
Kehl - Goldscheuer

AREAL KOPF I u. II

BEGRÜNDUNGEN

Gültigkeitstabelle

BPlan-Nr.	Änderung-Nr.	Rechtskraft	Sachstand
4683-01-13-00	AK I, Urplan	05.04.2006	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4683-01-13-01	AK II, Urplan	06.05.2010	In Kraft getreten

Inhaltsverzeichnis

BPLAN „AREAL KOPF“ IN KEHL-GOLDSCHUEUR, ORIGINAL

BPLAN „AREAL KOPF II“ IN KEHL-GOLDSCHUEUR, ORIGINAL

Begründung

zum Bebauungsplan „Areal Kopf“, in Kehl – Goldscheuer

1. Notwendigkeit der Planaufstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Die vorgesehene Entwicklung auf dem „Areal Kopf „ machte es erforderlich den Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen.

Mit der Aufstellung eines vorhaben bezogenen Bebauungsplans sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Städtebauliche Verbesserung der nördlichen Eingangssituation von Kehl- Goldscheuer
- Verbesserung der Verkehrserschließung des Gesamtareals durch den Bau eines Kreisverkehrs.
- Verbesserung des Landschaftsbildes durch die Beseitigung bzw. Neuordnung der Gewerbebranche durch städtebauliche vertretbare Nutzungen untereinander und zum vorhandenen östlich angrenzenden Wohngebiet.
- Einbindung des geplanten Baugebietes in das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen entlang der Nordseite.

2. Planinhalt

2.1 Gesamtkonzeption

Dem Planinhalt wurden entsprechend den privaten und öffentlichen Interessen Rechnung getragen. Sie bieten für diesen Bereich eine Chance, wesentliche städtebauliche Verbesserungen zu erzielen.

Planungsziel des Bebauungsplans:

- Aufnahme vorhandener Bebauungen und Neuordnung der Nutzung von Gewerbeflächen entlang der Bundesstraße B 36.
- Entlang der Westseite Gewerbegebiet und im Anschluss hieran Sondergebiet für SB - Markt (Einzelhandel mit Randsortiment).
- Einstellung des Diskothekenbetriebes mit Abbruch der Gebäudeteile
- Schaffung eines Wohnbaugebietes für 1 - und 2 - Familienhäusern als Einzel,- Doppel,- und Reihenhäuser auf der Ostseite als städtebaulich geordneter Übergang zu den vorhandenen Wohnbausiedlungen.
- Trennung des Wohngebietes vom Gewerbegebiet durch eine begrünte Schallschutzwand.
- Möglichkeit zur Bebauung von Passivhäuser bzw. Nutzung der Solarenergie durch entsprechende Ausrichtung der Baukörper sowie Regenwasserrückgewinnung und - versickerung.
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten der Gebäude.
- Erschließung des Gewerbegebietes durch einen öffentlichen Kreisverkehr an der B 36.
- Fuß, -und Radwegverbindung vom östlichen Wohngebiet zur B 36.

Die vorgenannten Planungsziele sind im Bebauungsplan festgesetzt.

2.2 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung für das Gewerbegebiet erfolgt auf der Westseite durch einen öffentlichen Kreisverkehr von der B 36. Die weiterführende Straße auf dem Grundstück ist privat. Das Wohngebiet wird durch eine Stichstraße mit Anbindung an die vorhandene Tullastraße erschlossen.

Die Erschließungsstraße ist auf den Querschnitt des zu erwartenden Verkehrsaufkommen festgesetzt. Der gesamte Ausbau der Verkehrsfläche soll niveaugleich als Mischfläche erfolgen.

Auf der Nordseite verbindet ein Fuß,- und Radweg die Bundesstraße B 36 mit dem vorhandenen Rad,-Wegenetz östlich der vorhandenen Wohnbebauung.

2.3 Ver,- und Entsorgung

Die Ver,- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz. Die neben einer möglichen Versickerung notwendige Oberflächenentwässerung erfolgt teilweise auf der Westseite über die bestehende Kanalisation. Für den restlichen Teil des Baugebietes wird eine neue Vorflut entlang der Nordseite geschaffen mit Verbindung zum vorhandenen Graben entlang der Tullastraße.

2.4 Grünflächen und Gestaltung der Freiflächen

Das geplante Baugebiet grenzt auf der Nordseite an bestehende Acker - Wiesenlandschaften und auf der Ostseite entlang der Tullastraße an einen vorhandenen Grüngürtel.

Zur Verbesserung und als guter Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft sowie als Abgrenzung zur Bundesstraße werden parallel zum Fuß,-und Radweg Pflanzstreifen vorgesehen. Um den Grad der Versiegelung zu minimieren sollen Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien gebaut werden.

Die erforderliche Schallschutzwand zwischen Gewerbe,- und Wohngebiet soll bepflanzt werden. Zwischen den Gemeinschaftsgaragen der Wohnhäuser sind in regelmäßigen Abständen Bäume vorgesehen. Außerdem sind Stellplätze für Mülleimerbehälter geplant.

2.5 Art u. Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist in drei bauliche Nutzungen unterteilt:

- Entlang der Bundesstraße B 36 wurde Gewerbegebiet entsprechend dem Bestand und der beabsichtigten Neubebauung festgesetzt.
- Im Anschluss an das Gewerbegebiet wurde ein Sondergebiet ausgewiesen. Entsprechend dem Bestand können max. 3.600 qm großflächige Einzelhandelsflächen geplant werden. Die Begrenzung ist aufgrund raumordnerischer Planvorgaben zwingend notwendig.
- Auf der Ostseite entlang der Tullastraße wurde „ Allgemeines Wohngebiet „ (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt. Es sind sowohl 1 - und 2 - Familienhäuser als auch Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen mit max. 2 Vollgeschossen

Die Festsetzungen bieten ein sehr breites Spektrum an individuellen Baumöglichkeiten.

