

Bebauungsplan "Kronenhof" in Kehl-Stadt

BEGRÜNDUNG



Begründung

Inhaltsverzeichnis

I	Notwendigkeit der Planaufstellung	1
II	Vorhandene Planungen und Untersuchungen	2
II.1	Regionalplanung	3
II.2	Vorbereitende Bauleitplanung	3
II.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
II.4	Bebauungsplan "Heiligenfeld" in Kehl-Stadt	4
II.5	Grundwasserstände	5
II.6	Hochwasserschutz	8
II.7	Altlasten	9
II.8	Kampfmittel	9
II.9	Archäologische Kulturdenkmale	9
II.10	Feinstaub (PM 10)	10
II.11	Stickstoffdioxide (NO ₂)	10
III	Planungsziele	11
IV	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	11
IV.1	Art der baulichen Nutzung	11
IV.2	Maß der baulichen Nutzung	12
IV.3	Bauweise	12
V	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	13
V.1	Dachneigung	13
V.2	Niederspannungsfreileitungen	13
V.3	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	13
VI	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung	14
VII	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bauleitplanung	14
VIII	Artenschutz	14

Begründung

Abbildungen

Abb. 1	Topografische Karte mit Darstellung der Natura 2000 Gebiete und Biotope	2
Abb. 2	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kehl	4
Abb. 3	Lageplan Grundwassermessstelle 78-064-1 „KS 39 KEHL“, 144/064-7 „175 NBA KEHL“ und 142/064-8 „173 NBA KEHL“	6
Abb. 4	Grundwasserganglinien Grundwassermessstelle 78-064-1 „KS 39 KEHL“	7
Abb. 5	Grundwasserganglinien Grundwassermessstelle 144/064-7 „175 NBA KEHL“	7
Abb. 6	Grundwasserganglinien Grundwassermessstelle 142/064-8 „173 NBA KEHL“	8

I **Notwendigkeit der Planaufstellung**

In der Kernstadt soll der Bebauungsplan "Kronenhof" in Kehl-Stadt aufgestellt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig.

Der Bebauungsplan dient überwiegend der Steuerung der geordneten Nachverdichtung und der Stabilisierung der vorhandenen Strukturen. Die Kronenhofsiedlung ist durch eine kleinteilige Bebauung geprägt.

Bauanfragen aus den letzten Jahren haben aufgezeigt, dass über die Bewertung eines Vorhabens nach § 34 BauGB hinaus eine ganzheitliche Betrachtung erforderlich ist.

In den nächsten Jahren besteht auf Grund eines stetigen Generationswechsels ein wachsender Sanierungs- und Umbabedarf. Für eine geordnete Erweiterung und Nachverdichtung sind einheitliche Vorgaben zu definieren.

Der Bebauungsplan soll gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil die Änderung den Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauN-VO 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine erheblichen Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. An der Vorprüfung des Einzelfalls sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt. Die Vorprüfung bedeutet nur eine überschlägige Abschätzung, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann.

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

Das gemeldete Vogelschutzgebiet „7512401 Rheinniederung Nonnenweier - Kehl“ befindet sich in den Rheinniederungen westlich des Plangebiets und das festgesetzte FFH-Gebiet „7512341 Rheinniederung von Wittenweier bis Kehl“ befindet sich in den Rheinniederungen westlich des Plangebiets. Im Bebauungsplangebiet selbst befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.

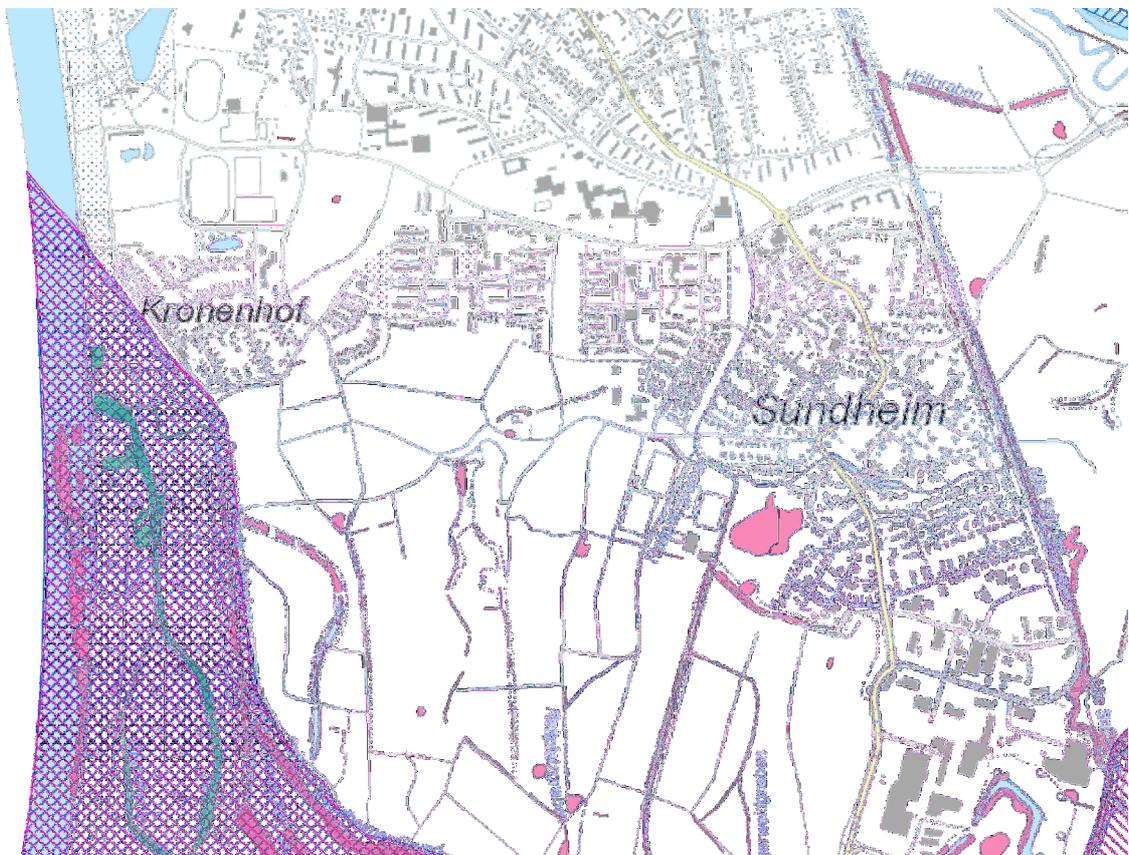


Abb. 1 Topografische Karte mit Darstellung der Natura 2000 Gebiete und Biotope

Legende



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

Zur Sicherung der Planung ist für den betroffenen Bereich eine Satzung über eine Veränderungssperre erlassen worden, die durch öffentliche Bekanntmachung vom 16.11.2012 in Kraft getreten ist.

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 strukturelle 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.

Das Plangebiet ist im geltenden Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein als Siedlungsfläche dargestellt.

Nach dem Regionalplan soll in der Kernstadt eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden. Orte mit einer verstärkten Siedlungsentwicklung liegen in der Regel nahe bei vorhandenen regional bedeutsamen Arbeitsplatzschwerpunkten. Die Kernstadt verfügt über eine gute Infrastruktur.

II.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Kehl stellt den Flächennutzungsplan in eigener Verantwortung auf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan vom 16.10.2004 als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

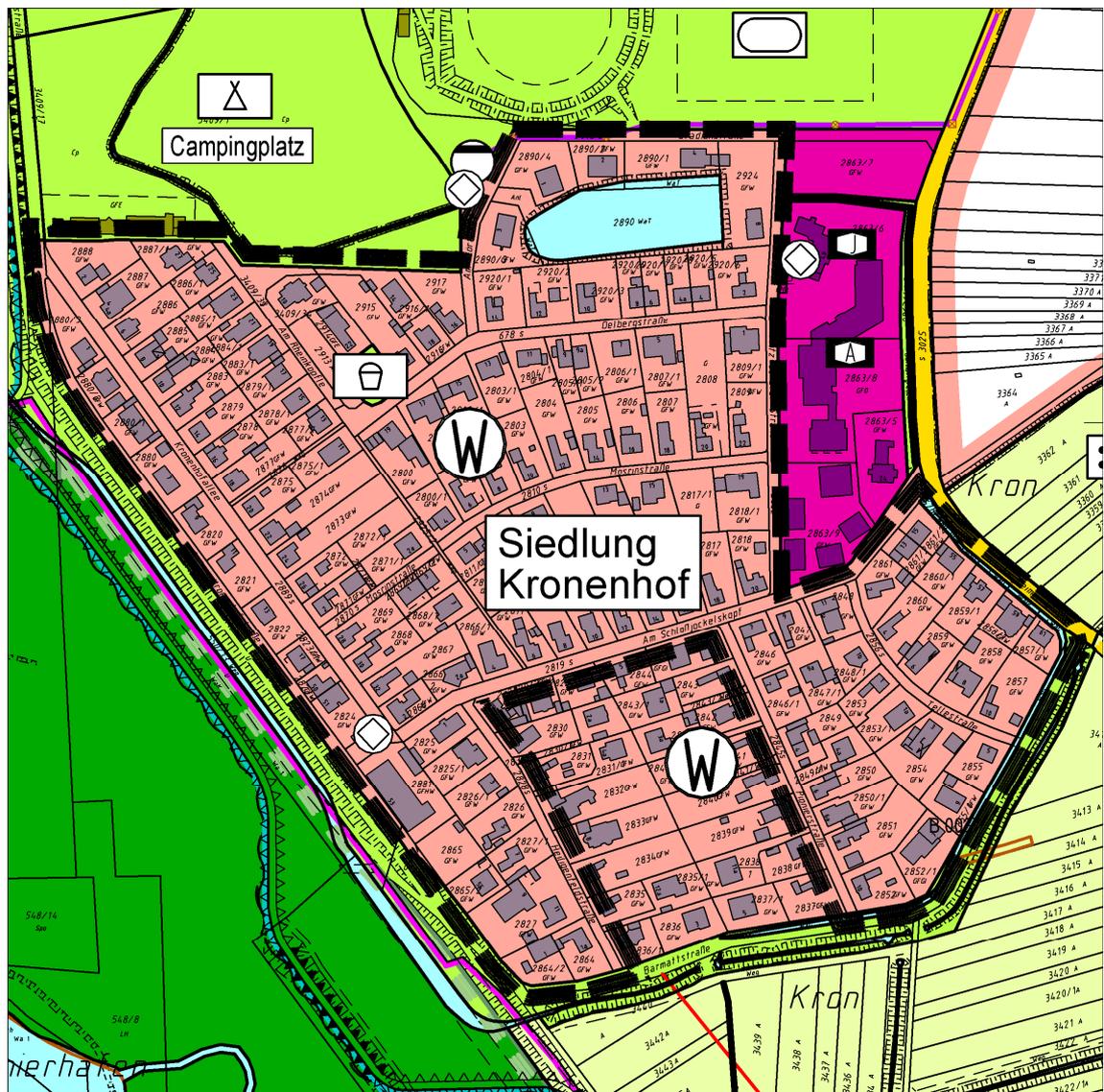


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kehl

II.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

II.4 Bebauungsplan "Heiligenfeld" in Kehl-Stadt

Der Bebauungsplan "Heiligenfeld" in Kehl-Stadt ist durch öffentliche Bekanntmachung am 20.11.1979 in Kraft getreten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kronenhof" in Kehl-Stadt überschneidet sich nicht mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Heiligenfeld" in Kehl-Stadt.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan "Heiligenfeld" in Kehl-Stadt festgesetzten planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise sind für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung genügend. Bebauungsplanänderungen sind aktuell nicht begründet.

II.5 Grundwasserstände

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Auswirkungsbereiche der Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms.

Die Grundwassermessstellen 78/064-1 (KS 39 KEHL), 144/064-7 (175 NBA KEHL) und 142/064-8 (173 NBA KEHL) liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Kronenhof" in Kehl-Stadt. Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Bebauungsplangebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstellen für den Zeitraum von 1980 bis 2013 nachfolgende niedrigste, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt.

