höhere Maßstäbe angelegt als z. B. in einem Gewerbegebiet.

In den Bebauungsplänen der Stadt Kehl wurden die Unterarten von Vergnügungsstätten in Kategorien A und B gegliedert. Die Einstufung der Vergnügungsstätten-Unterarten in die jeweilige Kategorie erfolgte aufgrund der Schwere ihres Störfaktors.

Zur Kategorie A zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä. Diese Vergnügungsstätten sind in hohem Maße imagebildend, tragen zu einem innerstädtischen Erlebnisraum bei und wirken sich auf den Gebietscharakter und die Gebietsqualität positiv aus. Sie sind auch geeignet, ein Fortentwickeln der Wohnnutzung in ihrer Nachbarschaft zuzulassen. Eine reizvolle Innenstadt ist in hohem Maße von einer lebendigen Atmosphäre abhängig.

Zur Kategorie B zählen die kerngebietstypischen Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken, Bars, Nachtclubs, Sex-Kinos etc. Infolge des häufig optisch negativen Bildes, das diese Vergnügungsstätten vermitteln, sind sie im Plangebiet unzulässig. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Kategorie B kann eine Niveauabsenkung des Bereiches mit sich bringen, d. h. vor allem eine Beeinträchtigung des Gebietscharakters und der Gebietsqualität. Flächen, die in der Innenstadt für Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistung gesichert werden sollen oder Standorte mit hoher Wohnqualität gehen verloren. Die höhere Mietzahlungsfähigkeit bei der Vermietung an Vergnügungsstättenbetreiber führt zu einer Verdrängung höherwertiger Nutzungen und gefährdet die Funktionsvielfalt in der Innenstadt.

Im Geltungsbereich sind ausschließlich Vergnügungsstätten der Kategorie A ausnahmsweise zulässig. Die Verdrängung städtebaulich erwünschter Nutzungen und die Beeinträchtigung städtebaulicher Entwicklungsmöglichkeiten sollen durch den Ausschluss von Anlagearten verhindert werden. Ziel ist die Erhaltung und Stärkung hochwertiger Gebietsstrukturen.

Lt. BauNVO sind in MK-Gebieten sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Aufgrund der unzureichenden verkehrlichen Anbindung sollen diese Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Zur Stärkung der Innenstadt sollen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in der City-Lage Vorrang haben.

Kirchliche Einrichtungen benötigen einen größeren Stellplatzbedarf vor allem im öffentlichen Bereich. Da an der B 28 die Voraussetzungen zur Schaffung von Stellplätzen nicht gegeben sind, entlang der Schulstraße kaum Stellplätze im öffentlichen Bereich geschaffen werden können und somit ein regelmäßiger Park-Such-Verkehr auch in den frühen Morgenstunden unvermeidlich ist, sind kirchliche Einrichtungen im Plangebiet unzulässig.

Das Plangebiet befindet sich am Rande der Innenstadt und stellt den Eingangsbereich zur Fußgängerzone dar. Aufgrund der exponierten Lage sollen Tankstellen im Geltungsbereich nicht zugelassen werden. Mit dem Betrieb von Tankstellen sind regelmäßig Geräuschbelästigungen verbunden. Diese verkehrserzeugende Nutzungsart widerspricht dem Ziel, die Geschäfts- und Wohnnutzung zu sichern und weiterzuentwickeln. Der Ausbau der Straßburger Straße/ B 28 zum Stadtboulevard hat mit dazu beigetragen, diesen Bereich an der B 28 aufzuwerten. Durch Neubau, Schaffung von Raumkanten etc. sollen die städtebaulichen Missstände behoben werden.

Das Plangebiet befindet sich am Rande der Citylage und in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Aufgrund des Standortes Nahe der Fußgängerzone und der guten Erreichbarkeit sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes im MK 2-Gebiet zulässig sein.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO kann festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen nur Wohnungen zulässig sind oder ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, auch wenn dadurch die Wohnnutzung in bestimmten Teilbereichen dominiert. Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.

Weiterhin können die einzelnen Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert werden. Im MK 1-Gebiet, das im Kreuzungsbereich der Hauptstraße/Straßburger Straße (B 28) liegt, ist das Wohnen unzulässig. Dieser Bereich der Hauptstraße stellt den Zu- und Ausfahrtsbereich in und aus der Innenstadt dar. Im MK 2-Gebiet sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss und im ruhigeren MK 3-Gebiet grundsätzlich erlaubt.

Das Wohnen gehört neben Handel, Dienstleistungen und Kultur zu den Säulen einer gemischt genutzten Innenstadt. Vor allem die Wohnnutzung bewirkt in der Innenstadt die Belebung über alle Tages- und Wochenzeiten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich am Rande der Innenstadt soll eine entsprechend hohe Verdichtung aufweisen. Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0. Mit einer entsprechenden Höhenentwicklung, nämlich mind. 15,0 m und max. 18,5 m bzw. 19,0 m Gebäudehöhe an der Straßburger Straße und mind. 12,5 und max. 13,0 m Gebäudehöhe an der Schulstraße kann ein hohes Maß der baulichen Nutzung erreicht werden. Mit der Errichtung von Penthäusern können die baulichen Anlagen auf max. 21,5 m im nordöstlichen Bereich der Straßburger Straße und auf max. 16,0 m an der Schulstraße erhöht werden. Zur Erreichung eines homogenen Gesamtbildes der baulichen Anlagen soll die Neubebauung an der Straßburger Straße an die vorhandene Bebauung angepasst werden.

Die Gebäude sollen ohne Grenzabstand errichtet werden. Die geschlossene Bebauung verdeutlicht den städtischen Charakter. Jedoch besteht die Möglichkeit, die baulichen Anlagen zum Gebäude Ecke Straßburger Straße/Schulstraße und/oder zum Haus Nr. 19 in der Schulstraße (Flst.Nr. 3735) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Eine geschlossene Bebauung könnte im Eckbereich Straßburger Straße/Schulstraße Belichtungs- und Belüftungsprobleme mit sich bringen. Der Anbau eines mehrgeschossigen Flachdachgebäudes an das vorhandene zweigeschossige Gebäude mit Satteldach (Schulstraße Haus Nr. 19) könnte zu einer gestalterisch unbefriedigenden Lösung führen.



Abb. 21: Fotos - vorhandene Bebauung an der Straßburger Straße



Abb. 22: Fotos - Schulstraße Richtung Straßburger Straße und Gebäude Schulstr. 19

5.3 Baugestaltung

Um die Einheitlichkeit des Stadtbildes am Stadteingang zu gewährleisten, sollen die Gebäude in der Materialwahl möglichst einheitlich gestaltet werden. Deshalb sind die Gebäudefassaden ausschließlich aus Materialien wie Putz, Verkleidung aus Naturstein sowie Glasflächen herzustellen.

Sollten im Gebäudeteil an der Schulstraße (MK 3) im Erdgeschoss Stellplätze angelegt werden, so soll die Erdgeschoss-Fassade bis auf die Einfahrts-/Ausfahrtsbereiche und die Lüftungsöffnungen geschlossen hergestellt werden. Eine offene Fassade würde den Eindruck von Einzelgaragen hervorrufen. Geschlossene Raumkanten tragen zum städtischen Charakter bei.

