

---

**Kehl - Kernstadt**

**NIEDEREICH**

---

**BEGRÜNDUNGEN**

Gültigkeitstabelle

BPlan-Nr.	Änderung-Nr.	Rechtskraft	Sachstand
4680-02-02-00	Urplan	03.01.1974	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4680-02-02-01	1. Änderung	03.10.1986	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4680-02-02-02	2. Änderung	04.05.1988	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4680-02-02-03	3. Änderung	13.11.1991	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4680-02-02-04	4. Änderung		Nicht in Kraft getreten
4680-02-02-05	5. Änderung	29.10.1998	In Kraft getreten
4680-02-02-06	6. Änderung	22.07.2011	In Kraft getreten

Inhaltsverzeichnis

**BPLAN „NIEDEREICH“ IN KEHL-KERNSTADT, ORIGINAL**

**BPLAN „NIEDEREICH“ IN KEHL-KERNSTADT, 1. ÄNDERUNG**

**BPLAN „NIEDEREICH“ IN KEHL-KERNSTADT, 2. ÄNDERUNG**

**BPLAN „NIEDEREICH“ IN KEHL-KERNSTADT, 3. ÄNDERUNG**

**BPLAN „NIEDEREICH“ IN KEHL-KERNSTADT, 5. ÄNDERUNG**

**BPLAN „NIEDEREICH“ IN KEHL-KERNSTADT, 6. ÄNDERUNG**

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan "NIEDERRICH"

#### I. Abgrenzung

Die Abgrenzung ist in der Darstellung des Bebauungsplanes festgelegt.

#### II. Allgemeines

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Kehl vom 30.8.1965 ist im Süden der Stadt zwischen dem bestehenden Baugbiet Wolfsgrube und dem Ortsteil Sundheim eine Fläche für eine weitere städtische Bebauung ausgewiesen. Dieses Wohngebiet wird, wie das Nachbargebiet Wolfsgrube, durch die Vogesenstraße als Sammelstraße erschlossen.

Da im Stadtbereich Kehl keine Baugrundstücke für Bauwillige mehr ausgewiesen werden können, hat der Gemeinderat der Stadt Kehl am 27. Jan. 1971 beschlossen, für das genannte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Planung wurde die "Neue Heimat Baden-Württemberg" in Stuttgart beauftragt.

Das Bebauungsgebiet ist für eine allgemeine Wohnbebauung ausgelegt und soll ca. 436 WE im Geschosbau und 134 WE im Flachbau mit einer Einwohnerzahl von rund 1.700 Personen aufweisen.

Die Erschließung ist auf die allgemeine Verkehrsplanung abgestimmt und wird zur Be- und Entsorgung an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen.

Als weiterer Bestandteil des Bebauungsplanes wurde von einem Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung ein Grünflächenplan erarbeitet, der die allgemeine Gestaltung mitbestimmt.

#### III. Art des Baugbietes und Bauweise

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im wesentlichen reines Wohngebiet (WR); kleine Teile sind als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Auf den Baugrundstücken sollen nach Maßgabe des Bebauungsplanes imzent. Bereich 4- bis 8- geschossige Wohnbauten erstellt werden, in den angrenzenden Gebieten sind Bauplätze für 1- bis 2-geschossige Bauweise festgelegt worden. In einem weiteren südlichen Geländeteil ist in Verbindung mit der beschriebenen Bebauung ein größeres Freigelände für öffentlichen Bedarf festgelegt.

#### IV. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Stadt durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen belaufen sich auf ca. 5.315.000,-- DM.

Diese Kosten gliedern sich auf in:

a) Wasserversorgung .....	DM 400.000,--
b) Kanalisierung .....	DM 800.000,--
c) Beleuchtung und Stromversorgung .....	DM 200.000,--
d) Straßenbau .....	DM 2300.000,--
e) Öffentliche Grünanlagen:	
Zentrale Flächen .....	DM 475.000,--
Abschirmendes Grün .....	DM 170.000,--
Allgemeines Grün .....	DM 470.000,--

#### V. Beabsichtigte Maßnahmen

Die Stadt Kehl ist Eigentümerin sämtlicher im Planungsgebiet ausgewiesener Grundstücke. Die Bodenordnung soll auf der Grundlage eines Meßbriefverfahrens erfolgen. Mit den Vorbereitungen zum Bau der Erschließungsanlagen soll noch im Monat Nov./Dez. begonnen werden.

Bebauungsplan "Niedereich" in Kehl  
1. Änderung

Begründung

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Niedereich" wurde am 11.12.1973 genehmigt und ist seit 03.01.1974 rechtsverbindlich.

Der Gemeinderat hat am 29.02.1984 beschlossen, den Bebauungsplan im Bereich der Flurstücke Nr. 4088, 4088/11, 4088/12, 4027 (Berliner Straße) und 3972 (Röntgenstraße) aus folgenden Gründen zu ändern:

Die Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans weisen im Gebiet der Planänderung Bauformen und Bauhöhen auf, die den Erkenntnissen des neuzeitlichen Städtebaus nicht entsprechen.

Insbesondere die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Satz 1 BBauG nach der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung sowie der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt führten zu einer Änderung der bisherigen Planungskonzeption.

2. Städtebauliche Konzeption

Ziel bei der Änderung der städtebaulichen Konzeption ist, bei annähernd gleichbleibendem Maß der Nutzung eine bessere Einfügung der neuen Baukörper in die vorhandene Baustruktur und eine verbesserte Beziehung der Wohnungen zum unmittelbaren Wohnumfeld zu schaffen. Dabei sollen auch durch eine entsprechende Baukörpergliederung unterschiedliche Formen des Wohneigentums, des Mietwohnungsbaus und von Familienheimen in flächensparender Bauweise geschaffen werden.

In einem Auswahlverfahren wurde aus einer Reihe von städtebaulichen Varianten der diesem Bebauungsplan zugrundegelegte Entwurf ausgewählt.

Grundgedanke ist dabei sowohl für die Bewohner von dem im Inneren des Wohnquartiers liegenden Erlebnisraum her als auch für die Fußgänger der Berliner Straße und die anliegenden Bewohner eine insgesamt durchlässige und begrünte Wohnanlage zu schaffen, die sich mit ihrer Höhenentwicklung mit den umliegenden Gebäuden auseinandersetzt.

Die Gebäude sind überwiegend Ost-West gerichtet und bieten in allen Fällen eine gute Besonnung und Belichtung. Das Innere der Bebauung ist fahrverkehrsfrei, die notwendigen Stellplätze liegen entweder in erdüberdeckten Tiefgaragen zwischen den Bauzeilen oder als Parktaschen entlang der begrünten Berliner Straße.