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

Grundwassermessstelle	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
78/064-1 KS 39 KEHL	134,76 (am 22.09.2003)	135,40	137,63 (am 24.05.1999)
144/064-7 175 NBA KEHL	134,35 (am 14.08.2006)	135,11	137,04 (am 03.06.2013)
142/064-8 173 NBA KEHL	134,60 (am 22.09.2003)	135,13	136,87 (am 17.05.1999)
Bebauungsplangebiet	ca. 134,62 (interpoliert)	ca. 135,26 (interpoliert)	ca. 137,29 (interpoliert)

Die in der o. g. Tabelle dargestellten maximalen Grundwasserstände sind Montagswerte, d. h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

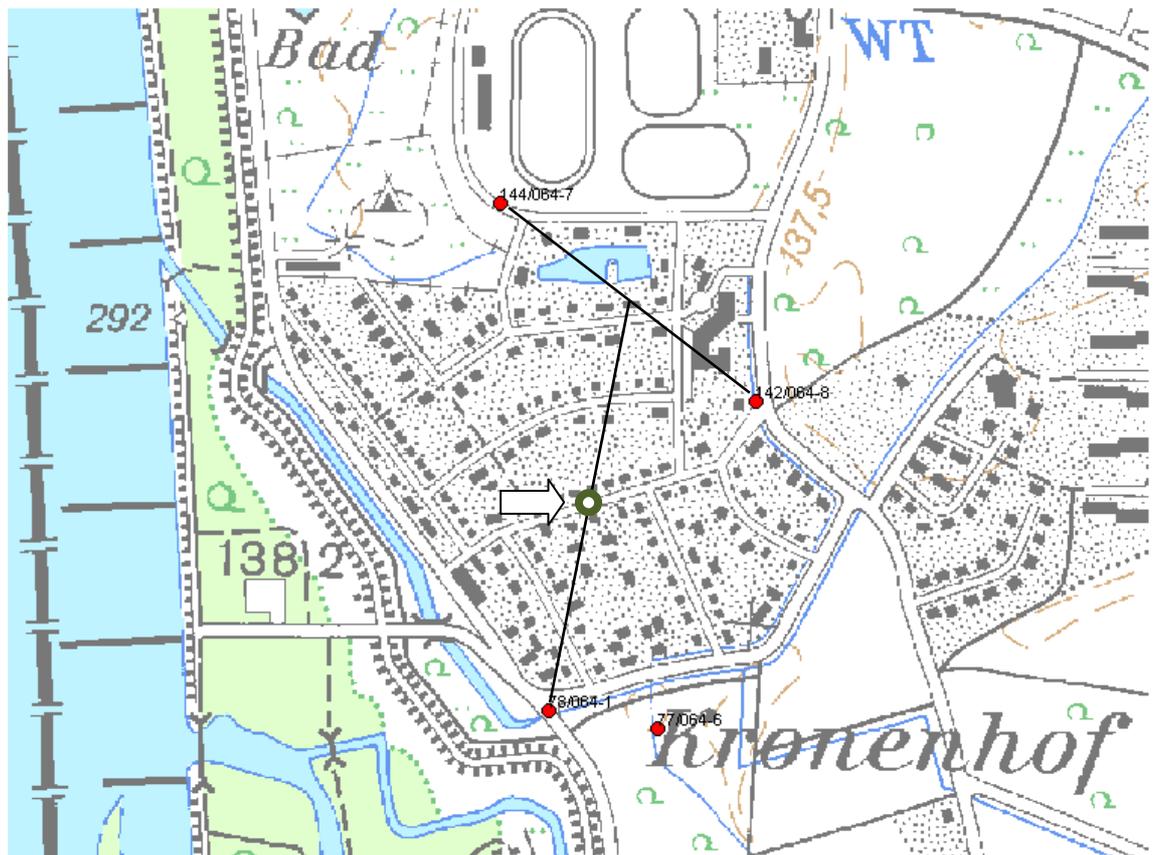


Abb. 3 Lageplan Grundwassermessstelle 78-064-1 „KS 39 KEHL“, 144/064-7 „175 NBA KEHL“ und 142/064-8 „173 NBA KEHL“

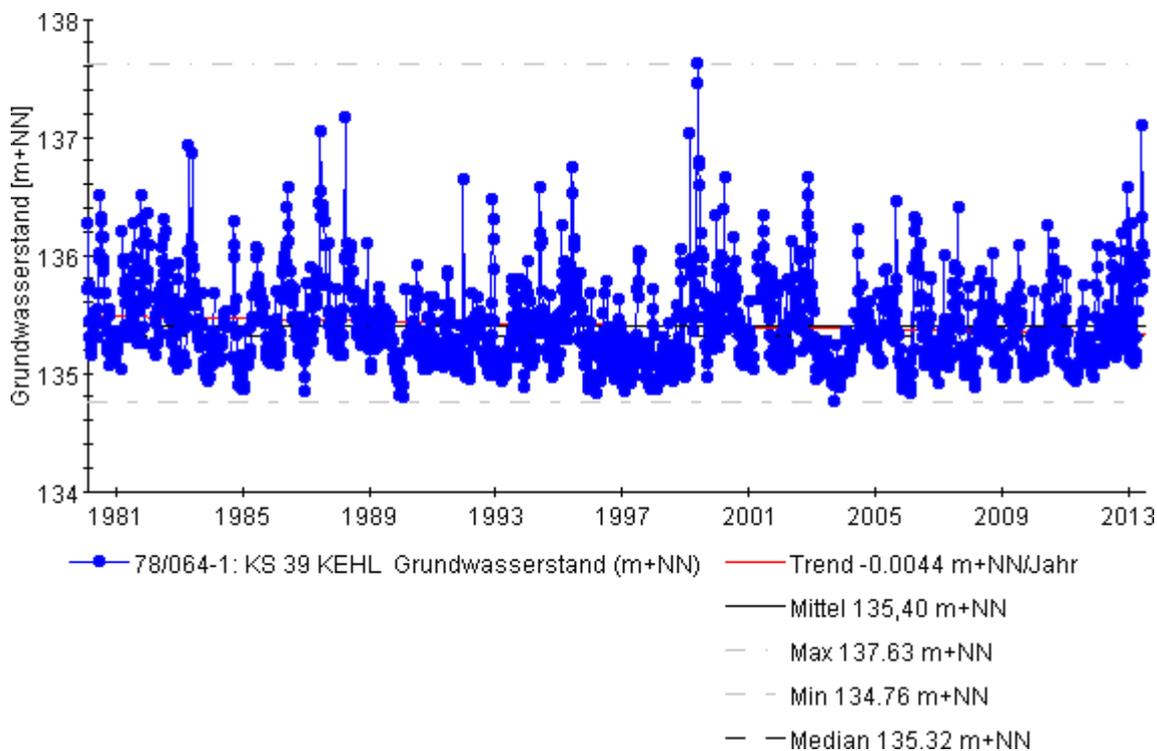


Abb. 4 Grundwasserganglinien Grundwassermessstelle 78-064-1 „KS 39 KEHL“

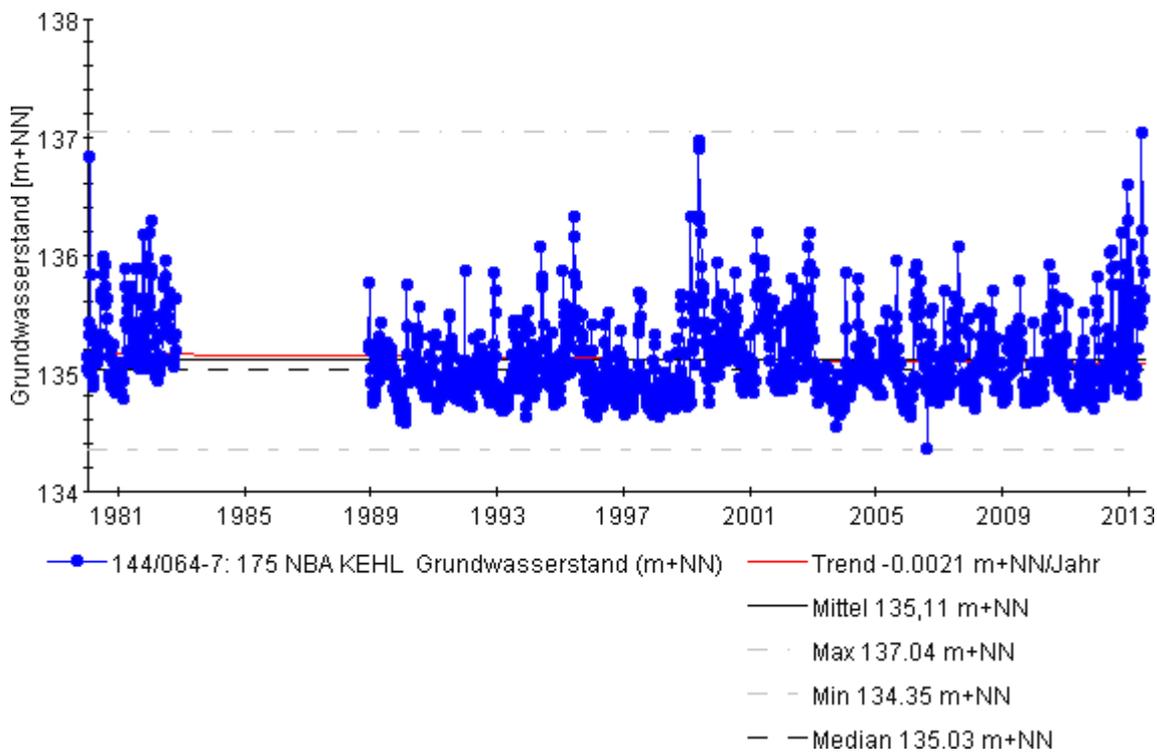


Abb. 5 Grundwasserganglinien Grundwassermessstelle 144/064-7 „175 NBA KEHL“

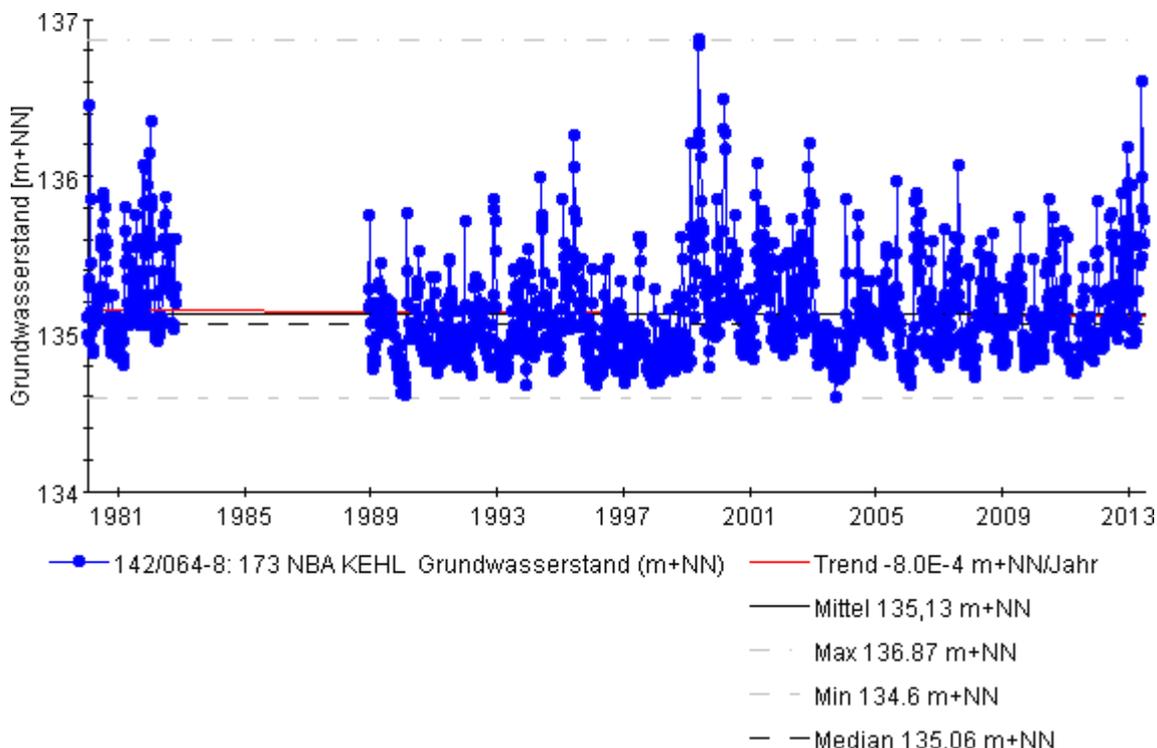


Abb. 6 Grundwasserganglinien Grundwassermessstelle 142/064-8 „173 NBA KEHL“

II.6 Hochwasserschutz

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

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

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

Hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich sind Flächen, die

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

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

II.7 Altlasten

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

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

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen / keine Altlasten oder Flächen, bei denen weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen), vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

II.8 Kampfmittel

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

II.9 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kronenhof" in Kehl-Stadt sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenver-

färbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

II.10 Feinstaub (PM 10)

In Baden-Württemberg werden zwei Arten von Feinstaubmessungen durchgeführt. Die Spotmessung erfolgt entlang von vielbefahrenen Straßen, an denen Wohnnutzung direkt angrenzt (Straßenschluchten). Kehl wurde nicht in die Spotmessungen aufgenommen. Daneben gibt es das landesweite Messnetz der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) mit 44 Messstellen. Nördlich der Eisenbahnbrücke auf der Landzunge zwischen Rhein und Yachthafen steht die Messstelle der LUBW. Der Zeitrahmen für die Beurteilung der Luftqualität liegt in der Regel bei einem Jahr.

Im Jahr 2010 wurde aufgrund der allgemeinen Belastungssituation an insgesamt 19 Tagen der Grenzwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als Tagesmittel (repräsentativer Messwert) überschritten; im Jahr 2011 nur an insgesamt 12 Tagen. Im Jahr 2010 und 2011 betrug der Jahresmittelwert $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$, d.h. der Jahresmittelwert hat sich nicht erhöht.

