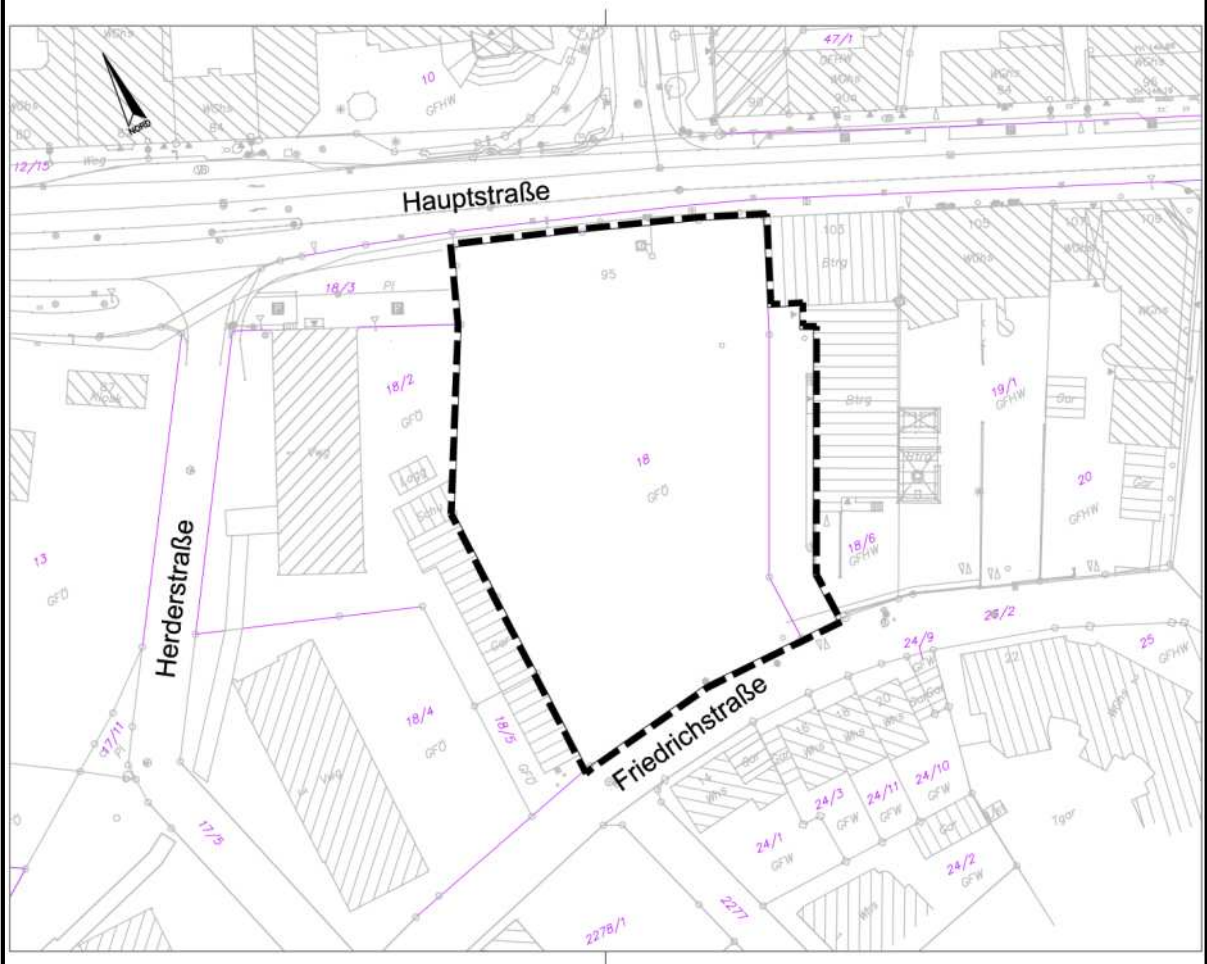


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Postareal" in Kehl-Stadt

mit örtl. Bauvorschriften

## BEGRÜNDUNG



Stadt Kehl  
Stadtplanung

Satzung  
Stand: 23.01.2014



## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Notwendigkeit der Planaufstellung</b> .....	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Vorhandene Planungen und Untersuchungen</b> .....	<b>4</b>
II.1.	Regionalplan Südlicher Oberrhein .....	4
II.2.	Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl am Rhein .....	5
II.3.	Bebauungsplan „Zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße“ in Kehl-Stadt .....	5
II.4.	Einzelhandelsgutachten.....	6
II.5.	Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl am Rhein.....	7
II.6.	Militärische Altlasten / Kampfmittel .....	7
II.7.	Grundwasserschutz .....	9
II.8.	Hochwasserschutz.....	11
II.9.	Feinstaub (PM 10) .....	12
II.10.	Stickstoffdioxide (NO <sub>2</sub> ) .....	12
II.11.	Verkehrliche Erschließung .....	13
II.12.	Ver- und Entsorgung.....	13
II.13.	Gebäudeentwurf .....	13
<b>III.</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>13</b>
<b>IV.</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
IV.1.	Art der baulichen Nutzung .....	13
IV.2.	Maß der baulichen Ordnung .....	14
IV.3.	Bauweise.....	15
IV.4.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	15
IV.5.	Flächen für Garagen und Carports .....	15
IV.6.	Flächen mit besonderen Vorkehrungen.....	15
<b>V.</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>15</b>
V.1.	Dachform und Dachneigung .....	15
V.2.	Werbeanlagen.....	15

## I. Notwendigkeit der Planaufstellung

Das Postareal befindet sich am Rande der zentralen Innenstadt von Kehl, Nahe der Fußgängerzone. Dieser Bereich gewinnt durch das angrenzende Behördenzentrum zusätzlich an Bedeutung, da es neben der Fußgängerzone einen Dreh- und Angelpunkt des innerstädtischen Lebens darstellt. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Rathausplatzes soll dieser Bereich als besonders attraktives Aushängeschild der Stadt wirken. Das Plangebiet ist ca. 3.750 m<sup>2</sup> groß.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße in Kehl-Stadt, der am 01.07.2010 in Kraft getreten ist. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der ausschließlich die Art der baulichen Nutzung regelt. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit aufgestellt, um zum einen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu regeln und zum anderen die Einzelhandelsentwicklung zu steuern. Das Plangebiet soll aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße in Kehl-Stadt herausgenommen und für dieses Areal soll ein qualifizierter Bebauungsplan erstellt werden.