In einem zentralen Schwerpunkt wird die räumliche Fassung eines Platzes an der von Nord nach Süd verlaufenden Fußgängerverbindung durch einen viergeschossigen Baukörper erreicht. Der bauliche Anschluß an die vorhandenen Gebäude im Nordteil (Parz. Nr. 4088/11) nimmt die dort vorhandenen Dachformen auf und bietet einen Übergang in bezug auf die Bau-massenhöhe zu den östlich und südlich anschließenden neuen Gebäuden. Diese sind mit ziegelgedeckten Satteldächern vorgesehen mit einer Dachneigung von 35°, die einen Ausbau ermöglicht.

Bebauungsplan "Niedereich" in Kehl 1. Änderung		Begründung	
3.	Angaben zum Plangebiet		
3.1	Lage Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:		
	- im Norden	durch die Vogesenallee	
	- im Osten	durch die Berliner Straße	
	- im Süden	durch die Röntgenstraße	
	- im Westen	durch das Flurstück 4088 (Fuß- und Radweg)	
3.2	Flächenverteilung		
	Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 3,2 ha		
	- Verkehrsflächen mit öffentlichen Grünflächen und Grünflächen in Verbindung mit Verkehrsflächen	= 0,54 ha	= 16,9 %
	- Nettobauland	= 2,66 ha	= 83,1 %
	Bruttobauland	= 3,2 ha	= 100,0 %
3.3	Anzahl der Baugrundstücke Ausgewiesen sind:		
		WE	WE
		bestehend	Summe
			ca.
		geplant	ca.
		ca.	
	1 Baugrundstück mit IV- bis V-geschossiger Bebauung (WR1) und II- bis III-geschossiger Bebauung (WR2 und WR3)	38	63
	1 Baugrundstück mit IV-geschossiger Bebauung (WR5) und II- bis III-geschossiger Bebauung (WR4 und WR5)	-	50
	3 Baugrundstücke mit II- bis III-geschossiger Bebauung (WR7, WR8)	-	82
	8 Baugrundstücke	38	267 WE

Bebauungsplan "Niedereich" in Kehl 1. Änderung	Begründung
3.4 Wohneinheiten (WE); Einwohner (EW); Dichte Oberschlägig werden ca. 267 WE ermittelt. Bei einer Belegungsziffer von 2,5 EW/WE ergibt dies ca. 660 EW. Bei einer Bruttobaufläche von ca. 3,2 ha ergibt diese eine Bruttowohndichte von 83 WE/ha. Bei einer Nettobaufläche von ca. 2,66 ha ergibt dies eine Nettowohnbaudichte von ca. 100 WE/ha.	
3.5 Garagen und Stellplätze Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze (Garagen, Stellplätze) vorgesehen. Diese können entsprechend den Festsetzungen auf dem Baugrundstück ausgewiesen werden. Die Garagen sind als Tiefgaragen auszuführen.	
3.6 Öffentliche Parkplätze Insgesamt sind 30 öffentliche Parkplätze entlang der Berliner Straße ausgewiesen. Die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) empfehlen pro 3 bis 6 WE 1 öffentlichen Stellplatz auszuweisen.  Die Stadt Kehl beabsichtigt, entlang der Ostseite der Berliner Straße einen öffentlichen Parkstreifen auszuweisen, damit ist diese Empfehlung eingehalten. Etwa 3 % der öffentlichen Stellplätze sind als Stellplätze für Behinderte auszuweisen.	
3.7 Verkehrserschließung Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Berliner Straße und die Röntgenstraße. Auf der Westseite wird das Plangebiet durch einen 3,5 m breiten Fuß- und Radweg begrenzt. Der Fuß- und Radweg verbindet die Röntgenstraße mit der Vogesenallee.  Das Plangebiet wird weiter durch 2 Fußwege erschlossen, die in Ost-West-Richtung die Berliner Straße mit dem Fuß- und Radweg entlang der Westgrenze des Plangebiet verbinden.  Der südliche Fußweg weitet sich auf der Westseite in einen Platz auf.  Entlang der Berliner Straße verläuft ein Gehweg, der hinter den öffentlichen und privaten Stellplätzen ausgewiesen ist, um eine gefahrlose Benutzung des Gehwegs zu gewährleisten.	

Bebauungsplan "Niedereich" in Kehl 1. Änderung	Begründung
3.8 Kinderspielplatz	Im Plangebiet ist kein Kinderspielplatz mehr ausgewiesen. Dieser wird auf der öffentlichen Fläche südlich der Röntgenstraße von der Stadt erstellt.
3.9 Wasserversorgung	Die Wasserversorgung des Gebiets wird durch die Stadtwerke Kehl gesichert.
3.10 Abwasserbeseitigung	Die Abwasserbeseitigung wird auf der Grundlage des Generalentwässerungsplanes der Stadt Kehl gewährleistet.
3.11 Brandschutz	Zur Sicherung des Brandschutzes wird für den Fuß- und Radweg entlang der Westgrenze des Bebauungsplanes und den beiden Fußwegen zwischen der Berliner Straße und dem Fuß- und Radweg ein Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr festgesetzt.
4 Festsetzungen des Bebauungsplanes	
4.1 Art der Nutzung	
4.1.1 Reines Wohngebiet (WR)	Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entspricht dem bisherigen Bebauungsplan "Niedereich" und orientiert sich damit am Gebietscharakter der Umgebung. Deshalb ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.
4.1.2 Allgemeines Wohngebiet	Die beiden südlichen Gebäudezeilen sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um die nach der BauNVO im WA möglichen weiteren Nutzungen zu ermöglichen und damit die städtebauliche Zielsetzung zu verwirklichen.
4.1.3 Ausnahmen	
4.1.3.1 Im Reinen Wohngebiet (WR)	Entlang der Berliner Straße im Bereich WR3 und WR4 sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen.  Damit soll am Rand des Plangebiets die Erstellung von Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen ermöglicht werden.
4.1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA)	Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 als Ausnahme zugelassen.  Mit der ausnahmsweisen Zulassung dieser Anlagen sollen neben dem Wohnen Anlagen, die dem Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets entsprechen ermöglicht und damit die Bedürfnisse der Bewohner erfüllt werden.