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

II.11 Stickstoffdioxide (NO₂)

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

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

Für die Beurteilung der gesundheitlichen Auswirkungen durch bestimmte Luftschadstoffe stehen die gesetzlich festgelegten Grenzwerte zur Verfügung. Nach der 22. BImSchV beträgt der einzuhaltende Grenzwert für NO₂ ab 2010 im Jahresmittel $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

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

Jahr	max. 1 h-Wert	Jahresmittelwert
2010	$137 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$26 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2011	$236 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$25 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Es kann festgestellt werden, dass auch im Jahr 2011 der Jahresmittelwert für NO₂ in Kehl unterhalb des einzuhaltenden Grenzwertes liegt. Bei den Stickstoffdioxiden haben sich die Werte zum vorangegangenen Jahr verringert.

III **Planungsziele**

Mit dem Bebauungsplan "Kronenhof" in Kehl-Stadt werden folgende städtebaulichen Planungsziele verfolgt:

- Nachverdichtung innerhalb der bebauten Grundstücke
- Stabilisierung der vorhandenen Strukturen
- Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

Der Bebauungsplan dient überwiegend der Nachverdichtung und der Stabilisierung der vorhandenen Strukturen. Die Kronenhofsiedlung ist durch eine kleinteilige, traufseitige Bebauung geprägt und überwiegend bebaut.

Die tiefen und teilweise besonders schalen Grundstücke sind in den 1930er Jahren entstanden. Der zur Straße abgewandte Garten wurde als Nutzgarten für die Selbstversorgung angelegt.

Von den ursprünglichen einfachen Siedlungshäusern sind heute nur noch wenige in ihrem Urzustand erhalten. Durch Aufstockung, Anbau und Erweiterung wurden zusätzliche Räume geschaffen.

IV **Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

IV.1 **Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der vorhandenen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht zulässig sind. Damit der vorhandene Gebietscharakter im Baugebiet Kronenhof nicht gestört wird, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstige nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

IV.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt als Höchstgrenze 0,4. Eine GRZ von 0,4 entspricht der Obergrenze für allgemeine Wohngebiet 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.

Dadurch können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe (TH) beträgt maximal 7,0 Meter. Die maximale Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen ist bezogen auf 138,90 m über NN bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe (GH) beträgt maximal 9,5 Meter. Die maximale Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen ist bezogen auf 138,90 m über NN bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

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

Durch die Festsetzung einer Dachneigung (DN) von mindestens 10° hat jedes Hauptdach einer baulichen Anlage immer eine eindeutige Traufe. Untergeordnete und verbindende Bauteile sowie Garagen und Carports können auch ein extensiv begrüntes Flachdach haben.

Die Kleinsiedlungsgebäude der 1930er Jahre haben überwiegend eine geringe Grundfläche von 50 bis 70 m² mit einem hohen Sockelgeschoss ein Wohngeschoss und einem steilen Satteldach mit keinen Gauben.

Die neueren Wohngebäude haben überwiegend zwei Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss. Die bestehenden Wohngebäude haben überwiegend zwei oder drei Vollgeschosse.

Die Siedlung Kronenhof hat ein einheitliches Geländeniveau und somit liegt die Erdgeschossfußbodenhöhen überwiegend auf gleichem Niveau. Der untere Bezugspunkt soll einheitliche auf 138,90 m über NN festgesetzt werden.

IV.3 Bauweise

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Entsprechend dem Einschrieb im Plan ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.

Die vorhandene offene Bauweise in der Siedlung Kronenhof soll weiterhin Bestand haben.

V Begründung der örtlichen Bauvorschriften

V.1 Dachneigung

Die minimale Dachneigung ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Nur geneigte Dachformen mit einer Dachneigung (DN) von mindestens 15° sind zulässig. Zusätzlich sind für untergeordnete und verbindende Bauteile sowie Garagen und Carports extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Geneigte Dachformen sind im Kronenhof siedlungsprägend. Die Kleinsiedlungsgebäude der 1930er Jahre haben überwiegend ein Satteldach mit keinen Gauben. Flachdächer würden das einheitliche Siedlungsbild stören und werden durch die Mindestdachneigung ausgeschlossen.

V.2 Niederspannungsfreileitungen

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 Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Vermeidung von Masten und oberirdischen Kabeln) und gestalterische Gründe 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.

V.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze werden halbe Stellplätze im Ergebnis aufgerundet.

Die Siedlung Kronenhof wurde in den 1930er Jahren gebaut. Die vorhandenen Straßen sind sehr eng. Einzelne Straßen haben Straßenbreiten von unter vier Metern und schränken das Parken auf der öffentlichen Straße stark ein.

Durch die Entwicklung des privaten Kraftfahrzeugverkehrs hat sich in den letzten Jahrzehnten eine deutliche Veränderung ergeben. Private Kraftfahrzeuge sind heute ein selbstverständlicher Teil der allgemeinen Mobilität. Über die Haltestelle Fritz-Schäfer-Straße der Buslinie 302 der SWEG ist der nördliche Bereich der Kronenhofsiedlung erschlossen. Nach dem aktuellen Fahrplan ist die Frequenz dieser Bushaltestelle nicht ausreichend, um für alle Bevölkerungsschichten ein gleichmäßiges ÖPNV Angebot zu gewährleisten.

Durch parkende Fahrzeuge auf der öffentlichen Straße kann im Kronenhof die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährdet sein. Eine ungehinderte Durchfahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Notarzt- und Krankenwagen soll gewährleistet bleiben.

VI **Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der südwestlichen Kernstadt.

Das bebaute Bebauungsplangebiet ist an das örtliche Strom-, Erdgas-, Wasser- und Abwassernetz angeschlossen.

Die Stromversorgung ist durch das bestehende 1-kV-Netz der Elektrizitätswerk Mittelbaden Netzbetriebsgesellschaft mbH gesichert. Die Versorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt ggf. durch noch herzustellende Hausanschlüsse. Die Straßenbeleuchtung ist durch vorhandene Straßenbeleuchtungsanlagen hergestellt.

Die Erdgasversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Badanova Netz GmbH teilweise gesichert. Die Versorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt ggf. durch noch herzustellende Hausanschlüsse.

Die Wasserversorgung ist durch die bestehenden Wasserversorgungsleitungen gesichert. Ggf. neu geplanten Hausanschlussleitungen werden bis ca. 0,5 m hinter die Grundstücksgrenze verlegt und mit Abschlussdeckeln versehen.

Das Schmutz- und Regenwasser jedes bebauten Grundstückes wird auf dem Grundstück gefasst und über die bestehenden Mischwasserkanäle abgeleitet. Ggf. neu geplante Hausanschlussleitungen werden bis ca. 0,5 m hinter die Grundstücksgrenze verlegt und mit Abschlussdeckeln versehen. Die Herstellung grenznaher Hauskontrollschächte wird gefordert.

VII **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bauleitplanung**

Der Eingriffsregelung unterliegen Vorhaben, die mit der Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden sind und die erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verursachen können. Diese Beeinträchtigungen sind soweit wie möglich zu vermeiden oder zu vermindern. Nicht vermeid- oder verminderbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

§ 21 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Gemäß § 21 Abs. 2 BNatSchG sind in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die Eingriffsregelung nach den §§ 18 - 20 BNatSchG nicht anzuwenden (Eingriffe in Natur und Landschaft).

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

VIII **Artenschutz**

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten.

Die Siedlung Kronenhof ist nahezu vollständig bebaut. Das gesamte Wohngebiet ist teilweise versiegelt und überwiegend anthropogen beeinflusst.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten bei Eingriffen die Verbotstatbestände für nach europäischem Recht geschützte Arten, d. h. die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und die europäischen Vogelarten.

Anhaltspunkte für das Vorhandensein von besonders geschützten Tierarten liegen nicht vor.

Es liegt kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist.

Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat am 24.10.2012 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans "Kronenhof" in Kehl-Stadt beschlossen.

Der Bebauungsplan soll gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil die Änderung den Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. An der Vorprüfung des Einzelfalles sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Die Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird nachfolgend anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt. Die Vorprüfung bedeutet nur eine überschlägige Abschätzung, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann.

		E = Erheblichkeit, K = Kompensierbarkeit	E	K
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Nahezu die gesamte Fläche des Geltungsbereichs ist bebaut. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans kann eine gezielte Nachverdichtung gewährleistet werden.	nein	
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Andere Pläne und Programme werden durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst.	nein	
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Innenentwicklung in einem bereits als Wohnfläche genutzten Bereich. Die Nachverdichtung vermeidet Flächenverbrauch an anderer Stelle. Der Bebauungsplan hat in Bezug auf umwelt- und gesundheitsrelevante Erwägungen keine Auswirkungen.	nein	
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Durch die Nachverdichtung wird sich die Anzahl der Bewohner im Geltungsbereich zwar erhöhen, dennoch sind die zu erwartenden zusätzlichen Auswirkungen auf den Verkehr und die Gesundheit als gering zu werten. Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte. Durch den Bebauungsplan wird kein zusätzlicher nennenswerter Eingriff vorgenommen.	nein	

1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Derzeit bestehen keine Hinweise, dass der Bebauungsplan eine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften besitzt.	nein	
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Der Geltungsbereich ist komplett anthropogen beeinflusst. Es sind keine besonderen oder schutzwürdigen Funktionen bekannt, noch Schutzgebiete oder -objekte betroffen. Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.	nein	
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Die Planänderung hat keinen kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter, da es sich um einen bereits überbauten Bereich handelt. Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.	nein	
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Durch die Planung kommt es nicht zu Risiken für die Umwelt oder der menschlichen Gesundheit. Die Gefahr von Unfällen ändert sich gegenüber dem Ist-Zustand nicht.	nein	
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Auswirkungen, die über die Grenzen des Geltungsbereichs hinausgehen, sind derzeit nicht zu erwarten.	nein	
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um ein ehemaliges Kleinsiedlungsgebiet bzw. um Wohnbauflächen. Für einen Teilbereich besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Plangebietes liegt nicht vor.	nein	
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Folgende FFH-Gebiete befinden sich auf der Gemarkung Kehl oder auf angrenzenden Flächen, die ausreichend Abstand zum Geltungsbereich haben: "Westliches und Östliches Hanauer Land" und "Untere Schutter und Unditz". Folgende Vogelschutzgebiete befinden sich auf der Gemarkung Kehl oder auf angrenzenden Flächen, die ausreichend Abstand zum Geltungsbereich haben: "Rheinniederung Kehl-Helmlingen", "Kinzig-Schutter-Niederung", „Gottswald“ und "Korker Wald". Das FFH-Gebiet "Rheinniederung von	nein	

		<p>Wittenweier bis Kehl" und das Vogel-schutzgebiet " Rheinniederung Nonnenweier-Kehl" liegen südwestlich des Kronenhofs und in geringem Abstand zum Geltungsbereich, getrennt durch einen Wall.</p> <p>Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans aber nicht zu erwarten.</p>		
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	<p>Folgende Naturschutzgebiete befinden sich auf der Gemarkung Kehl oder auf angrenzenden Flächen, die ausreichend Abstand zum Geltungsbereich haben: "Sundheimer Grund".</p> <p>Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.</p>	nein	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.	nein	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<p>Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Folgende Landschaftsschutzgebiete befinden sich auf der Gemarkung Kehl oder auf angrenzenden Flächen, die ausreichend Abstand zum Geltungsbereich haben: "Sundheimer Grund".</p> <p>Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.</p>	nein	
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	<p>Folgende Waldbiotope befinden sich auf der Gemarkung Kehl oder auf angrenzenden Flächen, die ausreichend Abstand zum Geltungsbereich haben: "Pappelgehölz am Kronenhof", "Altarm W Schloßjockelskopf", "Altarmzufluß SW Kronenhof", "Kopfweiden W Kronenkopf S Kehl" und "Weiher Schlossjockelskopf SW Kehl".</p> <p>Folgende Biotope mit Kartierung § 32 NatSchG befinden sich auf der Gemarkung Kehl oder auf angrenzenden Flächen, die ausreichend Abstand zum Geltungsbereich haben: " Gehölzbestände an Graben südlich Kronenhof", " Gehölze und Röhrichte Tiefe Loch", " Naßbrache Gewann Gerstenfeld" und " Silberweiden-Auwald u. Röhrichte am Rhein nördl. Kulturwehr".</p> <p>Das Biotop "Hecke Gewann Kron" liegt östlich des Kronenhofs und in geringem Abstand zum Geltungsbereich.</p> <p>Auswirkungen auf geschützte Biotope sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans</p>	nein	

