

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan**

#### **„Lummertskeller III“ in Kehl-Kork**

#### **I. Notwendigkeit der Planaufstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Verfügbarmachung innerörtlicher Freiflächen zu Wohnzwecken ist ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung der Stadt Kehl. Durch die Aktivierung des innerörtlichen Baulandpotenzials kann der Flächenverbrauch im Außenbereich eingeschränkt und Zersiedelungstendenzen entgegenwirkt werden. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen können somit besser ausgelastet werden.

Im Jahr 2002 ist für die Ortschaft Kork ein Rahmenplan vom Büro für Stadtplanung Brenner-Dietrich-Dietrich, Freiburg, ausgearbeitet worden. Innerhalb des Rahmenplans erfolgte eine Untersuchung der innerörtlichen Freiflächen hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit nach städtebaulichen Gesichtspunkten. Die Erfassung der innerörtlichen Freiflächen spielt für den Rahmenplan eine wichtige Rolle, da diese Freiflächen Raum bieten können für erwünschte künftige Entwicklungen. Die Bestandaufnahme zeigt einen relativ hohen Anteil an Freiflächen bezogen auf die bebaute Ortslage.

Entlang der Lummertskellerstraße westlich der Kreuzung mit der Elmenreichstraße liegt eine Reihe von großen Grundstücken mit Tiefen zwischen 60 m und 90 m, die jedoch nur an der Lummertskellerstraße in einer Tiefe von ca. 25 m bebaut sind. Es ergibt sich ein größerer zusammenhängender unbebauter Bereich mit einer Tiefe zwischen 30 m und 60 m und einer Länge von 190 m. Jedoch kann ein Teil der Bauflächen nur über schon bebaute Grundstücke erschlossen werden.

Zur Ermöglichung und gleichzeitigen Steuerung der Bebauung der unbebauten Grundstücksflächen zwischen Lummertskellerstraße und Plaelbach, bzw. dem vorhandenen Wohngebiet Lummertskeller soll zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine behutsame Nachverdichtung des Gebietes zu erreichen.

Das Planungsgebiet stimmt mit den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplans überein, d. h. die Flächen sind als gemischte sowie als Wohnbauflächen dargestellt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

## **II. Geltungsbereich und Bestand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und wird im Westen von der Lummertskellerstraße begrenzt. Im Nordosten schließt der Plaelbach an.

Im Geltungsbereich befinden sich die Flst.Nr. 148, 148/1, 149, 149/1, 149/2, 454, 454/2, 453, 453/1, 451/1, 452, 450/1 und 464. Das Planungsgebiet ist ca. 1,5 ha groß.

Das im Osten und Süden angrenzende Wohngebiet „Lummertskeller“ entwickelte sich Anfang der 70er Jahre. An der Rohrfeldstraße befinden sich freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise.

Die Bebauung entlang der Lummertskellerstraße westlich des Planungsgebietes ist bereits Mitte/Ende des 19. Jahrhunderts entstanden. Die ehem. Bauernhöfe sind durch Um-, An- und Ausbauten gekennzeichnet. Die vorderen Gebäude wurden aufgestockt. Insgesamt ist keine einheitliche Baustruktur erkennbar. Es handelt sich um ein- bis zweigeschossige Bebauung, zum Teil mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude auf dem Flst.Nr. 148 ist als Baudenkmal nach § 2 DSchG unter Schutz gestellt.

Die Gebäude im Gässel sind ebenfalls etwa Ende des 19. Jahrhunderts entstanden. Die Bebauung weist insgesamt 1 ½-geschossige Bauweise auf und ist insgesamt kleinteiliger dimensioniert.

## **III. Planinhalt**

Mit dem Bebauungsplan „Lummertskeller III“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine innerörtliche Freifläche bebauen zu können.

Als Planungsziele sind:

- Verdichtung vorhandener Bebauung
- bauliche Nutzung der innerörtlichen Freifläche
- Verbesserung der fußläufigen Wegebeziehungen
- Begrünung des Planungsgebietes
- Schutz des Plaelbachs und seiner Uferbereiche

Durch die Verdichtung der innerörtlichen Freifläche kann der Außenbereich geschont werden.

## **IV. Städtebauliche Konzeption**

Das Planungsgebiet wird durch vorhandene Bebauung geprägt. Durch die Art der Bebauung sollen sich die neuen Baukörper in den vorhandenen Gebietscharakter einfügen.

Als Art der baulichen Nutzung ist direkt an der Lummertskellerstraße ein Mischgebiet (MI) vorgesehen. Die Neubebauung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Planungsgebiet ist die offene Bauweise vorgesehen.

Aufgrund der großen Grundstücksflächen wird die Grundflächenzahl (GRZ) im WA auf GRZ 0,25 begrenzt, um überdimensionierte Baukörper zu verhindern. Hier können freistehende Ein- und Zweifamilienwohngebäude entstehen. Im MI wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,5 festgeschrieben. Auf eine Festschreibung der Geschossflächenzahl wird verzichtet. Statt dessen wird eine maximale Firsthöhe festgesetzt, da die angrenzende Ortslage keine einheitliche Struktur aufweist. Eine Mindest- und maximale Dachneigung vervollständigen die Festschreibungen für das Maß der baulichen Nutzung. Die Notwendigkeit zur Festsetzung einer bestimmten Dachform ist nicht gegeben, da auch die angrenzende Bebauung unterschiedliche Dachformen aufweist.

Das schmale Grundstück im Osten wird als private Grünfläche festgesetzt.

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## V. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche für eine bauliche Nutzung gut geeignet. Jedoch stellt sich die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche als problematisch dar, da es sich um sogenannte Hinterliegergrundstücke handelt. Die beiden Grundstücke am geplanten Fußweg können direkt von der Lummertskellerstraße aus über eigene Zufahrten erschlossen werden. Die Erschließung der anderen Hinterliegergrundstücke soll durch eine öffentlich-rechtliche Baulast sichergestellt werden.

Vom vorhandenen Fußweg entlang des Plaelbachs soll eine Verbindung zur Lummertskellerstraße geschaffen werden. Der geplante Fußweg trägt zur Verbesserung des Wegenetzes in der Ortschaft Kork bei.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt in einem bereits bestehenden Gebiet, d. h. es sind bereits Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden an bestehende Anlagen angeschlossen.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Mittelbaden. Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplans ist auch die Verkabelung der Häuser im Lummertskeller ab der Elmenreichstraße bis zur Straße Im Gässel vorgesehen.

Die Wasserversorgung ist über die Leitung in der Lummertskellerstraße gewährleistet.

### Zum gewählten Entwässerungssystem

Die zu erschließenden Flächen sind im Generalentwässerungsplan von Kork nicht berücksichtigt. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Technischen Dienste Kehl im Trennsystem, bei dem die anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassermengen in zwei getrennten Kanälen abgeleitet werden. Der Schmutzwassersammler in der Lummertskellerstraße ist ausreichend dimensioniert und liegt für den Anschluss der neuen Bebauung ausreichend tief. Auf den Grundstücken der neuen Bebauung sind Schmutzwasserrevisionsschächte vorzusehen.

Die Regenwasserleitung in der Lummertskellerstraße ist ausgelastet. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis gilt auch hier, dass nach der Bebauung nicht mehr Wasser abgeleitet werden darf wie vor der Erschließung. Dabei ist davon auszugehen, dass von einem Hektar Fläche max. 15 l/s Regenwasser abfließen sollen. Anteilig lässt sich aus der Fläche der Flurstücke der Abfluss berechnen, z. B. bei einer Fläche von 0,1 ha beträgt der mögliche Abfluss 1,5 l/s.

Es wurden verschiedene Alternativen zur Regenrückhaltung überprüft. Es besteht die Möglichkeit, entsprechend den örtlichen Gegebenheiten des Grundstücks eine der beiden nachfolgenden Varianten anzulegen.

#### **Variante 1: Zisterne**

Je Flurstück ist eine Zisterne vorzusehen, die auf die Größe des Flurstückes anzupassen ist, um den Bemessungsregen abfangen zu können. Das Regenwasser kann für die Gartenbewässerung verwendet werden. Die Zisterne ist nach Forderungen des Landratsamtes zu bewirtschaften, d. h. der oben festgelegte flächenabhängige Drosselabfluss ( $Q_{dr} = 15 \text{ l/s} \times \text{ha}$ ), z. B. für 0,1 ha Fläche 1,5 l/s, ist dabei einzustellen. Die Zisterne ist mit einem verschließbaren Notüberlauf vorzusehen, dafür kann der Regenwasserrevisionsschacht entfallen.

#### **Variante 2: Versickerungsmulde**

Zur Rückhaltung des Regenwassers ist je Flurstück eine Versickerungsmulde ( $Q_{dr} = 15 \text{ l/s} \times \text{ha}$ ) mit einem verschließbaren Notüberlauf vorzusehen. Der Nachweis der Versickerfähigkeit des Untergrundes ist zu erbringen. Für den verschließbaren Notüberlauf kann der Regenwasserrevisionsschacht entfallen.