Als Dachform ist nur das Flachdach zulässig mit einer Neigung bis max. 5°. Da das Plangebiet fast vollständig versiegelt ist, wird zur Verbesserung des Mikroklimas vorgeschrieben, dass die Flachdächer bis auf die Terrassenbereiche und die Teile der Dachflächen, auf denen sich Photovoltaikanlagen befinden, zu begrünen sind.

Pro Gebäude wird nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zugelassen. Damit soll erreicht werden, dass nicht für jede Wohnung eine Parabolantenne installiert wird. Die Häufung von Parabolantennen an der Gebäudefassade oder auf dem Dach beeinträchtigen das Straßen- und Stadtbild nachhaltig.

6 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Die vierspurige Bundesstraße durchquert die Kehler Kernstadt zwischen Kinzigbrücke und Europabrücke in Ost-West-Richtung. Mit der Umgestaltung der B 28 im Umfeld des Bahnhofs zum Stadtboulevard entstand ein großzügig bemessener Grünstreifen in der Fahrbahnmitte, um die oberirdische Querung der Straße durch Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen und eine direkte Anbindung der nördlichen Siedlungsbereiche über den Bahnhofsbereich an die Innenstadt herzustellen. Die B 28 ist die wichtigste Stadtzufahrt nach Kehl.

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an den ÖPNV. Der Bahnhof sowie auch die Innenstadt sind fußläufig gut zu erreichen. Die geplante Tram soll von Straßburg bis an den Bahnhof Kehl geführt werden mit Haltestelle vor dem Bahnhof. Es ist vorgesehen, die TRAM an das regionale ÖPNV-Netz anzuschließen.

Das Änderungsgebiet ist für den motorisierten Verkehr nicht auf direktem Wege von der B 28 aus zu erreichen, sondern es kann über die Kinzigstraße/Gewerbestraße/Schulstraße und über die Großherzog-Friedrich-Straße/Schulstraße angefahren werden. Der Anschluss der Schulstraße an die B 28 wurde zwischenzeitlich hergestellt, um eine Verbesserung der Verkehrssituation zu erreichen, wobei nur das Rechtseinbiegen in die B 28 ermöglicht wird.

Die vorhandene Erschließungsstraße mit Wendehammer im Westen des Plangebiets ist nur 4 m breit. Es kann bei Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW zu Problemen kommen. Die Verkehrsfläche soll auf 5 m verbreitert und der Wendehammer vergrößert werden. Der Ausbau soll als niveaugleiche Verkehrsfläche erfolgen. Aufgrund der vorhandenen Trafostation, die sich unmittelbar an der Straße befindet, wird die Erschließungsstraße dort eine Engstelle aufweisen.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden. Von der Straßburger Straße aus sind Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen bzw. Grundstücken unzulässig. Durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der B 28 könnte es mit dem ein- und ausfahrenden Verkehr zur Tiefgarage zu Problemen kommen. Deshalb sind jeweils eine Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ausschließlich von der Hauptstraße und von der Schulstraße aus zulässig.

Ausnahmsweise können auch im Gebäude an der Schulstraße Stellplätze als Gemeinschaftsanlage im Erdgeschoss zugelassen werden, sofern der Stellplatzbedarf gem. Stellplatznachweis nach LBO Ba-Wü nicht in der Tiefgarage gedeckt werden kann

6.2 Versorgung

Das Plangebiet stellt den Geschäfts- und Wohnbereich der Innenstadt Kehl dar. Es handelt sich um einen bereits überbauten und intensiv versiegelten Bereich.

Energieversorgung

Das Plangebiet wird durch das E-Werk Mittelbaden mit elektrischer Energie versorgt. Die Versorgung neuer Gebäude erfolgt durch Erweiterung des bestehenden 1-kV-Netzes. An der westlichen Erschließungsstraße befindet sich eine Trafostation, die bestehen bleibt.

Gasversorgung

Im Plangebiet ist derzeit keine Erdgasversorgungsleitung vorhanden. Eine Anbindung an den Bestand im Kreuzungsbereich Hauptstraße/Straßburger Straße (VGN DN 200 St/1996) oder im Bereich Schulstraße (VGN DN 150 St/1975) ist möglich.

Frischwasserversorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt durch die Technischen Dienste Kehl. In der Schulstraße befindet sich die Wasserversorgungsleitung DN 125 GGG, die im Zuge der Realisierung des Anschlusses der Schulstraße an die B 28 durch die Technischen Dienste entsprechend des Straßenverlaufs begradigt bzw. neu verlegt wird.

Die Leitung DN 80 GG (ab Kreuzung Schulstraße bis Kreuzung Gewerbestraße mit Weg Flst.Nr. 3729) ist durch die veränderte Planung nicht mehr nötig, wird überbaut und muss an der jeweiligen Versorgungsleitung abgehängt werden.

6.3 Entsorgung

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung der Flächen erfolgt im Trennsystem über die Einspeisung in das vorhandene umliegende Kanalnetz, welches ausreichend dimensioniert ist.

Die innerstädtische Entwässerung wird mehr und mehr durch die Schließung von Baulücken geprägt. Im Plangebiet werden aus mehreren kleineren zurückzubauenden Gebäuden neue Gebäude entstehen und bereits versiegelte Flächen, die als Parkplatz genutzt werden, überbaut. Die abzuleitende Regenwassermenge wird also nahezu gleich bleiben. Zudem liegen im innerstädtischen Raum keine Vorfluter vor, die für eine ortsnahe Einleitung in Frage kommen. Nach wenigen hundert Metern entlastet der Regenwassersammler ohnehin bereits jetzt in den Schutter-Mühl-Kanal.

Da das Plangebiet im innerstädtischen Bereich liegt und nahezu komplett überbaut werden soll, ist eine flächenhafte Versickerung nicht möglich.

Bestehende Hausanschlüsse, deren Nutzung durch Neubaumaßnahmen entfällt, müssen am Kanal abgemauert werden.

7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bauleitplanung

Der Eingriffsregelung unterliegen Vorhaben, die mit der Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden sind und die erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verursachen können. Diese Beeinträchtigungen sind soweit wie möglich zu vermeiden oder zu vermindern. Nicht vermeid- oder verminderbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Das Änderungsgebiet stellt einen Teilbereich der nördlichen Innenstadt von Kehl dar. Dieser Bereich ist durch Bebauungsplan, der seit dem 10.10.1992 rechtsverbindlich ist, planungsrechtlich gesichert. Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um einen bereits stark bebauten und intensiv genutzten Bereich. Er ist komplett anthropogen beeinflusst. Aus ökologischer Sicht sind innerhalb des Änderungsgebietes keine besonders wertgebenden Grünstrukturen zu finden.

§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die Eingriffsregelung nach den §§ 14 - 17 BNatSchG nicht anzuwenden (Eingriffe in Natur und Landschaft).