2.6 Bauweise

Folgende Bauweisen wurden für die unterschiedliche baulichen Nutzungen festgelegt:

- Allgemeines Wohngebiet - WA

offene Bauweise um dem gesamten Spektrum der Bauwünsche und dem angestrebten Gebietscharakter des Wohngebietes Rechnung zu tragen. Die Notwendigkeit zur Festsetzung einer bestimmten Dachform ist städtebaulich nicht gegeben.

- Sondergebiet - SO

um dem Gebietscharakter gerecht zu werden wurde eine abweichende Bauweise, für Baukörper über 50m Länge zulässig, festgesetzt.

- Gewerbegebiet - GE

mit der Festsetzung offene Bauweise wird der beabsichtigten Entwicklung Rechnung getragen.

2.7 Höhenlage des Gebietes

Anpassung an vorhandene Erschließungsstraßen.

2.8 Grundwasserschutz

Im Bebauungsplan sind die höchstbekanntesten Grundwasserstände, sowie der mittlere Grundwasserstand angegeben.

Um den Eingriff in das Grundwasser möglichst gering zu halten, sollte die Unterkante des Kellerfußbodens max. auf Höhe des mittleren Grundwasserstandes liegen. Außerdem sind alle baulichen Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht u. auftriebsicher auszubilden.

Der Eingriff in das Grundwasser kann durch die vorgenommene Maßnahme auf ein Minimum reduziert werden.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8 BNatSchG in der Bauleitplanung

Bestandserfassung und Bewertung

Das geplante Baugebiet besteht vorwiegend aus bebauten Flächen und wasserdurchlässigen Materialien. Die am Nordrand mit einfließende Grundstücke in das Baugebiet sind ausschließlich ackerbaulich genutzte Flächen.

Der neu angelegte Entwässerungsgraben an der Nordseite des Gebietes wird naturnah gestaltet und die Ufer mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Parallel zum neuen Fuß,-und Radweg entsteht ein Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt als Abgrenzung zum Baugebiet.

Zwischen Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen sollen in regelmäßige Abständen Bäume gepflanzt werden. Durch die geplante Bebauung werden keine für den Naturhaushalt wertvollen Biotopstrukturen tangiert. Besonders geschützte Biotope gem. § 24a NatSchG befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Eingriffsintensität

Durch die Bebauung von Freiflächen entstehen zwangsläufig Eingriffe in den Naturhaushalt. Im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich die Eingriffe auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

Durch die geplante Bebauung sind keine hochwertigen Landschaftsflächen betroffen.

4. Kenndaten der Planung

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 51.970 m ²
Fläche „Allgemeines Wohngebiet“	ca. 10.980 m ²
Fläche „Sondergebiet“	ca. 20.090 m ²
Fläche „Gewerbegebiet“	ca. 9.016 m ²
Verkehrsfläche „WA“	ca. 2.292 m ²
Verkehrsfläche Rad-/Fußweg	ca. 2.140 m ²
Restliche Verkehrsfläche	ca. 2.190 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 5.262 m ²

Aufgestellt, Kehl den 18.11.2002, Architekturbüro Leimbach



Stadt Kehl am Rhein Stadtteil Goldscheuer

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Areal Kopf II“

Begründung

Stand: Satzung
21.04.2010

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	LAGE DES PLANGEBIETS / GELTUNGSBEREICH	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
3.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.2	Beschleunigtes Verfahren.....	6
4	INHALTE	7
4.1	Städtebauliches Konzept	7
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
5.1	Allgemein.....	8
5.2	Art der baulichen Nutzung	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.4	Stellplätze, Carports Garagen und Nebenanlagen.....	11
5.5	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	11
5.6	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen	12
6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	12
6.1	Mischgebiet.....	12
6.2	Gewerbegebiete	12
6.3	Sondergebiete SO 1 „Lebensmittelmarkt mit Drogeriemarkt“ und SO 2 „Lebensmittelmarkt“	13
6.4	Allgemeine bauordnungsrechtliche Regelungen für alle Gebietsbereiche.....	13
7	UMWELTBELANGE	13
7.1	Bestandsanalyse	13
7.2	Umweltauswirkungen.....	14
7.3	Abwägung der Umweltbelange	15
8	IMMISSIONSSCHUTZ	16
9	GRUNDWASSERSCHUTZ	16
10	VERKEHR	17
11	VER- UND ENTSORGUNG	17
11.1	Oberflächenwasser.....	17
11.2	Schmutzwasser	18
12	BODENORDNUNG	18
13	FOLGEWIRKUNGEN.....	18
14	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	18

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Areal Kopf“ wurde am 17.12.2003 beschlossen und trat am 05.04.2006 in Kraft. Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass wesentliche Festsetzungen insbesondere zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach heutigen Erkenntnissen zu unbestimmt sind. Aufgrund dieser Erkenntnis und der Tatsache, dass sich in diesem Bereich eine negative städtebauliche Entwicklung abzeichnet, hat der Gemeinderat der Stadt Kehl in seiner öffentlichen Sitzung am 22.04.2009 für den Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 51/29, 51/30, 51/31, 2501/4, 2501/2, 2529, 2532,2537, 2538 und 4216/2 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Areal Kopf II“ und zugleich eine Veränderungssperre beschlossen.

Grundsätzlich soll durch die Neuaufstellung das Gebiet in den Grundzügen neu geordnet und planungsrechtlich gesichert werden. In die Planung sollen auch die Erkenntnisse des mittlerweile vorliegenden Märktekonzeptes der Stadt Kehl einfließen.