Bebauungsplan "Niedereich" in Kehl 1. Änderung	Begründung
<p>4.1.4 Nebenanlagen</p> <p>Um eine städtebauliche Ordnung zu erreichen, sind Gebäude als Nebenanlagen nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zugelassen. Die übrigen Nebenanlagen sind nach § 14 und § 23 BauNVO zugelassen.</p> <p>4.2 Maß der baulichen Nutzung</p> <p>4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ)</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den bisherigen Festsetzungen und der der Bebauungsplanänderung zugrunde liegenden städtebaulichen Zielsetzung einer verdichteten Bebauung. Deshalb wurde als GRZ 0,4 und als GFZ 1,1 für die IV- bis V-geschossige Bebauung und 1,0 für die II- bis III-geschossige Bebauung festgesetzt.</p> <p>4.2.2 Erhöhung der zulässigen Geschoßflächenzahl</p> <p>Zur Verbesserung der Wohnqualität sollen die nichtüberbaubaren Flächen von Garagen und Stellplätzen freigehalten werden. Deshalb ist die Ausweisung der privaten Stellplätze weitgehend in Tiefgaragen festgesetzt.</p> <p>Nach § 21a Abs. 5 BauNVO wird die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht.</p> <p>4.2.3 Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die Zahl der Vollgeschosse auf III bis V festgesetzt und liegt damit wesentlich unter der bisherigen Festsetzung.</p> <p>Im Bereich WR2, WR3, WR4, WR5, WR7, WA8 ist die Geschoßzahl mit II bis III festgesetzt.</p> <p>Die Zielsetzung geht dabei von einer überwiegend III-geschossigen Bebauung aus, wobei zur Differenzierung der Baukörper in Einzelbereichen eine II-geschossige Bebauung zulässig ist. Dieser Konzeption entsprechend, wird die GFZ mit 1,0 festgesetzt.</p> <p>Eine Trennung zwischen II- und III-geschossigen Baukörpern im Bebauungsplan soll bewußt vermieden werden, damit eine individuelle Gestaltung und Auflockerung ermöglicht wird.</p> <p>4.3 Bauweise</p> <p>Um das Planungsziel einer verdichteten Bebauung zu erreichen, wird soweit möglich geschlossene Bauweise festgesetzt.</p> <p>Bei den überbaubaren Flächen mit einer Länge unter 50 m, ist durch die abweichende Bauweise festgesetzt, daß jeweils nur 1 zusammenhängender Baukörper innerhalb der überbaubaren Fläche entstehen darf.</p>	

Bebauungsplan "Niedereich" in Kehl 1. Änderung	Begründung
	<p>Für eine klare Begrenzung des Straßenraums an der Berliner Straße werden hier Baulinien festgesetzt.</p> <p>Um eine Platzwirkung am Ende des südlichen Fußwegs durch die Baukörper auch räumlich auszuformen, werden diese durch die Festsetzung von Bau- linien auf die Straßenbegrenzungslinie gesetzt.</p>
4.4 Stellung der baulichen Anlagen	<p>In der zeichnerischen Festsetzung ist die Hauptfirstrichtung der Gebäude festgesetzt, um eine städtebauliche Ordnung zu erhalten.</p>
4.5 Höhenlage der baulichen Anlagen	<p>Im Plangebiet sind die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) für die einzelnen Baukörper festgesetzt.</p>
4.6 Entlang dem Gehweg der Röntgenstraße und der Berliner Straße ist bis auf die Zufahrten zu den Tiefgaragen ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Damit soll das Ziel, die nichtüberbaubaren Flächen von oberirdischen Stellplätzen freizuhalten, erreicht und die Wohnqualität erhöht werden.	
4.7 Flächen für Garagen und Stellplätze	<p>Oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen.</p> <p>Die Darstellung der Stellplätze und Tiefgaragen im zeichnerischen Teil gilt als Richtlinie.</p>
4.8 Einfriedigungen	<p>Im Planungsgebiet sind nur lebende Einfriedigungen zugelassen.</p> <p>Durch diese Festsetzung soll einerseits eine Durchgrünung des Gebiets ermöglicht und andererseits eine Einengung durch Einzäunungen vermieden werden.</p>
4.9 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	<p>Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.</p> <p>Außerhalb der Gebäude sind die Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,6 m auszuführen und als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.</p> <p>Mit dieser Festsetzung soll die Begrünung der nichtüberbauten Flächen sowie der Tiefgaragen gesichert werden.</p>

auungsplan "Niedereich" in Kehl Änderung	Begründung
---	------------

Kosten, Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebiets entstehen folgende Kosten:

- Wasserversorgung	ca.	90.000	DM
- Entwässerung	ca.	120.000	DM
- Straßenbau mit Straßenbeleuchtung	ca.	300.000	DM
<hr/>			
Summe	ca.	510.000	DM

Die Finanzierung der Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung ist durch die Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz gesichert. Der Anteil der Stadt an den Erschließungskosten kann aus Mitteln des Haushalts finanziert werden.

ttgart, den 22.11.1985 / 23.04.1986

Aufgestellt:

munalentwicklung  
en-Württemberg GmbH

Kehl, den

  
tenbacher

  
Bauer

Prößdorf  
Oberbürgermeister

Stadt K e h l

Kehl, den 27.11.1987

## B e g r ü n d u n g

### zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Niedereich" in Kehl

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in fünf Teilbereichen mit 1-geschossiger Wohnbebauung zwingend und ausschließlich die Dachform "Flachdach" fest.

Für diesen Bereich liegt eine Bauvoranfrage zum Aufbau eines Dachgeschosses mit geneigter Dachfläche vor. Als Begründung für die beabsichtigte Maßnahme werden u.a. Dichtigkeitsprobleme angeführt. Es wurde darauf hingewiesen, daß es sich nicht um einen Einzelfall handelt, sondern daß bei mehreren Hausbesitzern im Bebauungsplangebiet "Niedereich" die Notwendigkeit einer Flachdachsanierung besteht.

Aus stadtplanerischer Sicht können derartige Änderungsmaßnahmen befürwortet werden, wenn zu erwarten ist, daß der gestalterische Wandel der Hausformen in absehbarer Zeit realisiert und somit ein möglichst geschlossenes Ortsbild gewährleistet wird. Um den Bedarf und die Realisierbarkeit beurteilen zu können, wurde eine Befragung der Besitzer von Flachdachwohngebäuden durchgeführt.

Das Umfrageergebnis zeigt auf, daß aufgrund der Flachdachproblematik großes Interesse an der Änderung der Dachform besteht. Die standortbezogene Auswertung macht deutlich, daß an stadtplanerisch wichtigen Stellen damit gerechnet werden kann, daß sukzessive die Hausformen geändert werden und somit das Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Desweiteren kann damit gerechnet werden, daß in der Realisierungsphase das Interesse die Dachform umzuändern weiter gesteigert wird. Insgesamt ist davon auszugehen, daß ein möglichst geschlossenes Ortsbild gewährleistet bleibt.

Die Festsetzungen zur Dachform wurden im einzelnen unter Zugrundelegung der vorhandenen Nachbarbebauung mit geneigten Dachflächen entwickelt.

Stadt Kehl

Kehl, den 03.04.1991

**B e g r ü n d u n g**  
zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Niedereich" in Kehl

---

Der Bebauungsplan "Niedereich" stammt aus dem Jahr 1973. Er wurde in den Jahren 1986 und 1988 überarbeitet und geändert.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgt unter zwei Zielsetzungen:

- \* BESSERE AUSNÜTZUNG DES GEBIETS FÜR WOHNZWECKE.
- \* QUALITÄTSSTEIGERUNG FÜR ÖFFENTLICHE RÄUME.