Für die drei unbebauten nördlichen Baugrundstücke, die an den Plaelbach grenzen, ist eine Zisterne bzw. Versickerungsmulde mit Überlauf an den Plaelbach herzustellen. Für die anderen beiden unbebauten Baugrundstücke ist nach der jeweiligen Zisterne bzw. Versickerungsmulde ein Anschluss an die Kanalisation in der Lummertskellerstraße vorzusehen.

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung bzw. -entsorgung ist durch eine öffentlich-rechtliche Baulast sicherzustellen.

Um eine starke Versiegelung des Bodens zu vermeiden und die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sollen die Wege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Durch Festsetzungen über die Art des Bodenbelages kann einer weiteren Versiegelung entgegengewirkt werden.

## **VI. 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 maximal auf Höhe des mittleren Grundwasserstandes liegen. Außerdem sind alle baulichen Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher auszubilden.

## **VII. Altlastenverdachtsfläche**

Auf dem Flurstück-Nr. 149, jetzt: Flst.Nr. 149 und 149/1 befindet sich der Altstandort Nr. 31701751. Altstandorte sind nach § 22 Abs. 3 LAbfG Flächen stillgelegter Anlagen, in denen mit gefährlichen, insbesondere wassergefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

Zwischen 1906 und 1965 befand sich auf dem Flst.Nr. 149 die ehem. Zimmerei Haag. Im Rahmen der Flächendeckenden Historischen Erhebung wurden die altlastverdächtigen Flächen systematisch erhoben. Der Altstandort wurde auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen bei einer Bewertung am 12.09.1996 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf dem Beweisniveau BN = 0 hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser in B = Belassung zur Wiedervorlage eingestuft, d. h. bei Nutzungsänderung ist über das Verfahren erneut zu entscheiden.

Das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hat im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung in seiner Stellungnahme vom 25.03.2004 mitgeteilt, dass auf dem Flst.Nr. 149 Erkundungsmaßnahmen bzgl. des Altstandortes „Ehem. Zimmerei Haag“ (Objekt Nr. 01751) durchzuführen seien.

Die Erhebung der Historie für das Flst.Nr. 149 in Kehl-Kork, Lummerts Kellerstraße 1, bei der Baurechtsabteilung ist dem Landratsamt Ortenaukreis übermittelt worden. Auch hat ein Gespräch mit Herrn Hans Georg Haag (Sohn des Friedrich Haag) stattgefunden. Demnach sind im rückwärtigen Bereich des Flst.Nr. 149 (jetzt: 149/1) keine Zimmermannsarbeiten ausgeführt worden. Diese wurden ausschließlich in der Werkstatt bzw. im Hof vor dem Gebäude zur Lummerts Kellerstraße vorgenommen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass auf dem heutigen Flst.Nr. 149/1, auf dem ein Neubau errichtet werden soll, keine Zimmermannsarbeiten ausgeführt worden sind. Weiteren Erkundungsmaßnahmen sind demnach hier nicht mehr erforderlich.

Das Werkstattgebäude (Flst.Nr. 149) ist bereits 1985 abgerissen worden. Insgesamt wurden an den vorhandenen Gebäuden mehrmals Um- und Anbauten durchgeführt. Bei Nutzungsänderung sind auf dem Flst.Nr. 149 weitere Erkundungsmaßnahmen erforderlich. Im Rechtsplan ist das Flst.Nr. 149 als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

## **VIII. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bauleitplanung**

Das Planungsgebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt oder neu

gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. (§ 19 Abs. 2 BNatSchG).

Im Rahmen des Landschaftsplans ist die innerörtliche Freifläche "Zwischen Lummertskeller und Rohrfeldstraße" (Ko IV) nach ökologischen Kriterien untersucht worden. Auf der Fläche befindet sich ein Nutzungsmosaik aus Obstgärten, Nutz- und Ziergärten sowie einer Streuobstfläche mit älteren Obstbäumen. Soweit erkennbar, sind innerhalb des Gebietes mit Ausnahme von versiegelten Gartenwegen und Zufahrten keine weiteren versiegelten Flächen vorhanden.

Aus landschaftsplanerischer Sicht wird insgesamt der Wert der Fläche hinsichtlich Lebensraumqualität als gering und der Wert hinsichtlich Gestalt-/Wohnumfeldqualität als mittel eingeschätzt. Es bestehen gegen eine lockere Bebauung der Fläche keine Bedenken. Im Rahmen der Flächenerschließung sollte allerdings versucht werden, einige ältere Obstbäume zu erhalten, insbesondere im Hinblick auf das Vorkommen des Grünspechts.

Der Plaelbach, der im Nordosten an das Planungsgebiet angrenzt, ist Teil des FFH-Gebietes „Hanauer Land“ (Gebiets-Nr. 7313-301). Die Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) verfolgt das Ziel, ein kohärentes Netz besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „Natura 2000“ zu errichten und zu erhalten. Die Richtlinien begründen für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung Pflichten, die bei der Bauleitplanung zu beachten sind.

Zum Schutz des Gewässers wird entlang des Plaelbachs ein 5,0 m breiter Gewässerschutzstreifen festgesetzt, der naturnah zu erhalten ist. Auf vorhandenem Baumbestand ist Rücksicht zu nehmen. Die Errichtung baulicher Anlagen in diesem Bereich ist verboten.

Betrachtet man die konkrete Istsituation des Planungsgebietes bezüglich der Nutzungssituation, so ist festzustellen, dass der Teil des Planungsgebietes direkt an der Lummertskellerstraße bereits bebaut ist. Auf den Hinterliegergrundstücken können insgesamt 5 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden. Die einzelnen Grundstücke sind zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 1.800 m<sup>2</sup> groß.

Durch die Bebauung wird der Abstand zum Plaelbach auf einer Länge von etwa 70 m geringer. Die vorhandenen Obst-, Nutz- und Ziergärten werden beeinträchtigt bzw. z. T. beseitigt.

Grünordnerische Maßnahmen können die ökologische Situation verbessern. Eine ausreichende Begrünung innerhalb des Planungsgebietes trägt zu einer besseren Vernetzung von Biotopen und Grünzügen bei.

Weil Böden als Naturgut nicht erneuerbar sind, kommt ihrer Schonung große Bedeutung zu. Aus der Bodenschutzklausel des § 1(5) BauGB leitet sich die Verpflichtung ab, den Flächenverbrauch für Siedlungszwecke zu minimieren und die Inanspruchnahme schonend zu gestalten.

Der Funktionsverlust der Böden durch Überbauung ist funktional nicht zu kompensieren. Der überbaubaren Fläche kann lediglich ein Teil ihrer Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf z. B. durch Maßnahmen der Regenwasserversickerung zurückgegeben werden.

Zur Minimierung des Eingriffs werden daher Festsetzungen zur wasser-durchlässigen Bauweise von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie zur höhenmäßigen Festsetzung der Unterkante Kellerfußboden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Festsetzung einer geringeren Grundflächenzahl (GRZ) wird erreicht, dass der Versiegelungsgrad geringer gehalten wird. Dadurch stehen größere Versickerungsflächen zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers zur Verfügung.

Auflagen zum Bauen unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche und zur Wahl der Oberflächenmaterialien auf Privatgrundstücken bei der Anlage befestigter Flächen dienen dem Schutz des Grundwassers bzw. des Bodens.

Der Schutz und die Sicherung natürlicher und naturnaher Landschaftsbestandteile wie z. B. der Plaelbach mit seinen Uferbereichen wird durch die Ausweisung eines 5,0 m breiten Gewässerschutzstreifens, in dem jegliche bauliche Vorhaben verboten sind, erreicht.

Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Flächen genießen Bestandschutz.

Durch Baumpflanzungen auf den Grundstücken werden neue Grünstrukturen geschaffen. Die Pflanzung standortgerechter Gehölze binden die Fläche in den vorhandenen landschaftlichen Kontext ein.

Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## **IX . Realisierung und Flächenübersicht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lummertskeller III“ ist etwa 1,5 ha groß.