Die Veränderungssperre wurde auch erlassen, um während des Neuaufstellungsverfahrens weiteren Fehlentwicklungen entgegen zu wirken. So sind neben der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, auch weitere negative städtebauliche Auswirkungen durch Betriebe aus dem Rotlichtmilieu zu erwarten.

Für den nördlichen Teilbereich hat sich inzwischen ein Investor gefunden, der diesen Bereich nun als Sondergebiet mit zwei großflächigen Lebensmittelmärkten entwickeln möchte. Hierzu wurden bereits vertragliche Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer getroffen.

Im Einzelnen sind geplant: Ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) incl. Drogeriemarkt mit Verkaufsfläche von insgesamt 2.600 m² und ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m², sowie allen erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätzen. Die Gesamtverkaufsfläche von 3.600 m² entspricht dabei den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Kopf“.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, wird der angrenzende südliche Teilbereich mit der bestehenden Tankstelle, einer Spielhalle mit Bordellartigem Betrieb und dem bestehenden Lebensmittelmarkt, der im Zuge der Neuordnung aufgegeben wird.

Die Erschließung des Marktgeländes, sowohl für den Anlieferverkehr als auch Kunden- bzw. Besucherverkehr, erfolgt direkt über den bestehenden Kreisverkehrsplatz von Westen.

Mit der Ansiedlung dieser Märkte, soll zum einen die verbrauchernahe Grundversorgung insbesondere von Goldscheuer in Zukunft gesichert und zum anderen ein bisher untergenutzter, wenig attraktiver Bereich neu geordnet und einer sinnvollen Nutzung bzw. Bebauung zugeführt werden.

Insgesamt sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Areal Kopf II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den betreffenden

Geltungsbereich insbesondere unter städtebaulichen, verkehrlichen und gestalterischen Gesichtspunkten nach den geschilderten aktuellen Rahmenbedingungen und Erkenntnissen zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Areal Kopf“ der Stadt Kehl, welcher am 17.12.2003 als Satzung beschlossen wurde und am 05.04.2006 Rechtskraft erlangte. Dieser Bebauungsplan wird durch den Bebauungsplan „Areal Kopf II“ teilweise überlagert und für den Überlagerungsbereich entsprechend aufgehoben.

2 LAGE DES PLANGEBIETS / GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Goldscheuer und wird begrenzt:

Im Osten durch die „Kehler Straße“ (B 36); Im Süden und Osten durch bestehende Wohngebiete und im Norden durch einen Fuß- Radweg (Gewann Gerberackern).

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 2,8 ha.

3 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

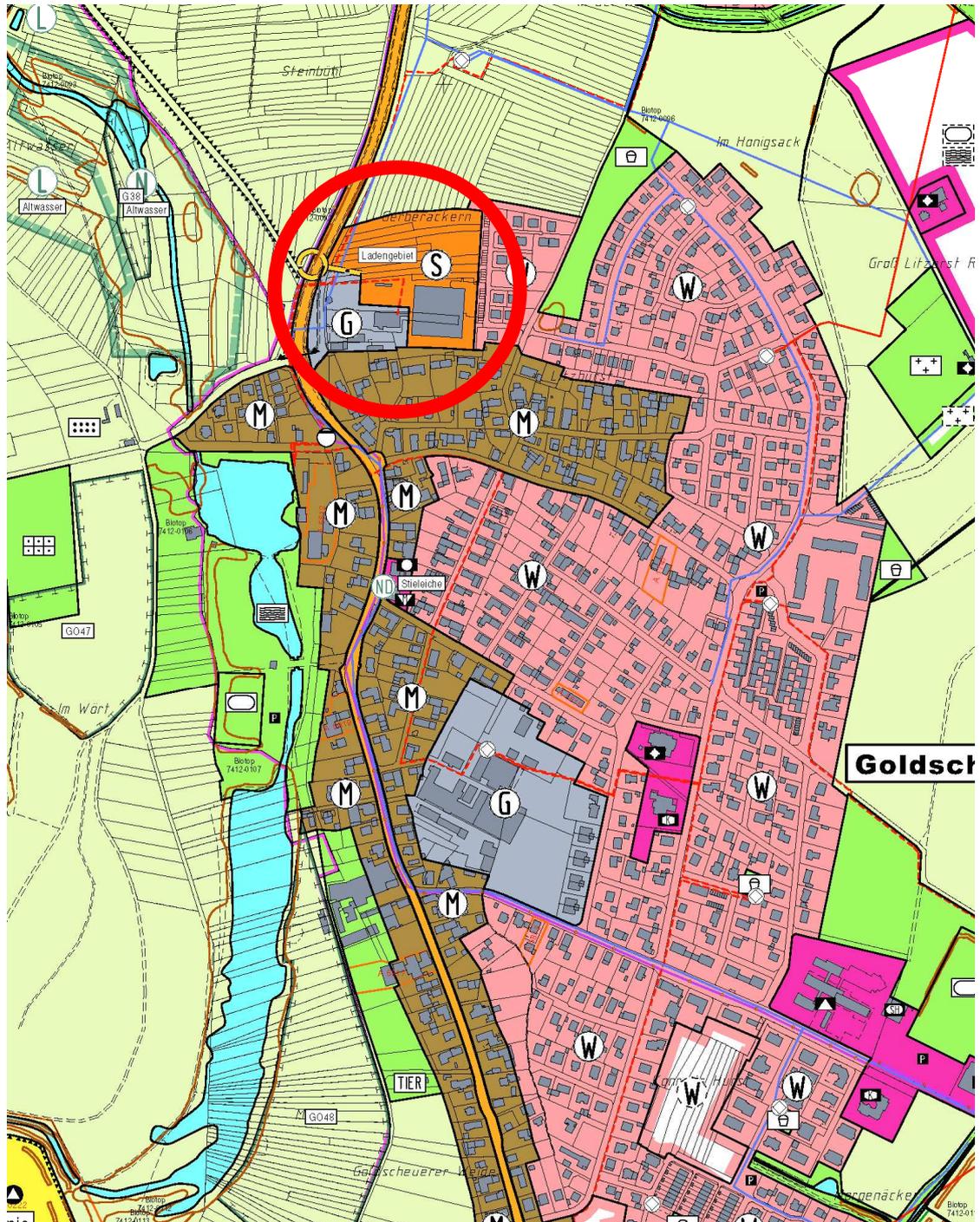
3.1 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kehl am Rhein, mit Bekanntmachung vom 16.10.2004, aktuell als Fläche für Gewerbe (G) und Sondergebiet (Ladengebiet) dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen nun ein Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GE), sowie zwei Sondergebiete SO (Lebensmittelmarkt mit Drogeriemarkt und Lebensmittelmarkt) vor.