Unter diesem Aspekt sind folgende Änderungen zu sehen:

- Die Herstellung von Wohnraum besitzt oberste Priorität.

Da der ursprünglich vorgesehene Fußweg nördlich des Biotops entfällt, kann in der nordwestlichen Ecke des Planbereichs (am Dr. Rosenthal-Weg) Baugebäude für ein Einfamilienhaus ausgewiesen werden.

Ergänzend zur 2. Änderung des Bebauungsplans, die den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gestattet, ist auch der nachträgliche Einbau von Dachgauben jetzt allgemein möglich.

Die überdimensionierten, gepflasterten Flächen an den Wendespuren der Stichstraßen (Berliner Straße) können als Fläche für private Stellplätze oder Gemeinschaftsgaragen herangezogen werden. Im Bedarfsfall wird hierdurch der Stellplatznachweis erleichtert.

**Eine verbesserte Wohnqualität wird angestrebt.**

Da der Fußweg nördlich der Parzellen Röntgenstr. 2-8 nicht realisiert wird, kann der Geländestreifen zwischen den bestehenden Grundstücken und dem Lärmschutzwall privatisiert und den einzelnen Anrainern zur Gartennutzung zugeschlagen werden.

Gleiches gilt für die Privatisierung der kurzen Fußwegverbindungen vom Dr.-Rosenthal-Weg zum Biotop.

**Der Verbesserung des Wohnumfeldes durch Begrünungsmaßnahmen wird Rechnung getragen.**

Der Grünzug im Westen wird als Biotop ausgewiesen, das von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus wird eine Grünfläche mit Spielmöglichkeit für Kinder ausgewiesen. Die gepflasterten Flächen an der Stichstraße im Zentrum des Gebiets sind unangemessen groß und werden nun begrünt.

Durch mehrere Änderungspunkte erfolgt eine Anpassung an den gegenwärtigen Sachstand, d. h. an mittlerweile realisierte und an neu konkretisierte Vorhaben.

Im Bereich der noch entstehenden Neubebauung sind die durch Bebauungsplanfestsetzung vorgegebenen Baufenster für die Gebäude und die Tiefgarage, sowie die neuen vorgegebenen Fußbodenhöhen der Gebäude der neuen Planung anzupassen, weil der neue Entwurf eine verbesserte Ausnutzung der Fläche vornimmt.

Die Trafostation verlagert sich etwas nach Norden. Der neue Standort wurde mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Die überbauten Grundstücksflächen müssen auf mehreren Grundstücken dem gegenwärtigen Stand angepaßt werden.

Bei den Parkplätzen entlang der Berliner Straße haben sich die Eigentumsverhältnisse teilweise geändert, d. h., die Position von öffentlichen und privaten Stellplätzen ist dem gegenwärtigen Stand anzupassen. Ebenso die Position der Parkplätze am südlichen Ende der Röntgenstraße.

Die ursprünglich vorgesehene Fußgängerbrücke über die Vogesenallee entfällt, ebenso die Fußweg-Verbindung in West-Ost-Richtung entlang des Lärmschutzwalls im Norden des Gebiets.

## B E G R Ü N D U N G

### Bebauungsplan "Niedereich" 5. Änderung

#### 1.0 Erfordernis der Planänderung

Das Baugebiet "Niedereich" in Kehl stammt aus den 70er und 80er Jahren. Mit ihm entstand unmittelbar westlich von Sundheim ein Wohnschwerpunkt für ca. 1000 Einwohner. Das Baugebiet war Bestandteil einer langfristigen Entwicklung im Süden Kehls. Daher wurden in diesem Bereich auch entsprechende Gemeinbedarfseinrichtungen geplant, die z.Zt. bis auf eine Ausnahme auch realisiert sind, um dem Bedarf zu entsprechen.

Vorgehalten wurde in den ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen auch eine Teilfläche (0,7 - 0,8 ha) für eine neue Grundschule für den Siedlungsbereich Sundheim, für den Fall, daß die vorhandene Schule im Ortszentrum nicht mehr ausreichen würde.

Bis heute konnten wachsende Schülerzahlen durch eine Erweiterung am alten Standort aufgefangen werden. Außerdem wurde das alte Schulgebäude renoviert; es handelt sich um ein architektonisch wertvolles Gebäude.

Ein weiterer starker Anstieg der Schülerzahlen im Bereich Sundheim / Niedereich ist nicht zu erwarten, da für die Siedlungsentwicklung hier nur noch begrenzte Reserven zur Verfügung stehen.

Für weitere größere Wohnentwicklungen sind im Flächennutzungsplan längerfristig Flächen weiter westlich vorgeesehen.

Diese Wohnbereiche sind zu gegebener Zeit vorhandenen Schulbezirken zuzuordnen; in den entsprechenden Schulen ist mit freien Kapazitäten zu rechnen. Sollte dieses nicht möglich sein, kann ein neuer Schulstandort nur im Bereich dieser neuen Siedlungsflächen infrage kommen.

Aus diesen Gründen kann der vorgehaltene Standort im "Niedereich" entfallen.

Da gleichzeitig im Bereich der Kernstadt kaum noch Bauplätze für freistehende Ein- bis Zweifamilien- bzw. Reihenhäuser zur Verfügung stehen, soll diese Fläche zur Abrundung des Wohngebietes "Niedereich" herangezogen werden.

Der B-Plan ist demnach entsprechend zu ändern.

## 2.0 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der FNP der Stadt Kehl weist für die im Änderungsbereich liegenden Flächen "Gemeinbedarfsfläche" aus. Der FNP wird parallel zur B-Plan-Änderung geändert. Die neue Ausweisung ist Wohnbaufläche (W).

## 3.0 Zu den Festsetzungen im einzelnen

Art und Maß der Nutzung, Bauweise und Bautypen werden so geregelt, daß ein kleines, nicht zu dicht besiedeltes Wohngebiet entsteht, das in seinem Charakter den östlich der Berliner Straße bereits existierenden Siedlungsbereichen möglichst entspricht. Nur an der Röntgenstraße bietet sich wegen der direkten Erschließung und dem vorhandenen Gegenüber eine etwas dichtere und höhere Bebauung an.

Die Erschließung des innenliegenden Bereichs als Wohnweg in Stichform entspricht dem geplanten ruhigen Charakter des Wohngebietes.

Die gestaffelten Festsetzungen zu GRZ und GFZ entsprechen den unterschiedlichen Bautypen und Grundstücksgrößen.

Mit der Begrenzung der Wohnungsanzahl pro Gebäude auf maximal 2 in WA 1 und WA 2 soll verhindert werden, daß Gebäude mit einer größeren Anzahl von Klein- und Kleinstwohnungen entstehen. Für diesen Bautyp stehen andere Standorte zur Verfügung.

Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 a BuNatSchG sind nicht erforderlich, da die gesamte Fläche in einem seit dem 04.01.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanbereich liegt und durch dieses Verfahren lediglich die Art der Nutzung und der Bebauung geändert wird.

Gleichwohl werden erhaltenswerte Bäume und Grünstrukturen durch entsprechende Festsetzungen geschützt, bzw. bei Verlust der entsprechende Ersatz gefordert.

Besondere Festsetzungen gelten für die Regenwasserver-sickerung, für die auf den Grundstücken im WA 2 und 3 Versickerungsmulden verlangt werden. Damit wird der schwierigen Vorflutsituation in diesem Raume Rechnung getragen, indem die unmittelbar in die Kanalisation eingeleiteten Wassermengen verringert werden.

Die Grundstücke im WA 1 sind für eine solche Regelung zu klein.

Aus denselben Gründen ergeht für alle Baugrundstücke ein Versiegelungsverbot für alle nicht eingegrünten Freiflächen, außer Terrassen.

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude soll das Bauen im Grundwasser ausgeschlossen werden.

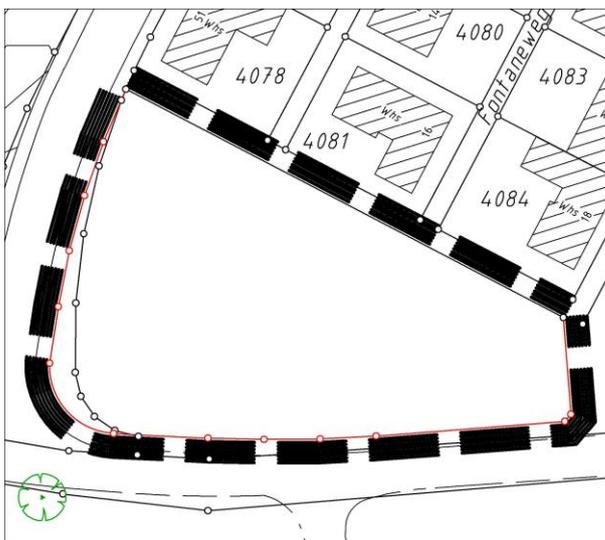
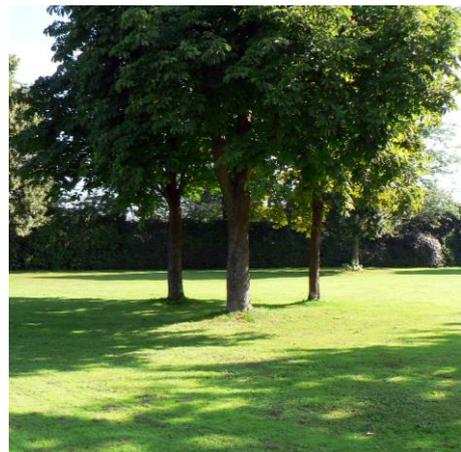
Unter Bezug auf § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB wird der Jahres-Heizwärmebedarf der Gebäude auf einen Standard begrenzt, bei dem die max. zulässigen Werte der Wärmeschutzverordnung 1994 um mind. 10 % unterschritten werden. Ziel ist es, die Vorkommen der energietragenden Rohstoffe zu schonen und gleichzeitig den Ausstoß umweltschädlicher und luftverunreinigender Stoffe zu begrenzen.

Zum Zeitpunkt der Planänderung ist die Gesamtfläche im Eigentum der Stadt Kehl. Es ist geplant, den dargestellten Festsetzungen im Umweltbereich entsprechende Regelungen in die privatrechtlichen Kaufverträge mit den Grundstückserwerbern aufzunehmen.

# Bebauungsplan "Niedereich" in Kehl-Stadt, 6. Änderung

im beschleunigten Verfahren  
nach § 13a BauGB

## BEGRÜNDUNG



---

**Inhaltsverzeichnis**

<b>A</b>	<b>Erfordernis, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung</b>	<b>1</b>
1	Erfordernis der Bebauungsplanänderung	1
2	Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	1
<b>B</b>	<b>Vorhandene Planungen und Untersuchungen</b>	<b>2</b>
1	Regionalplanung	2
2	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
4	Altlasten	4
5	Militärische Altlastenerkundung	5
6	Lärmmissionen	5
7	Grundwasserstände	5
8	Feinstaub (PM 10)	6
9	Stickstoffdioxide (NO <sub>2</sub> )	6
<b>C</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>7</b>
<b>D</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>7</b>
1	Art der baulichen Nutzung	7
2	Maß der baulichen Nutzung	7
3	Bauweise	7
4	Überbaubaren Grundstücksflächen	7
5	Stellung der baulichen Anlagen	8
6	Flächen für Garagen und Stellplätze	8
7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
8	Hochwassergefährdetes Gebiet	8
9	Festsetzung der Höhenlage	8
10	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
<b>E</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>9</b>
1	Dachform und Dachneigung	9
2	Gestaltung der Freiflächen	9
3	Niederspannungsfreileitungen	10
<b>F</b>	<b>Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
<b>G</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>10</b>
<b>H</b>	<b>Eingriff in Natur und Landschaft</b>	<b>10</b>

## **Abbildungen**

Abb. 1	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	3
Abb. 2	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Niedereich"	4

## **A Erfordernis, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung**

### **1 Erfordernis der Bebauungsplanänderung**

In der Kernstadt besteht Wohnungsbedarf, der durch Nachverdichtungen nach § 34 BauGB nicht befriedet werden kann. Weitere kurzfristig realisierbare Flächen sind in diesem Ortsteil derzeit nicht vorhanden. Der Ortsteil ist als Siedlungsbereich innerhalb von Entwicklungsachsen ausgewiesen. Infolgedessen kann eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden.

Im räumlichen Geltungsbereich des seit 03.01.1974 rechtskräftigen Bebauungsplan "Niedereich" befindet sich ein planungsrechtlich nicht überbaubares Grundstücke, dass einer zukünftigen Bebauung zugeführt werden soll. Auf dem Flurstück 4087 sind bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Grünfläche nicht zulässig. Für die Bebauung des Flurstücks ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Durch die Änderung des Bebauungsplans können der Flächenverbrauch im Außenbereich eingeschränkt und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet werden.

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

Die in der Änderung des Bebauungsplans 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 festgesetzte Vogelschutzgebiet „7512- 401 Rheinniederung Nonnenweier - Kehl" und das FFH-Gebiet „7512341 Rheinniederung von Wittenweier bis Kehl“ befindet sich östlich des Rheins. Östlich und südlich des Stadtgebietes liegt das festgesetzte Vogelschutzgebiet „7513- 441 Kinzig-Schutter-Niederung" sowie das FFH-Gebiet „7513341 Untere Schutter und Unditz“. Die Änderung des Bebauungsplans beeinträchtigt keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Im Bebauungsplangebiet selbst befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.