Größe Planungsgebiet:	14.950 m <sup>2</sup>
davon:	
Gemischte Bauflächen (Bestand)	7.250 m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen (Neubebauung)	7.000 m <sup>2</sup>
Fußweg	220 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	480 m <sup>2</sup>

# **Sammeländerungsverfahren zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungskonzepte (Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl) und zur Anpassung an die aktuelle BauNVO**

## **BEGRÜNDUNG INKLUSIVE UMWELTBERICHT**

Bebauungsplan "Auenheim-Süd" in Kehl-Auenheim, 8. Änderung

Bebauungsplan "Korker Straße" in Kehl-Bodersweier, 3. Änderung  
Bebauungsplan "Plaelbach/B 36" in Kehl-Bodersweier, 2. Änderung  
Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung  
Bebauungsplan "Ried III" in Kehl-Bodersweier, 3. Änderung

Bebauungsplan "Alter Sportplatz" in Kehl-Goldscheuer, 2. Änderung  
Bebauungsplan "Kleine Waseneck" in Kehl-Goldscheuer, 4. Änderung  
Bebauungsplan "Stockfeld I" in Kehl-Goldscheuer, 1. Änderung

Bebauungsplan "Hafenstraße/Südstraße" in Kehl-Stadt, 1. Änderung

Bebauungsplan "Junkerörtel" in Kehl-Kork, 1. Änderung  
Bebauungsplan "Lummerts Keller III" in Kehl-Kork, 1. Änderung

Bebauungsplan "Lange Sand" in Kehl-Leutesheim, 1. Änderung  
Bebauungsplan "Sägewerkstraße" in Kehl-Leutesheim, 1. Änderung

Bebauungsplan "Im Mättel" in Kehl-Marlen, 1. Änderung  
Bebauungsplan "Marler Viehweide" in Kehl-Marlen, 3. Änderung



## **Begründung**

---

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>I</b>	<b>Notwendigkeit der Planaufstellung</b>	<b>1</b>
<b>II</b>	<b>Vorhandene Planungen und Untersuchungen</b>	<b>3</b>
II.1	Regionalplanung	3
II.2	Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl	3
II.3	Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kehl	4
<b>III</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>5</b>
<b>IV</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>7</b>
IV.1	Art der baulichen Nutzung	7
IV.2	Maß der baulichen Nutzung	21
IV.3	Bauweise	22
IV.4	Überbaubare Grundstücksfläche	22
<b>V</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>23</b>
V.1	Dachneigung	23
V.2	Niederspannungsfreileitungen	23
<b>VI</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>23</b>
<b>VII</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2a BauGB</b>	<b>24</b>
VII.1	Einleitung	24
VII.1.1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	24
VII.1.1.b	Angaben zum Standort	25
VII.1.1.c	Art des geplanten Vorhabens und Festsetzungen	25
VII.1.1.d	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	25
VII.1.1.e	Umweltschutzziele aus übergeordneten Festsetzungen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	26
VII.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
VII.2.1.a	Bestandsaufnahme und Bewertung	26
VII.2.1.b	Bestandsaufnahme Schutzgut Mensch	27
VII.2.1.c	Bestandsaufnahme Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
VII.2.1.d	Bestandsaufnahme Schutzgut Boden	27
VII.2.1.e	Bestandsaufnahme Schutzgut Wasser	28
VII.2.1.f	Bestandsaufnahme Schutzgut Klima / Luft	29
VII.2.1.g	Bestandsaufnahme Schutzgut Landschaft	29
VII.2.1.h	Bestandsaufnahme Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
VII.2.1.i	Wechselwirkungen	30
VII.2.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	30
VII.2.2.a	Prognose Schutzgut Mensch	30
VII.2.2.b	Prognose Tiere und Pflanzen	30
VII.2.2.c	Prognose Boden	30
VII.2.2.d	Prognose Wasser	31
VII.2.2.e	Prognose Klima / Luft	31
VII.2.2.f	Prognose Landschaft	31
VII.2.2.g	Prognose Kultur- und sonstige Schutzgüter	31

## **Begründung**

---

VII.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	31
VII.2.3.a	Maßnahmen Schutzgut Mensch	32
VII.2.3.b	Maßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen	32
VII.2.3.c	Maßnahmen Schutzgut Boden	32
VII.2.3.d	Maßnahmen Schutzgut Wasser	32
VII.2.3.e	Maßnahmen Schutzgut Klima / Luft	32
VII.2.3.f	Maßnahmen Schutzgut Landschaft	32
VII.2.3.g	Maßnahmen Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
VII.2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	32
VII.3	Zusätzliche Angaben	33
VII.3.1.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	33
VII.3.1.b	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	33
VII.3.1.c	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	33

## **Begründung**

---

## **Abbildungen**

Abb. 1 Übersichtslageplan mit den Bebauungsplanänderungen

2

## **I Notwendigkeit der Planaufstellung**

In Gewerbegebieten siedeln sich zunehmend gebietsschädliche Nutzung wie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten an und verdrängen Handwerksbetriebe sowie produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe.

Für im Stadtgebiet Kehl bestehende rechtsgültige Bebauungspläne gelten verschiedene Baunutzungsverordnungen (BauNVO). Die BauNVO trat erstmals zum 1. August 1962 in Kraft und wurde in den Jahren 1968, 1977, 1986, 1990 und 2013 novelliert. Soweit keine Übergangsvorschriften greifen, beziehen sich Festsetzungen in Bauleitplänen immer auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des entsprechenden Bauleitplans geltende Fassung der Baunutzungsverordnung.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sind seit der BauNVO 1977 außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, denen die Baunutzungsverordnungen 1962 und 1968 zugrunde liegen, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten uneingeschränkt zulässig. Verhindert werden können solche Vorhaben nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die aktuelle BauNVO. Die BauNVO 2013 ist nach Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) am 20.09.2013 in Kraft getreten. Da die Bebauungspläne nach dem 20.09.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurden, sind auf sie die BauNVO 2013 anzuwenden.

Vergnügungsstätten stellen seit der BauNVO 1990 einen eigenständigen Nutzungsbegriff in der BauNVO dar und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist ausdrücklich und zugleich abschließend geregelt. Vergnügungsstätten sind durchgehend als besondere Nutzungsart erfasst und wurden zugleich aus dem allgemeinen Begriff der Gewerbebetriebe herausgenommen.

Das Einzelhandels- und das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl, zusammen mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kehl, stellen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB städtebauliche Entwicklungskonzepte dar und sind insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Mit den Bebauungsplanänderungen wird, mit Ausnahme des Bebauungsplans "Ried II" in Kehl-Bodersweiler, 1. Änderung, ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geregelt.

Die Änderung bei der Art der baulichen Nutzung beschränkt sich auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten. Weitere Arten von Nutzungen wurden im Vergleich zu den bestehenden planungsrechtlich festgesetzten Arten von Nutzungen nicht geändert.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wurde in allen GE-Gebieten das Handwerkerprivileg planungsrechtlich festgesetzt. Im Bebauungsplan "Hafenstraße / Südstraße" in Kehl-Stadt, 1. Änderung wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz-Verkauf sowie Kfz-Ersatzteil- bzw. -zubehörverkauf planungsrechtlich festgesetzt.





Abb. 1 Übersichtslageplan mit den Bebauungsplanänderungen

## **II Vorhandene Planungen und Untersuchungen**

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

### **II.1 Regionalplanung**

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.

Im Regionalplan wird zum Ausdruck gebracht, dass in grenznahen Orten die Verflechtungen zum Elsass zu berücksichtigen sind. Für Kehl bedeutet das, dass die Stadt in Zukunft weitere zentrale Funktionen wahrnehmen und ausbauen kann, die sich aus ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zur Europastadt Straßburg ableiten. Über die Regionsgrenze hinweg zum Elsass bestehen im Einzelhandelssektor und bei den privaten Dienstleistungen strukturbedingte Verflechtungen.

Die Stadt Kehl hat im Regionalplan die gewerbliche Funktion einer Industrie- und Gewerbevorsorgezone, die industrielle und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten größeren Umfangs zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes ohne Flächenbegrenzung eingeräumt.

### **II.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl**

Zur Sicherung der Entwicklungsziele der Stadt Kehl ist ein Einzelhandelskonzept zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erarbeitet worden. Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.03.2013 das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept für die Stadt Kehl als Grundlage für Entscheidungen für die weitere städtebauliche Entwicklung in Kehl mit dem vorrangigen Ziel der Stärkung der Kehler Innenstadt und dem Erhalt der Nahversorgung in den Stadtquartieren und den Ortsteilen beschlossen.

Die Stadt Kehl hat das Büro Dr. Acocella mit der Erstellung eines Entwicklungskonzeptes für die Teilbereiche Einzelhandel und Gewerbe / Dienstleistungen beauftragt. Das Gutachten aus dem Jahr 2007 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 Bausteinen Wirtschaftsstrukturanalyse, Flächenbedarf, Analyse des Flächenangebots und Analyse der Entwicklungsmöglichkeiten brachliegender Standorte zusammen. Daraus werden Vorschläge für die Entwicklung von Nachnutzungskonzepten entwickelt.

Die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts erfolgte ebenfalls durch das Büro Dr. Acocella. Hierzu wurde die vorhandene Versorgungssituation in Kehl ermittelt. Auf Grundlage von aktuellen Erhebungen wurde u.a. die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Kehler Innenstadt modifiziert, die zukünftige Nahversorgungsstruktur festgelegt und die Kehler Sortimentsliste überarbeitet.



Mit dem Einzelhandelskonzept und der 1. Fortschreibung werden vor allem zwei Ziele verfolgt, nämlich die räumliche Einzelhandelsentwicklung auf die Innenstadt zu konzentrieren und die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen und Ortschaften zu stärken und zu verbessern. Wichtiger Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kehl ist die Sortimentsliste, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente entscheidet. Ziele dieses Konzeptes sind u.a., dass zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nur in den zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden sollen, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise für sonstige integrierte Lagen bei standortgerechter Dimensionierung zugelassen werden können und dass nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen, aber auch gebietsabhängig zugunsten der Nahversorgung begrenzt werden kann.