Damit ist der Bebauungsplan in Bezug auf das geplante Mischgebiet, nicht unmittelbar aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 (3) BauGB entwickelt. Im Rahmen der nächsten punktuellen Änderung wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan o. M.



3.2 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen innerhalb des besiedelten Bereichs als Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach der Begründung zur Gesetzesnovelle sollen Bebauungspläne der Innenentwicklung solche Planungen erfassen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen daher insbesondere innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Bebauungsplangebietes von Goldscheuer. Vorgesehen ist eine bisher städtebaulich sehr unbefriedigende Gemengelage auch unter Ausschluss unverträglicher Nutzungen neu zu ordnen und den Bereich einer Sondergebiets-, Gewerbe- und Mischgebietsnutzung zuzuführen.

Mit dieser Maßnahme wird u.a. die Einzelhandelsstruktur insbesondere in Goldscheuer gestärkt und nicht zuletzt neue Arbeitsplätze geschaffen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist damit prinzipiell zulässig.

Der Bebauungsplan „Areak Kopf II“ setzt folgende Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. maximale Überbaumöglichkeiten fest:

Gebietsart	Grundfläche in m ² Grundflächenzahl	überbaubare Fläche in m ²	Summe Grundfläche in m ²
Sondergebiet SO1	3.858	3.858	3.858
Sondergebiet SO2	1.827	1.816	1.816
Mischgebiet MI	0,6	3.325	1.995
Gewerbegebiete GE1/GE2	0,6	7.665	4.599
Gesamt			12.268

Die zulässige Grundfläche liegt bei insgesamt 12.268 m² und liegt damit unter dem vorgegebenen Schwellenwert von 20.000 m². Damit handelt es sich um einen Fall des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB.

Ferner wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vor.

Da alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB gegeben sind, wird den betroffenen Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist gem. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig, da die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten, bzw. im vorliegenden Fall durch einen bereits rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässig waren.

- | | |
|----------------------------|---|
| 22.04.2009 | Der Gemeinderat der Stadt Kehl am Rhein beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Areal Kopf II“. |
| 27.01.2010 | Der Gemeinderat der Stadt Kehl am Rhein billigt den Planentwurf und beschließt die Offenlage gem. § 3 (2) i. V. m. § 13 (a) BauGB durchzuführen. |
| 09.02.2010 –
10.03.2010 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. |
| 21.04.2010 | Der Gemeinderat der Stadt Kehl am Rhein behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Areal Kopf II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

4 INHALTE

4.1 Städtebauliches Konzept

Geplant ist, im Norden von Goldscheuer zwei großflächige Lebensmittelmärkte mit allen erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätzen zu erstellen.

Die geplanten Baukörper sind am östlichen bzw. nordwestlichen Gebietsrand winkelförmig angeordnet und bilden so einen gemeinsamen, hofartigen Erschließungsbereich, in dem auch die erforderlichen Stellplätze angelegt werden.

An diesen Bereich grenzen im Südwesten ein geplantes Gewerbegebiet mit der bestehenden Tankstelle, und im Südosten ein Mischgebiet an. Während der Bereich mit der Tankstelle weiterhin direkt von der Bundesstraße B 36 erschlossen wird, ist

vorgesehen den südöstlichen Gebietsbereich durch eine interne Erschließungsstraße von Norden her zu erschließen, die im weiteren Verlauf eine Verbindung zu dem bestehenden Wohngebiet im Osten herstellt.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Allgemein

Die Art der baulichen Nutzung sieht für den nördlichen Gebietsbereich entsprechend der vorliegenden Planung zwei Sondergebiete SO1 mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt“ und SO2 mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ vor. Daran schließen sich im Süden ein Gewerbegebiet (GE1 und GE2) und ein Mischgebiet MI an. Diese Nutzungsabgrenzungen wurden getroffen, um eine sinnvolle Abstufung, auch im Hinblick auf Lärmemissionen auf die im Osten und Süden angrenzenden Wohn/Mischgebiete zu erreichen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Mischgebiet

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung, wird der südöstliche Gebietsbereich als Mischgebiet festgesetzt.

In diesem Gebietsbereich werden zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gemäß der Kehler Sortimentsliste ausgeschlossen, um im Sinne des Einzelhandelskonzeptes die funktionale, einzelhandelsbezogene und auch städtebauliche Entwicklung insbesondere von Sundheim nicht zu gefährden.

Des weiteren werden Vergnügungsstätten wie Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen, um eine ausreichende Wohnruhe zu gewährleisten und um städtebauliche Negativwirkungen wie z.B. die durch Milieuveränderungen ausgelöste Senkung der Qualität des Warenangebots, Lärmbelastigungen und Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes zu verhindern.