Im Rahmen eines Grundstücksverkaufes und der geplanten Neuentwicklung auf dem Flurst.-Nr. 18 und auf einer Teilfläche der Flurst.-Nr. 18/6 ist ein qualifizierter Bebauungsplan zur Regelung notwendig, da der bestehende, einfache Bebauungsplan für dieses Gebiet die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festlegt, und die geplante Nutzung in Art und Maß der baulichen Nutzung nicht dieser Gebietstypologie entspricht. Es soll ein raumprägendes Gebäude zur Hauptstraße mit Einzelhandel und Wohnungen entstehen, das aus städtebaulicher Sicht den optischen Abschluss aus der Hauptgeschäftsstraße von Nordwesten kommend bildet. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sollen überwiegend Wohnungen angesiedelt werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan den Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die anrechenbare Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

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

Das gemeldete Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Kehl-Helmlingen“ und das FFH-Gebiet „Hanauer Land“ befinden sich nordöstlich des Rheinhafens. Südlich des Stadtgebietes liegen das gemeldete Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Nonnenweier-Kehl“ sowie das FFH-Gebiet „Untere Schutter“. Wirkungen dieses

Bebauungsplans auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet selbst befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.

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

## **II. Vorhandene Planungen und Untersuchungen**

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

### **II.1. Regionalplan Südlicher Oberrhein**

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

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 Kernstadt erhält im Regionalplan die Gemeindefunktion Ort als Siedlungsbereich (SB). Diese Siedlungsbereiche sind gekennzeichnet durch vorhandene Ansätze mehrgeschossiger Bauweise mit höheren Siedlungsdichten. Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Siedlungsfläche dargestellt.