Nach § 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.

### **2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung**

Mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebiets geschaffen.

## **B Vorhandene Planungen und Untersuchungen**

### **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.

Die Kernstadt ist im Regionalplan als Ort als Siedlungsbereich (SB) innerhalb von Entwicklungsachsen ausgewiesen. Siedlungsbereiche sind die Bereiche, in denen sich zur Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit vorrangig vollziehen soll. Die Siedlungstätigkeit soll über die Eigenentwicklung hinausgehen. Infolgedessen kann eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden.

### **2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Stadt Kehl stellt den Flächennutzungsplan in eigener Verantwortung auf. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan vom 16.10.2004 als Grünfläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bebauungsplanänderung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht beeinträchtigt. Die Änderung des Bebauungsplans fügt sich in die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans ein. Der Flächennutzungsplan ist von Grund auf nicht parzellenscharf. Die Grünfläche wird durch die Bebauung nicht durchtrennt. Die vorhandene Bebauung wird durch eine weitere Bebauung im Süden ergänzt. Die fußläufige Verbindung zwischen der Rustfeldstraße und dem bestehenden Wohngebiet Niedereich bleibt durch den vorhandenen Fußweg erhalten. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

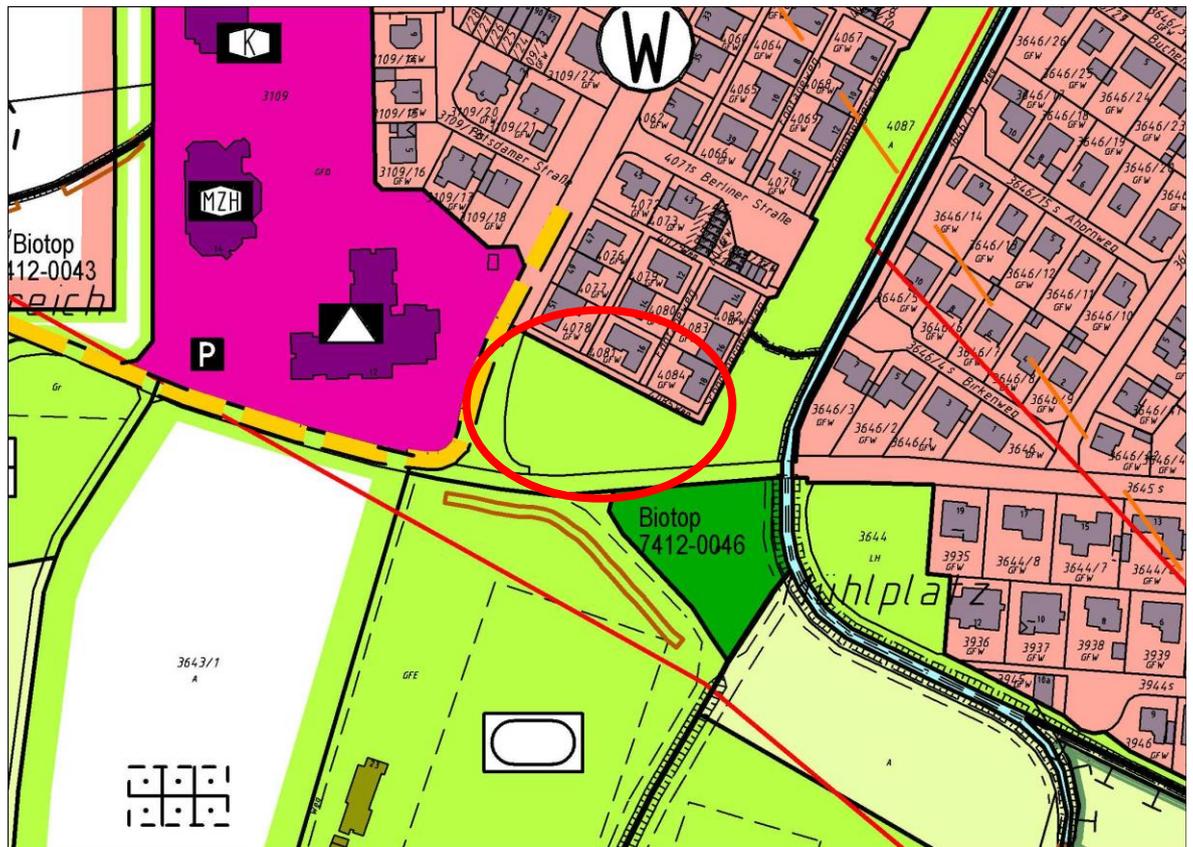


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

### 3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet liegt der seit 03.01.1974 rechtsgültige Bebauungsplan "Niedereich" vor. Die letzte Änderung, 5. Änderung, des Bebauungsplans ist seit 29.10.1998 rechtsgültig.