8 Flächenübersicht

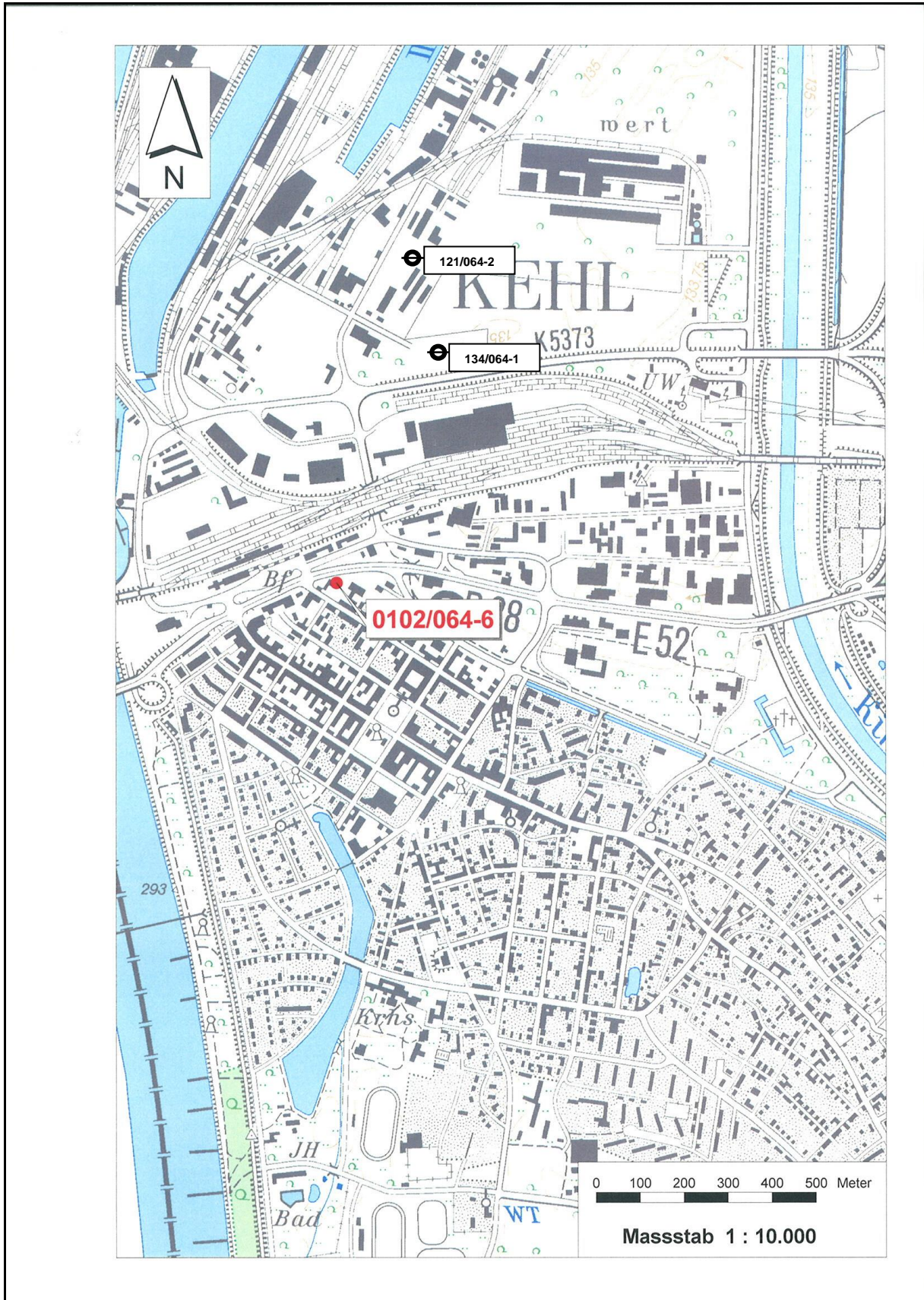
Der Geltungsbereich ist ca. 3.745 m² groß,

davon

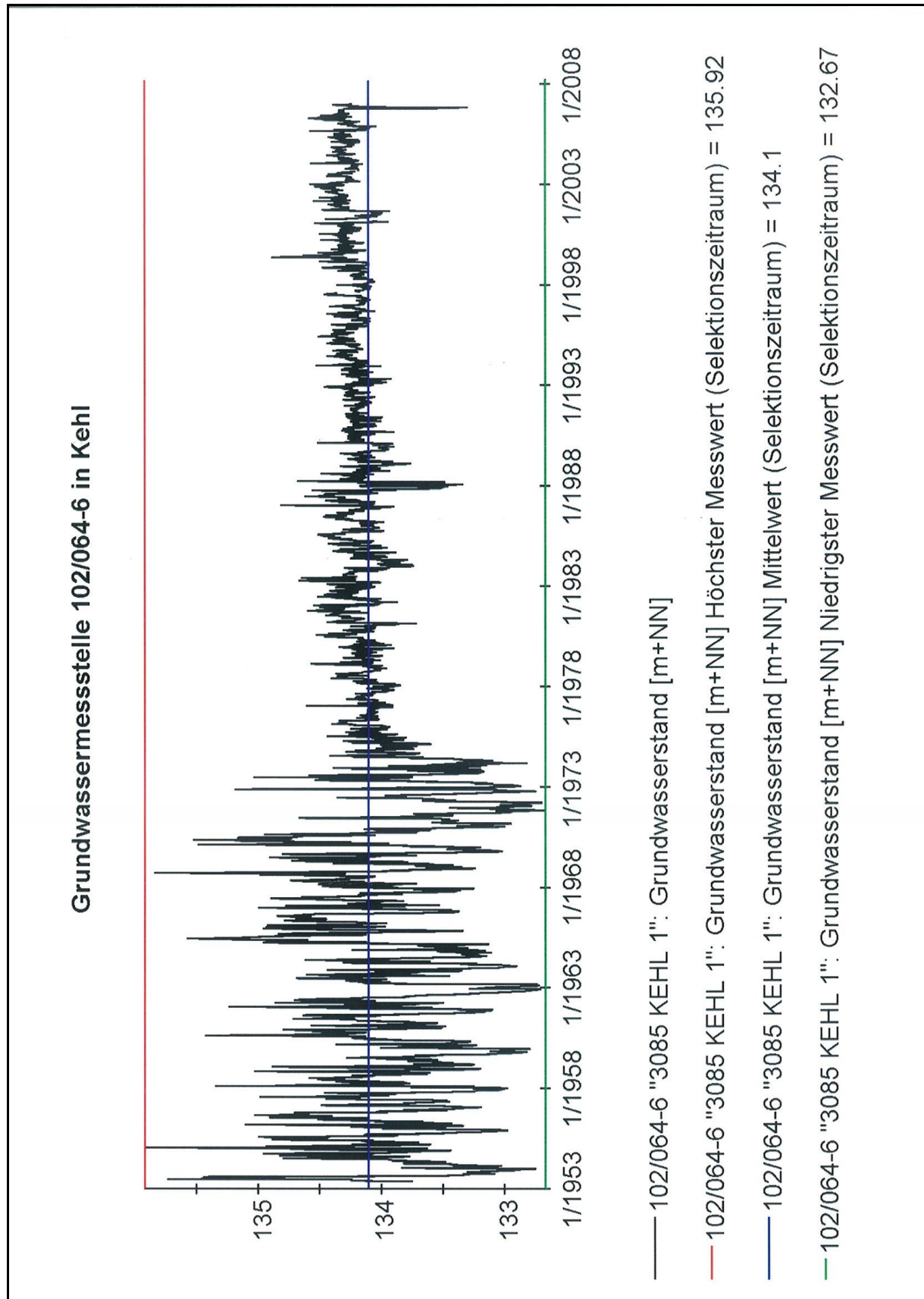
Grundstücksflächen	3.270 m ²
westliche Erschließungsstraße	474 m ²

Anhang

Messstellenplan



Ganglinienplan der Grundwassermessstelle 102/064-6:



BEGRÜNDUNG

Verkehrszählung am 09.06.2005 zwischen 15.00 und 19.00 Uhr

	15-16 Uhr	16-17 Uhr	17-18 Uhr	18-19 Uhr	15-19 Uhr	DTV
Richtung B 28	64	63	70	84	281	900
Schulstraße - Parkplatz	34	36	30	31	131	
Gewerbe-/Kinzigstraße - Parkplatz	9	10	8	11	38	
Parkplatz - Gewerbe-/Kinzigstraße	13	13	25	40	91	
Parkplatz - Gewerbe-/Hauptstraße	8	4	7	2	21	
Richtung Kinzigstraße	64	84	100	135	383	1.200
Schulstraße - Gewerbe-/Kinzigstraße	32	38	40	64	174	
Parkplatz - Gewerbe-/Kinzigstraße	13	13	25	40	91	
Gewerbe-/Kinzigstraße - Parkplatz	9	10	8	11	38	
Gewerbe-/Kinzigstraße - Hauptstraße	10	23	27	20	80	
Schulstraße	170	191	184	203	748	2.300
Schulstraße - Gewerbe-/Hauptstraße	104	117	114	108	443	
Schulstraße - Parkplatz	34	36	30	31	131	
Schulstraße - Gewerbe-/Kinzigstraße	32	38	40	64	174	
Richtung Hauptstraße	122	144	148	130	544	1.700
Schulstraße - Gewerbe-/Hauptstraße	104	117	114	108	443	
Gewerbe-/Kinzigstraße - Hauptstraße	10	23	27	20	80	
Parkplatz - Gewerbe-/Hauptstraße	8	4	7	2	21	

Prognose bis 2020 (lt. Planungsgruppe Kölz)

Erweiterung Schulstraße (Anbindung an B 28):

DTV = 2.500 Kfz/24 h

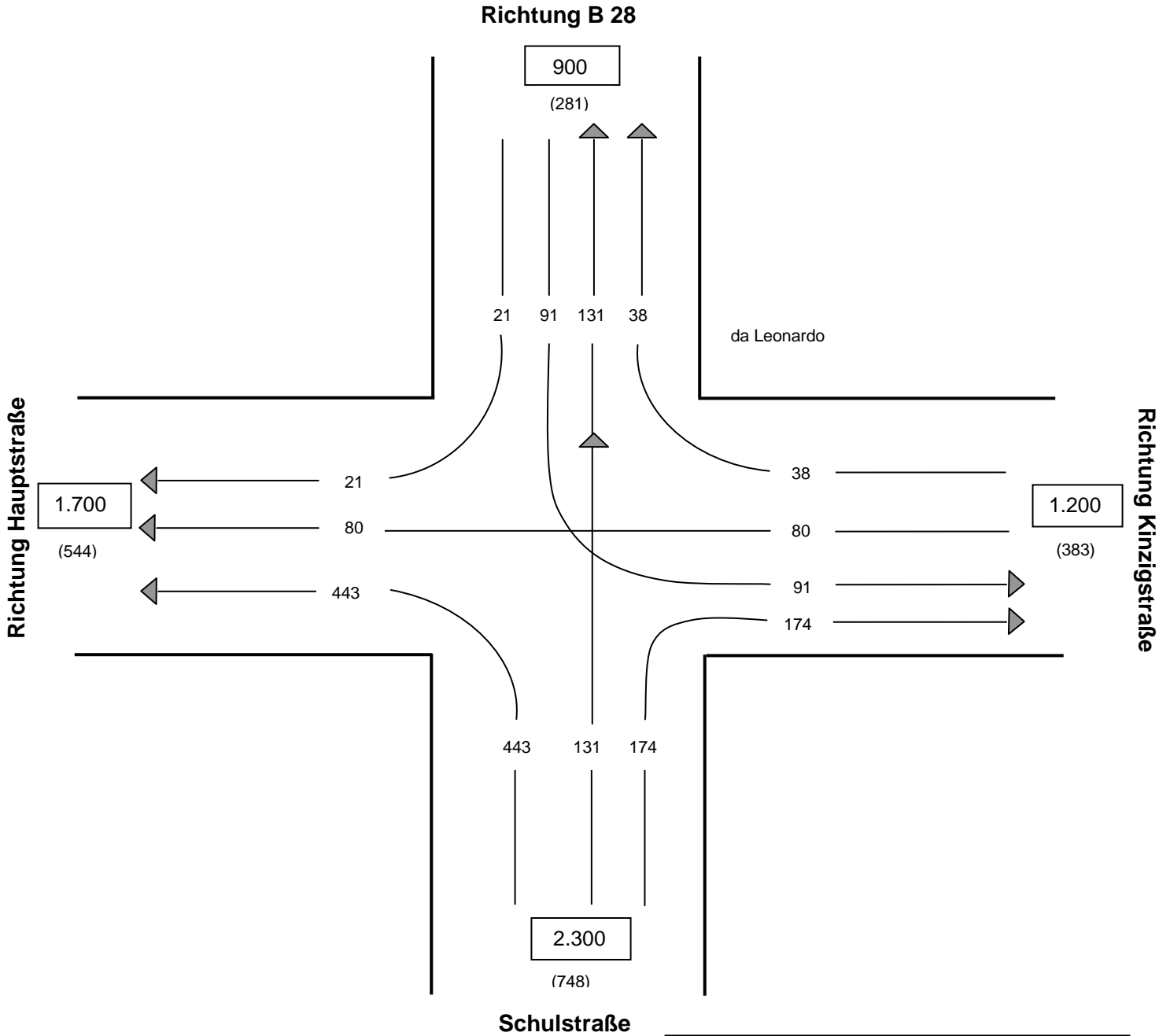
$M_T = 10\%$ von DTV = 250 Kfz/h

LKW-Anteil: 1% (Busse)

$M_N = 5\%$ von DTV / 8 h = 125 Kfz/8 h = 16 Kfz/h

LKW-Anteil: 1 %
 (letzter Bus 20.15 Uhr; erster Bus 5.30 h)

Verkehrsströme lt. Verkehrszählung



Legende:

- 443 Verkehrsaufkommen je Verkehrsstrang in 4 Stunden *)
- (748) Gesamtverkehrsaufkommen je Richtung in 4 Stunden *)
- 2.300 durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) je Richtung

*) gemäß Verkehrszählung am 09.06.05; zwischen 15.00 und 19.00 Uhr

Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Bebauungspläne "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung, "Großherzog-Friedrich-Kaserne/ Quartier Voisin" und "Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude"

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier Voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

Vorprüfung des Einzelfalls

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat die Aufstellung nachfolgender Bebauungspläne beschlossen:

1. Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Straße/Quartier Voisin", Kehl-Stadt
2. Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude, Kehl-Stadt
3. Bebauungsplan "Straßburger Straße/ Stadteingang", Kehl-Stadt, 1. Änderung

Es ist beabsichtigt, die Bebauungspläne gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch- bzw. weiterzuführen. Die Bebauungspläne dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen (1. Militärbrache) oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (2. Nutzungsregelungen; 3. Fortentwicklung). Bei den Bebauungsplänen besteht sowohl ein räumlicher (s. Abb. 1) als auch ein zeitlicher Zusammenhang. Deshalb sind die zulässigen Grundflächen der Bebauungspläne zu kumulieren.