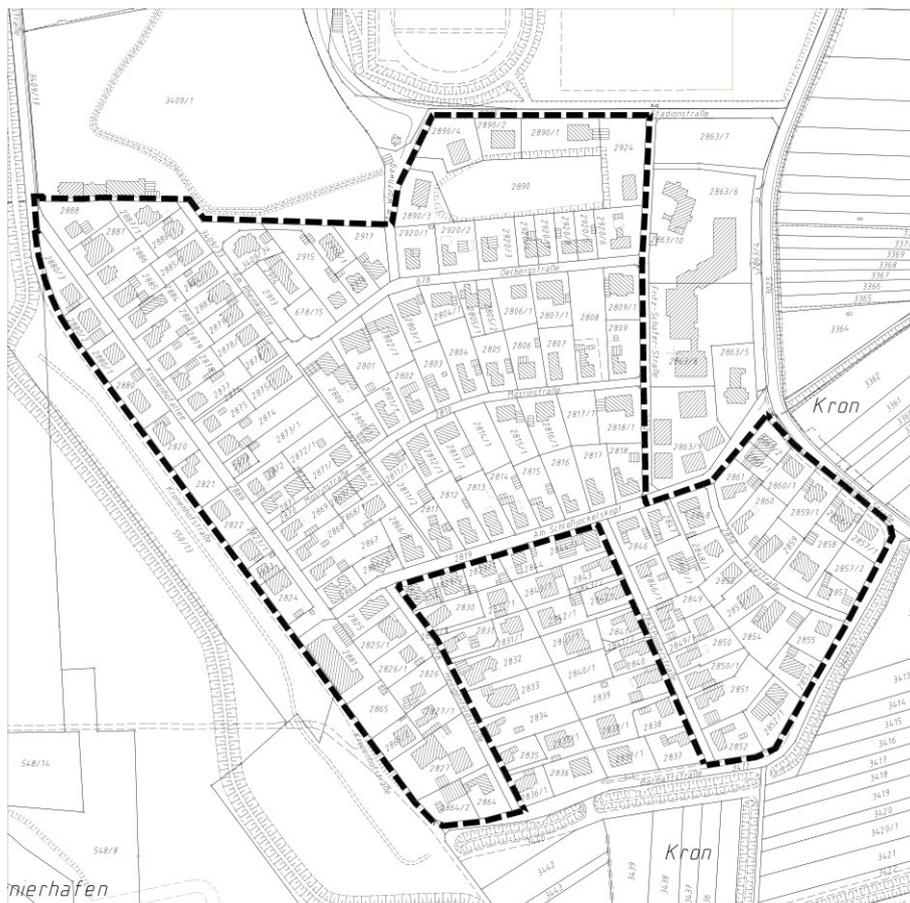
		aber nicht zu erwarten.		
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet gem. § 19 WHG. Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 31 b WHG werden von der Planung nicht berührt.	nein	
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Hierzu liegen keine Informationen vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass über die Regelung der Bauleitplanung die Umweltqualitätsnormen nicht überschritten werden.	nein	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	Die Siedlungstätigkeit wird räumlich konzentriert, die Flächeninanspruchnahme im Freiraum wird begrenzt. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen wird durch die Nachverdichtung vermieden. Die bestehende Wohnnutzung wird im Quartier gestärkt und erweitert. Negative Auswirkungen auf andere Gebiete sind nicht zu erwarten.	nein	
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Im Geltungsbereich befinden sich keine Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft werden.	nein	

Nach der Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kronenhof" in Kehl-Stadt keine Umweltprüfung erforderlich, da nach Umsetzung der Planung keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Stadt Kehl,

gez.
 Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan "Kronenhof" in Kehl-Stadt - 1. Änderung - BEGRÜNDUNG



Inhaltsverzeichnis

1.	Notwendigkeit der Planänderung	1
2.	Geltungsbereich und Bestand	1
3.	Verfahren	2
4.	Vorhandene Planungen und Untersuchungen	5
4.1	Regionalplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	6
4.3	Grundwasserstände	7
4.4	Hochwasserschutz und Hinweise aus dem Merkblatt „Bauleitplanung“ vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	9
4.5	Altlasten	10
4.6	Kampfmittel	10
4.7	Denkmalschutz	10
4.8	Artenschutz	10
5.	Planungsziele und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Regelungen zur Dimensionierung der zulässigen Bauvorhaben	13
5.3	Bedingte Festsetzung zum Kronenhofgebäude	17
5.4	Öffentliche und private Flächen sowie Erhalt von Bäumen	17
6.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	18
6.1	Dachform, Dachneigung, Firstausrichtung	18
6.2	Weitere gestalterisch wirksame Festsetzungen	18
6.3	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	19
7.	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung	19
8.	Naturschutz, umweltbezogene Festsetzungen	19
9.	Artenschutz	20

1. Notwendigkeit der Planänderung

Der Gemeinderat hat am 26.02.2014 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Kronenhof“ als Satzung beschlossen. Er ist mit Bekanntmachung am 28.02.2014 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan „Kronenhof“ von 2014 dient der Innenentwicklung, überwiegend der Steuerung der Nachverdichtung, und zur Stabilisierung der vorhandenen Strukturen. Von den ursprünglichen einfachen Siedlungshäusern aus den 1930er Jahren sind heute nur noch wenige in ihrem Urzustand erhalten. Durch Aufstockung, Anbau und Erweiterung wurden zusätzliche Räume geschaffen und die bestehende Bebauungsstruktur verändert. Der Bebauungsplan „Kronenhof“ sollte als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB auf eine geordnete Erweiterung und Nachverdichtung hinwirken. Hinsichtlich der nicht geregelten Merkmale war § 34 BauGB bei der Zulassung von Vorhaben anzuwenden. Bauanfragen aus den letzten Jahren im Bereich des Kronenhofs haben aufgezeigt, dass über die Bewertung eines Vorhabens nach § 34 BauGB hinaus eine ganzheitliche Betrachtung erforderlich ist, um die angestrebten städtebaulichen Ziele zu erreichen. Dies wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans angestrebt.

Der hohe Druck auf dem Immobilienmarkt in Kehl hat im Gebiet Kronenhof bauliche Entwicklungen ausgelöst, die nicht in allen Punkten einem wünschenswerten Maß der baulichen Nachverdichtung entsprechen. Vermehrt werden über eine angemessene Modernisierung der Siedlungshäuser hinausgehend große Baukörper mit mehreren Wohneinheiten geplant und errichtet. Der rechtsgültige Bebauungsplan „Kronenhof“ von 2014 bietet keine ausreichenden Steuerungsmöglichkeiten, städtebaulich erwünschte und der näheren Umgebung angepasste Entwicklungen im Geltungsbereich zu erzielen.

Insbesondere sind bislang keine Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) getroffen worden. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl als Verhältnis zwischen bebaubarer Grundstücksfläche und der Gesamtgrundstücksfläche ohne weitere einschränkende Festsetzungen erlaubt noch keine präzise Steuerung der Größe der zulässigen Bauvorhaben. Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Grundstückseinfriedung wirken nicht in zufriedenstellendem Maße auf einen Erhalt der gestalterischen Eigenarten der Kronenhofsiedlung hin.

2. Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kronenhof“. Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit dem Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplangebiets "Heiligenfeld" von 1979.

Bei einem Großteil des Geltungsbereichs handelt es sich um ein ehemaliges Kleinsiedlungsgebiet, das auch heute noch weitgehend durch kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldächern geprägt ist und dem Straßenzug mit den vorhandenen Gebäudefluchten einen besonderen Charakter verleiht.

Die Gebäude sind ursprünglich in weiten Teilen aus den 1930er Jahren und wurden in den darauffolgenden Jahrzehnten in unterschiedlichem Ausmaß saniert und modernisiert. Ausbauten und Anbauten wurden vorgenommen, z.T. erfolgten Abriss und Neubebauung. Vereinzelt gibt es heute Baulücken.

Rückseitig an den Gebäuden befinden sich insbesondere zwischen Ölbergstraße und Am Schlossjockelskopf die langgestreckten Gärten der alten Siedlungshäuser, die früher als Nutzgarten für die Selbstversorgung dienten. In anderen Teilbereichen wurden die Flächen ab den 1970er Jahren in zweiter Reihe bebaut und vermehrt Garagen und Nebenanlagen in die Gartenflächen gesetzt.

Am südwestlichen Rand des Gebiets steht das alte Kronenhofgebäude, das über einen langen Zeitraum als Gastwirtschaft und Beherbergungsbetrieb genutzt war. Im nördlichen Teil befindet sich rückwärtig an den Gebäuden der Stadionstraße und Ölbergstraße ein kleiner Teich, der fortlaufend durch Niederschlagswasser aus dem Bärmatigraben gespeist wird und das Wasser an den Schwimmbadgraben abgibt. An der Ecke Ölbergstraße / Am Rheinköpfe befinden sich das Vereinsheim des Angelsportvereins und ein Kinderspielplatz.

Die innere Erschließung des Gebiets besteht aus schmalen Straßen mit Straßenraumbreiten von 5 bis 7 Metern, die teilweise über Fußwege miteinander verbunden sind. In Teilbereichen führt das Parken im öffentlichen Raum dazu, dass der fahrende Verkehr, der ruhende Verkehr und der Fußgängerverkehr nur unter beengten Verhältnissen stattfinden können.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Kehler Campingplatz und das Rheinstadion. Östlich liegen das Seniorenheim Dr.-Friedrich-Geroldt-Haus und das im Bau befindliche Wohngebiet Schneeflären. Im Süden grenzt der Bärmatigraben das Gebiet Kronenhof von landwirtschaftlichen Flächen ab; der Teilbereich zwischen Heiligenfeldstraße und Pionierstraße gehört zum Bebauungsplan Heiligenfeld. Im Westen bildet der Hochwasserschutz zum Altrheinarm eine klare Abgrenzung des Gebiets.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Kronenhof soll den Ursprungsbebauungsplan im gesamten Geltungsbereich überlagern, so dass dieser nicht mehr anzuwenden ist.

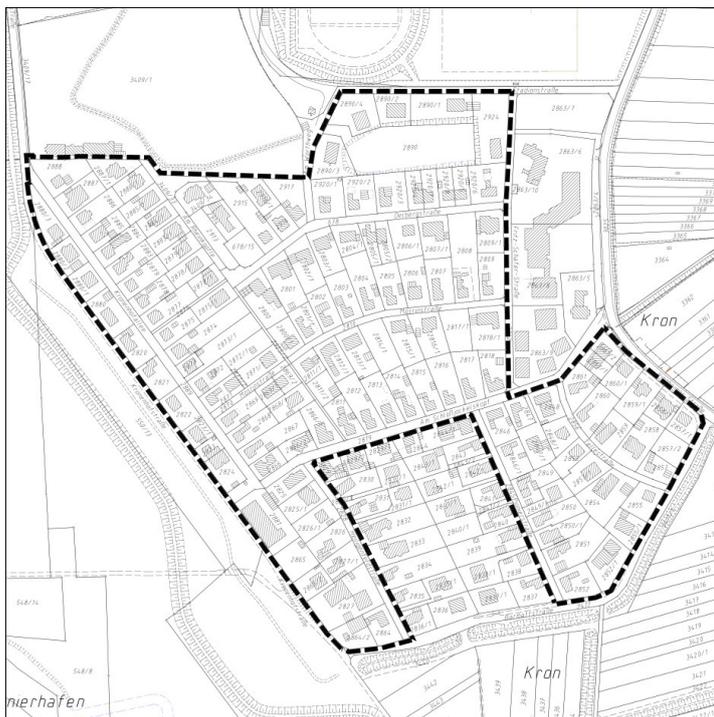


Abb. 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans und der 1. Änderung

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geändert. Der Bebauungsplan steuert im Wesentlichen die Nachverdichtung im Gebiet Kronenhof. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt zwischen 20.000 und 70.000 m². Die Vorprüfung des Einzelfalls hat erge-

Gemäß den im beschleunigten Verfahren geltenden Vorschriften wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Zur Sicherung der Planung ist für den betroffenen Bereich eine Satzung über eine Veränderungssperre erlassen worden, die durch öffentliche Bekanntmachung vom 04.11.2015 in Kraft getreten ist. Diese wurde durch den Gemeinderat der Stadt Kehl am 18.10.2017 in öffentlicher Sitzung gem. § 17 Abs. 1 i. V. m. § 14 BauGB um ein Jahr verlängert. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 28.10.2017.

In der öffentlichen Sitzung am 18.10.2017 hat der Gemeinderat zudem den Entwurf der Bebauungsplanänderung gebilligt und beschlossen, diesen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 05.12.2017 öffentlich ausgelegen. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.11.2017 beteiligt.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken im Rahmen der Offenlage führten zu Klarstellungen und redaktionellen Anpassungen der Planunterlagen.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 13.06.2018 erfolgte der von der Verwaltung vorgesehene Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Kronenhof“ in Kehl-Stadt nicht zu allen vorgelegten Teilen. Es wurde ein Änderungsbeschluss hinsichtlich der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften gefasst.

Der am 13.06.2018 erfolgte Änderungsbeschluss des Gemeinderats, die dem Gebiet dienenden Schank- und Speisewirtschaften nur noch für einen kleinen Teilbereich im Kronenhof allgemein zuzulassen und diese in den übrigen Bereichen auszuschließen, stellt eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplanentwurfs dar. Es geht dabei nicht nur um eine Klarstellung oder eine Änderung redaktioneller Art. Daher handelt es sich vorliegend um eine Änderung im Sinne des § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplans war gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

In den modifizierten Entwurfsunterlagen zum Gemeinderat im Juli wurden eine Änderung in den Textfestsetzungen bzw. in der Begründung sowie geringfügige Anpassungen im zeichnerischen Teil vorgenommen.