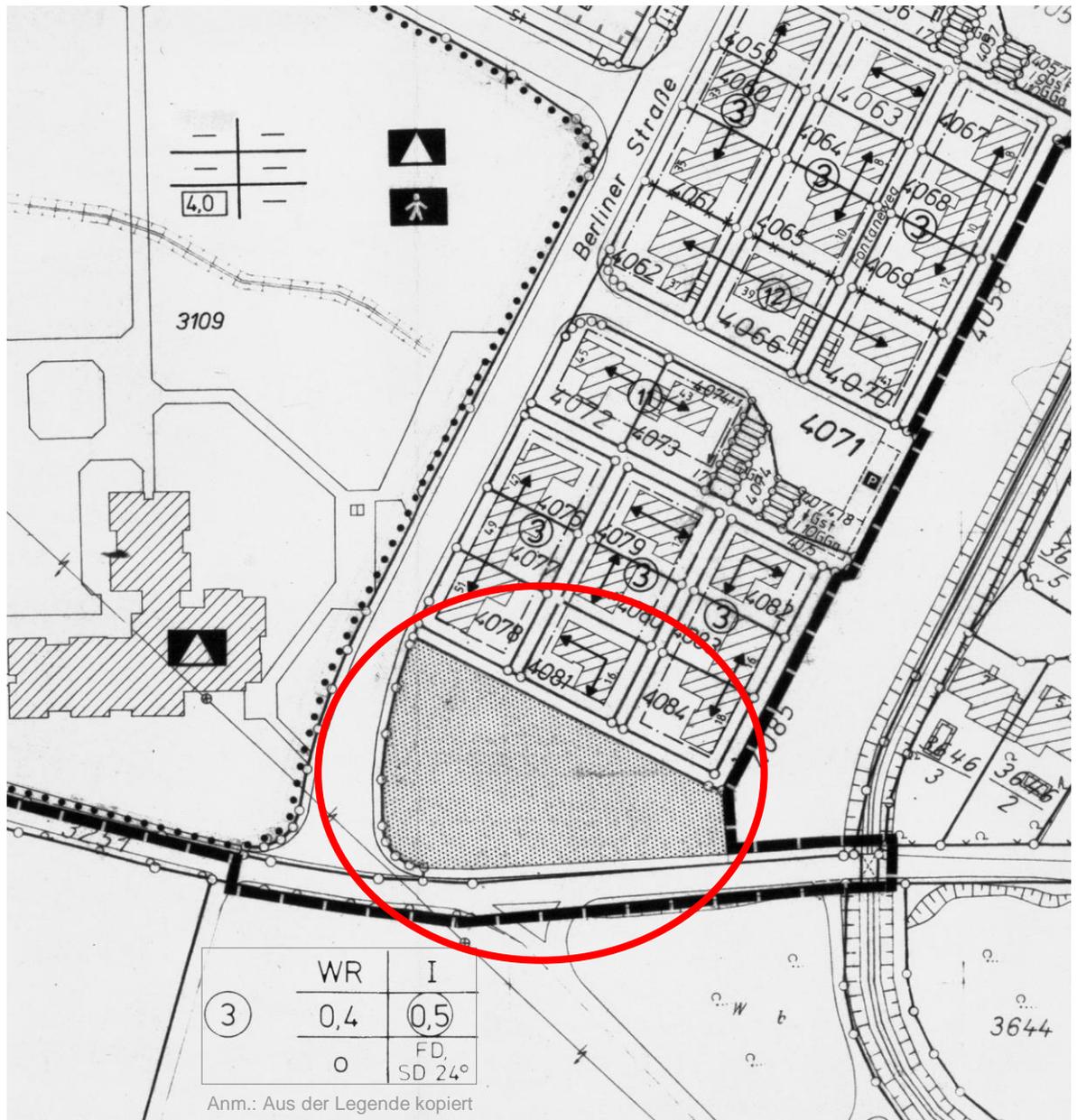


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Niedereich"

#### 4 Altlasten

Das Landratsamt Ortenaukreis hat im Jahr 1994 eine flächendeckende historische Erhebung von Altlastenverdachtsflächen durchführen lassen, die in den Jahren 2004 und 2006 aktualisiert worden sind.

Die Erhebungen umfassen sämtliche Flächen, die durch Auffüllung oder Aufhaltung verändert wurden sowie Flächen stillgelegter Betriebe. Jede Fläche wurde hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz bewertet und deren weiterer Handlungsbedarf festgelegt.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

#### **5 Militärische Altlastenerkundung**

Kampfmittel können vorhanden sein. Vor einem Bodenaushub bzw. vor Baubeginn ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

#### **6 Lärmmissionen**

Die Rustfeldstraße ist eine Wohnsammelstraße mit mittlerer Verkehrsbelastung. Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) am maßgeblichen Immissionsort, den schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafzimmer) der Gebäude nördlich der Rustfeldstraße, ist nicht zu erwarten.

Auf der südlichen Seite der Rustfeldstraße befindet sich das Sportgelände der Spielvereinigung Kehl-Sundheim 1946 e.V. und das Reitgelände des Reit- und Fahrvereins Kehl-Sundheim e.V. Das Sportgelände befindet sich ca. 50 Meter und das Reitgelände ca. 120 Meter von der Rustfeldstraße entfernt. Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ist nicht zu erwarten.

#### **7 Grundwasserstände**

Die natürliche Grundwasserfließrichtung im Raum Kehl verläuft großräumig parallel zum Rhein in nördlicher Richtung. Die Rheinkorrektion sowie der vor einigen Jahren durchgeführte Staustufenbau beeinflussen die Grundwasserverhältnisse stark. Der Staustufenbetrieb führt zu einer permanenten Wasserspiegelerhöhung des Rheines sowie der Kinzig. Dadurch filtrierte im Ufernahbereich Wasser in den Aquifer (Grundwasserleiter). Absenkbrunnen sowie Dichtwände bzw. Drainageleitungen entlang des Rheins und der Kinzig sollen ein durch die Stauhaltung verursachtes Ansteigen des Grundwasserspiegels im Stadtgebiet verhindern.

Das Baugebiet „Niedereich“ liegt direkt auf der Verbindungslinie der Grundwassermessstellen 103/064-0 und 140/064-9.

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

<b>Grundwassermessstelle Baugebiet „Niedereich“</b>	<b>Maximaler Grundwasserstand [m+NN]</b>	<b>Mittlerer Grundwasserstand [m+NN]</b>
103/064-0	136,95 (am 12.05.1970)	135,14 (seit März 1964)
Baugebiet „Niedereich“	ca. 137,21 (geschätzt)	ca. 135,40 (geschätzt)
140/064-9	136,80 (am 28.05.1978)	135,62 (seit November 1973)

Der maximale 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.

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

wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu beantragen.

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.

Bei einem Hochwasserereignis steigt der Grundwasserspiegel. Nach dem letzte Hochwasserereignis im Mai 1999 sind höhere Grundwasserständen gemessen worden. Die hohen Grundwasserstände vom Mai 1999 sind im Auswertungszeitraum enthalten.

Der gemittelte Flurabstand beträgt ca. 0,83 m. Der Flurabstand beschreibt den Abstand zwischen der Geländeoberfläche und der Grundwasseroberfläche. Die angenommene Grundwasseroberfläche entspricht dem gemittelten Maximalwert der drei Grundwassermessstellen.

## **8 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) mit 44 Messstellen. Nördlich der Eisenbahnbrücke auf der Landzunge zwischen Rhein und Yachthafen steht die Messstelle der LUBW. Der Zeitrahmen für die Beurteilung der Luftqualität liegt in der Regel bei einem Jahr.

Im Jahr 2008 wurde aufgrund der allgemeinen Belastungssituation an insgesamt 9 Tagen der Grenzwert von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  als Tagesmittel (repräsentativer Messwert) überschritten; im Jahr 2009 bereits 15 mal. Im Jahr 2008 betrug der Jahresmittelwert  $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$  und  $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$  im Jahr 2009, d. h. der Jahresmittelwert hat sich um  $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$  erhöht.

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.

## **9 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:

---

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

Es kann festgestellt werden, dass auch im Jahr 2009 der Jahresmittelwert für NO<sub>2</sub> in Kehl unterhalb des einzuhaltenden Grenzwertes liegt. Allerdings haben sich auch bei den Stickstoffdioxiden die Werte zum vorangegangenen Jahr erhöht.

## **C Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht ein Einfügen der Wohngebäude in das gewachsene Gebiet vor. Geplant ist eine Bebauung mit Einzelhäusern mit extensiv begrünten Flachdächern oder geneigten Dachflächen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans "Niederreich" in seiner aktuellen Fassung. Die Bebauung ist durch die öffentliche Grünfläche von der bestehenden Bebauung getrennt.

