

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan "Rain" in Kehl-Bodersweier

1. Anlaß und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Baugebiet "Rittmatt", das vor seinem Abschluß steht, hat die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil nicht komplett befriedigen können.

Deswegen wurde mit der Überplanung des Baugebietes "Rain" begonnen, das als weitere Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan vorgesehen ist.

Während der Beratung zur Aufstellung des Planes wurde deutlich, daß ein Standort für einen Verbrauchermarkt im Eingangsbereich direkt an der B 36 gesichert werden sollte.

Aus diesem Grund ist ein von der B 36 gemessen ca. 80 m tiefer Bereich als Mischgebiet in den Plan aufgenommen worden.

Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans wurde als Gesamtänderung des Bereiches vom Plauelbach bis zur südwestlichen Ortslage im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Plauelbach/B 36 vorgenommen, da sich, auch unabhängig vom konkreten Ansiedlungswunsch, generell ein solcher Mischstreifen als "Lärmpuffer" bezüglich zu den dahinterliegenden Nutzungen angeboten hat.

2. Inhalt der Planung

2.1 Nutzung

Das Plangebiet wird durch einen neuen Knoten an die B 36 südwestlich des vorhandenen Ortseingangs angebunden. Dabei wurde der 'Vollausbau' des Knotens mit Links- und Rechtsabbiegespur im Bebauungsplan flächenmäßig gesichert, mit Zustimmung des Straßenbauamtes allerdings vorläufig ein einfacher Knoten mit Aufweitung gebaut.

In einer der B 36 zugewandten ca. 80 m tiefen Zone mit MI - Festsetzung werden Flächen für einen Verbrauchermarkt mit ca. 800 m² Verkaufsfläche und ca. 70-80 Stellplätzen bereitgestellt. Sie sollen vorrangig für die Umsiedlung eines am Ort vorhandenen Marktes dienen, der am derzeitigen Standort nicht erweiterungsfähig ist. Südlich an diese Zone angrenzend werden Grundstücke für Mehrfamilienhausbau und dem Einfamilienhausbau ausgewiesen. Die Grundstücksgröße schwankt dabei zwischen 400 m² und 630 m².

Insgesamt wurde versucht das Plangebiet von der B 36 weggehend nach fallender Dichte und Nutzungsintensität zu gliedern.

Den Abschluß bildet eine Grünfläche zum Baugebiet "Rittmatt" hin, die auf überwiegenen Flächenanteilen einen naturnah gestalteten Kinderspielplatz aufnehmen soll und andererseits als Erweiterung eines Grünzuges südlich der Schule angesehen werden kann.

2.2 Nutzungskonflikte

Zur Abschottung der geplanten Wohnbebauung vor der Direkteinwirkung der B 36 und dem Parkierungsverkehr des Verbrauchermarktes wurde die Stellung des Marktgebäudes so gewählt, daß es abschirmende Wirkung besitzt. Weiterhin werden ergänzend dazu im Süden und Westen des Marktgrundstückes Flächen für Lärmschutzanlagen festgesetzt.

Um eine gute optische Trennung zwischen Marktgebäude und Wohngrundstücken zu erreichen, wurde zusätzlich ein ca. 3m - 5m breiter Pflanzstreifen auf dem Verbrauchermarktgrundstück nach Süden hin in den Plan eingetragen.

2.3 Begrenzung der Wohnungsanzahl auf zwei WE pro Wohngebäude

Die Zielsetzung des Plans ist, neben der Bereitstellung von Flächen für die Umsiedlung eines ortsansässigen Marktes die Förderung der Eigentumsbildung vorrangig im 1-Familienwohnbau. Der Mehrfamilienwohnbau soll auf einen im Bebauungsplan festgelegten engeren Bereich begrenzt werden.

Um dies wirkungsvoll zu erreichen, ist neben den Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung im 1-Familienhausbereich die Beschränkung auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude notwendig.

Insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes ist, wegen der zunehmenden Entfernung zur übergeordneten Erschließung, eine geringere Dichte erwünscht.

3. Flächen

Im Endausbau stellt der vorliegende Plan folgende Flächen bereit :

Mischgebietsfläche	: ca. 4800 m ²
Wohnbaufläche	: ca. 11300 m ²
Grünflächen (mit Spielplatz)	: ca. 2600 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (ohne Knoten)	: ca. 3300 m ²

In einem Teilbereich für den I. Bauabschnitt, der von der B 36 bis zum Schulgebäude reicht, befinden sich die Flächen, bis auf Teilflächen der Grundstücke 1941 und 1942, im Eigentum der Stadt. Die restlichen Flächen sind noch überwiegend privat.