Die Anpassung der Baufenster an die Bestandsgebäude erfolgte in geringfügigem Ausmaß. Die hintere Baugrenze wird im Bereich der südwestlichen Ölbergstraße bei drei Grundstücken an die vorhandenen Gebäudefluchten angeglichen. Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt.

Die Änderung betrifft die allgemeine Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Anlagen werden aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses dahingehend geändert, dass lediglich im WA 4 die dem Gebiet dienenden Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig sein sollen; in den anderen Wohngebieten sollen Schank- und Speisewirtschaften zukünftig unzulässig sein.

Das WA 4 umfasst nur das Grundstück, auf dem das „Kronenhofgebäude“ samt Nebengebäude steht. Dort gilt die bereits bisher vorgesehene Regelung zur bedingten Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB des „Kronenhofgebäudes“. Der Bebauungsplan trifft entsprechend Festsetzungen, die den Erhalt des Gebäudes einschließlich der gegenüber den übrigen Siedlungshäusern höheren baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks er-

möglichen. Um zu verhindern, dass nach einem Verlust des Gebäudes durch Abriss die höhere bauliche Ausnutzbarkeit für größere bauliche Anlagen, auch in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen, ausgenutzt werden kann, trifft der Bebauungsplan für den Fall des vollständigen oder überwiegenden Abrisses des „Kronenhofgebäudes“ die bedingte Festsetzung, dass ab diesem Zeitpunkt für das Grundstück die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebiets WA 3 gelten und somit insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung dem der Umgebung entspricht.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 18.07.2018 wurden die angepassten Entwurfsunterlagen zur Beschlussfassung über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Ein Beschluss wurde seitens des Gemeinderats allerdings in dieser Sitzung nicht gefasst. Die Mindestgrundstücksgröße und die Bauweise hinsichtlich der Definition von Doppelhäusern, auch in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück führten dazu, dass der Beschluss zur erneuten Offenlage abermals vertagt worden ist.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.09.2018 nunmehr den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Kronenhof“ in Kehl-Stadt mit den bereits beschriebenen Anpassungen und mit den nachfolgenden Änderungen in den Festsetzungen sowie der Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die festgesetzte maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude ergänzt um den Zusatz, dass in diesen Bereichen maximal eine Wohneinheit je angefangenen 350 m² Grundstücksfläche zulässig ist. Außerdem wird unter den Hinweisen die Erläuterung eines Doppelhauses eingefügt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Ferner hat der Gemeinderat beschlossen den modifizierten Bebauungsplanentwurf gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut und verkürzt öffentlich auszulegen. Eine erneute Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB war lediglich für die angepassten Teile erforderlich. Die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB war entbehrlich, da die Betroffenheit nicht gegeben ist.

Der angepasste Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und die textlichen Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften, jeweils im Änderungsmodus, wurden in der Zeit von 01.10.2018 bis einschließlich 12.10.2018 öffentlich ausgelegt.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken im Rahmen der erneuten Offenlage führten zu keinen Änderungen und Ergänzungen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans tritt, nach erfolgtem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat, durch die öffentliche Bekanntmachung in Kraft. Die Veränderungssperre tritt gem. § 17 Abs. 5 BauGB außer Kraft, sobald das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Kronenhof“ rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

4. Vorhandene Planungen und Untersuchungen

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

4.1 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 strukturelle 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.

Das Plangebiet ist im geltenden Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein als Siedlungsfläche dargestellt.

Nach dem Regionalplan soll in der Kernstadt eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden. Orte mit einer verstärkten Siedlungsentwicklung liegen in der Regel nahe bei vorhandenen regional bedeutsamen Arbeitsplatzschwerpunkten. Die Kernstadt verfügt über eine gute Infrastruktur.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Kehl stellt den Flächennutzungsplan in eigener Verantwortung auf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan vom 16.10.2004 als Wohnbaufläche dargestellt. Der Spielplatz ist als Grünfläche dargestellt und der Teich als Wasserfläche.

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

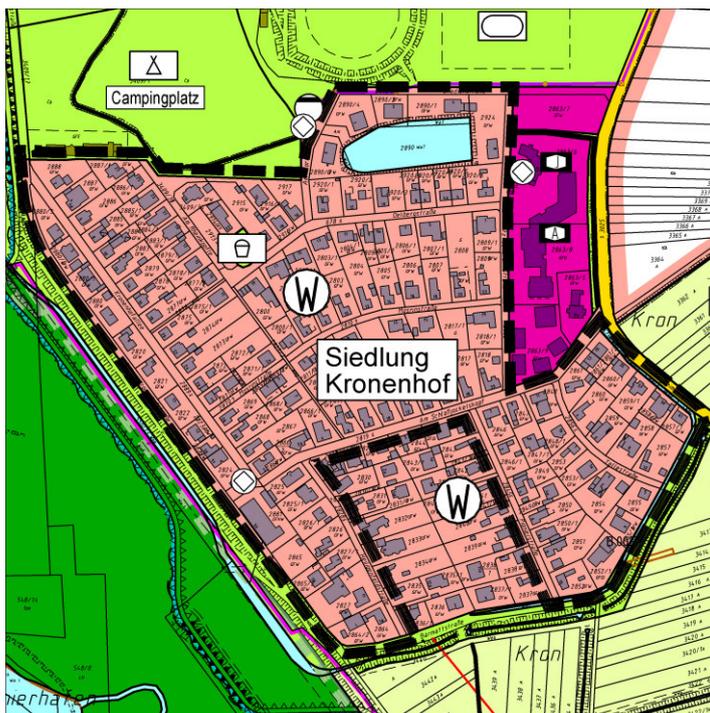


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kehl

4.3 Grundwasserstände

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Auswirkungsbereiche der Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms.

Die Grundwassermessstellen 78/064-1 (KS 39 KEHL), 144/064-7 (175 NBA KEHL) und 142/064-8 (173 NBA KEHL) liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Kronenhof" in Kehl-Stadt bzw. unmittelbar daran angrenzend. Aus den gemessenen Werten und der Kenntnis über die Fließrichtung des Grundwassers lassen sich die nachfolgenden Grundwasserstände für das Plangebiet prognostizieren:

Grundwassermessstelle	mittlerer Grundwasserstand [m ü. NN]	höchster Grundwasserstand [m ü. NN]
78/064-1 KS 39 KEHL	135,41	137,63 (am 24.05.1999)
144/064-7 175 NBA KEHL	135,19	137,13 (am 03.06.2013)
142/064-8 173 NBA KEHL	135,14	136,87 (am 17.05.1999)
Bebauungsplangebiet	ca. 135,25	ca. 137,21

Die in der o. g. Tabelle dargestellten maximalen Grundwasserstände sind Montagswerte, d. h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist. Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

Zu beachten ist außerdem, dass aufgrund der großen Ausdehnung des Gebiets im südlichen Teil höhere mittlere und höchste Grundwasserstände zu verzeichnen sind (ca. 135,41 m ü. NN bzw. 137,63 m ü. NN) als im nördlichen Teil (ca. 135,19 m ü. NN bzw. 137,13 m ü. NN).

Die Geländehöhe des Plangebiets liegt im Mittel bei ca. 138 ü. NN mit geringen Abweichungen nach oben oder unten. Der Abstand zwischen Geländeoberkante und mittlerem sowie mittlerem höchstem Grundwasserstand ist gering, liegt allerdings innerhalb des für Kehl typischen Rahmens.

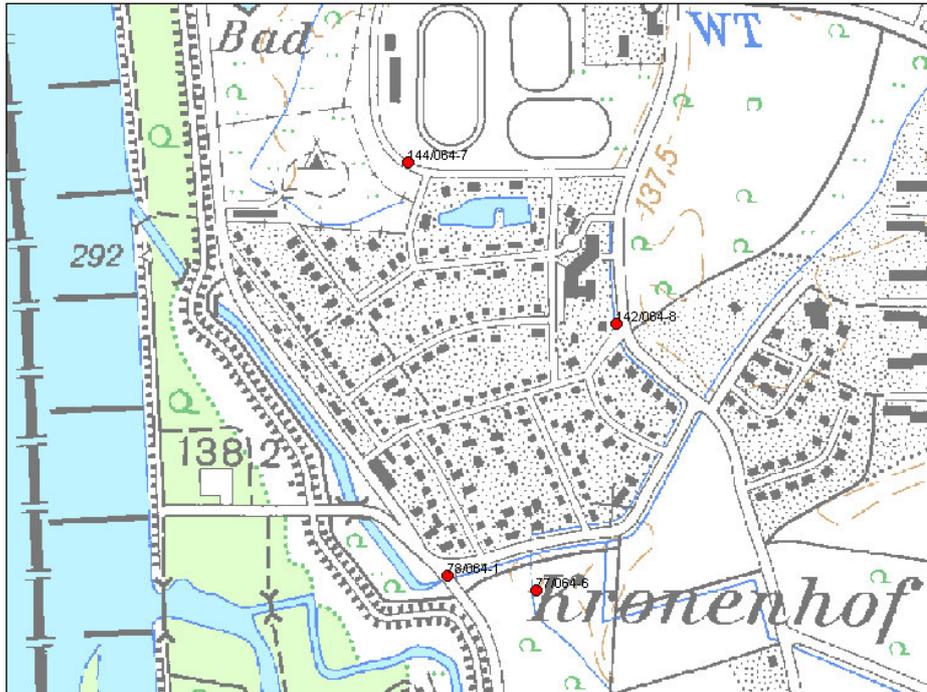


Abb. 4 Lageplan Grundwassermessstellen

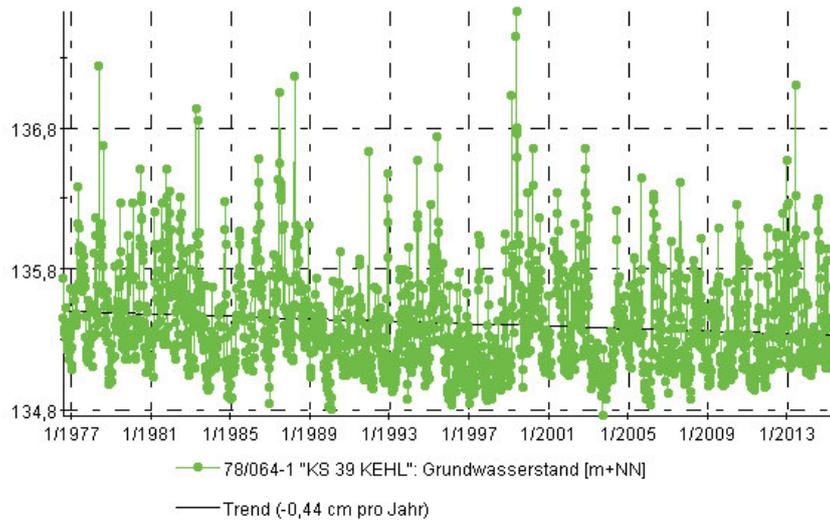


Abb. 5 Grundwasserganglinie Grundwassermessstelle 78-064-1 „KS 39 KEHL“

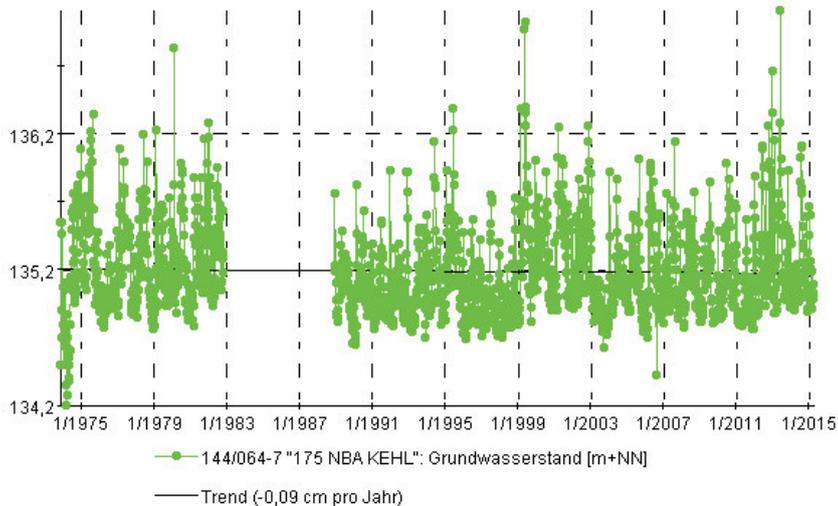


Abb. 6 Grundwasserganglinien Grundwassermessstelle 144/064-7 „175 NBA KEHL“

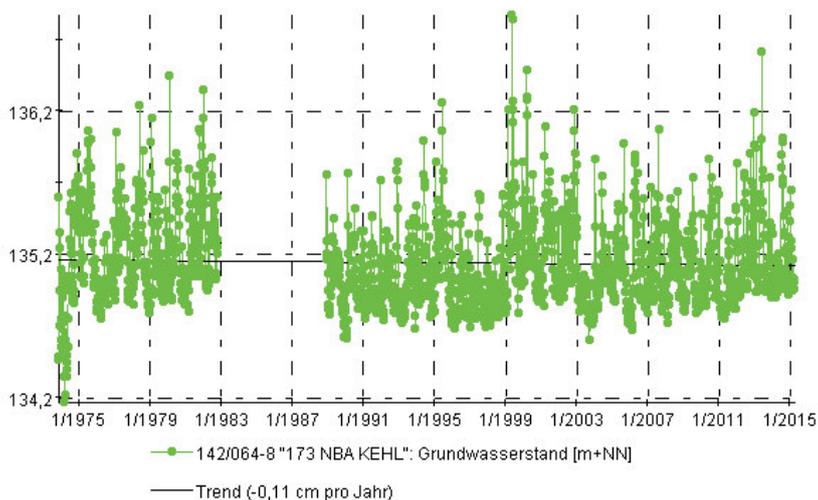


Abb. 7 Grundwasserganglinien Grundwassermessstelle 142/064-8 „173 NBA KEHL“

4.4 Hochwasserschutz und Hinweise aus dem Merkblatt „Bauleitplanung“ vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Das Plangebiet kann bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) mit Wasserständen über den hundertjährlich zu erwartenden Hochwasserereignissen oder bei einem Versagen des Hochwasserschutzes (Dammbruch) überflutet werden.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass nahezu die gesamte Kehler Gemarkung bei einem extremen Hochwasserereignis überschwemmungsgefährdet ist. Bei einem HQ extrem-Ereignis nicht überflutete Flächen stehen als Alternative zur Entwicklung nicht zur Verfügung.

