

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Lange Sand" der Stadt Kehl im Stadtteil Kehl-Leutesheim

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner Sitzung am 20.03.1985 die Aufstellung des Bebauungsplans "Lange Sand" in Kehl-Leutesheim beschlossen. Mit der Bearbeitung wurde das Stadtbauamt -Planungsabteilung- beauftragt.

### 1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Stadtteil Leutesheim liegt ca. 8 km vom Zentrum der Kernstadt entfernt in nördlicher Richtung und hat nahezu 1.500 Einwohner. Es handelt sich um eine Ortschaft mit ländlichem Charakter bei der in den zurückliegenden Jahren eine starke Entwicklung der Wohnnutzung zu verzeichnen ist. Einem bestehenden Baulandbedarf, insbesondere für 1- und 2-Familienhäuser, kann seit mehreren Jahren nicht mehr entsprochen werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die südliche Grenze der Flst.Nr. 1394, 1395 und 1240 (teilweise).

Im Osten: Durch die westliche Grenze der Flst.Nr. 1431, 1432, 1446, 1447, 1448/1 und 1448/2.

Im Süden: Durch die nördliche Grenze der Flst.Nr. 1696 teilweise, 1695, 1694, 1693, 1692, 1691, die westliche Grenze der Flst.Nr. 1691 und 1519 sowie die nördliche Grenze der Ortenauer Straße (Flst.Nr. 1666).

Im Westen: Durch die östliche Grenze der Flst.Nr. 1412/32, die südliche Grenze der Flst.Nr. 1576 teilweise und 1575, die östliche Grenze des Flst. Nr. 1575, die südliche Grenze der Langesandstraße (Flst.Nr. 1580), die östliche Grenze der Flst.Nr. 1581, 1607 und 1623.

Das Gebiet befindet sich in ebenem Gelände ca. 132,0 m ü.NN am nördlichen Ortsrand von Leutesheim. Die geplante Neubaufäche ist im Anschluß an ein bereits bestehendes Wohngebiet aus den 60iger und 70iger Jahren vorgesehen. Um den Übergang zwischen bestehender und geplanter Wohnbebauung auf städtebaulich geordnete Weise zu gewährleisten, wurde ein Teilbereich der Altbebauung mit in den Geltungsbereich einbezogen. Ebenso die im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wüstwört" liegenden Grundstücke Flst.Nr. 1573, 1574 und der nicht ausgebaute Weg entlang der Grundstücke Flst.Nr. 1607 und 1581.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kehl weist am nördlichen Ortsrand von Leutesheim im Gewann "Lange Sand" eine Wohnbaufläche aus. Das geplante Wohngebiet liegt innerhalb dieser ausgewiesenen Fläche. Der Bebauungsplan "Lange Sand" ist aus den Flächennutzungsplanvorgaben entwickelt.

## 4. Planinhalt

### 4.1 Gesamtkonzeption

Hauptziel des Bebauungsplans ist es, für den Bedarf entsprechende Wohnbauflächen zu schaffen. Hierbei ist insbesondere darauf zu achten, daß die vorhandene Siedlungsstruktur weitgehend aufgenommen wird und ein Einfügen in das Ortsbild erfolgt. Als übergeordnete Planungsprinzipien sind folgende Punkte zu nennen:

1. Schaffung eines Angebots an Baumöglichkeiten entsprechend dem vorhandenen Bedarf
2. Anbindung an die vorgegebenen Erschließungsanlagen
3. Bewältigung des Übergangs zwischen der bestehenden Bebauung mit gewerblicher Nutzung und neuer Wohnbebauung.

Aus stadtplanerischen Gesichtspunkten wurde bei ersten Planungsüberlegungen der Bereich im Südosten des Gebietes bis zur Kindergartenstraße mit einbezogen. An dieser Stelle ist langfristig eine Abrundung möglich. Aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplans kann sich das Bebauungsplanverfahren jedoch nur auf die unter Punkt 2 bezeichneten Flächen beschränken.