## II.2. Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl am Rhein

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Kehl am Rhein ist vom Regierungspräsidium Freiburg am 24.09.2004 genehmigt worden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 16.10.2004 wurde der Flächennutzungsplan 2004 wirksam.



Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2004 - Bereich Behördenzentrum

Der Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl weist im Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf aus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Postareal" wird als Kerngebiet festgesetzt.

Im Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße in Kehl-Stadt ist die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche (Post, Telekom) als MI-Gebiet festgesetzt worden. Im Wege der Berichtigung sollte der Flächennutzungsplan, der derzeit auf den Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche darstellt, angepasst werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

## II.3. Bebauungsplan „Zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße“ in Kehl-Stadt

Der Bebauungsplan „Zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße“ in Kehl-Stadt ist am 01.07.2010 in Kraft getreten. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der ausschließlich die Art der baulichen Nutzung regelt. Ziel ist es, die städtebauliche Vielfalt zu stärken und die Wohnfunktion zu sichern. Insbesondere sollen die Ansiedlung von Vergnügungsstät-

ten gem. Vergnügungsstätten-Konzept und die Einzelhandelsentwicklung gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl gesteuert und bauleitplanerisch umgesetzt werden.

Das Plangebiet überlagert einen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße“ in Kehl-Stadt. Für den Bereich "Postareal" wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Die differenzierten Festsetzungen entsprechen den Zielen des einfachen Bebauungsplans weiter.

#### II.4. Einzelhandelsgutachten

Die Stadt Kehl hat das Büro Dr. Acocella mit der Erstellung eines Entwicklungskonzeptes für die Teilbereiche Einzelhandel und Gewerbe/Dienstleistungen, sowie mit der ersten Fortschreibung des Konzeptes beauftragt. Die 1. Fortschreibung wurde am 20.03.2013 vom Gemeinderat beschlossen. Das Gutachten für den Teilbereich Einzelhandel beinhaltet neben der Ist-Analyse die künftige Entwicklung wie Ziele, Prognose, räumliche Entwicklung, Maßnahmenkonzept, aber auch städtebauliche Maßnahmenvorschläge.

Das Plangebiet liegt vollständig im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Eine Einzelhandelsentwicklung kann auf den Flächen des Plangebiets uneingeschränkt stattfinden (siehe Abb. 2).

Mit dem Einzelhandelskonzept werden vor allem zwei Ziele verfolgt, nämlich die räumliche Einzelhandelsentwicklung auf die Innenstadt zu konzentrieren und die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen und Ortschaften zu verbessern. Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die Sortimentsliste (siehe Anhang), die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente entscheidet.

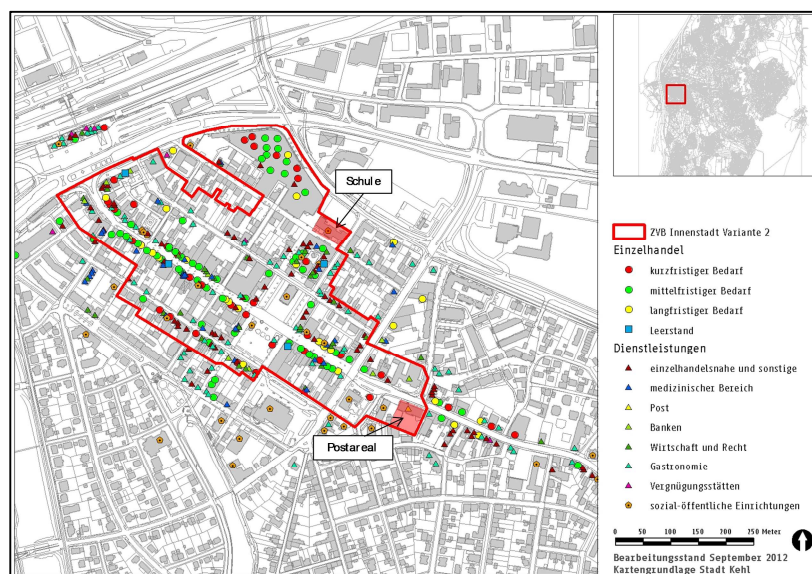


Abb. 2: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

## II.5. Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl am Rhein

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.