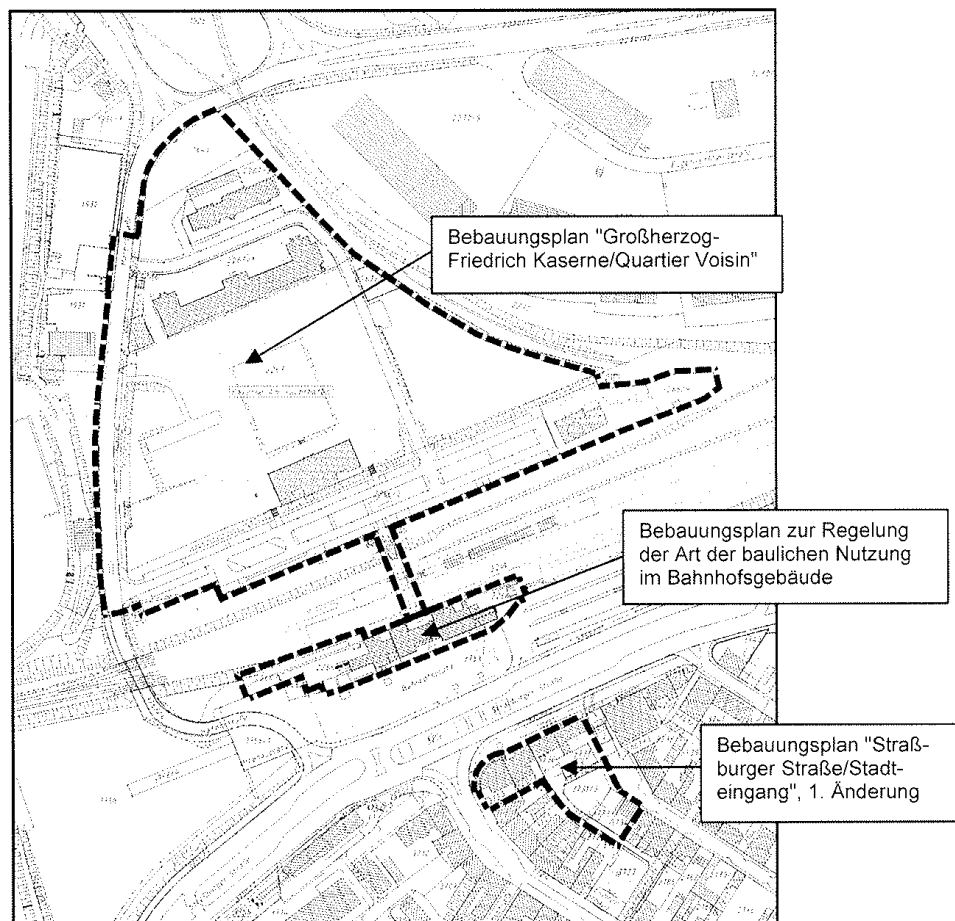


Abb. 1: Geltungsbereiche

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier Voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

Die Größen der Geltungsbereiche der Bebauungspläne sowie der voraussichtlichen Grundflächen sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Bebauungsplan	Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier Voisin	Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude	Straßburger Straße/ Stadteingang, 1. Änderung
Größe des Geltungsbereichs	62.525 m ²	4.120 m ²	3.745 m ²
zulässige Grundfläche	22.351 m ² (s. Aufstellung im Anhang)	1.750 m ² (Bahnhofsgebäude 1.535 m ² , Stellplätze 168 m ²)	3.270 m ² (GRZ 1) (Grundstücksflächen 3.270 m ² ; Erschließungsweg 474 m ²)

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier Voisin" liegt bei etwa 22.351 m². Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis unter 70.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls verlangt. Aufgrund des Kumulationsgebotes ist für alle drei Bebauungspläne eine Vorprüfung durchzuführen.

Diese Prüfung hat auf der Grundlage der Anlage 2 zum BauGB zu erfolgen. Die Vorprüfung bedeutet nur eine überschlägige Abschätzung, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird nachfolgend anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 BauGB durchgeführt. Zuerst werden jedoch die Vorhaben beschrieben.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier, Voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsbereich", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

Gegebenheiten des Bebauungsplans	Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier Voisin" in Kehl-Stadt	Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsbereich in Kehl-Stadt	Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", Kehl-Stadt, 1. Änderung
<p>Notwendigkeit der Planaufstellung</p>	<p>Das Kasernenareal stellt einen Ortsteil zwischen Gewerbegebiet, Industriehafen und Innenstadt dar. Die Bahnlinie ist zwar neben der B 28 ein trennendes Element zur Innenstadt, jedoch ist das Kasernenareal sehr gut fußläufig an die nördliche Innenstadt angebunden. Mit der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes und dem Umbau der B 28 zum Stadtboulevard sind die Voraussetzungen geschaffen worden, das nördlich der B 28 gelegene Kasernengelände besser mit dem Stadtzentrum zu verbinden. Für die Konversionsfläche sollen zum einen langfristig neue Nutzungen gefunden und die städtebaulichen Missstände behoben werden. Durch die Wiedernutzung des ehem. militärischen Standortes wird Neuversiegelung und damit der Verlust an ökologischen Funktionen im Außenbereich vermieden. Die Überplanung des Kasernenareals soll mit dazu beitragen, den Flächenverbrauch für Siedlungszwecke zu reduzieren und einen vorhandenen Ortsteil mit prägender Bedeutung weiterzuentwickeln.</p>	<p>Ein «lebendiger» Bahnhof setzt einen möglichst breiten Nutzungsmix voraus. Nur durch einen Nutzungsmix ist die Attraktivität zu erreichen, die den Bahnhof als einen positiven Faktor in das städtische Leben integriert. Heute gibt es keine planungsrechtlichen Regelungen im Bahnhofsbereich. Der Gebietscharakter ist nicht eindeutig definierbar und es besteht aufgrund bereits vorhandener Spielhallen die Gefahr einer einseitigen Entwicklung zu einem Vergnügungszentrum. Dieses liefe der Schaffung von Attraktivität durch Nutzungsmix entgegen und kann nur durch entsprechende planungsrechtliche Vorgaben, nämlich durch die Aufstellung eines Bebauungsplans, geregelt werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang" stammt aus dem Jahr 1992. Auslösender Faktor war zum damaligen Zeitpunkt die Notwendigkeit, die unattraktive Stadtsituation und den Eingangsbereich zur zentralen Innenstadt von Kehl städtebaulich aufzuwerten. Ein Teil der vorhandenen Gebäude ist heute noch unattraktiv und wird den hohen Anforderungen des Standortes in keiner Weise gerecht. Neben Leerständen werden einige Gebäude nicht werthaltig genutzt. Zur zentralen Innenstadt besteht ein städtebaulicher und funktionaler Bruch. Der südliche Bereich des Geltungsbezirks ist versiegelt und dient als Parkplatz. Das Areal stellt die letzte größere Baulandreserve in der Innenstadt dar, die im Eigentum der Stadt Kehl steht. Der gesamte Bereich soll städtebaulich funktional aufgewertet und ausgebaut werden.</p>
<p>Bestand</p>	<p>Zu der damaligen Nutzung und Bebauung gehörten neben den denkmalgeschützten Gebäuden auch Nebenanlagen wie Schuppen, Garagen etc. Der bauliche Bestand umfasste etwa 22 Bauwerke unterschiedlichster Art und Größe. Zwischenzeitlich sind alle technischen Gebäude abgebrochen.</p>	<p>Der Bahnhofsbereich wurde durch die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes und den Ausbau der B 28 zum Stadtboulevard aufgewertet, das Bahnhofsbereich saniert. Das Bahnhofsbereich ist geprägt durch verschiedene gastronomische Einrichtungen und einen Spielhallenstandort über</p>	<p>Das Plangebiet bildet die Eingangszone zur zentralen Innenstadt von Kehl. Das Areal ist durch erhebliche städtebauliche und funktionale Missstände gekennzeichnet. An der Straßburger Straße findet man eine geschlossene Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen vor. Die Bebauung mit z. T. eingeschossigen Flächen</p>