4. Grünordnung / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 8 a BNatSchG in der Bauleitplanung

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine kleinflächige Abrundung des Ortes. Im Landschaftsplan wird die vorgesehene Fläche als unbedenklich im Hinblick auf eine Bebauung eingestuft.

Das gesamte Gelände wird derzeit ackerbaulich genutzt, Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Aufgrund der Lage und der Abgrenzung des Gebietes sind durch die geplante Bebauung keine Eingriffe (erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen) in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten. Dem gesetzlich geforderten Vermeidungs- und Minimierungsgebot wurde somit Rechnung getragen.

Bebauungsplan "Rain" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung BEGRÜNDUNG



Begründung

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeines	1
II	Vorhandene Planungen und Untersuchungen	3
II.1	Regionalplanung	3
II.2	Vorbereitende Bauleitplanung	3
II.3	Vorhandener Bebauungsplan	4
II.4	Grundwasserstände	6
II.5	Hochwasserschutz	6
II.6	Altlasten	7
II.7	Kampfmittel	7
II.8	Archäologische Kulturdenkmale	7
II.9	Feinstaub (PM 10)	8
II.10	Stickstoffdioxide (NO ₂)	8
III	Anlass der Bebauungsplanänderung	9
IV	Geltungsbereich	9
V	Verkehrerschließung	9
VI	Inhalt der Bebauungsplanänderung	10
VII	Städtebauliche Konzeption / Einzelhandelskonzept	10
VII.1	Derzeitige Situation	11
VII.2	Geplantes Vorhaben	11
VII.3	Integrierter Standort / Fußläufige Erreichbarkeit	11
VII.4	Nahversorgung in den Ortschaften	12
VIII	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	13
VIII.1	Art der baulichen Nutzung	13
VIII.2	Maß der baulichen Nutzung	13
VIII.3	Bauweise	14
VIII.4	Überbaubare Grundstücksfläche	14
VIII.5	Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze	14
VIII.6	Nebenanlagen	14
VIII.7	Flächen für Versorgungsanlagen	15
VIII.8	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	15
VIII.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
VIII.10	Leistungsrechte	15
VIII.11	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	15
VIII.12	Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
VIII.13	Dachneigung, Fassadengestaltung und Werbeanlagen	16
IX	Lärmschutz	16
X	Umweltbelange	17

Begründung

X.1	Abschätzung der Umwelterheblichkeit - Europäisches Netz "Natura 2000"	17
X.2	Artenschutz	23
X.3	Zusammenfassung	23
XI	Technische Erschließung (Büro Müller + Huber)	24
XII	Bestehende beschränkte und persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Kehl	24
XIII	Flächenbilanz	24
	Anlage 1	

Begründung

Abbildungen

Abb. 1	Topografische Karte mit Darstellung der Natura 2000 Gebiete und Biotope	2
Abb. 2	Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kehl	4
Abb. 3	Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Rain" in Kehl-Bodersweier und dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Russacker" in Kehl-Bodersweier	5
Abb. 4	FFH-Gebiet Westliches Hanauer Land	20

I Allgemeines

Die Ortschaft Bodersweier befindet sich nordöstlich der Kernstadt und ist über die Rastatter Straße (B 36), eine Abstufung der Bundesstraße zur Landesstraße steht bevor, an diese angebunden. Die Ortschaft weist rund 2.000 Einwohner auf. Sie entstand aus einem Dorf mit unregelmäßigem Grundriss im Bereich von Plauel- und Dorfbach. Der Ortskern mit Rathaus und Fachwerkhäusern steht zum Teil unter Denkmalschutz.

In der Ortschaft befindet sich in integrierter Lage, an der Rastatter Straße (B 36), der bestehenden Lebensmittelmarkt. Auf Grund seiner guten fußläufigen Erreichbarkeit übernimmt der Lebensmittelmarkt zusammen mit zwei Bäckereien die örtliche Nahversorgung für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in der Ortschaft.

In der Ortschaft Bodersweier soll ein Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans "Rain" in Kehl-Bodersweier und des rechtsgültigen Bebauungsplans "Russacker" in Kehl-Bodersweier geändert werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans "Rain" in Kehl-Bodersweier soll die Erweiterung eines vorhandenen Lebensmittelmarktes planungsrechtlich gesteuert werden. Die Änderung des Bebauungsplans ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig.