### 4.2 Erschließung

#### 4.2.1 Verkehr

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebiets erfolgt über die vorhandene Langesand- und Nordstraße, die wiederum Anschluß haben an die Ortssammelstraßen (Ortenauer Straße/Rheinwaldstraße). Der vorhandene Ausbaustandard und Ausbauquerschnitt soll auch für die weitere Erschließung beibehalten werden. Eine Verbindung zwischen den beiden Straßen ist notwendig, damit die Erschließung aller Grundstücke gewährleistet ist und bei einem evtl. Störfall eine zusätzliche Ausweichmöglichkeit aus dem Gebiet vorhanden ist. Mit der Verlängerung der Langesandstraße nach Südosten bis an die Grenze des Geltungsbereichs ist langfristig eine Erweiterungsmöglichkeit bis zur Kindergartenstraße möglich. Der im Bebauungsplan "Wüstwört" festgelegte, aber nicht gebaute Verbindungsweg zwischen der Nord- und Langesandstraße wurde mit in den Geltungsbereich einbezogen und entfällt. Die an der Langesandstraße gelegenen Mischgebietsflächen sollen über eine gemeinsame Zufahrt angeschlossen werden. Die Störung der angrenzenden Wohnbebauung durch gewerblichen Verkehr soll hiermit auf ein Mindestmaß reduziert werden.

#### 4.2.2 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes (Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Fernmeldeeinrichtung und Gas) sind durch die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichende Trassen zur Verfügung gestellt. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehenden Leitungssysteme in der Langesand-, Nord- und Kindergartenstraße. Das Oberflächenwasser wird zur Kindergartenstraße in den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet.

### 4.3 Gestaltung der öffentlichen Flächen

Der vorhandene Ausbaustandard der Langesand- und Nordstraße (Gehweg/Fahrbahn) wird für die geplante Verlängerung der beiden Straßen beibehalten. Die Anbindung an den bestehenden landwirtschaftlichen Weg erfolgt im Hinblick auf eine spätere Verbindung der Langesand- mit der Kindergartenstraße analog der Ausbaubreite der vorhandenen Straßen. Die Straßenführung soll dazu beitragen, daß gebietsfremder und Durchgangsverkehr an einer zügigen Durchfahrt gehindert werden.

#### 4.4 Grünflächen

Aufgrund der geplanten aufgelockerten Bebauung mit sehr großen Grundstücken ist die Ausweisung einer zusätzlich öffentlichen Grünfläche nicht notwendig. Eine starke Durchgrünung des Gebietes ist auch ohne diese Festsetzung gewährleistet. Im südlichen Anschluß an das Gebiet weist der Flächennutzungsplan eine private Grünfläche aus, die ebenfalls in das Gebiet hineinwirkt.

#### 4.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Der im Baugebiet entstehende Bedarf für Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten, Kinderspielplatz) wird durch die bestehenden Einrichtungen in der Ortschaft mit abgedeckt.

Die Entfernungen zu den einzelnen Einrichtungen betragen

- Kinderspielplatz ca. 400 m
- Kindergarten ca. 300 m
- Grundschule ca. 300 m.

Alle Einrichtungen können fußläufig erreicht werden, ohne daß Hauptverkehrsstraßen überquert werden müssen.

#### 4.6 Gestaltung

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen folgende Gestaltungsziele zugrunde:

- Berücksichtigung des ländlichen Gebietscharakters der Ortschaft Leutesheim;
- der kreative Freiraum der einzelnen Bauwilligen soll möglichst groß gehalten werden.

Die ortstypische Grundform der Bebauung ist die 1- bis 2-geschossige Bauweise mit steil geneigten Dachflächen. Die vorhandene Altbebauung sowie die an das Gebiet angrenzende Bebauung aus den 70iger Jahren, haben dazu geführt, für dieses Gebiet eine lockere Bauweise mit freistehenden Häusern festzusetzen. Die Festsetzungen bezüglich der Baugestaltung zur Erzielung eines harmonischen Ortsbildes wurden auf Mindestanforderungen beschränkt:

- Zahl der Vollgeschosse
- Mindest- und Maximalhöhe der Gebäude
- Festsetzung der Dachneigung.