Um diese Ziele unter Berücksichtigung der aktuellen Situation umsetzen zu können, wurde die Kehler Sortimentsliste mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes um die nahversorgungsrelevante Sortimente als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente ergänzt. Diese Kategorie wurde eingeführt, um eine gesonderte räumliche Steuerung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu ermöglichen.

### **II.3 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl**

Zur Sicherung der Entwicklungsziele der Stadt Kehl ist ein Gesamtkonzept zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten erarbeitet worden. Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.09.2009 das Vergnügungsstättenkonzept 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.

Vergnügungsstätten sollen sich im Stadtgebiet an Standorten ansiedeln, wo das störungsfreie Nebeneinander mit anderen Nutzungen möglich ist. So können empfindliche Bereiche geschützt werden.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass gerade durch Spielhallen städtebaulich erwünschte Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungen verdrängt werden. Gleichzeitig werden auch die Wohnqualität gemindert und die verbleibenden Wohnnutzungen gestört. Vergnügungsstätten wie Bars, Spielhallen, Wettbüros etc. bringen meist eine erhebliche (Lärm-)Belästigung mit sich. 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.

Kehl weist neben guten Lebensbedingungen auch eine hohe Wirtschaftskraft auf. Die gewerbliche Entwicklung soll durch die Schaffung ausreichender Gewerbeflächen zur Erhaltung eines vielseitigen und qualifizierten Arbeitsplatzangebots beitragen. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität sollen Gewerbeflächen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

Gewerbetreibende können häufig nicht mit den preislichen Angeboten für Grund und Boden mithalten, die von Betreibern der Vergnügungsstätten geboten werden. Es besteht die Gefahr, dass verstärkt nach Flächen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten Ausschau gehalten wird. Handwerks- und Gewerbetreibende können häufig nicht mit den preislichen Angeboten für Grund und Boden mithalten, die von Betreibern der Vergnügungsstätten gemacht werden, was dazu führen kann, dass die Gewerbebetriebe verdrängt werden. Dies kann eine Niveauabsenkung des Gewerbegebietes mit sich bringen.

Eine räumliche Konzentration von Vergnügungsstätten ermöglicht den generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten an anderen Stellen im Stadtgebiet. Eine räumliche Konzentration von Vergnügungsstätten der Kategorie A<sup>1</sup> ist u.a. innerhalb der zentralen Innenstadtlage und im westlichen Bereich südlich der Königsberger Straße vorgehsehen. Eine räumliche Konzentration von Vergnügungsstätten der Kategorie B<sup>2</sup> ist u.a. nördlich der Allensteiner Straße im Gewerbegebiet Lager, und an der Graudenzer Straße vorgehsehen.

### **III Planungsziele**

#### **Anpassung an die BauNVO**

Für im Stadtgebiet Kehl bestehende rechtsgültige Bebauungspläne gelten verschiedene Baunutzungsverordnungen (BauNVO). Die BauNVO trat erstmals zum 1. August 1962 in Kraft und wurde in den Jahren 1968, 1977, 1986, 1990 und 2013 novelliert. Soweit keine Übergangsvorschriften greifen, beziehen sich Festsetzungen in Bauleitplänen immer auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des entsprechenden Bauleitplans geltende Fassung der Baunutzungsverordnung.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sind seit der BauNVO 1977 außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, denen die Baunutzungsverordnungen 1962 und 1968 zugrunde liegen, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten uneingeschränkt zulässig. Verhindert werden können solche Vorhaben nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die aktuelle BauNVO. Die BauNVO 2013 ist nach Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) am 20.09.2013 in Kraft getreten. Da die Bebauungspläne nach dem 20.09.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurden, sind auf sie die BauNVO 2013 anzuwenden.

---

<sup>1</sup> Zur Kategorie A zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.- falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind.

<sup>2</sup> Zur Kategorie B zählen Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen und ähnliche Unternehmen im Sinn von § 29 ff der Gewerbeordnung (GewO); sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Räume für Veranstaltungen im Sinn des § 33a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos und Kinos, die nicht in Kategorie A nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl einzustufen sind, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z. B. Videokabinen), Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe.



Vergnügungsstätten stellen seit der BauNVO 1990 einen eigenständigen Nutzungsbegriff in der BauNVO dar und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist ausdrücklich und zugleich abschließend geregelt. Vergnügungsstätten sind durchgehend als besondere Nutzungsart erfasst und wurden zugleich aus dem allgemeinen Begriff der Gewerbebetriebe herausgenommen.

#### **Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes**

Zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kehl bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl ist strikt umzusetzen, da abweichende Präzedenzfälle die rechtliche Durchsetzung des Konzeptes gefährden würden.

Mit der Änderung der Bebauungspläne soll verhindert werden, dass Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten uneingeschränkt zulässig sind. Wesentliche Ziele der auf den Einzelhandel bezogenen planungsrechtlichen Festsetzungen sind der Schutz der Funktionsfähigkeit der Innenstadt bzw. der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung von Gewerbeflächen für Handwerk, produzierendes und verarbeitendes Gewerbe.

Mit der Änderung der Bebauungspläne sind in Mischgebieten im Einzelfall Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente als Ergänzungs- und Randsortimente, zulässig.

Mit der Änderung der Bebauungspläne sind in den Gewerbegebieten nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente als Ergänzungs- und Randsortimente, zulässig.

Für die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment werden bestandsschützende Festsetzungen getroffen: Erneuerungen und bauliche Änderungen, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden sind, sind in diesen Fällen nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig.

#### **Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes**

Um städtebaulich erwünschte Nutzungen durch Vergnügungsstätten nicht zu verdrängen, sind zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung die Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Kehl bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Mit der Änderung der Bebauungspläne sind in den Misch- und Gewerbegebieten Vergnügungsstätten der Kategorien A<sup>3</sup> und B<sup>4</sup> gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl nicht zulässig.

Vergnügungsstätten sollen sich im Stadtgebiet an Standorten ansiedeln, wo das störungsfreie Nebeneinander mit anderen Nutzungen möglich ist. So können empfindliche Bereiche geschützt werden.

Für eine planungsrechtliche Festsetzung nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO bedarf es städtebaulicher Gründe. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass gerade durch Spielhallen städtebaulich erwünschte Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungen verdrängt werden. Gleichzeitig werden auch die Wohnqualität gemindert und die verbleibenden Wohnnutzungen gestört. Vergnügungsstätten wie Bars, Spielhallen, Wettbüros etc. bringen meist eine erhebliche (Lärm-)Belästigung mit sich. 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.

## **IV Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **IV.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den rechtsgültigen Bebauungsplänen sollen diese bei der Änderung der Bebauungspläne zur Umstellung auf die aktuelle BauNVO und zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungskonzepte in den Grundzügen übernommen werden. Änderungen werden in Bezug auf die Steuerung des Einzelhandels und die Steuerung der Vergnügungsstätten vorgenommen.

#### **Einzelhandelsbetriebe**

In den Mischgebieten sollen im Einzelfall, wenn der Standort sich in integrierter und teilintegrierter Lage befinden, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang) als Ergänzungs- und Randsortimente zugelassen werden.

In den Gewerbegebieten sollen im Einzelfall, wenn der Standort sich in integrierter und teilintegrierter Lage befinden und wenn zur Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität die

---

<sup>3</sup> Zur Kategorie A zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Variété, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.- falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind.

<sup>4</sup> Zur Kategorie B zählen Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen und ähnliche Unternehmen im Sinn von § 29 ff der Gewerbeordnung (GewO); sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Räume für Veranstaltungen im Sinn des § 33a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos und Kinos, die nicht in Kategorie A nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl einzustufen sind, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z. B. Videokabinen), Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Gewerbeflächen nicht ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben sollen, Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang) als Ergänzungs- und Randsortimente zugelassen werden.

Die Stadt geht davon aus, dass untergeordnete Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente in Einzelhandels- und sonstigen Gewerbe- und Handelsbetrieben für alle angebotenen Randsortimente zusammen nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs und pro Randsortiment nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen.

Als Randsortiment in diesem Sinn gelten die in der Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang) jeweils in einer Zeile aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente (z.B. Bücher) oder Sortimentsgruppen (z.B. Glas, Porzellan, Keramik).

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Kehl gilt als Grundlage für Entscheidungen für die weitere städtebauliche Entwicklung in Kehl mit dem vorrangigen Ziel der Stärkung der Kehler Innenstadt und dem Erhalt der Nahversorgung in den Stadtquartieren und den Ortsteilen.