Gemäß dem Einzelhandelsgutachten mit der 1. Fortschreibung soll zentrenrelevanter Einzelhandel nur im zentralen Versorgungsbereich der Kehler Innenstadt angesiedelt werden, um vorhandene städtebauliche und funktionale Strukturen in ihrer Entwicklungsfähigkeit nicht zu beeinträchtigen bzw. weiterzuentwickeln. Eine möglichst flächendeckende fußläufige Nahversorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevantem Sortiment soll zudem auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ausnahmsweise ermöglicht werden. Hierfür sind vorhandene Nahversorgungsangebote zu erhalten und zu stärken. In Siedlungsbereichen ohne Nahversorgung sollte eine Verbesserung der bestehenden Situation angestrebt werden.

Um diese Ziele umsetzen zu können, wurde die Kehler Sortimentsliste entsprechend der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts um die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente ergänzt. Diese Kategorie wurde eingeführt, um eine gesonderte räumliche Steuerung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu ermöglichen.

Im Hinblick auf die langfristige Sicherung der Versorgungsstruktur wird für die Ortschaft Bodersweier vorgeschlagen, für den vorhandenen Lebensmittelmarkt eine Erweiterung der Verkaufsfläche planungsrechtlich zu ermöglichen. Nach dem Einzelhandelsgutachten mit der 1. Fortschreibung sind nahversorgungsrelevante Sortimente an sonstigen integrierten Standorten möglich, wenn diese zur Verbesserung der Nahversorgungssituation beitragen und standortgerecht dimensioniert sind.

Innerhalb des Flurstücks 1754 sollen weitere Stellplätze für den Lebensmittelmarkt und eine Entwässerungsmulde zur Ableitung des Regenwassers hergestellt werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert hier den Bebauungsplan "Russacker" in Kehl-Bodersweier.

Das festgesetzte Vogelschutzgebiet „7413441 Kammbach-Niederung“ befindet sich östlich der Ortschaft Bodersweier und das festgesetzte FFH-Gebiet „7313-341 Westliches Hanauer Land“ befindet sich am Uferbereich des Plauelbachs und Dorfbachs.