Selbstständige Lagerplätze, Lagerflächen und öffentliche Betriebe werden ausgeschlossen, da solche flächenintensiven Nutzungen in einer solchen Innerortslage nicht gewollt sind. Diese Flächen sollen für höherwertige Nutzungen vorbehalten werden. Darüber hinaus können Lagerplätze und Lagerflächen auch zu Lärmbelastigungen und zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes führen (z.B. Autohöfe, Heiz- und Baumateriallagerplätze, Schrottlagerplätze).

Der Ausschluss von Tankstellen in diesem Gebietsbereich erfolgt insbesondere deswegen, da von dieser Nutzung verstärkt Lärm- und Geruchsemissionen gerade im Hinblick auf das angrenzende Wohngebiet ausgehen können. Zudem sprechen funktionale, gestalterische und ortsstrukturelle Gründe gegen eine Ansiedlung einer solchen Nutzung in diesem Bereich.

Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihrer notwendigen, das Erscheinungsbild der vorhandenen Ortsstruktur störenden Großflächigkeit wegen ausgeschlossen.

5.2.2 Gewerbegebiete GE1 und GE2

Das geplante Gewerbegebiet wird in zwei Teilbereiche gegliedert. Diese Nutzungsgliederung wurde aufgrund der Zulässigkeit von Tankstellen getroffen, die nur entlang der Bundesstraße B 36 zulässig sein sollen. Dies entspricht auch der heutigen Bestandssituation.

In beiden Gewerbegebieten werden Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe aus gleichen Gründen ausgeschlossen, wie im östlich angrenzenden Mischgebiet.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt analog o.g. Ausführen im Mischgebiet.

Grundsätzlich sollen auch im eingeschränkten Gewerbegebiet zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe aus o.g. Gründen ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme bilden hierbei Tankstellenshops, die bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 180 m² zulässig sein sollen. Diese Größenbeschränkung leitet sich aus den ortsüblichen Größen solcher Anlagen in Kehl und seinen Stadtteilen ab. Aufgrund dieser Größe sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur zu befürchten.

5.2.3 Sondergebiete SO 1 „Lebensmittelmarkt mit Drogeriemarkt“ und SO 2 „Lebensmittelmarkt“

Die Gesamtverkaufsfläche mit insgesamt 3.600 m² für die Sondergebiete SO1 und SO2 „Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt“ und „Lebensmittelmarkt“ entspricht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Areal Kopf“. Mit dieser Flächengröße soll primär die Grundversorgung von Goldscheuer sichergestellt werden. Zudem bilden die beiden Märkte an diesem Standort eine wichtige Nahversorgungsfunktion im Süden von Kehl.

Im Hinblick auf raumordnerische Belange und den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kehl am Rhein, werden differenzierte Festsetzungen zu den Sortimenten bzw. Verkaufsflächengrößen getroffen.

Um zu verhindern, dass bei möglichen, späteren Grundstücksteilungen eine ungleichmäßige Aufteilung der einzelnen Verkaufsflächengrößen nach dem sog. „Windhundprinzip“ stattfindet, werden die einzelnen Verkaufsflächen im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksfläche festgesetzt.

So darf bei einer Grundstücksflächengröße von insgesamt 7.326 m² im Sondergebiet SO 1 die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes mit Drogeriemarkt maximal 2.550 m² (= 0,3480 der Grundstücksfläche) betragen. Davon sind maximal 450 m² Verkaufsfläche (= 0,0614 der Grundstücksfläche) für Drogeriewaren und maximal 50 m² Verkaufsfläche (= 0,0068 der Grundstücksfläche) für Aktionsware zulässig.

Im Sondergebiet SO2 darf bei einer Grundstücksflächengröße von insgesamt 5.908 m² die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes maximal 1.050 m² (= 0,1777 der Grundstücksfläche) betragen. Davon sind maximal 100 m² Verkaufsfläche (= 0,0169 der Grundstücksfläche) für Drogeriewaren und maximal 50 m² Verkaufsfläche (=0,0084 der Grundstücksfläche) für Aktionsware zulässig.

Zur Klarstellung sind diese Nutzungen nur in dem jeweiligen Erdgeschoss zulässig.

Die Verkaufsfläche für Drogeriewaren resultiert aus der Bestandssituation des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes in einer Größenordnung von insgesamt 550 m² und soll in dieser Größenordnung beibehalten werden. Negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur werden daher nicht erwartet.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Mischgebiet MI und Gewerbegebiet GE

Das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet und Gewerbegebiet entspricht einer, für diesen Standort im Innenbereich von Goldscheuer angemessenen baulichen Dichte, auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Entsprechend werden für beide Gebietsbereiche eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt. Auf eine Geschossflächenzahl wird verzichtet, da durch die Bauweise, Trauf- und Firsthöhen, die Gebäudevolumen ausreichend definiert sind.

Die Höhen orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan „Areal Kopf“. So werden als maximale Traufhöhe 7,50 m und als maximale Firsthöhe 11,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die jeweilige Erschließungsstraße.

Als Bauweise gilt für beide Gebietsbereiche die offene Bauweise. Bei dieser Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 50 m zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe kann durch notwendige Bauteile für Technik (Lüftung etc.) um bis zu 1,50 m überschritten werden.

5.3.2 Sondergebiete SO 1 „Lebensmittelmarkt mit Drogeriemarkt“ und SO 2 „Lebensmittelmarkt“

Neben den maximalen Verkaufsflächen werden weitere Festsetzungen getroffen, um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung und Gestaltung der Einzelhandelmärkte zu sichern. So darf die maximal zulässige Traufhöhe jeweils 7,00 m und die Gebäudehöhe jeweils 11,00 m betragen. Diese Höhenentwicklung wird an diesem Standort auch unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung als angemessen betrachtet.