### **Handwerkerprivileg**

Um den Verkauf von im Plangebiet produzierten Waren zu ermöglichen, soll in allen Gewerbegebieten ein sogenanntes Handwerkerprivileg aufgenommen werden. Dies erlaubt, ausnahmsweise Verkaufsflächen zuzulassen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

### **Fremdkörperfestsetzungen**

Bei einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO handelt es sich um eine anlagenbezogene Festsetzung im Sinne einer Einzelfallregelung, bei der der an sich abstrakte Normencharakter des Bebauungsplans verlassen wird und sich die Festsetzungen konkret auf bestimmte vorhandene Nutzungen beziehen.

Die Anwendung der Fremdkörperfestsetzung setzt ein überwiegend bebautes Gebiet und eine vorhandene bauliche Anlage, die bereits baurechtlich genehmigt ist und die bei der Überplanung des Gebiets unzulässig wird, voraus. Auf keinen Fall soll durch eine Fremdkörperfestsetzung ein durch die vorhandene unzulässig werdende Nutzung bereits bestehender städtebaulicher Missstand festgeschrieben werden oder durch Erweiterung sogar noch verstärkt werden.

Erweiterungen, Erneuerungen und bauliche Änderungen der vorhandenen unzulässigen Anlage, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden sind, sollen im Einzelfall zulässig sein.

Die besondere Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO beschränkt sich räumlich jeweils auf die in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzten Flurstücke, die zum Satzungsbeschluss im amtlichen Liegenschaftskataster dargestellt sind.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Vergleich zur bestehenden Verkaufsfläche soll durch die planungsrechtliche Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche ausgeschlossen werden.

Zur Dokumentation und Berechnung der aktuell vorhandenen Verkaufsflächen wurden vorhandene Bauakten gesichtet, während einer Vor-Ort Begehung, im Beisein der Geschäftsführung, ein Aufmaß gemacht und die einzelnen Verkaufsflächen summiert. Eine geringfügige Erweiterung um rund 5 bis 10 % der vorhandenen Verkaufsfläche soll ermöglicht werden.

Das Einzelhandelsgutachten sieht explizit für die Überplanung von Baugebieten im Bestand Fremdkörperfestsetzungen als Ausnahmeregelung vor. Erweiterungen, Erneuerungen und bauliche Änderungen der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung mit dem im Zeitpunkt der Festsetzung angebotenen Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste, auf dem Grundstück, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig. Nutzungsänderungen zu einem Einzelhandelsbetrieb mit einem anderen Hauptsortiment als das im Zeitpunkt der Festsetzung angebotene sind unzulässig.

Mit der Fremdkörperfestsetzung bleiben die Einzelhandelsbetriebe durch Erweiterungen, Erneuerungen und bauliche Änderungen wettbewerbsfähig und gleichzeitig halten sich Umsatzsteigerungen in sehr engen Grenzen und in einem städtebaulich noch vertretbaren Umfang. Eine ausschließlich quantitative Festschreibung des Bestands auf die jetzt vorhandenen Verkaufsflächen (passiver Bestandsschutz) wird im Einzelfall nicht angestrebt. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten haben auf Grund ihrer Bestandsdauer ihre schädlichen Auswirkungen bereits entfaltet. Diese sind über einen gewissen Zeitraum dann überwindbar, wenn in der Zwischenzeit sichergestellt ist, dass keine weiteren Entwicklungen ermöglicht werden, die die Zeitdauer der Schädigung verlängern bzw. diese in erheblichem Maß intensivieren. Eine Aufgabe der bestehenden Angebote ist in einem mittleren Zeithorizont nicht zu erwarten. Gleichzeitig bedeutet jede wie auch immer geartete Regelung, die eine kontinuierliche und „unbegrenzte“ Weiterentwicklung des Bestandes unterbindet, dass für die Akteure an den Wettbewerbsstandorten eine Planungssicherheit besteht, die es erlaubt, mittel- bis langfristig die entstandenen städtebaulich-funktionalen Schäden abzubauen.

### Vergnügungsstätten

Mit der Änderung der Bebauungspläne sind in den Misch- und Gewerbegebieten Vergnügungsstätten der Kategorien A<sup>5</sup> und B<sup>6</sup> gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl nicht zulässig.

Durch Vergnügungsstätten werden städtebaulich erwünschte Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungen verdrängt und gleichzeitig werden auch die Wohnqualität gemindert und die verbleibenden Wohnnutzungen gestört. Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

Im Folgenden werden für die einzelnen Bebauungsplanänderungen die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung begründet.

### Bebauungsplan "Auenheim-Süd" in Kehl-Auenheim, 8. Änderung

Das Plangebiet liegt östlich des Kehler Rheinhafens und ist von der Ortschaft Auenheim räumlich weit abgesetzt. Der Bebauungsplan "Auenheim-Süd" in Kehl-Auenheim ist am 21.01.1981 in Kraft getreten.

Das Gewerbegebiet Auenheim Süd soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die gute verkehrliche Anbindung durch die Bundesstraße B 28 und B 36 eignete sich gleichermaßen für Logistikbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich weit abgesetzt außerhalb der Ortschaft Auenheim, außerhalb des Nahversorgungsgebietes der Ortschaft Auenheim und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Auenheim gestärkt werden.

---

<sup>5</sup> Zur Kategorie A zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Variété, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.- falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind.

<sup>6</sup> Zur Kategorie B zählen Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen und ähnliche Unternehmen im Sinn von § 29 ff der Gewerbeordnung (GewO); sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Räume für Veranstaltungen im Sinn des § 33a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos und Kinos, die nicht in Kategorie A nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl einzustufen sind, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z. B. Videokabinen), Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Korker Straße" in Kehl-Bodersweier, 3. Änderung**

Das Plangebiet liegt zwischen dem Ahbach und der Korker Straße am südöstlichen Ortsrand der Ortschaft Bodersweier. Die Erschließung erfolgt über die Korker Straße (L 90). Der Bebauungsplan "Korker Straße" in Kehl-Bodersweier ist am 29.10.1988 in Kraft getreten.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe jeder Art, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl.

Das Gewerbegebiet Korker Straße soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich am südöstlichen Ortsrand der Ortschaft Bodersweier und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Bodersweier gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Plaelbach / B 36" in Kehl-Bodersweier, 2. Änderung**

Das Plangebiet liegt zwischen Bodersweier und der Kehler Kernstadt direkt an der B 36. und ist von der Ortschaft Bodersweier räumlich weit abgesetzt. Der Bebauungsplan "Plaelbach / B 36" in Kehl-Bodersweier ist am 06.08.1998 in Kraft getreten.

Das Gewerbegebiet Plaelbach soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die gute verkehrliche Anbindung durch die Bundesstraße B 36 eignete sich gleichermaßen für Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort her-

gestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich weit abgesetzt außerhalb der Ortschaft Bodersweier und außerhalb der Nahversorgungsbereiche der Ortschaften Bodersweier und Querbach. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Bodersweier gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

#### **Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt zwischen der Leutesheimer Straße (K 5365) und der Straße Im Fuchseck am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Bodersweier. Die Erschließung erfolgt über die Leutesheimer Straße (K 5365). Der Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier ist am 23.04.1971 in Kraft getreten.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl.

Das Gewerbegebiet Ried soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Bodersweier und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Bodersweier gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Ried III" in Kehl-Bodersweier, 3. Änderung**

Das Plangebiet liegt zwischen der Leutesheimer Straße (K 5365) und der Straße Im Fuchseck am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Bodersweier. Die Erschließung erfolgt über die Handwerkstraße. Der Bebauungsplan "Ried III" in Kehl-Bodersweier ist am 16.10.2003 in Kraft getreten.

Das Gewerbegebiet Ried soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Bodersweier und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Bodersweier gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Alter Sportplatz" in Kehl-Goldscheuer, 2. Änderung**

Das Plangebiet liegt zwischen der Römerstraße (B 36) und der Uhlandstraße mitten in der Ortschaft Goldscheuer. Die Erschließung erfolgt über die Tullastraße. Der Bebauungsplan "Alter Sportplatz" in Kehl-Goldscheuer ist am 12.03.1974 in Kraft getreten.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Es liegt direkt an der Ortsdurchfahrt, Römerstraße (B 36), mitten in der Ortschaft Goldscheuer und damit an einem integrierten Standort.

An diesem integrierten Standort in zentraler Lage sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer



Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortiments-liste (siehe Punkt II) als Ergänzungs- und Randsortimente zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, mit Ausnahme der nahversorgungsrelevanten Sortimente, gem. Kehler Sortimentsliste, Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl.

Das Gewerbegebiet soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, um die vorhandene Reit-sportanlage in ihrem Bestand zu schützen.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort her-gestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich mitten in der Ortschaft Goldscheuer. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Goldscheuer gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnü-gungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zu-nehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Ge-werbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

#### **Bebauungsplan "Kleine Waseneck" in Kehl-Goldscheuer, 4. Änderung**

Das Plangebiet liegt westlich der Römerstraße (B 36) und nördlich der Industriestraße, außerhalb der Wohnlagen, abgesetzt am südlichen Ortsrand der Ortschaft Goldscheuer. In direkter Nachbarschaft befindet sich der interkommunale Gewerbepark BA.SIC und das Gewerbegebiet Stockfeld. Der Bebauungsplan "Kleine Waseneck" in Kehl-Goldscheuer ist am 17.08.2002 in Kraft getreten.