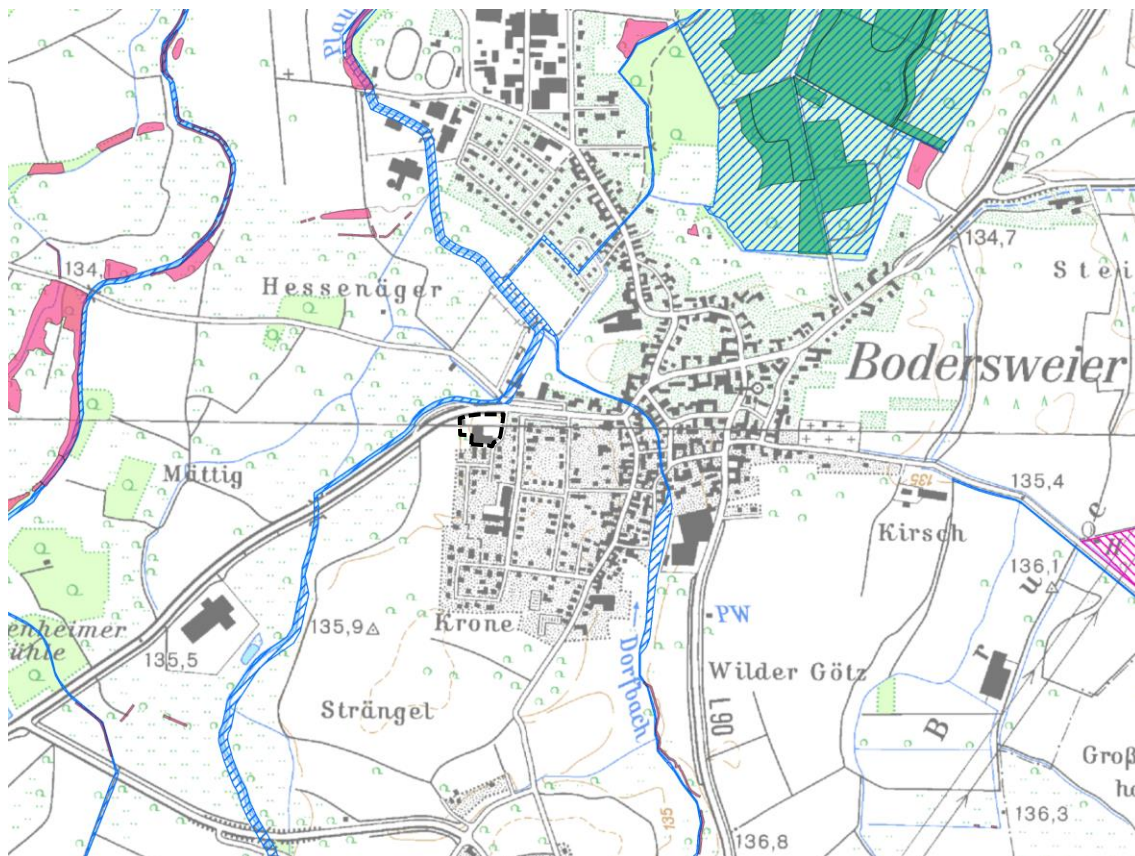


Abb. 1 Topografische Karte mit Darstellung der Natura 2000 Gebiete und Biotope

Legende

	Biotop		Vogelschutzgebiet		FFH-Gebiet
---	--------	---	-------------------	--	------------

Der Bebauungsplan beeinträchtigt keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Im Bebauungsplangebiet selbst befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.

Der Bebauungsplan soll gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. 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).

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbe-

richt nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

II Vorhandene Planungen und Untersuchungen

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 Regi-
ongrenze hinweg zum Elsass bestehen im Einzelhandelssektor und bei den privaten Dienstleistungen strukturbedingte Verflechtungen.

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

II.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Kehl stellt den Flächennutzungsplan in eigener Verantwortung auf. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kehl vom 16.10.2004 eine vorhandene gemischte Baufläche dargestellt.