Konkrete bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser sind gemäß dem geltenden Wasserrecht im Plangebiet nicht erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erscheinen daher den Belangen des Hochwasserschutzes angemessen. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und Hochwasserrückhaltung berücksichtigt werden sollen.

4.5 Altlasten

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

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

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen / keine Altlasten oder Flächen, bei denen weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen), vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

4.6 Kampfmittel

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

4.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Baudenkmäler vorhanden. Eine Unterschutzstellung des historischen Kronenhofgebäudes ist nicht abschließend geprüft.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kronenhof" in Kehl-Stadt sind zudem nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.8 Artenschutz

2016 wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt, die prüft, welche europäisch geschützten Arten im Gebiet vorkommen können, und die mögliche Konfliktpunkte herleitet. Demnach sind Vorkommen und somit eine Betroffenheit von Arten aus den Tiergruppen der Vögel (u.a. Goldammer, Star), Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Zauneidechse, Mauereidechse), Amphibien (u.a. Kammmolch), wasserbewohnenden Tiergruppen (Fische und Rundmäuler, Krebse, Muscheln, Wasserschnecken, Libellen und wasserbewohnende Käfer und Holzkäfer nicht grundsätzlich auszuschließen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann für diese artenschutzrechtlich

relevanten Gruppen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, jedoch kann umgekehrt eine Betroffenheit der Arten nicht zwangsweise mit einer Erfüllung von Verbotstatbeständen gleichgesetzt werden. Die artenschutzrechtliche Abschätzung liegt als Anlage der Begründung bei.

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen die mittel- bis langfristige Weiterentwicklung des vorhandenen baulichen Bestands regelt, war auf Ebene des Bebauungsplans die grundsätzliche Vollziehbarkeit über eine artenschutzrechtliche Abschätzung sicherzustellen. Diese ist der artenschutzrechtlichen Abschätzung zufolge gegeben. Zur Genehmigung konkreter Bauvorhaben können ggf. ortsspezifische und zum gegebenen Zeitpunkt aktuelle spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen erforderlich sein.

5. Planungsziele und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Zentrales Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kronenhof“ ist, den ortsbildprägenden Charakter der Siedlung zu erhalten und gleichzeitig eine maßvolle Entwicklung und Anpassung des Bestands an moderne Wohnbedürfnisse (Wohnflächenbedarf, Grundrisse etc.), an technische Anforderungen im Gebäude (Dämmung, Energie, sanitäre Ausstattung etc.) und an die Siedlung (Erschließung, Parken etc.) zu ermöglichen. Der Bebauungsplan „Kronenhof“ bietet hierzu nicht in allen Belangen ausreichende Regelungs- bzw. Steuerungsmöglichkeiten.

Im Wesentlichen werden über die Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt

- die Nachverdichtung auf bebauten und unbebauten Grundstücken durch Neubauten und Anbauten bei gleichzeitiger Bewahrung einer ortsbildtypischen Gebäudekubatur und Freihaltung der ortstypischen rückwärtigen Gartenflächen,
- der Erhalt der historischen Gebäudetypologie mit geneigten Satteldächern und Begrenzung der Höhe der Gebäude sowie Beschränkung des Dachaufbaus,
- die Bewahrung städtebaulicher und gestalterischer Qualität im öffentlichen und privaten Raum sowie an Gebäuden,
- der Erhalt der privaten Wasserfläche und den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gegliedert in die Teilbereiche WA 1- 4 gem. § 4 BauNVO festgesetzt, was dem Nutzungsbestand entspricht. Im Bestand findet sich vorrangig Wohnnutzung, vereinzelt freiberufliche Nutzungen, nicht störende Handwerksbetriebe, Gastronomie und kleine Beherbergungsbetriebe.

Allgemein zulässig sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans folgende gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind lediglich im Bereich des WA 4 allgemein zulässig; in den anderen Bereichen sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig.

Im WA 4 gilt die bereits bestehende Regelung zur bedingten Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB des „Kronenhofgebäudes“. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen, die den Erhalt des Gebäudes einschließlich der gegenüber den übrigen Siedlungshäusern

höheren baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks ermöglichen. Um zu verhindern, dass nach einem Verlust des Gebäudes durch Abriss die höhere bauliche Ausnutzbarkeit für größere bauliche Anlagen, auch in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen, ausgenutzt werden kann, trifft der Bebauungsplan für den Fall des vollständigen oder überwiegenden Abrisses die bedingte Festsetzung, dass ab diesem Zeitpunkt für das Grundstück die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebiets WA 3 gelten und somit insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung dem der Umgebung entspricht.

Der Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO ist nur aus städtebaulichen Gründen zulässig; andere Gründe, z. B. des Wettbewerbs scheiden aus. Als Voraussetzung für die Zulässigkeit des Ausschlusses von allgemein zulässigen Nutzungen muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleiben, hier im Kronenhof als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO: vorwiegend dem Wohnen dienende Nutzungsarten. Die Wohnnutzung als Hauptnutzung verlangt gegenüber allen Nutzungsarten Rücksichtnahme (hierzu zählen u. a. Lärmschutz, Flächenbedarf der baulichen Anlage, inkl. Anzahl der erforderlichen Stellplätze, Querschnitt der Erschließung). Das Gebiet muss sich aber auch gegenüber einem reinen Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauGB eindeutig abgrenzen, das ausschließlich der Nutzungsart des Wohnens dienen soll. Hier wäre ein gewerblicher Betrieb, z. B. Büro eines Handwerkerbetriebs nur ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungen sind aber im Geltungsbereich vorhanden und sollen auch weiterhin zulässig sein.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sollen nur für einen kleinen Teilbereich im Kronenhof allgemein zulässig sein. In den übrigen Bereichen wird die Nutzung ausgeschlossen.

Bei Gastronomienutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften ist zu befürchten, dass nicht nur Anwohner des Gebiets die Nutzung in Anspruch nehmen, so dass mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, für die die bestehende Infrastruktur nicht ausgelegt ist. Die Grundstruktur der Kronenhofsiedlung stammt aus den 1930-er Jahren. Die vorhandenen Straßenräume sind sehr eng (tlw. unter 4 m Straßenbreite und tlw. ohne separate Gehwegflächen) und schränken das Parken auf der öffentlichen Fläche stark ein. Eine zwar temporäre, aber zusätzliche und punktuelle Belastung des parkenden Verkehrs durch Schank- und Speisewirtschaften ist hinsichtlich der Verkehrssicherheit innerhalb des Gebiets nicht vertretbar.

Aufgrund der beengten Straßenverhältnisse wäre zudem mit erhöhten Lärmimmissionen bei der Parkplatzsuche zu rechnen. Nachhaltig störender ist aber häufig das Verhalten der Gäste v.a. nach dem Lokalbesuch, da es sich meistens um spontan auftretende Ereignisse handelt. Der Grundgeräuschpegel ist im Siedlungsgebiet aufgrund der vorhandenen niedrigen Bebauung und der geringen Wohndichte sehr niedrig anzusetzen. Die Lärmintensität, die von einer Schank- und Speisewirtschaft grundsätzlich ausgehen kann, könnte sehr schnell Störungen hervorrufen und von den Anwohnern als unzumutbar empfunden werden. Das Rücksichtnahmegebot der Nutzung gegenüber den Anwohnern könnte verletzt werden. Der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets könnte mit der gastronomischen Nutzung unvereinbar sein.

Im sog. Kronenhofgebäude, im südlichen Bereich der Kronenhofstraße liegt eine baurechtliche Genehmigung für eine Schank- und Speisewirtschaft vor, deren Betrieb derzeit allerdings ruht. Im festgelegten Wohngebiet WA 4, im Randbereich der Siedlung, nahe den Rheinauen als Nah- und Erholungsgebiet wäre aber eine solche Nutzung weiterhin wünschenswert und städtebaulich vorstellbar, zumal hier Stellplätze in gewissem Umfang vorhanden sind.

Die Nutzungen der Schank- und Speisewirtschaft werden im Bebauungsplan mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kronenhof“ stark eingeschränkt bzw. bei Wegfall von

WA 4 sind sie gar nicht mehr möglich. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets bleibt trotz der Einschränkung weiterhin gewahrt.

Gartenbaubetriebe, die in der Regel größere Flächen beanspruchen, entsprechen nicht der kleinteiligen Siedlungsstruktur. Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind in der Regel mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden, für das die vorhandene Straßeninfrastruktur nicht ausgelegt ist. Heute sind im Gebiet Kronenhof keine Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen vorhanden. Diese Nutzungen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Handwerksbetriebe entsprechen dem Gebietscharakter und sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden in der Größe auf die Vorgaben aus reinen Wohngebieten i.S.d. § 3 BauNVO beschränkt, um dem teilweise erhaltenen Kleinsiedlungscharakter des Kronenhofs gerecht zu werden.

Da im Bestand des Kronenhofs bereits Beherbergungsbetriebe (dazu zählen u.a. auch Ferienwohnungen) und sonstige nicht störende Handwerksbetriebe vorhanden sind, sollen diese ausnahmsweise zulässig sein. Die Größe der Beherbergungsbetriebe wird durch die umfangreichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Beschränkung auf kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (wie im reinen Wohngebiet) begrenzt. Für die Auslegung des Begriffs „kleine Betriebe“ i. S. d. § 3 Abs. 3 BauGB kommt es auf die konkrete Örtlichkeit an. Der Betrieb muss sich nach seinem Erscheinungsbild in das Baugebiet einordnen. Die Grundsätze des Rücksichtnahmegebots sind allgemein gültig und müssen nicht näher erläutert werden.

Der Ausschluss von sog. „Automatenbistros“, d.h. Schank- und Speisewirtschaften, in denen Spielautomaten aufgestellt werden, mit denen ein maßgeblicher Umsatz erzielt wird, ist zwar im Sinne der Einschränkung des damit verbundenen negativen Erscheinungsbilds wünschenswert, jedoch nicht über baurechtliche Regelungen erreichbar.

5.2 Regelungen zur Dimensionierung der zulässigen Bauvorhaben

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Größe der Grundstücke und der Zahl der Wohneinheiten berücksichtigen eine Vielzahl von Faktoren, darunter insbesondere:

- die Forderung nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden,
- die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichend besonnte und belüftete Gebäude,
- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, einschließlich der von Familien mit mehreren Kindern,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau der vorhandenen Siedlung,
- die Belange der Baukultur, der Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes,
- der Schutz der Umweltgüter.

Ein zentrales Ziel des Bebauungsplans ist es, eine maßvoll verdichtete Bebauung zuzulassen, die vorrangig über die überbaubare Grundstücksfläche, die Gebäudekubatur und Dachform sowie die Höhe der baulichen Anlagen die Zulässigkeit von Bauvorhaben steuert und damit einerseits zur Erhaltung des historischen Erscheinungsbilds der Siedlung Kronenhof beiträgt und andererseits eine zeitgemäße Entwicklung und Ergänzung des baulichen Bestands ermöglicht.

Maßgeblich für das Erscheinungsbild der Gebäude ist die Kombination der Festsetzungen, die dazu führt, dass zumeist nicht die Grenzwerte aller Parameter erreicht werden können. So ist es zum Beispiel nicht möglich, gleichzeitig die maximale Gebäudetiefe von

16 m und die maximalen Höhenbegrenzungen der baulichen Anlage unter Einhaltung der Vorgaben zur Dachform und Dachneigung auszuschöpfen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans geben damit den Bauherren gestalterische Freiheiten, ohne in der Summe Bauvorhaben zu ermöglichen, die den über den baulichen Bestand gegebenen Rahmen sprengen.