Das Gewerbegebiet Waseneck soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzie-renden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die gute verkehrliche An-bindung durch die Bundesstraße B 36 eignete sich gleichermaßen für Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe.

Ausnahmsweise zulässig sind Getränkemärkte, die Getränke weit überwiegend als Kis-tenware / Gebinde anbieten. Zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in

Kisten / Gebinden) sind dabei auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl und der 1. Fortschreibung werden Getränke nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, da diese oft in Kisten und in größeren Mengen eingekauft werden. Mit dem Betrieb eines Getränkemarktes gehen eine Reihe störender Faktoren einher (An- und Ablieferverkehr mit Lkws, Be- und Entladen im Kundenverkehr etc.). Mit der Ausnahmeregelung soll der Besonderheit eines Getränkemarktes mit möglichen störenden Faktoren, die in einem Gewerbegebiet gebietsverträglich sind, Rechnung getragen werden. Getränkemarkte, die die Schwelle zur Großflächigkeit nicht übersteigen, sollen im Gewerbegebiet Waseneck ausnahmsweise zulässig sein.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich am südlichen Ortsrand der Ortschaft Goldscheuer und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Goldscheuer gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Stockfeld I" in Kehl-Goldscheuer, 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt südlich der Eschauer Allee, außerhalb der Wohnlagen, abgesetzt am südlichen Ortsrand der Ortschaft Goldscheuer. In direkter Nachbarschaft befindet sich der interkommunale Gewerbepark BA.SIC und das Gewerbegebiet Waseneck. Der Bebauungsplan "Stockfeld I" in Kehl-Goldscheuer ist am 08.10.1999 in Kraft getreten.

Das Gewerbegebiet Stockfeld soll in erster Linie dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die gute verkehrliche Anbindung durch die Eschauer Allee eignete sich gleichermaßen für Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe.

Am südlichen Ortsrand der Ortschaft Goldscheuer sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II) als Ergänzungs- und Randsortimente zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Getränkemärkte, die Getränke weit überwiegend als Kistenware / Gebinde anbieten. Zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten / Gebinden) sind dabei auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl und der 1. Fortschreibung werden Getränke nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, da diese oft in Kisten und in größeren Mengen eingekauft werden. Mit dem Betrieb eines Getränkemarktes gehen eine Reihe störender Faktoren einher (An- und Ablieverkehr mit Lkws, Be- und Entladen im Kundenverkehr etc.). Mit der Ausnahmeregelung soll der Besonderheit eines Getränkemarktes mit möglichen störenden Faktoren, die in einem Gewerbegebiet gebietsverträglich sind, Rechnung getragen werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste, Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksoriment, Bordelle und bordellartige Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl.

Das Gewerbegebiet liegt räumlich am südlichen Ortsrand der Ortschaft Goldscheuer und damit an einem teilentegrierten Standort. Durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Goldscheuer gestärkt werden.

Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Hafenstraße / Südstraße" in Kehl-Stadt, 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt im Kehler Rheinhafen nördlich der Kehler Kernstadt und ist vom zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt räumlich weit abgesetzt. Der Bebauungsplan "Hafenstraße / Südstraße" in Kehl-Stadt ist am 13.11.1996 in Kraft getreten.

Das Kehler Hafengebiet soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die gute verkehrstechnische Anbindung (Wasser, Schiene, Straße, Luft) eignet sich gleichermaßen für Gewerbe- und Industriebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliederter Kfz-Verkauf sowie Kfz-Ersatzteil- bzw. -zubehörverkauf. Die Kfz-

Handwerksbetriebe sollen in ihrer Entwicklungsfähigkeit nicht behindert werden und es soll ihnen ermöglicht werden, Kraftfahrzeuge einschließlich Kfz-Ersatzteile und Kfz-Zubehör an Endverbraucher zu verkaufen. Von den Betrieben des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz-Verkauf sowie Kfz-Ersatzteil- bzw. -zubehörverkauf sind keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu erwarten.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt im Kehler Rheinhafen nördlich der Kehler Kernstadt, außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Junckerörtel" in Kehl-Kork, 2. Änderung**

Das Plangebiet liegt nördlich der Landstraße (L 90) am südlichen Ortsrand der Ortschaft Kork. Der Bebauungsplan "Junckerörtel" in Kehl-Kork ist am 28.10.1998 in Kraft getreten.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Es schließt an das Mischgebiet an und liegt südlich der Straße Im Junckerörtel am südlichen Ortsrand der Ortschaft Kork.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Es schließt an das eingeschränkte Gewerbegebiet an und liegt nördlich der Straße Im Junckerörtel am südlichen Ortsrand der Ortschaft Kork.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe generell nicht zulässig. Es schließt an das allgemeine Wohngebiet an und ist über die Wohnstraße Im Junckerörtel erschlossen.

Das Gewerbegebiet Junckerörtel liegt in der ersten Reihe, direkt an der Landstraße (L 90) und soll in erster Linie dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die gute verkehrliche Anbindung durch die Landstraße (L 90) eignete sich gleichermaßen für Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe.

Zulässig sind u.a. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste als Ergänzungs- und Randsortimente.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

#### **Bebauungsplan "Lummertskeller III" in Kehl-Kork, 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt östlich der Oberdorfstraße am Rand des Wohngebiets Lummertskeller. Der Bebauungsplan "Lummertskeller III" in Kehl-Kork ist am 12.07.2004 in Kraft getreten.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Es schließt an das Mischgebiet an und liegt östlich der Oberdorfstraße am Rand des Wohngebiets Lummertskeller.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Es liegt an der Oberdorfstraße, die bis in den Korker Ortskern führt und damit an einem integrierten Standort. Es schließt an der westlichen Seite an das Wohnbaugelände Lummertskeller an.

An diesem integrierten Standort in zentraler Lage sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II) als Ergänzungs- und Randsortimente zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, mit Ausnahme der nahversorgungsrelevanten Sortimente, gem. Kehler Sortimentsliste, Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl.

Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

#### **Bebauungsplan "Lange Sand" in Kehl-Leutesheim, 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Leutesheim. Die Erschließung erfolgt über die Nordstraße, Langesandstraße, Feldwörthstraße und Ortenauer

Straße. Der Bebauungsplan "Lange Sand" in Kehl-Leutesheim ist am 05.11.1986 in Kraft getreten.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Es umschließt das Mischgebiet und liegt am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Leutesheim.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Es liegt südlich der Langesandstraße mitten in einem überwiegend durch Wohnen geprägten Wohngebiet an einem nicht integrierten Standort.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Mischgebiet liegt räumlich am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Leutesheim und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in den Ortschaften Auenheim, Bodersweier und Leutesheim gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

#### **Bebauungsplan "Sägewerkstraße" in Kehl-Leutesheim, 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortschaft Leutesheim. Die Erschließung erfolgt über die Sägewerkstraße. Der Bebauungsplan "Sägewerkstraße" in Kehl-Leutesheim ist am 24.09.1999 in Kraft getreten.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Es liegt an der Sägewerkstraße am östlichen Ortsrand der Ortschaft Leutesheim an einem nicht integrierten Standort.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Mischgebiet liegt räumlich am östlichen Ortsrand der Ortschaft Leutesheim und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in den Ortschaften Auenheim, Bodersweier und Leutesheim gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

#### **Bebauungsplan "Im Mättel" in Kehl-Marlen, 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt östlich der Kehler Straße (B 36) südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Marlen. Der Bebauungsplan "Im Mättel" in Kehl-Marlen ist am 15.07.2003 in Kraft getreten.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Es schließt an das östlich liegende Mischgebiet an und liegt an der Straße Im Mättel.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Es liegt direkt an der Ortsdurchfahrt, Kehler Straße (B 36), am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Marlen und damit an einem integrierten Standort.

An diesem integrierten Standort in zentraler Lage sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste als Ergänzungs- und Randsortimente zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, mit Ausnahme der nahversorgungsrelevanten Sortimente, gem. Kehler Sortimentsliste, Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiks Sortiment, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl.

Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Marler Viehweide" in Kehl-Marlen, 3. Änderung**

Das Plangebiet liegt an der Zunftstraße, außerhalb der Wohnlagen, abgesetzt am östlichen Ortsrand der Ortschaft Marlen. Der Bebauungsplan "Marler Viehweide" in Kehl-Marlen ist am 15.01.1991 in Kraft getreten.

Das Gewerbegebiet Marler Viehweide soll in erster Linie dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die Lage außerhalb der Wohnlagen eignete sich gleichermaßen für Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich am östlichen Ortsrand der Ortschaft Marlen und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in den Ortschaften Goldscheuer und Marlen gestärkt werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe jeder Art, Bordelle und bordellartige Betriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl.

Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

Erweiterungen, bauliche Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung mit Feuerwehrentechnik und -zubehör, Fahrräder und Zubehör als Hauptsortiment sowie dazu ergänzende Randsortimente, auf den Grundstücken Flst. Nr. 2726/1 und Flst. Nr. 2726/2, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf über 850 m<sup>2</sup> verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig.

Die besondere Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO beschränkt sich räumlich auf die Grundstücke Flst. Nr. 2726/1 und Flst. Nr. 2726/2, die zum Satzungsbeschluss im amtlichen Liegenschaftskataster dargestellt sind. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Vergleich zur bestehenden Verkaufsfläche soll durch die planungsrechtliche Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche ausgeschlossen werden. Die vorhandene bauliche Anlage, die bei der Überplanung des Gebiets unzulässig wird, wurde dokumentiert und in der Begründung zum Bebauungsplan bei der Art der baulichen Nutzung detailliert beschrieben. Nur im Gewerbegebiet Marler Viehweide soll eine Fremdkörperfestsetzung für den vorhandenen Betrieb festgesetzt werden. Zur Dokumentation und Berechnung der aktuell vorhandenen Verkaufsflächen wurden die vorhandenen Bauakten gesichtet, während einer Vor-Ort Begehung, im Beisein der Geschäftsführung, ein Aufmaß gemacht und die einzelnen Verkaufsflächen summiert. Die Verkaufsfläche der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung mit Feuerwehrentechnik und -zubehör, Fahrräder und Zubehör beträgt aktuell insgesamt 790,00 m<sup>2</sup>. Eine geringfügige Erweiterung um rund 7,5 % der vorhandenen Verkaufsfläche soll ermöglicht werden. In der Fremdkörperfestsetzung ist festgesetzt, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche über 850 m<sup>2</sup> nicht zulässig ist.

#### **IV.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Folgenden wird für den Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begründet.

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist eine möglichst hohe Ausnutzung der ausgewiesenen Flächen festgesetzt. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

##### Grundflächenzahl

Im Mischgebiet beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze 0,6. Eine GRZ von 0,6 entspricht der Obergrenze für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 Prozent überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.



Im Gewerbegebiet beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze 0,8. Eine GRZ von 0,8 entspricht der Obergrenze für Gewerbegebiete gem. § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahl von 0,8 darf nicht überschritten werden.

#### Geschossflächenzahl

Im Mischgebiet beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze 1,2. Eine GFZ von 1,2 entspricht der Obergrenze für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO.

Im Gewerbegebiet beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze 1,2. Die Obergrenze der GRZ beträgt gem. § 17 BauNVO in Gewerbegebieten 2,4.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Im Mischgebiet beträgt die maximale Gebäudehöhe (GH) 10,5 Meter und im Gewerbegebiet beträgt die maximale Gebäudehöhe (GH) 12,0 Meter. Die maximale Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Gebäudehöhe (GH) gesteuert.

Die Festsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechen der Obergrenze für Mischgebiete bzw. Gewerbegebiete gem. § 17 BauNVO. Dadurch können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

### **IV.3 Bauweise**

Im Folgenden wird für den Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Bauweise begründet.

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Im Mischgebiet sind entsprechend dem Einschrieb im Plan nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

Im Gewerbegebiet sind entsprechend dem Einschrieb im Plan bauliche Anlagen in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, ohne eine Längenbeschränkung nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, zulässig.

### **IV.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Folgenden wird für den Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, die planungsrechtlichen Festsetzungen zur überbaubare Grundstücksfläche begründet.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Die durchgängigen Baufenster der überbaubaren Grundstücksflächen erlauben einen Spielraum innerhalb der Grundstücke.

## V Begründung der örtlichen Bauvorschriften

### V.1 Dachneigung

Im Folgenden wird für den Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, die örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung begründet.

Die Dachform und Dachneigung ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind nur geneigte Dachformen mit einer Dachneigung (DN) von 0° bis maximal 25° zulässig. Für Gebäude oder Gebäudeteile, in denen überwiegend Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, untergebracht sind, sind nur geneigte Dachformen mit einer Dachneigung (DN) von 0° bis maximal 45° zulässig.

Zusätzlich sind für untergeordnete und verbindende Bauteile sowie Garagen und Carports extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

### V.2 Niederspannungsfreileitungen

Im Folgenden wird für den Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Niederspannungsfreileitungen begründet.

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebausträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO aufgenommen so, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

## VI Artenschutz

Bei der Bauausführung sind die am Bau Beteiligten (Bauherr, Entwurfsverfasser, Bauleiter und Unternehmer) im Rahmen ihres Wirkungskreises dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden (§ 41 LBO).

Der Bauherr/ die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

## VII Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dazu ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach jetzigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise geprüft werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Methodik der Umweltprüfung orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen projektspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte bewertet und dargestellt.

Bei dem Sammeländerungsverfahren werden rechtsgültige Bebauungspläne geändert. Die Änderungen der Bebauungspläne beschränken sich auf die Art der baulichen Nutzung. Da die vorhandenen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung für eine Änderung der Bebauungspläne erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs.3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

### VII.1 Einleitung

#### VII.1.1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

In Gewerbegebieten siedeln sich zunehmend gebietsschädliche Nutzung wie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungstätten an und verdrängen Handwerksbetriebe sowie produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe.

Für im Stadtgebiet Kehl bestehende rechtsgültige Bebauungspläne gelten verschiedene Baunutzungsverordnungen (BauNVO). Die BauNVO trat erstmals zum 1. August 1962 in Kraft und wurde in den Jahren 1968, 1977, 1986, 1990 und 2013 novelliert. Soweit keine Übergangsvorschriften greifen, beziehen sich Festsetzungen in Bauleitplänen immer auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des entsprechenden Bauleitplans geltende Fassung der Baunutzungsverordnung.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sind seit der BauNVO 1977 außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, denen die Baunutzungsverordnungen 1962 und 1968 zugrunde liegen, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten uneingeschränkt zulässig. Verhindert werden können solche Vorhaben nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die aktuelle BauNVO. Die BauNVO 2013 ist nach Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) am 20.09.2013 in Kraft getreten. Da die Bebauungspläne nach dem 20.09.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurden, sind auf sie die BauNVO 2013 anzuwenden.

Vergnügungsstätten stellen seit der BauNVO 1990 einen eigenständigen Nutzungsbegriff in der BauNVO dar und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist ausdrücklich und zugleich abschließend geregelt. Vergnügungsstätten sind durchgehend als besondere Nutzungsart erfasst und wurden zugleich aus dem allgemeinen Begriff der Gewerbebetriebe herausgenommen.

Das Einzelhandels- und das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl, zusammen mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kehl, stellen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB städtebauliche Entwicklungskonzepte dar und sind insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich, mit Ausnahme des Bebauungsplans "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung.

#### **VII.1.1.b Angaben zum Standort**

Die Bebauungsplangebiete befinden sich in bebauten und überwiegend versiegelten Gebieten.

#### **VII.1.1.c Art des geplanten Vorhabens und Festsetzungen**

Mit dem Sammeländerungsverfahren werden die rechtsgültigen Bebauungspläne auf die aktuelle BauNVO 2013 umgestellt und die Ziele des Einzelhandels- und des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Kehl, zusammen mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kehl, auf der Bebauungsplanebene verbindlich umgesetzt.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich, mit Ausnahme des Bebauungsplans "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung.

#### **VII.1.1.d Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Bei den insgesamt 15 Bebauungsplänen werden Änderungen in Bezug auf die Steuerung des Einzelhandels und die Steuerung der Vergnügungsstätten vorgenommen. Die Änderungen beschränken sich dabei auf die Art der baulichen Nutzung. Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert. Durch die Änderung weisen die Bebauungspläne als Angebotsplanung im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan keine weiteren Flächen für eine Bebauung aus und der Bedarf an Grund und Boden ändert sich nicht.

### VII.1.1.e **Umweltschutzziele aus übergeordneten Festsetzungen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

#### Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierzu zählen unter anderem die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, aber auch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB weist auf den möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden hin.

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Nach § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern. Im § 18 Abs. 1 BNatSchG wird das Verhältnis zum Baurecht beschrieben. Demnach ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

#### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Nach den §§ 1 und 2 NatSchG sind, aufbauend auf das Bundesnaturschutzgesetz, die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt. In den §§ 25 ff NatSchG werden Eingriffe in Natur und Landschaft definiert und die daraus resultierenden Verursacherpflichten beschrieben.

#### Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG)

Die Bodenfunktionen sind zu erhalten, der Boden vor Belastungen zu schützen und eingetretene Belastungen sind zu beseitigen. Hervorzuheben ist die in § 4 BodSchG. aufgeführte Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen, insbesondere der sparsame Umgang mit dem Boden.

#### Regionalplan

Die Stadt Kehl hat im Regionalplan die gewerbliche Funktion einer Industrie- und Gewerbevorsorgezone, die industrielle und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten größeren Umfangs zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes ohne Flächenbegrenzung eingeräumt.

#### Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Kehl sind die Bebauungsplangebiete als Wohnbaufläche, gemischte bzw. gewerbliche Bauflächen dargestellt.