## **D Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Zielsetzung und den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig, um das Wohnen und die angrenzende Bebauung nicht zu stören, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl entspricht mit 0,4 der Bebauungsdichte der angrenzenden Bebauung.

#### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl entspricht mit 0,5 der Geschossflächenzahl der angrenzenden Bebauung.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse entspricht mit einem Vollgeschoss der Zahl der Vollgeschosse der angrenzenden Bebauung.

### **3 Bauweise**

Entsprechend den Einschrieben im Plan sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. Die offene Bauweise wird festgesetzt, um ein Mindestmaß an Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden zu erreichen.

### **4 Überbaubaren Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Sie werden so gelegt, dass sie dem Bauherrn eine große Vielfalt in der Größe und Stellung der baulichen Anlagen ermöglichen.

## **5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen wird für Hauptgebäude festgesetzt, damit die Hauptgebäude senkrecht oder parallel zur Baugrenze angeordnet werden und somit das städtebauliche Konzept gewährleistet wird. Dies gilt nicht bei Garagen und Nebengebäude, da sie eine untergeordnete Rolle einnehmen.

## **6 Flächen für Garagen und Stellplätze**

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im zeichnerischen Teil hierfür festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze, mit der Zweckbestimmung Garagen (GA), Carport (Cap) und Stellplätze (St) zulässig. Carports sind überdachte Stellplätze, die mindestens an der Zufahrtseite geöffnet sind. Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise, mit wasserdurchlässigen Materialien, errichtet werden.

## **7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

## **8 Hochwassergefährdetes Gebiet**

Der gesamte Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans liegt in einem hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich nach § 80 Abs. 1 WG. Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis bei Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen (Kinzig bzw. Rhein) überflutet. In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS). Diese VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

## **9 Festsetzung der Höhenlage**

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann. Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

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 Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 135,40 m über NN und der höchste Grundwasserstand liegt bei 137,21 m über NN.

## **10 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die vorhandenen Bäume und Gehölze, innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bezeichneten Fläche "PFL", sind zu erhalten und bei deren Abgang sind gleichwertige, heimische Bäume und Gehölze, innerhalb dieser Fläche, zu pflanzen. Die Bäume und Gehölze entlang der südlichen Seite des vorhandenen Fußweges bilden eine geschlossene Eingrünung und einen Sichtschutz für die dahinter liegenden Wohnbaugrundstücke. Die notwendigen Rückschnittmaßnahmen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern in regelmäßigen Abständen durchzuführen.

Die vorhandenen Bäume an der Rustfeldstraße (Ginkgo biloba) sind zu erhalten und bei deren Abgang sind gleichwertige, heimische Bäume, in Fortsetzung der Baumreihe, zu pflanzen. Die Ginkgo-Bäume sind als wertvolle Bestandsbäume zu erhalten. Sie gliedern den Straßenraum an der Rustfeldstraße.

Von den vorhandenen Bäumen an der Rustfeldstraße (Ginkgo biloba) kann für Einfahrts-, Ausfahrts- und Stellplatzflächen je Grundstück maximal ein einzelner Baum ersatzlos entfernt werden. Die Entfernung eines einzelnen Ginkgo-Baumes ist für den Ein- und Ausfahrtsbereich der Garagen notwendig. Die Beschränkung auf maximal einen Baum je Grundstück ist begründet auf einer Ein- und Ausfahrtbreite von ca. 10 Metern. Eine größere Ein- und Ausfahrtbreite ist nicht erforderlich.

## **E Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **1 Dachform und Dachneigung**

Entsprechend dem Einschrieb im Plan ist die Dachneigung (DN) festgesetzt. Zulässig sind Flachdächer, die extensiv begrünt sind und geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung (DN) bis 25° und einer maximalen Kniestockhöhe von 0,50 m. Die Kniestockhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenseite der Außenwand.

Bei Hauptgebäuden sind Dachgauben zulässig. Die zulässige Breite der Gauben beträgt maximal zwei Drittel der Dachlänge.

Die Mindestsubstratdicke für extensiv begrünte Flachdächer muss mindestens 10 cm betragen.

Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen außer für Verglasungen und Solaranlagen ist unzulässig.

Dacheindeckungen aus Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Dacheindeckungen mit "Lotuseffekt", bei denen schwermetallhaltige Beschichtungen wie Zink zur Anwendung kommen. Dachinstallationen wie Regenrinnen, Kehlbleche und Fallrohre können aus Kunststoff, beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl ausgeführt werden. In begründeten Fällen können in geringem Maße anderweitige Materialien verwendet werden, wenn dargelegt werden kann, dass eine Ausführung auf anderem Wege nicht möglich ist.

### **2 Gestaltung der Freiflächen**

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Garten anzulegen, zu pflegen und nicht vollständig zu versiegeln.

### **3 Niederspannungsfreileitungen**

Nicht zulässig sind Niederspannungsfreileitungen, da diese das Gesamtbild des Bebauungsplangebietes erheblich stören.

### **F Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Flurstück 4087 befindet sich nördlich der Rustfeldstraße und westlich der Berliner Straße und ist an die Rustfeldstraße und die Berliner Straße angeschlossen. Das freizuhaltende Sichtfeld wurde für den Knotenpunkt Rustfeldstraße / Berliner Straße nach der RAST 06 konstruiert. Das konstruierte Sichtdreieck berührt keine privaten Flächen.

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 250), das Regenwasser in den vorhandenen Regenwasserkanal (DN 300), beide in der Rustfeldstraße, eingeleitet. Die privaten Ver- und Entsorgungsleitungen sind zwischen den vorhandenen Bäumen an der Rustfeldstraße (Ginkgo biloba) durchzuführen. Der Regenwasserkanal mündet nach ca. 60 m in einem Graben. Der Ablauf wird also flächennah in einem Graben zurückgehalten und versickert. Auf den Grundstücken mit 968 m<sup>2</sup>, 839 m<sup>2</sup> und 796 m<sup>2</sup> ist eine dezentrale Regenwasserrückhaltung durch die flächennahe Einleitung in einen Graben nicht sinnvoll.

### **G Flächenbilanz**

Das Bebauungsplanänderungsgebiet hat ein Bruttobauland von 2.603,00 m<sup>2</sup> und ein Nettobauland von 2.603,00 m<sup>2</sup>.

#### **Bebauungsplanänderungsgebiet**

Nettobauland	2.603,00 m <sup>2</sup>	100,00 %
Bruttobauland	2.603,00 m <sup>2</sup>	100,00 %

### **H Eingriff in Natur und Landschaft**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans befindet sich innerhalb bebautem Gebiet. Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die §§ 14 bis 17 BNatSchG (Eingriffe in Natur und Landschaft) nicht anzuwenden.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d. h. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist hier nicht erforderlich.

[Zurück zum  
Inhaltsverzeichnis](#)