Gewisse Vergnügungsstätten nehmen auf das äußere Erscheinungsbild der Umgebung kaum Rücksicht. Sie wirken sich auf das Stadt- und Straßenbild negativ aus und können zu einem Identitätsverlust des Stadtteils beitragen. Bei einer Häufung oder einer falschen räumlichen Verteilung können städtebaulich negative Effekte auftreten. Flächen, die in der Kernstadt für gewerbliche Nutzungen gesichert werden sollen oder Standorte mit hoher Wohnqualität gehen verloren.

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 Vergnügungsstätten-Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, das bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung in der Gesamtstadt als Grundlage bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten dienen soll.

Im Konzept werden bestehende und potenzielle Standorte untersucht und der jeweilige Handlungsbedarf erläutert. Sinnvoll ist, eine städtebaulich verträgliche Konzentration von Vergnügungsstätten an geeigneten Standorten zu erreichen. Zur Stärkung der Wohnnutzung, zum Erhalt vorhandener Strukturen und zum Schutz des Ortsbildes sollen im Plangebiet generell keine Vergnügungsstätten (Kategorien A1 und B2) zugelassen werden.

## II.6. Militärische Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

Denkmalschutz / Archäologische Funde

Das Archäologische Stadtkataster Baden-Württemberg soll als qualifizierte Planungsunterlage bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen behilflich

---

<sup>1</sup> Kategorie A: Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik etc.

<sup>2</sup> Kategorie B: Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spielhallen, Animierlokale, Nachtbars, Sexkinos etc.

sein. Durch die Ausweisung archäologisch relevanter Bereiche werden diejenigen Areale einer Stadt gezeigt, in denen bei Bodeneingriffen mit Bodendenkmälern zu rechnen ist und daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Archäologischen Denkmalpflege notwendig wird.

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

Die mittelalterliche und frühneuzeitliche Gestalt der Stadt Kehl ist an der heutigen Baustruktur nicht mehr ablesbar. Die archäologische Bedeutung des Gebietes ist daher nicht offensichtlich, die Feststellung archäologisch relevanter Bereiche in dem heute meist dicht bebauten Gebiet demzufolge von großer Wichtigkeit.