## VII.2 **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### VII.2.1.a **Bestandsaufnahme und Bewertung**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen

und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Die Einstufung erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Bedeutung.

#### **VII.2.1.b Bestandsaufnahme Schutzgut Mensch**

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Indirekt ist der Mensch von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut selbst sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung überwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktion und Wohnqualität von Bedeutung. Der Schutz vor Lärmimmissionen ist eine der vorrangigen Aufgaben zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung der Lärmimmissionen wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen ist das Schutzgut Mensch ohne Bedeutung.

#### **VII.2.1.c Bestandsaufnahme Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile unseres Ökosystems. Der Schutz der biologischen Vielfalt ist in das Baugesetzbuch aufgenommen. Die Bebauungsplangebiete bestehen überwiegend aus versiegelten Flächen. Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG und Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet / Vogelschutzgebiet) nach den §§ 33 ff BNatSchG sind nicht betroffen.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen ist das Schutzgut Tiere und Pflanzen ohne Bedeutung.

#### **VII.2.1.d Bestandsaufnahme Schutzgut Boden**

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Er ist ein wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Mit Grund und Boden soll nach § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Die Bebauungsplangebiete bestehen überwiegend aus versiegelten Flächen.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung der Bodenfunktionen wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen ist das Schutzgut Boden ohne Bedeutung.

#### VII.2.1.e Bestandsaufnahme Schutzgut Wasser

Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Oberflächenwasser und Grundwasser zu unterscheiden.

##### Oberflächenwasser

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung des Oberflächenwassers wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Die bei extremen Hochwasserereignissen überfluteten Flächen werden in den betroffenen vorhandenen Bauleitplänen als „Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ<sub>extrem</sub>)“ gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Diese VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen wie zum Beispiel auch private Heizölverbraucheranlagen.

##### Grundwasser

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung des Grundwassers wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässerveränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung des Oberflächenwassers und des Grundwassers wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen ist das Schutzgut Wasser ohne Bedeutung.

#### VII.2.1.f **Bestandsaufnahme Schutzgut Klima / Luft**

Das Klima eines Raumes lässt sich in verschiedenen räumlichen Dimensionen betrachten. Jeder Raum unterliegt dem Makroklima. Das Mesoklima wird vom Mikroklima beeinflusst. Das Mesoklima ist entscheidend für die Lebensqualität der Menschen in einem Raum. Die Faktoren Windverhältnisse, Relief und die Lage der Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen zu den Siedlungsräumen beeinflussen die Luftaustauschprozesse.

Die Stadt Kehl liegt im Klimaraum des südlichen Oberrheintieflands. Dieser ist gekennzeichnet durch heiße Sommer und milde Winter, Niederschlagsarmut bei gleichzeitig hoher potenzieller Verdunstung, häufiger Inversion und vorherrschend schwachen bis starken Winden aus südlichen bis westlichen Richtungen.

Die Bebauungsplangebiete bestehen überwiegend aus versiegelten Flächen.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung der Siedlungsdurchlüftung, Wärmeabsorption und Emissionen aus dem Verkehrsaufkommen und dem Hausbrand der Gebäude wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen ist das Schutzgut Klima / Luft ohne Bedeutung.

#### VII.2.1.g **Bestandsaufnahme Schutzgut Landschaft**

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut steht das Landschaftsbild im Vordergrund. Die Bebauungsplangebiete bestehen überwiegend aus versiegelten Flächen.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung des Landschaftsbildes wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen ist das Schutzgut Landschaft ohne Bedeutung.

#### VII.2.1.h **Bestandsaufnahme Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können. Historische Gebäude oder Gebäudeteile sind auf dem Bebauungsplangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Unterhalb der Erdoberfläche liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein archäologisches Kulturdenkmal.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung der Baudenkmäler und der archäologischen Bodendenkmäler wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen ist das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ohne Bedeutung.



**VII.2.1.i Wechselwirkungen**

Neben den einzelnen Schutzgütern sind auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die Erfassung der Wechselwirkungen erfolgt schutzgutbezogen, durch die Beschreibung und Beurteilung der direkten Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen werden durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen sind die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen ohne Bedeutung.

**VII.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung sind wie unter Ziffer VII.2.1 dargestellt keine Umweltauswirkungen zu erwarten, da sich mit den Bebauungsplanänderungen ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung ergeben.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Umweltzustand übereinstimmend mit dem Umweltzustand bei Durchführung der Planung und umgekehrt.

**VII.2.2.a Prognose Schutzgut Mensch**

Auf das Schutzgut Mensch sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**baubedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**anlagebedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**VII.2.2.b Prognose Tiere und Pflanzen**

Auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**baubedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**anlagebedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**VII.2.2.c Prognose Boden**

Auf das Schutzgut Boden sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**baubedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**anlagebedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**VII.2.2.d Prognose Wasser**

Auf das Schutzgut Wasser sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**baubedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**anlagebedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**VII.2.2.e Prognose Klima / Luft**

Auf das Schutzgut Klima / Luft sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**baubedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**anlagebedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**VII.2.2.f Prognose Landschaft**

Auf das Schutzgut Landschaft sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**baubedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**anlagebedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**VII.2.2.g Prognose Kultur- und sonstige Schutzgüter**

Auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**baubedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**anlagebedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**VII.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gem. § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die Änderungen der Bebauungspläne beschränken sich auf die Art der baulichen Nutzung. Da die vorhandenen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung für eine Änderung der Bebauungspläne erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs.3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

**VII.2.3.a Maßnahmen Schutzgut Mensch**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**VII.2.3.b Maßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**VII.2.3.c Maßnahmen Schutzgut Boden**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**VII.2.3.d Maßnahmen Schutzgut Wasser**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**VII.2.3.e Maßnahmen Schutzgut Klima / Luft**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**VII.2.3.f Maßnahmen Schutzgut Landschaft**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**VII.2.3.g Maßnahmen Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**VII.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für im Stadtgebiet Kehl bestehende rechtsgültige Bebauungspläne gelten verschiedene Baunutzungsverordnungen (BauNVO).

Das Einzelhandels- und das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl, zusammen mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kehl, stellen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB städtebauliche Entwicklungskonzepte dar und sind insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Mit den Bebauungsplanänderungen wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geregelt. Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben.

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderungen können sich in Gewerbegebieten zunehmend gebietsschädliche Nutzung wie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend

zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten ansiedeln und Handwerksbetriebe sowie produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe verdrängen.

### VII.3 Zusätzliche Angaben

#### VII.3.1.a **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren** Mit den Bebauungsplanänderungen wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geregelt. Die Bebauungsplangebiete befinden sich alle im bebauten Gebiet.

Die Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes erforderte keine besondere Erhebung. Spezielle technische Verfahren wurden nicht angewendet.

#### VII.3.1.b **Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB überwacht die Stadt die geplanten Maßnahmen, um insbesondere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu erkennen und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Eine erneute Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist mit den Bebauungsplanänderungen nicht erforderlich.

#### VII.3.1.c **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

In Gewerbegebieten siedeln sich zunehmend gebietsschädliche Nutzung wie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten an und verdrängen Handwerksbetriebe sowie produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe.

Für im Stadtgebiet Kehl bestehende rechtsgültige Bebauungspläne gelten verschiedene Baunutzungsverordnungen (BauNVO). Die BauNVO trat erstmals zum 1. August 1962 in Kraft und wurde in den Jahren 1968, 1977, 1986, 1990 und 2013 novelliert. Soweit keine Übergangsvorschriften greifen, beziehen sich Festsetzungen in Bauleitplänen immer auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des entsprechenden Bauleitplans geltende Fassung der Baunutzungsverordnung.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sind seit der BauNVO 1977 außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, denen die Baunutzungsverordnungen 1962 und 1968 zugrunde liegen, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten uneingeschränkt zulässig. Verhindert werden können solche Vorhaben nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die aktuelle BauNVO. Die BauNVO 2013 ist nach Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) am 20.09.2013 in Kraft getreten. Da die Bebauungspläne nach dem 20.09.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurden, sind auf sie die BauNVO 2013 anzuwenden.

Vergnügungsstätten stellen seit der BauNVO 1990 einen eigenständigen Nutzungsbegriff in der BauNVO dar und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist ausdrücklich und zugleich abschließend geregelt. Vergnügungsstätten sind durchgehend als besondere Nutzungsart erfasst und wurden zugleich aus dem allgemeinen Begriff der Gewerbebetriebe herausgenommen.

Das Einzelhandels- und das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl, zusammen mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kehl, stellen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB städtebauliche Entwicklungskonzepte dar und sind insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Mit den Bebauungsplanänderungen wird, mit Ausnahme des Bebauungsplans "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geregelt.

Die Änderung bei der Art der baulichen Nutzung beschränkt sich auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten. Weitere Arten von Nutzungen wurden im Vergleich zu den bestehenden planungsrechtlich festgesetzten Arten von Nutzungen nicht geändert.