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier, Voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgelände", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

	<p>Der ehem. Exerzierplatz stellt das Zentrum des Areals dar. Die unter Denkmalschutz stehenden Kasernengebäude sind inzwischensaniert und komplett vermietet. Das Kasernengelände hatte einst eine nahezu vollständige Oberflächenversiegelung aufgewiesen. Ca. 97 % der nicht bebauten Fläche waren zu Zwecken der ehemaligen inneren, nichtöffentlichen Verkehrserschließung bzw. als Abstell- oder Hofflächen mit i. d. R. Schwarzsiedgärten versehen. Im Rahmen der Landesgartenschau 2004 sind neben dem Exerzierplatz weitere Teilbereiche umgestaltet worden.</p>	<p>zwei Etagen (EG am Bahnhofsvorplatz und 1. OG am Gleis 1, mit 4 Spielhallen) mit insgesamt 43 Geldspielgeräten. Im Westen befindet sich neben einem Hotel noch ein Restaurant. Werden im Bahnhofsgelände weitere Vergnügungsräume, insbesondere Spielhallen zugelassen bzw. nehmen überhand, werden die angestrebten positiven städtebaulichen Wirkungen beeinträchtigt. Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Der westliche Bereich des Bahnhofsgeländes ist entwidmet; der östliche Bereich gehört zu den gewidmeten Bahnanlagen. Bei baulichen Veränderungen ist das Eisenbahn-Bundesamt zuständig. Zur Zeit wird das Bahnhofsgelände aufgestockt. Die Aufstockung ist von der DB Station & Service AG beantragt und vom Eisenbahn-Bundesamt, Karlsruhe, genehmigt worden.</p>	<p>bauten stellt eine Entwertung des Stadteingangs dar. Im südlichen Teil des Plangebiets sind Parkplätze sowie Garagen untergebracht. Im Änderungsgebiet stehen mehrere kleinere Bäume (Ziergehölze) sowie eine große Platane. Für den motorisierten Verkehr wurde im Jahr 2008 eine direkte Anbindung von der Schulstraße auf die B 28 geschaffen.</p>
<p>Ziele des Bebauungsplans</p>	<p>Ziel der weiteren Entwicklung des Kasernenareals ist, neben dem Wohnen auch den gewerblichen Bereich in Kehl zu stärken sowie neue und zukunftsstrahlende Wirtschaftszweige anzusiedeln. Neben der Nähe zur Innenstadt und zu Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs bietet sich auch die Lage am zentralen Platz bzw. an der Hafenstraße mit Blick auf den Yachthafen für Wohnen an. Weiterhin ist eine Gemeinbedarfsfläche vorgesehen zur Errichtung einer Moschee. Südlich des Kasernenareals befindet sich die P+R-Anlage, die ca. 280 PKW-Stellplätze und 6 Busparkplätze aufweist.</p>	<p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll der Standort Bahnhof planungsrechtlich geregelt werden. Insbesondere soll die Bahnhofsfunktion durch entsprechende Nutzungen gestärkt die Einzelhandelsentwicklung gesteuert sowie die Ansiedlung von Vergnügungsräumen geregelt werden.</p>	<p>Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist, die Voraussetzungen für einen attraktiven Eingangsbereich und eine qualifizierte Stadtrandssituation zu schaffen durch Funktionsvielfalt und Weiterentwicklung der Wohnung. Die Standorticherung und Aufwertung der Wohnnutzung trägt maßgeblich zu einer positiven Innenstadtentwicklung bei. Die angestrebte städtebauliche Entwicklung zielt auf eine der Kernstadt angepasste Nutzungsstruktur von Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen etc. und eine hochwertige Bebauung. Eine markante Stadtrandfassade trägt zu einer positiven Imagebildung der Stadt Kehl bei.</p>

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier, Voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art de. jaulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

		<p>Im östlichen Bereich sind neben einem Parkdeck als Erweiterung der P+R-Anlage auch Gemeinschaftsteilplätze vorgesehen. Die im Kasernenareal vorhandenen privaten Stellplätze reichen nicht aus. Es werden zusätzliche Stellplätze für die in den ehem. Kasernengebäuden ansässigen Gewerbebetriebe benötigt. Gemeinschaftsteilplätze sollen nördlich des Parkdecks entstehen.</p>	<p>62.525 m²</p>	<p>4.120 m²</p>	
Größe Geltungsbereich			MI, GEE	SO Bahnhof	MK
geplante Baugebiete					
zulässige Grundfläche		22.351 m ²		1.750 m ²	3.270 m ²
Bebauungsplan-Verfahren		<p>Am 22.01.1992 hat der Gemeinderat der Stadt Kehl die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Großherzog-Friedrich-Kaserne / Quartier Voisin“ in Kehl im Parallelverfahren beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der Landesgartenschau Kehl am 24.02.2000 durchgeführt, die Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.</p> <p>Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21.08. bis einschließlich 24.09.2001. Im Rahmen der Offenlage wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.08.2001 beteiligt.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme der Deutschen Bahn, die einer Ausweisung des bahneigenen Geländes als Ausgleichsfläche nicht zugestimmt hat, der geplanten Nutzung durch den islamischen Verein (Bau einer Moschee) auf der Fläche östlich der P+R-Anlage sowie Änderungen, die im Rahmen der weiteren Bearbeitung vorgenommen worden sind, war</p>		<p>Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat am 24.06.2009 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude beschlossen.</p> <p>Das Bahnhofsgebäude in Kehl, welches sich in privatem Eigentum befindet, gehört zu den gewidmeten Bahnanlagen, für die der Vorrang der Fachplanung gegenüber der Bauleitplanung gem. § 38 BauGB gilt. Somit müssen Bauvorhaben, Umbauten und Nutzungsänderungen von der Bauaufsicht des Eisenbahnbundesamtes genehmigt werden und liegen nicht direkt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Kehl.</p> <p>Wenn der Bebauungsplan Nutzungen ausschließt, die keinen Bezug zum Bahnbetrieb haben, so liegt kein Verstoß gegen die Sperrwirkung der Fachplanung vor.</p> <p>Festsetzungen in einem Bebauungsplan sind daher uneingeschränkt zulässig, wenn sie inhaltlich keinen Konflikt mit dem bestehenden Charakter der Bahnanlage auslösen und deren Zweckbestimmung uneingeschränkt dem Bahnbetrieb zur Verfügung</p>	<p>Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat am 20.02.2008 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.02.2008 durchgeführt.</p> <p>Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg teilt in seiner Stellungnahme vom 17.03.2008 mit, dass das Plangebiet im Hochwassergefahren Gebiet im Innenbereich liegt. In diesen hochwassergefahren Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wasserführender Stoffe (VAwS)). Dies wird in die Begründung bzw. als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2: Abt. Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Freiburg, stellt in seiner Stellungnahme vom 05.03.2008 mit, dass bei einer baulichen Neuordnung des überplanten Bereichs archaische Belange betroffen seien (Südost-Ravelin der Festung Kehl).</p>

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quart., Voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsbauweise", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