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

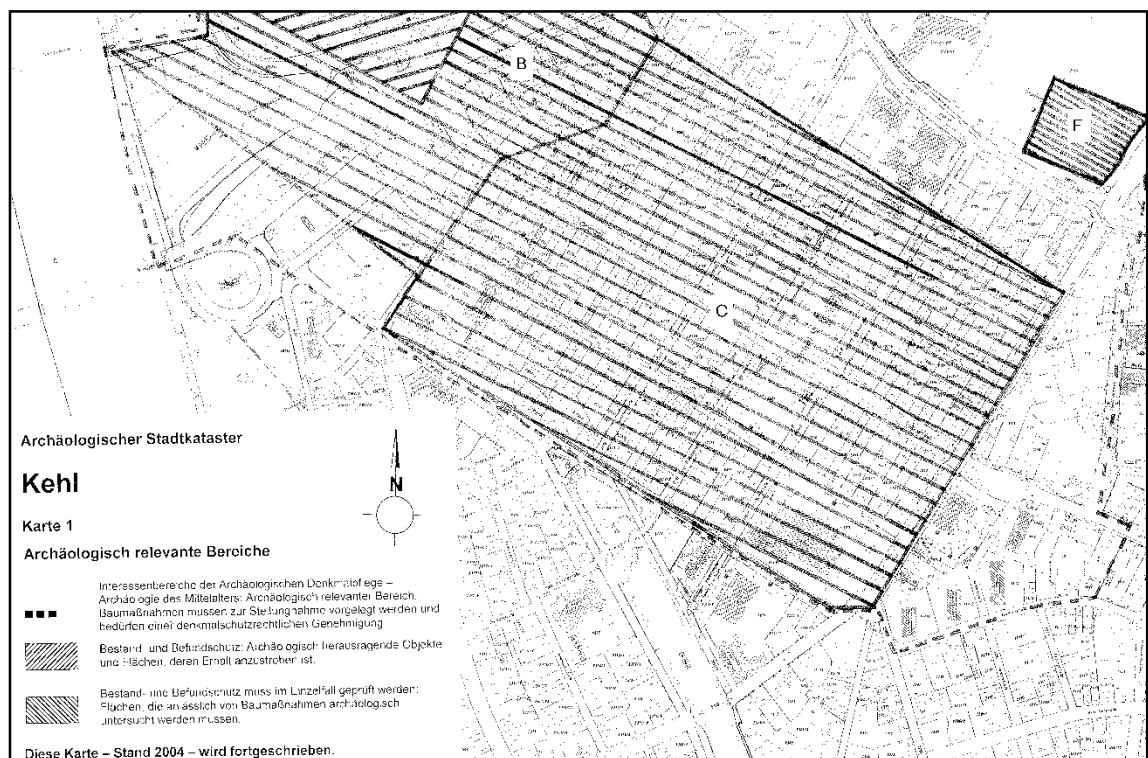


Abb. 3: Archäologisch relevante Bereiche



Das Plangebiet könnte den Rand der barocken Festung berühren. Das Gebiet liegt nach dem vom Landesdenkmalamt herausgegebenen archäologischen Stadtkataster Kehl teilweise innerhalb des Interessenbereichs der Archäologischen Denkmalpflege (siehe Abb. 4). Auch auf den im Interessenbereich der Archäologischen Denkmalpflege ohne Signatur gebliebenen Arealen sind teilweise archäologische Funde und Befunde belegt.

Das Plangebiet ist bebaut. Bei Um- und Neubauten im westlichen Bereich des Plangebiets (Flurstück-Nr. 18 und 18/6) ist im Rahmen der Baugenehmigung die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen (Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 - Archäologische Denkmalpflege, Freiburg).

Im gesamten Plangebiet können archäologische Funde auftreten (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.). Dies ist umgehend der Archäologische Denkmalpflege, Freiburg, zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Sollten Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein, ist ebenfalls die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## **II.7. Grundwasserschutz**