Wie in den Gewerbegebieten und dem Mischgebiet kann die maximale Gebäudehöhe durch notwendige Bauteile für Technik (Lüftung etc.) um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan dargestellten Baugrenzen beschrieben. Innerhalb dieser Baugrenzen können auch ein Teil der erforderlichen Nebenanlagen bzw. untergeordneten Nutzungen untergebracht werden. In diesem Zusammenhang wird die maximale Grundfläche für das Sondergebiet SO1 auf 3.858 m² und für das Sondergebiet SO2 auf 1.827 m² festgesetzt.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Stellplätzen, darf die Grundflächenzahl bis zu 0,9 überschritten werden.

Zur Klarstellung sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche, die Grundstücksflächen in vollem Umfang einschließlich der privaten Grünflächen als maßgebend im Sinne des § 19 (3) Satz 2 BauNVO zu berücksichtigen.

Eine solch hohe Ausnutzung der Grundflächenzahl insbesondere durch notwendige Stellplätze mit ihren Zufahrten, erscheint insbesondere vor dem Hintergrund angemessen, da es sich um die Ansiedlung von zwei Märkten auf einer möglichst kompakten Fläche auch unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden handelt.

Neben der Grundfläche wird für die beiden Gebietsbereiche jeweils eine maximale Geschossfläche festgesetzt. Diese beträgt im Sondergebiet SO1 3.473 m² und im Sondergebiet SO 2 1.525 m².

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die Vorschriften der offenen Bauweise gelten, jedoch aufgrund der spezifischen Nutzung auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

5.4 Stellplätze, Carports Garagen und Nebenanlagen

Für die einzelnen Gebietsbereiche werden aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen, individuelle Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen getroffen.

So sind in den Sondergebieten offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür speziell festgesetzten Stellplatzzonen (ST) zulässig.

Im Mischgebiet und den Gewerbegebieten sollen unter Berücksichtigung der Wohnruhe, gerade im Hinblick auf die im Süden angrenzende Bebauung, Stellplätze nur bis zur südlichen Baugrenze (Baufensterflucht) zulässig sein. Im Gewerbegebiet GE1 werden Stellplätze zusätzlich zwischen Bundesstraße B 36 und der westlichen Baugrenze (Baufensterflucht) ausgeschlossen, da dieser Ortseingangsbereich von parkendem Verkehr grundsätzlich frei gehalten werden soll.

Garagen und Carports sollen aus gleichen Gründen in allen Gebietsbereichen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig sein.

In den Sondergebieten werden darüber hinaus zusätzliche Regelungen zu Nebenanlagen wie überdachte Einkaufswagenboxen oder Trafos getroffen. Diese sind bis zu Grundfläche von jeweils 30 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um zu verhindern, dass in dem weitgehend eben gelegenen Plangebietsbereich, Gebäude auf sogenannten „Erdhügeln“ errichtet werden, wird festgesetzt, dass Aufschüttungen nur eine Höhe von 0,50 m gegenüber dem Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße erreichen dürfen.

5.6 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Im Hinblick auf die zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen. So sind Pkw-Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenwasserbefestigung auszubilden. Des Weiteren sind Kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

Zum Schutz von Insekten, sind Außenleuchten nur als Natrium-Niederdruckdamflampen oder ähnlichem zulässig.

Die verschiedenen Pflanzgebote sollen einer, für diesen Standort angemessenen Ein- und Durchgrünung dienen.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Mischgebiet

Um einen harmonischen Übergang insbesondere vom angrenzenden Wohngebiet im Osten zum geplanten Mischgebiet herzustellen, wird für Hauptdächer eine Dachneigung von 5° bis 35° festgesetzt. Dachaufbauten sind erst ab einer Neigung von 30° sinnvoll, weshalb hierfür diese Mindestneigung vorgeschrieben wird.

Für Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden gilt die gleiche maximale Dachneigung wie für Hauptgebäude. Diese können jedoch auch als Flachdächer mit einer extensiven Begrünung erstellt werden. Die Substrathöhe muss dabei mindestens 5 cm aufweisen.

Gemäß den baulich-räumlichen Gestaltungszielen der Stadt Kehl und um einen übermäßigen Werbewildwuchs zu verhindern, wird die Größe von Werbeanlagen im Mischgebiet auf 6 m² beschränkt. Diese dürfen dabei die Traufhöhe nicht überschreiten.

6.2 Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten werden aus gleichen Gestaltungszielen wie im Mischgebiet, Festsetzungen bezüglich der Dachneigung (0°-25°) so wie zur Fläche, Anordnung, Größe und Gestaltung der Werbeanlagen getroffen.

Die Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäude müssen die selbe Dachneigung wie Hauptgebäude aufweisen, wobei Flachdächer extensiv zu begrünen sind.

Werbeanlagen sollen in diesem Gebietsbereich bis zu einer Größe von 12 m² zulässig sein, dürfen jedoch die maximal festgesetzte Gebäudehöhe von 11,00 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Werbefahnen, die ohne Größenbeschränkung zulässig sind.

6.3 Sondergebiete SO 1 „Lebensmittelmarkt mit Drogeriemarkt“ und SO 2 „Lebensmittelmarkt“

Die örtlichen Bauvorschriften für die Sondergebiete entsprechen dem hochbaulichen Konzept, erlauben dennoch dem Investor gewisse Gestaltungsfreiheiten. So sind die Hauptdächer als Satteldächer mit Wiederkehren mit einer Dachneigung von 5° bis 25° oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 4° bis 15° zulässig. Untergeordnete Dächer können auch als Flachdächer ausgebildet werden.