<p>es notwendig, den Bebauungsplan- so- wie den FNP-Änderungsentwurf noch- mals öffentlich auszulegen. Die 2. Offen- lage erfolgte in der Zeit vom 22.04. bis einschließlich 23.05.2003, die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.</p> <p>Das FNP-Verfahren wurde separat wei- tergeführt. Mit der öffentlichen Bekannt- machung am 17.06.2006 wurde die FNP- Änderung wirksam.</p> <p>Aufgrund weiterer Änderungen wie Er- weiterung P+R-Anlage, Gemeinschafts- stellplätze ist eine nochmalige Offenlage des Bebauungsplans und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belan- ge notwendig.</p> <p>Das Bebauungsplan-Verfahren soll jetzt gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren fortgeführt werden.</p>	<p>gung steht. Damit entsteht insoweit kein Widerspruch zur eisenbahnrechtlichen Widmung des Bahnhofsgebäudes und daher auch keine Notwendigkeit einer vor- herigen Entwidmung.</p> <p>Geplant ist, einen einfachen Bebauungs- plan aufzustellen, in dem ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geregelt werden soll.</p>	<p>Das archäologische Kulturdenkmal wird im B-Plan gekennzeichnet und die Hinweise nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen. Stellungnahmen, in denen Bedenken zur beabsichtigten Planung vorgebracht wur- den, sind keine eingegangen.</p> <p>Als nächster Verfahrensschritt soll die Of- fenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.</p>
---	---	---

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier, Voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art de. „äulichen Nutzung im Bahnhofsbereich". Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 2 BauGB)

1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier Voisin" in Kehl-Stadt	Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsbereich, Kehl-Stadt	Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", Kehl-Stadt, 1. Änderung
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Die P+R-Anlage (etwa 286 Stellplätze) soll erweitert werden, um die Voraussetzungen für die Weiterführung der französischen TRAM bis zum Bahnhof zu schaffen. Etwa 200 weitere öffentliche Stellplätze sollen entstehen. Zusätzlich werden private Stellplätze für die vorhandenen Gewerbebetriebe in den ehem. Kasernengebäuden benötigt. Für die Erweiterung der P+R-Anlage sowie die Schaffung von Gemeinschaftsstellplätzen ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG durchgeführt worden (s. Anhang). Die Untere Naturschutzbehörde teilt per E-Mail am 15.08.2008 mit, dass auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann (s. Anhang).	Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der ausschließlich die Art der baulichen Nutzung im Bestand regelt. Durch Ausschluss bzw. Eindämmung von Nutzungen, die für die Funktion des Bahnhofs als schädlich angesehen werden, soll der Standort Bahnhof geordnet bzw. gesichert werden. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Regelung zur Anbindung von Vergnügungsräumen und Einzelhandelsbetrieben.	Durch die Bebauungsplan-Änderung soll ein Teil des Stadtrandbereichs an der Straßburger Straße/B 28 und Schulstraße neu geordnet werden. Neben der Standortssicherung für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung sowie Ladengeschäfte, Gastronomie und Hotelnutzung etc. ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums von hoher Wohnqualität vorgesehen. Zur Beseitigung der Missstände im Stadteingangsbereich soll im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung die zukünftige Bebauung vor allem hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen geregelt werden.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche, Gemeinbedarfsläche "Moschee", P+R-Anlage und Ausgleichsflächen dargestellt. Das Plangebiet ist komplett anthropogen beeinflusst. Neben eingeschränkten Gewerbegebieten sind auch Mischgebiete an der Hafenstraße und um den Platzbereich vorgesehen, um Wohnnutzung zu ermöglichen. Die städtebauliche Grundkonzeption, nämlich die Entwicklung der gewerblichen Nutzung wird nicht aufgegeben.	Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Pläne und Programme werden durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst.	Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Pläne und Programme werden durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier Voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art u. . baulichen Nutzung im Bahnhofsbereich", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Die Stärkung einer Militärbrache als Instrument zur Umsetzung des Nachhaltigkeitsgedankens vermeidet Flächenverbrauch an anderer Stelle. Es werden <u>keine</u> erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen erwartet.	Durch Nutzungsregelungen soll der Bahnhofsbereich gestärkt werden. Der Bereich weist deutliche Vorbelastungen durch Verkehr auf (verkehrliche Gunstlage an der Bahnlinie Straßburg-Kehl-Appenweiser und B 28). Der Bebauungsplan hat in Bezug auf umwelt- und gesundheitsrelevante Erwägungen <u>keine</u> Auswirkungen.	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Rande der Innenstadt, d. h. in einem bereits intensiv genutzten Bereich. Ziel ist die Stärkung der Wohnnutzung und Weiterentwicklung städtischer Strukturen. Die Fortentwicklung bzw. Qualitätsverbesserung eines städtischen Bereichs vermeidet Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Es werden <u>keine</u> erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen erwartet.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Auf dem Gelände der P+R-Anlage sind Zufallsfunde der Mauereidechse (Podarcis muralis) nachgewiesen worden. Als Ausgleich für den verlorengegangenen Lebensraum der Mauereidechse auf der Fläche der geplanten P+R-Anlage sind Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden, um den dort vorhandenen Bestand langfristig zu sichern und die Lebensbedingungen zu verbessern. Die Ausgleichsmaßnahmen sind bereits realisiert worden und finden ihren Niederschlag als Festsetzungen im Bebauungsplan. Im Geltungsbereich befindet sich der Standort Kaserne Voisin (Alt-k 5115). Im Rahmen der weiteren Altlastenerkundung sind Detailuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung des Untergrundes durchgeführt worden. Mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist die weitere Vorgehensweise abgestimmt worden.	Der Bebauungsplan regelt ausschließlich die Art der baulichen Nutzung. Aufgrund des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen. Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte. Durch den Bebauungsplan wird <u>kein</u> zusätzlicher Eingriff vorgenommen	Inanspruchnahme eines vorbelasteten Bereiches. Aufgrund der B 28 und der Bahnlinie ist im Plangebiet verstärkt mit Verkehrsmmissionen zu rechnen. An den Gebäuden werden passive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen etc. vorgesehen. Durch den Wegfall des öffentlichen Parkplatzes im Süden des Plangebiets wird der Stellplatzsuchverkehr vermindert.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Derzeit bestehen <u>keine</u> Hinweise, dass der Bebauungsplan eine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften besitzt.		