Grundflächenzahl

Im Plangebiet finden sich sowohl kleine Grundstücke mit ca. 200 m², als auch sehr große Grundstücke mit über 1.000 m² Grundstücksfläche. Die Festsetzung allein einer Grundflächenzahl, die die relative Überbaubarkeit in Bezug auf die Grundstücksfläche vorgibt, würde dazu führen, dass die Größe der zulässigen baulichen Anlagen auf den einzelnen Grundstücken sehr unterschiedlich ausfällt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wurde daher mit einer weiteren Festsetzung kombiniert, um eine wirksame Begrenzung des größenbezogenen Erscheinungsbilds der baulichen Anlagen darzustellen. Festgesetzt wurde daher, durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Begrenzung der Länge der Gebäudeseiten auf weniger als 50 m die Größe der zulässigen Baukörper zu begrenzen. Die Begrenzung der maximalen Gebäudelänge wurde auf 16 m festgesetzt. Die Gebäude mit längeren Abmaßen fallen künftig unter den Bestandsschutz. Weitere Ausführungen hierzu siehe unter „Bauweise“.

Da eine detaillierte Steuerung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt, ist eine Festsetzung der Geschossflächenzahl im Plangebiet nicht erforderlich.

Überbauung mit Stellplätzen und Nebenanlagen

Die Überbauung der Grundstücke mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Gartenhäusern, Schuppen etc. ist auf die Regelung in § 19 Abs. 4 BauNVO begrenzt. Außerdem werden die in §§ 12 und 14 BauNVO genannten Anlagen auf die Baufenster und, bei Stellplätzen, auf die der Erschließungsstraße zugewandten Flächen begrenzt. Ziel ist es, über diese Festsetzungen die notwendigen technischen Anlagen auf einen angemessenen Flächenanteil zu beschränken und ökologisch wertvolle Freibereiche bzw. für das Siedlungsbild typische langgezogene rückwärtige Hausgärten von sämtlichen baulichen Anlagen frei zu halten. Durch den Ausschluss von Garagen und Carports in Vorgartenbereichen bzw. unmittelbar angrenzend an öffentliche Flächen werden die Gebäude nicht durch diese Anlagen verdeckt und der Straßenraum wird optisch nicht eingeschränkt.

Die einzelnen Nebenanlagen, die sich im Bestand außerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden, fallen künftig unter den Bestandsschutz.

Mindestgrundstücksgröße

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m² festgesetzt, so dass eine kleinflächige Aufteilung von Baugrundstücken mit in der Summe höheren baulichen Ausnutzbarkeit ausgeschlossen wird.

Aus den örtlichen Gegebenheiten ergibt sich eine zweckmäßige Mindestgröße der Grundstücke von 350 qm. Bei dieser Grundstücksgröße ist die Größe der baulichen Anlagen kleinteiliger, was der bestehenden Bebauung entspricht. So kann die Dichte der Bebauung auf den einzelnen Grundstücken nicht zu massiv ausfallen und lässt dennoch genügend Spielraum für Nachverdichtungen.

Im Bestand sind im Geltungsbereich des Kronenhofs derzeit ca. 8 Grundstücke mit einer Größe von über 1.050 qm und ca. 40 Grundstücke mit einer Größe zwischen 700 und 1.050 qm vorhanden. Davon kann allerdings auf ca. 16 Grundstücken wegen der festgesetzten Baufenster keine rückwärtige Bebauung realisiert werden. Theoretisch wären damit im Geltungsbereich des Kronenhofs Grundstücksteilungen für ca. 20 neue Grundstücke möglich, ohne Berücksichtigung der bestehenden Gebäudesituierung und der Erschließungsmöglichkeit.

Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Besondere städtebauliche Gründe brauchen nicht für die Festsetzung der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten vorzuliegen (Brügelmann, BauGB, Stand: Sept. 2017, § 9 BauGB Rn. 169). Die dahin gehende Anforderung ist mit dem BauROG 1997 gestrichen worden. Die städtebauliche Erfordernis dieser Festsetzung ist indes besonders darzulegen.

Orientierend am Bestand werden in weiten Bereichen zwei Wohneinheiten je Gebäude als maximal zulässige Anzahl festgesetzt. Wobei in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 je angefangenen 350 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig ist. Verhindert werden damit eine nicht mehr am Bestand orientierte sehr kleinteilige Gliederung der Wohneinheiten und eine Verschärfung der Parksituation durch eine übermäßig hohe Anzahl an kleinen Wohneinheiten mit jeweils Stellplatzbedarf. Da der Bereich zwischen Heiligenfeldstraße und Kronenhofstraße bereits im Bestand großformatiger und stärker von der Typologie des Kronenhofs abweichend bebaut ist, wird die Zahl der Wohneinheiten in diesem Teilgebiet auf vier je Gebäude begrenzt.

Für das Kronenhofgebäude mit seiner besonderen Funktion und Größe wird keine Vorgabe über die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten gemacht.

Zahl der Vollgeschosse

Ein Teil des Plangebiets ist zwei- bis dreigeschossig bebaut, wobei das oberste Geschoss kein Vollgeschoss darstellt. Zur Erhaltung der Charakteristik des baulichen Bestands werden im Bebauungsplan zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kronenhof“ befinden sich insgesamt ca. 135 Gebäude, wovon mindestens 17 Gebäude aufgrund eines hohen Sockels (> 1,40 m aus Erdreich) bzw. aufgrund von größeren Dachausbauten bereits zwei Vollgeschosse aufweisen. Aufgrund des meist sehr steilen Satteldaches könnte der Dachspitz mit Dacheinbauten (wie Gauben) zu einem weiteren Wohngeschoss ausgebaut werden, so dass optisch eine Dreigeschossigkeit vorhanden wäre. Dazu kommen mindestens sechs weitere Gebäude, die aufgrund ihrer faktischen Höhenentwicklung zwei Vollgeschosse aufweisen. Die zweigeschossigen Gebäude sind damit im Geltungsbereich in der Minderheit, erzielen aber in der Gesamtheit immerhin über 17 %. Im Gesamtgebiet ist somit eine ausreichend hohe Nachverdichtung im Bestand möglich.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Kombination aus Festsetzungen zu Firsthöhe, Traufhöhe und Dachform bewirkt eine Bewahrung der gebietstypischen Dachlandschaft (verhältnismäßig steil geneigte Satteldächer) und Gebäudekubatur im Dachbereich.

In weiten Teilen des Plangebiets werden eine Traufhöhe von maximal 7,5 m und eine Firsthöhe von maximal 9,5 m zugelassen.

Die textlichen Festsetzungen enthalten Regelungen zur Bestimmung des oberen Bezugspunkts. Als unterer Bezugspunkt wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes festgesetzt. Über den Bebauungsplan „Kronenhof“ von 2014 war die Höhe von 138,90 m ü. NN als fixer unterer Bezugspunkt festgesetzt.

Im baulichen Bestand finden sich auf den Nordseiten der Ölbergstraße, der Mosrinstraße und der Straße Am Schloßjockelskopf Gebäude mit um ca. 1 m geringeren Trauf- und Firsthöhen als in der Umgebung. Auf den Südseiten der Straßen haben hier die Eigentümer überproportional häufig von den Möglichkeiten eines Aus- und Neubaus Gebrauch gemacht. Eine zu enge Beschränkung insbesondere der Traufhöhe (z.B. auf 4,5 m) würde dazu führen, dass eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen nahezu ausgeschlossen wird und eine zeitgemäße Nachnutzung der Grundstücke erschwert wird. Festgesetzt werden in diesem Bereich eine Firsthöhe von 7,5 m sowie eine Traufhöhe von 5,5 m.

Der dargestellte Systemschnitt gibt eine nicht abschließende Erläuterung zur Höhe baulicher Anlagen und der Bezugspunkte.

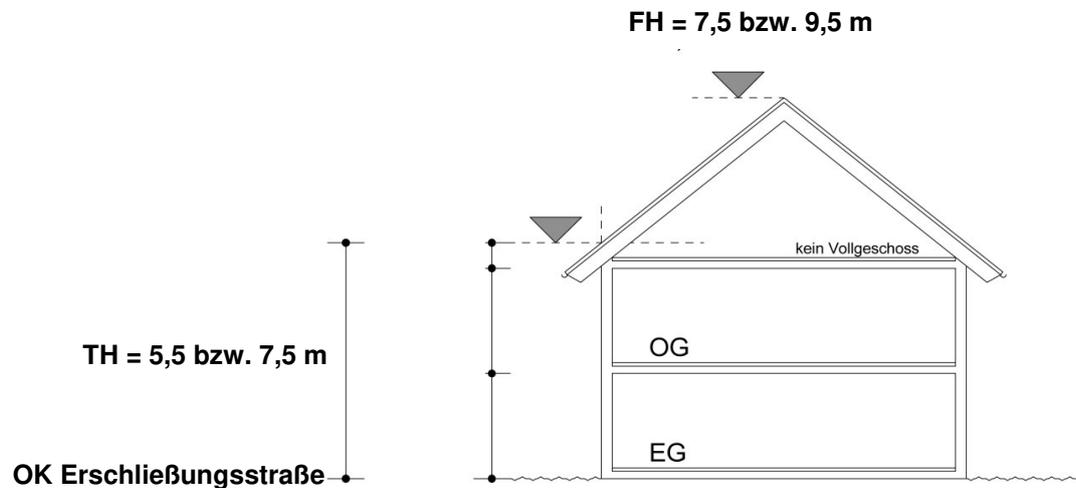


Abb. 8 Systemschnitt zu den Höhenfestsetzungen

Bauweise

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Entsprechend dem Einschrieb im Plan ist die Bauweise weitenteils als abweichende Bauweise festgesetzt. Hier gelten die Regelungen der offenen Bauweise, d.h. die Einzelhäuser sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Einzelhäuser bis höchstens 16 m Länge zulässig. Doppelhäuser sind mit einseitigem Grenzabstand zu errichten, jedoch ist je Doppelhaushälfte eine Gebäudelänge von maximal 8 m zulässig. Damit wird insbesondere bei zur Erschließungsstraße hin orientierten Gebäuden verhindert, dass von ihnen ein massiv prägendes Erscheinungsbild ausgeht.

Der Bebauungsplan stellt klar, dass unter einer Doppelhaushälfte ein konstruktiv selbstständiges Gebäude zu verstehen ist, das an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze an eine weitere Doppelhaushälfte angebaut ist. Der Bebauungsplan folgt damit der Definition des Bundesverwaltungsgerichts in seinem Urteil vom 24.02.2000, um eine präzise Steuerung zur Bebauungsdichte zu erreichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kronenhof“ befinden sich insgesamt ca. 135 Gebäude, wovon 12 Häuser als Doppelhäuser ausgeführt sind.

Von den ca. 135 bebauten Grundstücken weisen ca. 14 Gebäude eine Gebäudeabmessung zwischen 14 und 15 m auf, 26 Gebäude zwischen 15 und 18 m sowie 10 Gebäude über 18 m (bis ca. 21 m). Bei der Auflistung wurden nur die Gebäude berücksichtigt, deren Hauptgebäude die zuvor genannten Abmessungen aufweisen bzw. deren rückwärtiger Bereich / Anbau zu Wohnzwecken genutzt wird und zusammen mit dem Hauptgebäude als Einheit wirken. Doppelhäuser werden dabei als eine Gebäudeeinheit betrachtet, da sie in ihrem gesamten Erscheinungsbild in Erscheinung treten. Um dem vorgebrachten Belang der sehr engen Orientierung am Bestand auf der einen Seite und der Notwendigkeit einer vollziehbaren Festsetzung auf der anderen Seite gerecht werden zu können, wird für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung die maximal zulässige Gebäudelänge auf 16 m begrenzt.

Durch Aufstockung, Erweiterung und Umbau wurden bei einigen Siedlungsgebäuden zusätzliche Räume in den ehemaligen angebauten Schuppen geschaffen und die bestehende Bebauungsstruktur, auch in der Höhenentwicklung nachhaltig verändert. In der Zwischenzeit sind zudem neue Gebäude entstanden, die differenzierende Kubaturen im Ver-

gleich zu den ehemaligen Siedlungsgebäuden aufweisen. Im Bestand verfügen bereits ca. 12 Grundstücke über zweigeschossige Hauptgebäude bzw. Anbauten (tlw. mit Dachaufbauten), die zu Wohnzwecken dienen und eine gesamte Gebäudeabmessung von über 14 m aufweisen.

Für das Kronenhofgebäude wird bestandsschützend offene Bauweise festgesetzt. Eine Erweiterung der baulichen Anlage ist unter Beachtung aller Festsetzungen und Regelungen des Bauordnungsrechts ohnehin nur noch in begrenztem Umfang möglich.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Die innerhalb der Baugrenzen liegenden Baufelder sind im Bereich zwischen Stadionstraße und am Schloßjockelskopf sowie westlich der Kronenhofallee auf eine Tiefe von maximal 18 m begrenzt, wobei diese nur mit maximal 16 m Gebäudelänge ausgenutzt werden darf. Im westlichen und südöstlichen Teil des Plangebiets werden die Blockinnenbereiche nicht durch eine entsprechende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen von baulichen Anlagen freigehalten und ermöglichen eine im Bestand bereits teilweise vollzogene bauliche Ausnutzung der Grundstücke in zweiter Reihe.