Um der Nachfrage der Bauwilligen sowohl für 1-geschossige Gebäude mit ausgebautem Dach, als auch 2-geschossige Gebäude mit flacher geneigtem Dach, gerecht werden zu können, wird aus planerischer Sicht vorgeschlagen, südlich der Langesandstraße die Möglichkeit einer 2-geschossigen Bebauung anzubieten. Für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes wurden die Festsetzungen so gewählt, daß der Gesamtgebietscharakter erhalten bleibt und keine Störung des Ortsbildes entsteht. Die Hauptfirstrichtung der Gebäude kann parallel bzw. rechtwinklig zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgeführt werden. Eine Festschreibung der Firstrichtung ist aus stadtplanerischen Gesichtspunkten nicht notwendig.

#### 4.7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Für einen Teilbereich der mit überplanten Altbebauung, sowie über die unmittelbar angrenzende neu überplante Fläche, wurde "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Art der Festsetzung entspricht dem tatsächlichen Bestand, weiterhin soll durch die Ausweisung einer Mischgebietsfläche im südwestlichen Teil der neu zu überplanenden Fläche die Möglichkeit einer zusätzlichen gewerblichen Ansiedlung ermöglicht werden. Im allgemeinen Wohngebiet sind als Ausnahmen zulässig sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung. Mit dieser Festsetzung wird der dörfliche Charakter zusätzlich betont. Das Baugebiet soll dazu beitragen, die Schaffung von Familienwohnheimen im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BBauG zu fördern. In diesem Zusammenhang ist die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf max. zwei beschränkt bei 1-geschossiger Bauweise.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde für die 1-geschossige Bauweise eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschößflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für die Bereiche in denen eine 2-geschossige Bebauung möglich ist, wurde als Grundflächenzahl 0,3 und als Geschößflächenzahl 0,6 festgesetzt. Der Bereich des Mischgebietes wurde mit 0,4 Grundflächenzahl und 0,6 Geschößflächenzahl festgesetzt. Die vorhandenen Ausnutzungswerte gewährleisten eine der Ortschaft Leutesheim angemessene offene und aufgelockerte Bebauung.

#### 4.8 Bauweise

Als Bauweise wurde für den Bereich des Mischgebietes die abweichende Bauweise und für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes die offene Bauweise mit der zusätzlichen Festsetzung "nur Einzelhäuser zulässig" festgesetzt.

Als Dachform sind Satteldächer und versetzte Pultdächer zulässig. Bei untergeordneten und verbindenden Bauteilen und bei Garagen ist auch die Ausbildung mit Flachdach oder Pultdach zulässig. Anbauten an bestehende Gebäude sind in Form und Dachneigung an den Bestand anzupassen.

#### 4.9 Höhenlage des Gebietes

Das heute vorhandene Gelände befindet sich auf einer Höhe von ca. 132,00 m ü.NN. Eine Aufschüttung des Gebietes um ca. 0,2 m - 0,3 m ist erforderlich.

#### 5. Flächenübersicht

Anzahl und Größe der vorgeschlagenen Baugrundstücke:

20 Plätze für 1-geschossige Wohnbebauung	ca. 650 - 980 qm
3 Plätze für 2-geschossige Wohnbebauung	ca. 700 - 870 qm
1 Platz für Wohn- und Gewerbenutzung	ca. 2.300 qm
Verkehrsflächenanteil	0,29 ha
Neubaufäche	2,10 ha
Altbebauung	0,72 ha
Gesamtgröße des Geltungsbereichs	3,11 ha

#### 6. Kostenschätzung und Realisierung

Nach Preisstand Januar 1986 ist überschlägig mit folgenden Kosten zu rechnen:

Straßenbau	= ca. 220.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	= ca. 30.000,-- DM
Wasserversorgung	= ca. 56.000,-- DM
Kanalisation	= ca. 340.000,-- DM
insgesamt	= <u>646.000,-- DM</u>

Die gesamte neu zu bebauende Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Die Realisierung ist somit möglich, ohne ein Bodenordnungsverfahren nach BBauG. Es ist nur eine Aufteilung der neuen Grundstückspartellen vorzunehmen. Das Gebiet soll in mehreren Abschnitten realisiert werden. Ein erster Erschließungsabschnitt ist bereits für 1986 vorgesehen. Entsprechende Haushaltsmittel sind eingesetzt.