Um eine Einheitlichkeit zu den südlich angrenzenden Gewerbegebieten herzustellen, sind Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäude auch in diesen Gebietsbereichen mit einer Dachneigung von 0° bis 25° auszubilden. Für Flachdächer sind die gleichen Regelungen wie für Gewerbegebiete anzuwenden.

Für die Beschränkung von Werbeanlagen sollen die gleichen gestalterischen Vorschriften wie für die Gewerbegebiete gelten. Damit soll eine gewisse Einheitlichkeit im Hinblick auf diese Anlagen an diesem Standort von Sundheim erreicht werden.

Grundsätzlich werden für alle Gebietsbereiche, Werbeanlagen mit wechselndem Lichteffect, sowie bewegliche Bild- oder Schriftwerbung ausgeschlossen, um ein angemessenes In-Erscheinung treten der Gebäude zu sichern. Vor allem durch den Standort hier am Ortsrand, bedarf es einer Regelung und Reduzierung der Werbeanlagen, um den städtebaulichen Kontext sowie das Gleichgewicht in der Wahrnehmung zu erhalten.

6.4 Allgemeine bauordnungsrechtliche Regelungen für alle Gebietsbereiche

Anlagen die der Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden. Diese sind bei jeder Dachneigung grundsätzlich zulässig.

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes von Goldscheuer durch „oberirdische Drahtgeflechte“ wie sie in den 50er und 60er Jahren noch üblich waren und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht werden zu verhindern, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Bestandsanalyse

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Goldscheuer und ist im südlichen Teilbereich durch bereits bestehende Gebäude, großflächige Parkplatzanlagen, sowie Erschließungsflächen fast ausschließlich versiegelt und dadurch sehr stark vorbelastet. Im Norden schließt eine Wiesenbrache an, die aufgrund der Strukturarmut und Störintensität des benachbarten Parkplatzes eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweist. Entlang der vorhandenen Zufahrt zu den Stellplatzflächen ist eine Baumreihe mit standortfremden Platanen

vorhanden. Südlich davon haben sich Baumgruppen mit Linden und weiteren Platanen entwickelt. Diese Bäume werden, soweit wie möglich, in das Plankonzept integriert.

7.2 Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden

Durch die bereits bestehende Bebauung und großflächige Versiegelung durch Erschließungsflächen und Parkplätze findet im südlichen Teilbereich kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden statt. Im nördlichen Teilbereich wird eine bisher genutzte Wiesenfläche zu großen Teilen versiegelt. Damit ist ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden gegeben, der jedoch aufgrund der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes schon vor dem Eingriff zulässig war.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Gemäß den Angaben der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen. Dieser liegt bei 139,95 m ü.NN. Zum Schutz des Grundwassers sind daher entsprechende Maßnahmen durchzuführen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Durch die bestehenden Nutzungen, sowie der Tatsache, dass im Plangebiet keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden sind, sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Westlich der „Kehler Straße“ (B 36) befinden sich noch Reste des ehemaligen Auenbereichs des Altrheins, die entsprechend geschützt sind. U.a. handelt es sich um das FFH-Gebiet Nr. 3197 „Altwasser Goldscheuer“ und das Vogelschutzgebiet „Nr. 7512401 „Rheinniederung Nonnenweier-Kehl“. Durch die Planung ist aufgrund der bestehenden Nutzungen, Lage, sowie Störintensität der bestehenden Bundesstraße B 36 mit keinen negativen Auswirkungen auf diesen Bereich und der dort lebenden Tiere und Pflanzen gegeben.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die bestehende Bebauung und Versiegelung, sowie der Tatsache, dass das Plangebiet im bebauten Innenbereich liegt, sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nur von untergeordneter Bedeutung.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Siedlungskörper wird sich durch die Planung weiter nach Norden hin ausdehnen, rundet den bestehenden Siedlungsrand in diesem Bereich von Goldscheuer jedoch in sinnvoller Weise ab. Damit ist ein Eingriff in das Landschaftsbild verbunden. Durch geeignete Eingrünungsmaßnahmen kann dieser Eingriff minimiert werden. Für die Erholung hat das Gebiet aufgrund der bestehenden Nutzungen keine Bedeutung.

Schutzgut Mensch

Durch die geplanten Nutzungen wird sich auf der bestehenden Straße keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wurde bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Kopf“ eine Lärmschutzwand errichtet.

Zum Thema Lärm wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass unter Berücksichtigung der vorgegebenen Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Im übrigen werden durch die Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten an diesem Standort die Infrastruktur von Goldscheuer gestärkt und somit in positiver Weise dem Schutzgut Mensch hinsichtlich wohnortnaher Versorgung Rechnung getragen.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

7.3 Abwägung der Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan bereitet Maßnahmen vor, die vor allem beim Schutzgut Boden zu Beeinträchtigungen in Form von zusätzlicher Flächeninanspruchnahme und Versiegelung führt, wobei berücksichtigt werden muss, dass der Eingriff schon vor dem jetzigen Eingriff zulässig war. Vor allem zum Ortsrand im Norden wird das Landschaftsbild negativ beeinflusst.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen:

- Ausführung von Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung
- Verbot unbeschichteter kupfer-, zink- oder bleigedeckter Dächer zum Schutz des Bodens vor Kontamination mit Metallionen.
- Ausführung der Geschosse, die unterhalb des höchsten, ermittelten Grundwasserstandes ausgebildet werden, als wasserdichte Wanne („weiße Wanne“ nach DIN)
- Pflanzgebot von hochstämmigen Laubbäumen im Bereich der Stellplatzflächen in den Sondergebieten

- Pflanzgebote im Mischgebiet und den Gewerbegebieten
- Eingrünung des Plangebiets mit Bäumen und Sträuchern
- Teilweise Erhalt bestehender Bäume

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Thema Lärm wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Heine + Jud durchgeführt. Untersucht wurden die Auswirkungen der geplanten Lebensmittelmärkte und bestehenden Tankstelle auf die angrenzenden, bestehenden und geplanten Nutzungen. Zur Beurteilung der Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm herangezogen.