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

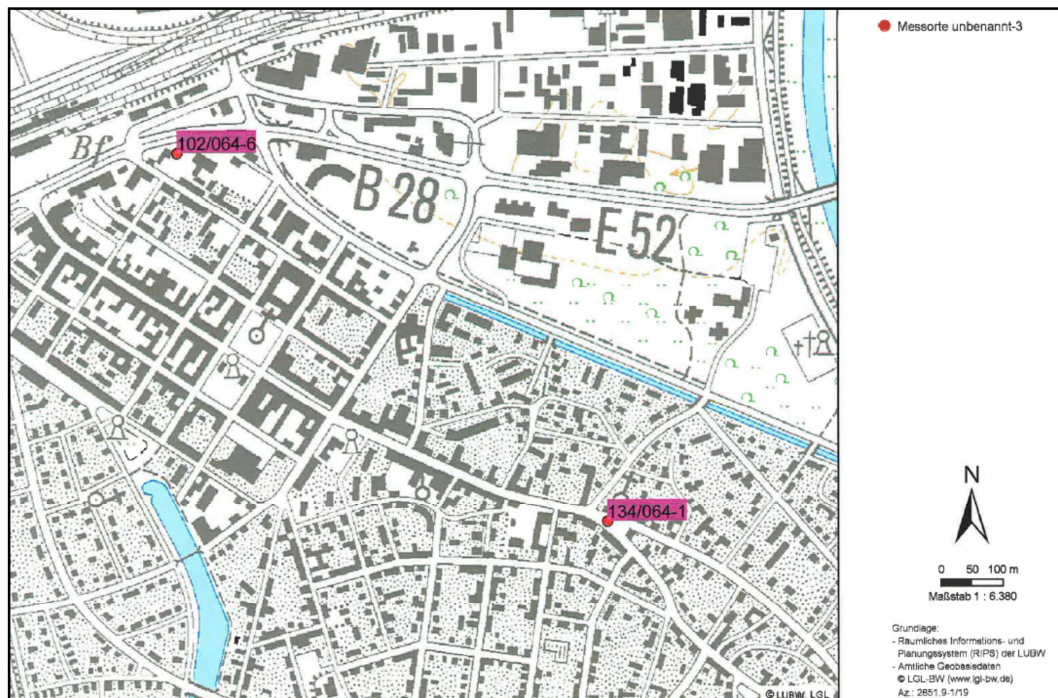


Abb. 4: Standorte der Grundwassermessstellen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Postareal" in Kehl-Stadt liegt etwas südlich von der Verbindungslinie der Grundwassermessstellen 102/064-6 und 134/064-1. Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Plangebiet wurden mit Hilfe der weiteren Messstelle 0809/064-2 (LP) und der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für die drei Grundwassermessstellen für den Zeitraum von 1975 bis 1997 bzw. 2008 nachfolgende mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt.

Die Werte für diese Grundwassermessstellen sowie die interpolierten Werte für das Bebauungsplangebiet sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Grundwassermessstelle	mittlerer Grundwasserstand	bekannter höchst gemessener Grundwasserstand
102/064-6	134,20 m ü. NN	134,89 m ü. NN (17.05.1999)
134/064-1	133,88 m ü. NN	134,72 m ü. NN (28.05.1978)
809/064-2 (LP)	135,00 m ü. NN	135,92 m ü. NN (26.03.2001)
<b>Plangebiet</b>	<b>134,22 m ü. NN (gemittelt)</b>	<b>135,05 m ü. NN (gemittelt)</b>

Die Messwerte werden als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der bekannte höchst gemessene Grundwasserstand stellt einen Montagswert dar, d. h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist. Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

## II.8. Hochwasserschutz

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

Das Kulturwehr Kehl/Straßburg und die Polder Altenheim sind in Baden-Württemberg die ersten Anlagen zur Hochwasserrückhaltung am Oberrhein und gehören zum Integrierten Rheinprogramm (IRP). Das IRP hat zum Ziel, neben dem Hochwasserschutz auch die verlorengegangene naturnahe Auelandschaft wieder herzustellen. Das Planungsgebiet liegt jedoch außerhalb des Auswirkungsbereiches der Hochwasserschutzanlagen Kulturwehr Kehl/Straßburg und Polder Altenheim.

Das Land Baden-Württemberg lässt derzeit Hochwassergefahrenkarten für sämtliche Gewässersysteme erstellen. Im Zuge dieser Erstellung wird auch der Rhein berücksichtigt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet gem. § 80 Abs. 1 Nr. 2 WG3 Baden-Württemberg als "hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich" einzustufen ist. Im Bebauungsplan ist das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich sind Flächen, die

1. bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden, und für die keine oder geringere als gegen hundertjährige Hochwasserereignisse erforderliche Schutzeinrichtungen bestehen, oder
2. die bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis bei Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen überflutet werden; dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des Gebietes, das bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen würde.