# **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-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.

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.

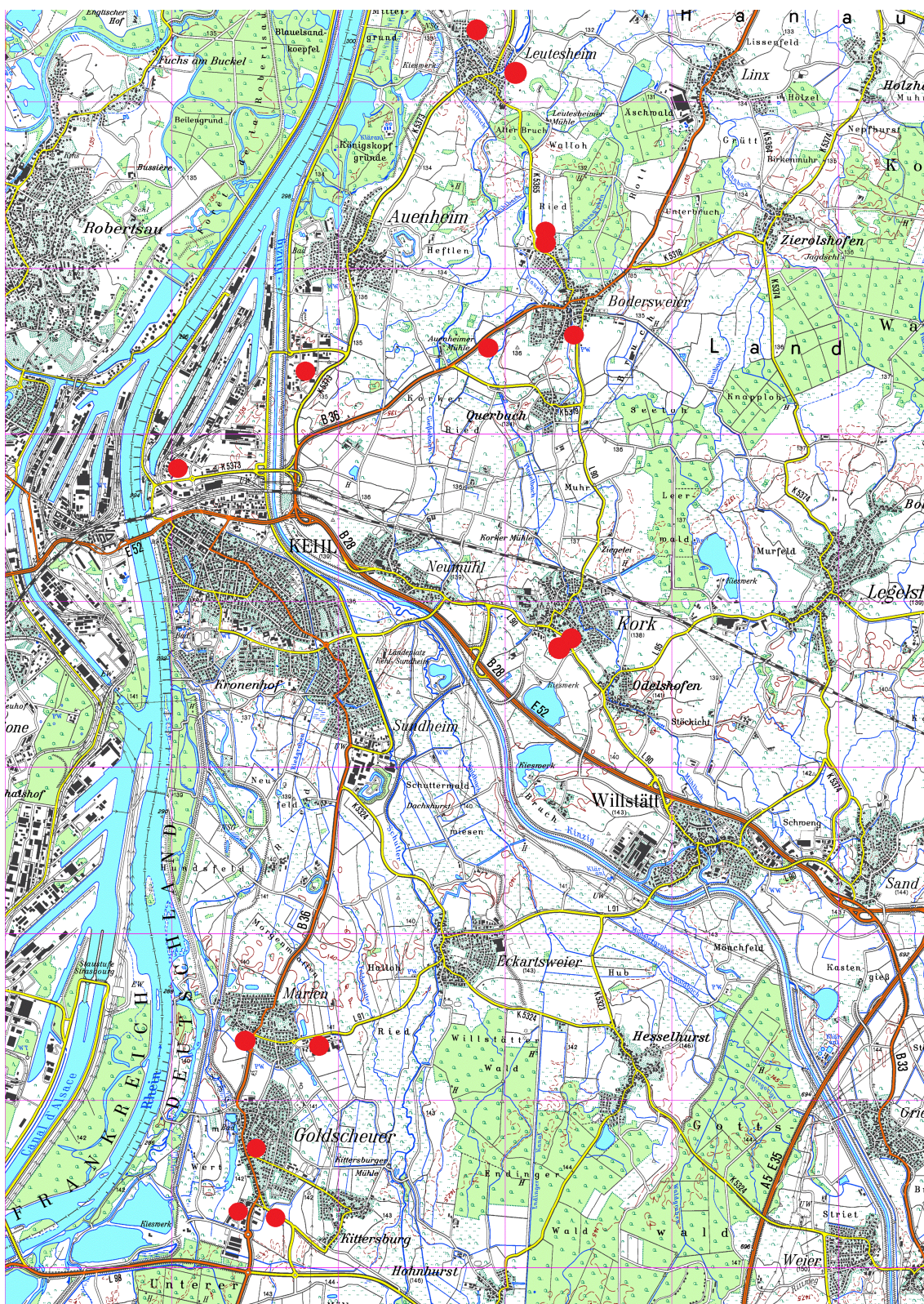


Abb. 1 Übersichtslageplan mit den Bebauungsplanänderungen

## **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, Varieté, 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 überbaubaren 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.