Die schalltechnischen Auswirkungen der bestehenden Tankstelle ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud. Diese Untersuchung beruht allerdings nicht auf Ermittlungen vor Ort, sondern auf einer "worst case"-Annahme. Während die ersten Ergebnisse für die Nachtzeit das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen auf der Westseite des geplanten Gewerbegebiets GE2 aufzeigten, zeigt die abschließende Betrachtung des Ingenieurbüros, dass auch hier die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Dennoch wird aus Gründen der Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen an der Festsetzung passiven Lärmschutzes wegen der im geplanten Gewerbegebiet GE1 gelegenen bestehenden Tankstelle festgehalten.

Im geplanten Mischgebiet werden die Richtwerte tags eingehalten. Nachts treten dagegen Überschreitungen bis zu 4 dB (A) an der nördlichen Baufensterflucht (Baugrenze), sowie an der nördlichen Hälfte der westlichen Baufensterflucht (Baugrenze) auf. Maßgeblich ist hier der Teilpegel der Parkplätze. Im bestehenden Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet werden die Richtwerte tags und nachts eingehalten. Es werden weitergehende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Als Maßnahme sind nicht offenbare Fenster der betroffenen Fassaden und/oder eine entsprechende Grundrissgestaltung vorzusehen. Schutzbedürftige Räume wie z.B. Schlafzimmer, Wohn- oder Büroräume sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen, während Küchen, Bäder und Treppenhäuser an der lärmzugewandten Seiten angeordnet werden können.

Im Detail wird auf die Ausführungen des Gutachtens verwiesen, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

9 GRUNDWASSERSCHUTZ

Die im Plangebiet liegt der höchste Grundwasserstand bei 139,95 m ü.NN. Zum Schutz des Grundwassers wird daher festgesetzt, dass bauliche Anlagen, die unterhalb höchsten Grundwasserstandes ausgebildet werden, zum Schutz des Grundwassers als wasserdichte Wanne („weiße Wanne“ nach DIN) ausgebildet werden müssen.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben, ist zusätzlich

eine separate, wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Grundsätzlich ist, wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

10 HOCHWASSERSCHUTZ

Das Land ist derzeit dabei, die fachtechnische Abgrenzung der hochwassergefährdeten Gebiete durchzuführen und in sogenannten Hochwassergefahrenkarten darzustellen. Im Zuge dieser Erstellung wird auch der Rhein berücksichtigt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Bebauungsplangebiet als „hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich“ einzustufen ist. Es sind daher die o.g. Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS (z.B. Auftriebssicherheit, Eindringssicherheit, Beschädigungssicherheit, etc.) für Neuanlagen zu erfüllen.

11 VERKEHR

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt von der Kehler Straße (B36) von Westen. Diese erschließt im Südwesten bereits das Gelände mit der bestehenden Tankstelle. Die Sondergebiete werden weiter im Norden direkt über den bestehenden Kreisverkehrsplatz erschlossen. Von diesem Abzweig biegt eine weitere, interne Sammelstraße ab, welche das Gewerbegebiet GE2 und Mischgebiet erschließt und zusätzlich das bestehenden Wohngebiet im Osten anbindet. Diese Anbindung wird für notwendig erachtet, da die Erschließungssituation im gesamten nordöstlichen Gebietsbereich aufgrund der hohen Wohndichte sehr unbefriedigend ist und in der Vergangenheit vermehrt zu Problemen geführt hat. Daher soll in Zukunft dieses Wohngebiet nur noch über die geplante Straße erreichbar sein. Entsprechende Regelungen hierzu werden zu gegebener Zeit getroffen.

12 VER- UND ENTSORGUNG

12.1 Oberflächenwasser

Das Konzept zur Versickerung des Oberflächenwassers bezieht sich im wesentlichen auf die bisherigen Regelungen im bestehenden Bebauungsplangebiet „Kopf“. So soll das anfallende Oberflächenwasser im nördlichen Bereich der Sondergebiete SO1 und SO2, dezentral in die bereits erstellte Mulde nordöstlich des Plangebiets schadlos eingeleitet und zur Versickerung gebracht werden. Der übrige Bereich wird wie bisher in die vorhandene Kanalisation im Trennsystem abgeleitet.

Während Dachflächenwasser i, d. R. direkt einer entsprechend ausgelegten Versickerungsanlage zugeführt werden kann (Vorraussetzung: keine unbeschichtete Metalldächer), kann vor einer schadlosen gezielten Versickerung von Niederschlagswasser von Parkplatzflächen eine Vorbehandlung erforderlich sein.

12.2 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird wie bisher über die bestehende Kanalisation der Stadt Kehl im Mischsystem entsorgt.

13 BODENORDNUNG

Zum Vollzug des Bebauungsplanes sind bodenordnerische Maßnahmen notwendig.

14 FOLGEWIRKUNGEN

Durch den Bebauungsplan sind keine Folgewirkungen zu erwarten.

15 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	ca. 28.282 m²
Sondergebiete SO1 und SO2	ca. 13.262 m ²
Gewerbegebiete GE1 und GE2	ca. 7.665 m ²
Mischgebiet MI	ca. 3.325 m ²
Private Grünflächen	ca. 2.211 m ²
Öffentliche Grünflächen	307 m ²
Straßenverkehrsflächen incl. Parken	ca. 1.237 m ²

Stadt Kehl am Rhein

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Oberbürgermeister

Der Planverfasser

[Zurück zum
Inhaltsverzeichnis](#)