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

---

<sup>3</sup> Wassergesetz für Baden-Württemberg

## II.9. Feinstaub (PM 10)

In Baden-Württemberg werden zwei Arten von Feinstaubmessungen durchgeführt. Die Spotmessung erfolgt entlang von vielbefahrenen Straßen, an denen Wohnnutzung direkt angrenzt (Straßenschluchten). Kehl wurde nicht in die Spotmessungen aufgenommen. Daneben gibt es das landesweite Messnetz der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW). Das Pflicht-Luftmessnetz Baden-Württemberg wurde im Lauf des Jahres 2011 umgesetzt, sodass im Jahr 2011 an insgesamt 37 Messstationen die relevanten Luftschadstoffe gemessen wurden, davon betreibt die LUBW 3 Messstationen im Auftrag Dritter. Nördlich der Eisenbahnbrücke auf der Landzunge zwischen Rhein und Yachthafen steht die Messstelle der LUBW im Stadtgebiet von Kehl. Der Zeitrahmen für die Beurteilung der Luftqualität liegt in der Regel bei einem Jahr.

Im Jahr 2009 wurde aufgrund der allgemeinen Belastungssituation an insgesamt 15 Tagen der Grenzwert von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  als Tagesmittel (repräsentativer Messwert) überschritten; im Jahr 2010 bereits 19 mal und im Jahr 2011 kann die Anzahl der Tage mit Überschreitung des Tagesmittelwertes mit 12 beziffert werden. In den Jahren 2009, 2010 und 2011 betrug der Jahresmittelwert  $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , d.h. der Jahresmittelwert blieb konstant.

Wenn der Tagesmittelwert von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  im Kalenderjahr mehr als 35 mal überschritten wird, so sind die Städte verpflichtet, Luftreinhaltepläne aufzustellen, in der Maßnahmen wie Geschwindigkeitsreduzierung, Einrichtung von Umweltzonen etc. zur Minderung der Feinstaubbelastung zu ergreifen sind. In Kehl sind 35 Überschreitungen des Grenzwertes pro Jahr jedoch noch nie vorgekommen.

## II.10. Stickstoffdioxide (NO<sub>2</sub>)

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

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

Für die Beurteilung der gesundheitlichen Auswirkungen durch bestimmte Luftschadstoffe stehen die gesetzlich festgelegten Grenzwerte zur Verfügung. Nach der 22. BImSchV beträgt der einzuhaltende Grenzwert für NO<sub>2</sub> ab 2010 im Jahresmittel  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

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

Jahr	max. 1 h-Wert	Jahresmittelwert
2010	137 µg/m <sup>3</sup>	26 µg/m <sup>3</sup>
2011	236 µg/m <sup>3</sup>	25 µg/m <sup>3</sup>

Es kann festgestellt werden, dass auch im Jahr 2011 der Jahresmittelwert für NO<sub>2</sub> in Kehl unterhalb des einzuhaltenden Grenzwertes liegt. Bei den Stickstoffdioxiden haben sich die Werte zum vorangegangenen Jahr geringfügig verringert.

## II.11. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt über die Friedrichstraße. Um eine ausreichend dimensionierte Zufahrt in den Innenhof zu gewährleisten besteht ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht der Grundstücke Flurst. Nr. 18/6 und Flurst. Nr. 18 und ein Dauernutzungsrecht zugunsten Flurst. Nr. 18. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ebenfalls von der Friedrichstraße aus.

## II.12. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert. Entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

## II.13. Gebäudeentwurf

Es handelt sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Gebäudeentwurf liegt bereits vor und ist Bestandteil des Bebauungsplans.

## III. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes geschaffen.

## IV. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### IV.1. Art der baulichen Nutzung

Aus städtebaulichen Gründen soll an dieser Stelle (optischer Endpunkt des Teilbereiches der Hauptstraße mit Fußgängerzone und zukünftiger Tram-Endhaltestelle) ein raumprägendes Gebäude entstehen. In den unteren Geschossen soll zur Hauptstraße hin Einzelhandel angesiedelt werden um den Platz zu beleben und die Attraktivität zu steigern. Um der größer werdenden Nachfrage nach Wohnungen verbunden mit der Forderung des BauGB nach

Nachverdichtung Rechnung zu tragen, sollen in den oberen Geschossen sowie im rückwärtigen Grundstücksbereich vorwiegend Wohnungen angesiedelt werden. Um dem zu entsprechen wurde für den Geltungsbereich ein Kerngebiet (MK) gem. §7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen ihrer Zweckbestimmung nach grundsätzlich zur Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die Zulässigkeit eines verhältnismäßig hohen Anteils Wohnungen bedingt sich aus der besonderen städtebaulichen Situation des Bauvorhabens, dessen Grundstückszuschnitt und Lage. Der Geltungsbereich ist aber im Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung zu sehen und im Gesamtkonsens als Kerngebiet einzustufen.