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier, völsin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art der „äulichen Nutzung im Bahnhofsbereich“, Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

2.	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</p>	<p>Immissionen lassen sich zum aktuellen Planungsstand nicht exakt prognostizieren. Das Plangebiet befindet sich zwischen Gewerbeflächen und den Gleisanlagen. Die Auswirkungen sind mit technischem Aufwand reversibel. Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p>	<p>Der Bahnhofsbereich ist komplett anthropogen beeinflusst. Es sind keine besonderen oder schutzwürdigen Funktionen bekannt, noch Schutzgebiete oder -objekte betroffen. Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>	<p>Das Plangebiet stellt den bebauten und als Wohn- und Geschäftsbereich genutzten Innenstadtbereich der Stadt Kehl dar. Das Plangebiet ist komplett versiegt. Es sind keine besonderen oder schutzwürdigen Funktionen bekannt, noch Schutzgebiete oder -objekte betroffen. Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p>
2.1	<p>die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;</p>	<p>Kumulative Auswirkungen sind insbesondere für den Bereich der Immissionen relevant. Hier werden gewerbliche und verkehrliche Auswirkungen zu betrachten sein. Aufgrund der geplanten Nutzungen (GEE, MI) sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>	<p>Es werden durch den Bebauungsplan keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da es sich um einen bereits überbauten Bereich handelt. Im Bebauungsplan soll nur die Art der baulichen Nutzung geregelt werden, insbesondere eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten und zentrenrelevantem Einzelhandel. Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>	<p>Die Planänderung hat keinen kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter. Die städtebaulichen Missstände sollen beseitigt werden durch die Schaffung von hochwertigen Geschäfts- und Wohngebäuden. Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
2.2	<p>den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;</p>	<p>Gesundheitsgefahren sind zum aktuellen Planungsstand nicht erkennbar. Umweltauswirkungen sind auf einen räumlichen Bereich bezogen. Bezogen auf die Grundfläche ist zu bemerken, dass eine geringe Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² vorliegt. Unterhalb dieses Wertes ist auf der Grundlage des § 13a BauGB keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich.</p>	<p>Durch die Planung kommt es nicht zu Risiken für die Umwelt oder der menschlichen Gesundheit. Die Gefahr von Unfällen ändert sich gegenüber dem Ist-Zustand nicht.</p>	<p>Ein besonderes Umweltisiko wird derzeit nicht gesehen, zumal es sich um den Wohn- und Geschäftsbereich in der Innenstadt handelt. Ein Störfallrisiko ist bei den festgesetzten Nutzungsarten gering.</p>
2.3	<p>die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen)</p>			

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier, völsin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art der „äulichen Nutzung im Bahnhofsbereich“, Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Immissionen lassen sich zum aktuellen Planungsstand nicht exakt prognostizieren. Das Plangebiet befindet sich zwischen Gewerbeflächen und den Gleisanlagen. Die Auswirkungen sind mit technischem Aufwand reversibel. Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.	Der Bahnhofsbereich ist komplett anthropogen beeinflusst. Es sind keine besonderen oder schutzwürdigen Funktionen bekannt, noch Schutzgebiete oder -objekte betroffen. Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Das Plangebiet stellt den bebauten und als Wohn- und Geschäftsbereich genutzten Innenstadtbereich der Stadt Kehl dar. Das Plangebiet ist komplett versiegelt. Es sind keine besonderen oder schutzwürdigen Funktionen bekannt, noch Schutzgebiete oder -objekte betroffen. Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Kumulative Auswirkungen sind insbesondere für den Bereich der Immissionen relevant. Hier werden gewerbliche und verkehrliche Auswirkungen zu betrachten sein. Aufgrund der geplanten Nutzungen (GEE, MI) sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Es werden durch den Bebauungsplan keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da es sich um einen bereits überbauten Bereich handelt. Im Bebauungsplan soll nur die Art der baulichen Nutzung geregelt werden, insbesondere eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten und zentrenrelevantem Einzelhandel. Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Die Planänderung hat keinen kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter. Die städtebaulichen Missstände sollen beseitigt werden durch die Schaffung von hochwertigen Geschäfts- und Wohngebäuden. Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen)	Gesundheitsgefahren sind zum aktuellen Planungsstand nicht erkennbar. Umweltauswirkungen sind auf einen räumlich engen Bereich bezogen. Bezogen auf die Grundfläche ist zu bemerken, dass eine geringe Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m ² vorliegt. Unterhalb dieses Wertes ist auf der Grundlage des § 13a BauGB keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich.	Durch die Planung kommt es nicht zu Risiken für die Umwelt oder der menschlichen Gesundheit. Die Gefahr von Unfällen ändert sich gegenüber dem Ist-Zustand nicht.	Ein besonderes Umweltisiko wird derzeit nicht gesehen, zumal es sich um den Wohn- und Geschäftsbereich in der Innenstadt handelt. Ein Störfallrisiko ist bei den festgesetzten Nutzungsarten gering.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier, Voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art der räumlichen Nutzung im Bahnhofsgebäude", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Aufgrund des Umfeldes des Plangebietes sind keine schützenswerten Bereiche betroffen. Die Auswirkungen beschränken sich auf den Nahbereich. Es sind <u>keine</u> erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Auswirkungen, die über die Grenzen des Geltungsbereichs hinausgehen, sind derzeit <u>nicht</u> zu erwarten.	Verkehrliche Auswirkungen im Bereich der Schulstraße sind zu erwarten. Jedoch ist das heutige Verkehrsaufkommen vor allem durch den Stellplatzsuchverkehr geprägt, der sich dann verringert. Es ist mit <u>keinen</u> erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu rechnen.
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Über- und Unterschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Plangebietes liegt <u>nicht</u> vor. Es handelt sich um das ehem. Kasernenareal.	Aufgrund von Nutzungsänderungen finden Eingriffe in den Boden nicht statt. Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen. Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Plangebietes liegt <u>nicht</u> vor.	Das Plangebiet weist deutliche Vorbelastrungen durch die angrenzenden Nutzungen auf und ist weitgehend durch Gebäude oder durch befestigte Freianlagen versiegelt. Es ist <u>keine</u> besondere Bedeutung in Bezug auf natürliche Merkmale, kulturelles Erbe oder Intensität der Bodennutzung vorhanden bzw. bekannt.
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete;	Das gemeldete Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Kehl-Helmlingen“ und das FFH-Gebiet „Hanauer Land“ befinden sich nordöstlich des Rheinhafens. Südlich des Stadtgebietes liegen das gemeldete Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Nonnenweier-Kehl“ sowie das FFH-Gebiet „Untere Schutter“. Wirkungen der Nutzungsänderungen im Plangebiet auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind <u>nicht</u> zu erwarten.		
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst;	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG sind von der Planung <u>nicht</u> betroffen.		
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst;	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG sind von der Planung <u>nicht</u> betroffen.		

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartie, voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art de „äulichen Nutzung im Bahnhofsgelände", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Weder Biosphärenreservate noch Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG sind von der Planung betroffen.
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes,	Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet gem. § 19 WHG. Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 31 b WHG werden von der Planung nicht berührt.
2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Hierzu liegen keine Informationen vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass über die Regelungen der bestehenden Bauleitplanung die Umweltqualitätsnormen nicht überschritten werden.
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	Im ehem. Kasernenareal soll sich neben dem gewerblichen Bereich auch die Wohnnutzung entwickeln. Die Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof sowie der freie Blick zur angrenzenden Rheinpromenade werten das Areal auf. Im Wirkungsbereich des Bahnhofs nicht vorhanden. Die Stadt Kehl ist Mittelzentrum. Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Innenstadt. Wohnnutzung soll hier weiterentwickelt werden.

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartie, voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art de, jaulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	<p>Die Plangebiete befinden sich innerhalb des Interessenbereichs der archäologischen Denkmalpflege. Hier werden archäologische Zeugnisse vermutet, die im Falle von Baumaßnahmen untersucht werden müssen, d. h. der Bestand- und Befundschutz muss im Einzelfall geprüft werden.</p> <p>Im ehem. Kasernenareal befinden sich Bau- und Kunstdenkmale, die bereits saniert sind und erhalten bleiben.</p>
-------	---	---

Überschlägige Gesamteinschätzung

Insgesamt kann aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls festgestellt werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Bebauungspläne "Großherzog-Friedrich-Kaserne", "Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude" und "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung, zum Zeitpunkt der Vorprüfung zu erwarten sind. Dem gemäß können die Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Kehl, den 31. Juli 2009 Tr.