5.3 Bedingte Festsetzung zum Kronenhofgebäude

Das Gebäude Kronenhofstraße 53 (sog. „Kronenhofgebäude“) ist über lange Zeit als Schank- und Speisewirtschaft sowie Beherrbergungsbetrieb genutzt worden. Aktuell steht es in weiten Teilen leer. Der Erhalt des für das Siedlungsbild prägenden Gebäudes ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert und eine denkmalrechtliche Unterschutzstellung soll geprüft werden.

Der Bebauungsplan trifft entsprechend Festsetzungen, die den Erhalt des Gebäudes einschließlich der gegenüber den übrigen Siedlungshäusern höheren baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks ermöglichen (vgl. Kapitel 5.2). Um zu verhindern, dass nach einem Verlust des Gebäudes durch Abriss die höhere bauliche Ausnutzbarkeit für größere bauliche Anlagen ausgenutzt werden kann, trifft der Bebauungsplan für den Fall des vollständigen oder überwiegenden Abrisses die bedingte Festsetzung, dass ab diesem Zeitpunkt für das Grundstück die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebiets WA 3 gelten und somit insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung dem der Umgebung entspricht.

Der Definition des überwiegenden Abrisses wird die vorhandene Gebäudekubatur und –struktur zugrunde gelegt. Das Gebäude besteht aus einem eingeschossigen, länglichen Gebäudeteil mit steilem Walmdach und Dachgauben auf der Nordseite und einem zweigeschossigen, auf quadratischem Grundriss ausgelegten Gebäudeteil mit steilem Zelt-dach im Süden. Wenn beide Bauteile oder auch nur einer dieser Bauteile vollständig oder überwiegend abgerissen werden und damit die Charakteristik dieses für den Kronenhof markanten Gebäudes verloren ginge, entfällt die bedingte Festsetzung für das Grundstück.

5.4 Öffentliche und private Flächen sowie Erhalt von Bäumen

Die öffentlichen und privaten Flächen werden in ihrer Bestandslage und mit den entsprechenden Funktionen wie im Bestand festgesetzt:

- die vorhandenen Erschließungsstraßen als Verkehrsflächen,
- der Teich auf Privatgrund im nördlichen Teil des Plangebiets als Wasserfläche,
- der Spielplatz an der Ecke Ölbergstraße / Am Rheinköpfele als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz.

Es gibt jeweils keinen Anlass die vorhandenen Nutzungen zu ändern.

Die auf den Grünflächen vorhandenen Bäume sollen als große, den öffentlichen Raum prägende und aufwertende Elemente überwiegend erhalten bleiben. Es werden vier Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Ein Baum ist abgängig, eine erhaltende Festsetzung ist nicht zielführend.

6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Dachform, Dachneigung, Firstausrichtung

Charakteristisch für das Gebiet Kronenhof sind Satteldächer mit relativ steil geneigten Dächern ohne Dachausbau bzw. mit kleinen Dachgauben. In jüngerer Vergangenheit wurden Bauvorhaben realisiert, die sich in der Dachform deutlich von der historischen Struktur abgrenzen und damit das einheitlich wahrnehmbare Siedlungsbild stören.

Walmdächer sind ebenfalls zulässig, da diese eine Sonderform von Satteldächern darstellen und die Grundform eines Satteldaches mit First aufweisen. Hingegen besitzt ein Zelt-dach lediglich eine Spitze und damit keinen First. Diese Dachform weicht zu stark von der Form eines Satteldaches ab und ist folglich unzulässig.

Da Satteldächer auch bei modernen Wohngebäuden mit zeitgemäßen Dämm- und Energiestandards eingesetzt werden, behindert die Festsetzung der Dachform (Satteldach) mit einer Neigung von mindestens 30° die bauliche Weiterentwicklung des Gebiets nicht.

Ebenso lässt die Einschränkung der Gesamtlänge von Dachgauben auf maximal 50% der zugehörigen Gebäudebreite und die Festsetzung eines Mindestabstands von Dachgauben zur Traufe, zum Ortgang und zum First genügend Spielraum zum Ausbau von Dachgeschossen ohne das Erscheinungsbild der Siedlung zu verfremden.

Zusätzlich sind für untergeordnete und verbindende Bauteile sowie Garagen und Carports extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Der Gebietscharakter wird damit nicht gestört und ein positiver Beitrag zur Durchgrünung des Gebiets geleistet.

Die Dachfirste sind parallel oder orthogonal zur zugeordneten Erschließungsstraße auszurichten. Im zeichnerischen Teil wird in Teilbereichen eine dieser beiden Alternativen zwingend festgesetzt. Die Ausrichtung der Dachfirste ist damit eng am Bestand orientiert, um das in den jeweiligen Straßenzügen verhältnismäßig einheitliche Bild der Dachausrichtung zu bewahren.

6.2 Weitere gestalterisch wirksame Festsetzungen

Zum Erhalt eines attraktiven Erscheinungsbilds im öffentlichen Raum werden Festsetzungen auf öffentlichen und privaten Flächen getroffen, die städtebaulich-gestalterisch wirksam werden und insbesondere technische Anlagen in ihrer Ausführung beschränken:

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen, so dass Masten und oberirdische Kabel vermieden werden.

Pro Gebäude ist nur eine vom öffentlichen Raum aus sichtbare Antennen- oder Satellitenempfangsanlage zulässig, so dass diese Anlagen nicht den öffentlichen Raum prägen.

Bei der Fassadengestaltung werden Kunststoffverkleidungen sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen ausgeschlossen. Ebenso sind Außenfenster mit spiegelndem Glas nicht zulässig. Technisch notwendige, an den Fassaden angebrachte Anlagen wie Kaminrohre, Regenwasserrohre etc. sind in die Gestaltung der Fassaden zu integrieren.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe zulässig und sind auf eine bestimmte zurückhaltende gestalterische Ausführung, Größe und Verortung an der Fassade begrenzt. Vermieden wird damit, dass große, auffällige Werbeanlagen den öffentlichen Raum negativ prägen.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen wird auf maximal 1,5 m Höhe beschränkt, damit in den engen Straßenräumen keine zusätzliche optisch einengende Wirkung und Beschränkung der Sichtverhältnisse entsteht.

6.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

Jedem Kehler Haushalt stehen durchschnittlich 1,6 Pkw zur Verfügung; in Städten vergleichbarer Größe sind es 1,3. Das sind Ergebnisse aus der Haushaltsbefragung, die das Büro LK Argus, Kassel/Berlin Mitte Mai 2014 im Auftrag der Stadt vorgenommen hat.

Die Siedlung Kronenhof wurde in den 1930er Jahren angelegt. Die vorhandenen Straßen sind sehr eng. Einzelne Straßen haben Straßenbreiten von unter vier Metern und schränken das Parken auf der öffentlichen Fläche stark ein.

Zu berücksichtigen ist, dass die Stellplatzverpflichtung nur für neu hinzukommende Wohneinheiten anwendbar ist.

7. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Das bebaute Bebauungsplangebiet ist an das örtliche Strom-, Erdgas-, Wasser- und Abwassernetz angeschlossen.

Die Stromversorgung ist durch das bestehende 1-kV-Netz der Elektrizitätswerk Mittelbaden Netzbetriebsgesellschaft mbH gesichert. Die Versorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt ggf. durch noch herzustellende Hausanschlüsse. Die Straßenbeleuchtung ist durch vorhandene Straßenbeleuchtungsanlagen hergestellt.

Die Erdgasversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Badenova Netz GmbH teilweise gesichert. Die Versorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt ggf. durch noch herzustellende Hausanschlüsse.

Die Wasserversorgung ist durch die bestehenden Wasserversorgungsleitungen gesichert. Ggf. neu geplanten Hausanschlussleitungen werden bis ca. 0,5 m hinter die Grundstücksgrenze verlegt und mit Abschlussdeckeln versehen.

Maßnahmen zur Erneuerungen im Schmutzwasserbereich bzw. Ergänzungen zum Trennsystem sollen in den nächsten Jahren im Bereich Kronenhof umgesetzt werden.

Das Niederschlagswasser soll entsprechend der gesetzlichen Vorgaben auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und versickert werden. Im Rahmen der Baugenehmigung ist über das Entwässerungsgesuch der Nachweis zu führen.

Der neue Generalentwässerungsplan der Stadt Kehl, der dem zuständigen Amt für Wasserwirtschaft derzeit zur Prüfung vorliegt, berücksichtigt die Nachverdichtungspotentiale im Bereich des Kronenhofs.

8. Naturschutz, umweltbezogene Festsetzungen

Von den im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen (im Wesentlichen Wohnen) gehen keine Auswirkungen aus, die die westlich angrenzenden geschützten Gebiete (Vogel-

schutzgebiet „Rheinniederung Nonnenweier - Kehl“ und FFH-Gebiet „Rheinniederung von Wittenweier bis Kehl“) potentiell erheblich beeinträchtigen könnten. Über die Vorgaben des Baurechts (u.a. § 4 BauNVO) und des Umweltrechts sind im Plangebiet keine erheblich beeinträchtigenden Emissionen (Schall, Licht, Schadstoffeinträge in Boden, Wasserhaushalt oder Luft etc.) zu erwarten. Zudem hat auch die artenschutzrechtliche Abschätzung ergeben, dass mit den in den FFH-Gebieten vorkommenden Arten aufgrund der Lebensraumausstattung und Lebensraumbedingungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zu rechnen ist; allenfalls wird das Gebiet Kronenhof von Vögeln überflogen oder im Einzelfall als Nahrungshabitat genutzt. Brutvorkommen können im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Biotope werden durch die Planumsetzung im Geltungsbereich nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definierten Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerecht werden:

- Um den Eintrag von Stoffbelastungen in das Niederschlagswasser zu minimieren, sind Dacheindeckungen, Dachinstallationen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen unzulässig.
- Die Verpflichtung zur Begrünung der Flachdächer von Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen sowie zur Eingrünung beweglicher Abfallbehälter bewirkt einen positiven Beitrag zur Artenvielfalt, zum Kleinklima, zur Luftqualität, zum Wasserhaushalt und zur Biotopvernetzung. Gleichzeitig wird damit ein Beitrag zu einer attraktiven Gestaltung des Quartiers geleistet.
- Private Stellplätze und deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, großfugiges Rasenpflaster, wassergebundene Decke etc.) herzustellen. Mit dieser Festsetzung soll unterstützt werden, dass ein möglichst großer Anteil des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort zurückgehalten und versickert wird. Der Boden- und Wasserhaushalt wird damit verbessert.
- Zur Minimierung der Versiegelung auf privaten Flächen und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf insbesondere das Klima sowie den Boden- und Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen mit Ausnahme von Zugängen, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätzen gärtnerisch anzulegen und mit vorzugsweise heimischen Laubbäumen, Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.
- Um die Artenvielfalt zu schützen und negative Auswirkungen auf lokale Tierpopulationen zu minimieren, wird die Verwendung von Leuchtmitteln eingeschränkt.

9. Artenschutz

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten bei Eingriffen die Verbotstatbestände für nach europäischem Recht geschützte Arten, d. h. die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und die europäischen Vogelarten. Es liegt kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Bezug auf artenschutzrechtliche Gesetzesvorgaben wirken:

- Der Teich im nördlichen Teil des Plangebiets ist zu erhalten, um eine Betroffenheit aus der Gruppe der Amphibien und wasserbewohnenden Tiergruppen auszuschließen. Dies geschieht, ergänzend zur Festsetzung als Wasserfläche, über den Ausschluss von baulichen Eingriffen zur Umgestaltung der Wasserfläche.

- Um zu verhindern, dass Verbotstatbestände i.S.d. § 44 BNatSchG durch die Zerstörung von Brutstätten entstehen, wird festgesetzt, dass Baufeldräumungen auf die Zeit außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten von September bis Februar beschränkt werden. Dies entspricht ohnehin der Vorgabe aus § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, die den Zeitraum von Rodungen und Gehölzschnitten noch restriktiver einschränkt.
- Zum Schutz der lokalen Fledermauspopulationen und zur Verhinderung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird die Durchführung baulicher Maßnahmen auf den Tageszeitraum außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen beschränkt. Damit werden Baumaßnahmen zwischen 30 Minuten vor Sonnenuntergang und 15 Minuten vor Sonnenaufgang ausgeschlossen.

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt und die über den Bebauungsplan zulässigen baulichen Erweiterungen und Ergänzungen auf ein enges Maß begrenzt sind, ist nicht davon auszugehen, dass auf Ebene des Bebauungsplans weitere artenschutzbezogene Regelungen zu treffen sind. Grundsätzlich stehen den zulässigen baulichen Veränderungen artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen. Ob bei der Umsetzung konkreter baulicher Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen können, ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall ortsspezifisch und mit zeitlicher Nähe zum geplanten Bauvorhaben zu prüfen. Dabei soll die Erfassung möglicher Vorkommen von eventuell betroffenen Vogelarten, Fledermäusen, Zaun- und Mauereidechsen sowie Holzkäfern entsprechend der Vorgaben der artenschutzrechtlichen Abschätzung erfolgen.

Stadt Kehl, 25.10.2018

Der Oberbürgermeister

Anlage: Artenschutzrechtliche Abschätzung, Bioplan – Bühl, Stand: 23.02.2016