Aus städtebaulichen Gründen ist es gewünscht, den Baukörper an der Hauptstraße in einer Höhe auszubilden, die von Nordwesten kommend einen optischen Abschluss setzt, sich im weiteren Straßenverlauf aber an der Höhe der bestehenden Gebäude orientiert. Deshalb ist das geplante Gebäude im Nordwesten 6-geschossig, im Nordosten 4-geschossig vorgesehen. Da sich Gewerbeflächen auf Grund des Publikumsverkehrs in den oberen Geschossen erfahrungsgemäß nicht ansiedeln lassen und es darüber hinaus bei einer Durchmischung von Gewerbe und Wohnen immer wieder zu Konflikten kommt, wurde festgesetzt, dass erst in den oberen Geschossen entlang der Hauptstraße auch Wohnungen zulässig sind. Zur Konfliktminimierung sind im Bereich der rückwärtigen Bebauung (MK2) im Erdgeschoss auch Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, ab dem 1. Obergeschoss sind nur noch Wohnungen sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen zulässig. Entsprechend des Einzelhandelsgutachtens (Büro Dr. Acocella; 2013 - Fortschreibung) befindet sich der rückwärtige Grundstücksteil nicht mehr im zentralen Versorgungsbereich, weshalb hier die Ansiedlung von Einzelhandel nicht zulässig ist.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Tankstellen und Vergnügungsstätten (siehe hierzu auch Punkt II.5) nicht zulässig.

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

Die festgesetzte Grundflächen- und Geschossflächenzahl entspricht den Obergrenzen für Kerngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich weitgehend an der jeweils umliegenden Bebauung mit Ausnahme des städtebaulich prägenden "Turmes", der mit einer maximalen Höhe von 25,00 m ein deutliches Zeichen setzt.

### **IV.3. Bauweise**

Für den Bereich des MK1 wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der das Gebäude entsprechend der geschlossenen Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand an die Bebauung nach Osten anzuschließen ist, jedoch nach Westen Grenzabstände zur bestehenden Bebauung einzuhalten sind.

Für den Bereich des MK 2 wurde die offene Bauweise festgesetzt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, lassen die Baugrenzen nur wenig Spielraum für etwaige Anpassungen im Zuge der Genehmigungsplanung.

### **IV.5. Flächen für Garagen und Carports**

Es ist ausdrücklich gewünscht, eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück herzustellen um den Parkdruck in den umliegenden Straßen nicht unnötig zu erhöhen. Aus diesem Grund ist die Herstellung einer unterirdischen Tiefgarage auf dem gesamten Grundstück zulässig. Darüber hinaus sind aber oberirdische Garagen und Carports nur im Bereich der im zeichnerischen Teil als überbaubare Flächen gekennzeichneten Bereiche zulässig.

### **IV.6. Flächen mit besonderen Vorkehrungen**

Das Planungsgebiet ist als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gekennzeichnet. Bei der Bebauung sind besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Auf die Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS4) wird verwiesen (Siehe hierzu auch Punkt II.8).

## **V. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **V.1. Dachform und Dachneigung**

Der Gebäudeentwurf sieht für die Gebäude mit Ausnahme des "Turmes" und untergeordneter Dächer flachgeneigte Pultdächer vor, die sich gut in die Umgebung einfügen. Der Turm soll als prägendes Element ein Flachdach erhalten.

### **V.2. Werbeanlagen**

Es wird auf die aktuellste Fassung der Werbeanlagensatzung der Stadt Kehl verwiesen.

---

<sup>4</sup> VAwS: Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Fachbetriebe, 1994