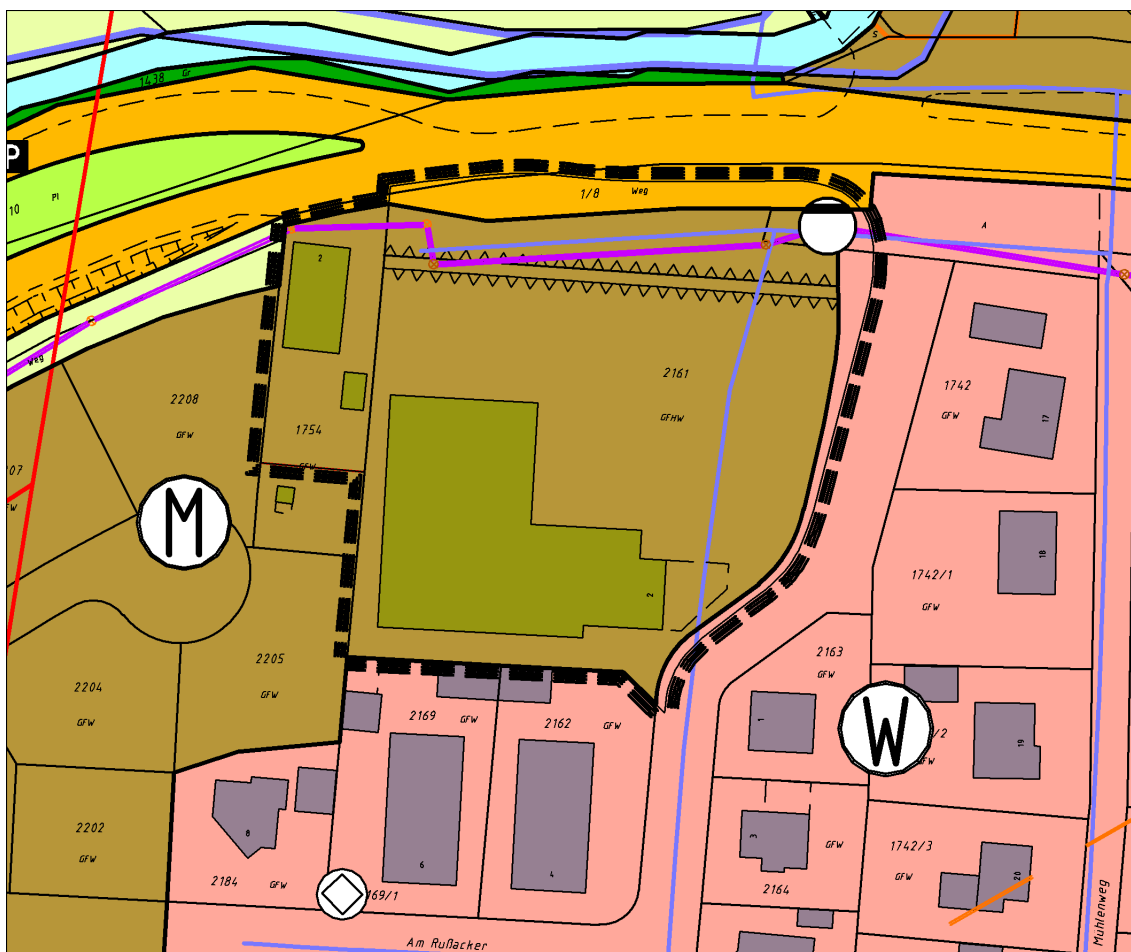


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kehl

Die Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als vorhandene gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Nach dem in Kraft treten des Bebauungsplans wird die gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.

II.3 Vorhandener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan "Rain" in Kehl-Bodersweier ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 27.03.1997 in Kraft getreten. Ziel des Bebauungsplans war die Schaffung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen um den Bedarf in der Ortschaft Bodersweier zu decken und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern. Im

II.4 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.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt in einer Entfernung von ca. 130 m nördlich der Messstelle 153/114-8. Aufgrund der geringen Entfernung zur vorhandenen Messstelle kann auf ein Interpolieren der Messwerte verzichtet werden und die Messwerte der Messstelle 153/114-8 für das Planungsgebiet zugrunde gelegt werden.

II.5 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 Plangebiet wird nach derzeitigen Einschätzungen auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet, da die Flächen bei einem Hochwasserereignis $> HQ_{100}$ bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen des „Rheins“ bzw. der „Kinzig“ überflutet würden.

Eine endgültige Aussage über die Überflutungshöhen, die sich bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen einstellen würden und die sich daraus ergebende erforderliche Höhe der Geländeauffüllung, um die erhöhten Anforderungen der VAWS für hochwassergefährdete Gebiete zu vermeiden, ist allerdings erst mit Vorliegen der Hochwassergefahrenkarten möglich. Verbindliche Hochwassergefahrenkarten als wasserwirtschaftliche Fachinformationen für alle Gewässer mit einem Einzugsgebiet von mehr als 10 km² liegen für das Plangebiet noch nicht vor.

Das Projektgebiet Kinzig - Schutter / Acher - Rench umfasst die Einzugsgebiete von Schutter, Kinzig, Acher und Rench. Die Kartenentwürfe liegen in unterschiedlichen Bearbeitungsständen vor. Teilweise wurden sie bereits durch die Gemeinden „plausibilisiert“, teilweise steht dieser Prozess noch in diesem bzw. dem nächsten Jahr bevor.

Bei der Plausibilisierung haben die betroffenen Gemeinden die Gelegenheit, mit Ihrer örtlichen Sachkenntnis und Erfahrung die Berechnungsergebnisse zu begutachten und Rückmeldungen zu geben. Hierbei ist anzumerken, dass das Geländenniveau des Plangebietes auf das vorhandene Straßenniveau angefüllt wird. Das Plangebiet liegt aktuell noch rund 0,8 m tiefer als das bestehende Straßenniveau. Nach der anschließenden Überarbeitung sollen die Karten spätestens 2015 offengelegt werden.

II.6 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 Planungsgebiet liegen nach Abgleich mit der Erhebung altlastverdächtiger Fläche im Ortenaukreis keine Altlastverdachtsflächen bzw. Altlasten im Planungsgebiet 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.7 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.8 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rain" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, 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 Bodenverfärbungen 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.9 Feinstaub (PM 10)

In Baden-Württemberg werden zwei Arten von Feinstaubmessungen durchgeführt. Die Spotmessung erfolgt entlang von vielbefahrenen Straßen, an denen Wohnnutzung direkt angrenzt (Straßenschluchten). Kehl wurde nicht in die Spotmessungen aufgenommen. Daneben gibt es das landesweite Messnetz der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) 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 2011 wurde aufgrund der allgemeinen Belastungssituation an insgesamt 6 Tagen der Grenzwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als Tagesmittel (repräsentativer Messwert) überschritten; im Jahr 2012 auch an insgesamt 6 Tagen. Im Jahr 2011 betrug der Jahresmittelwert $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und im Jahr 2012 betrug der Jahresmittelwert auch $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Beim Feinstaub haben sich die Werte zum vorangegangenen Jahr nicht verändert.

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

II.10 Stickstoffdioxide (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
2011	$236 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$24 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2012	$121 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$24 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Es kann festgestellt werden, dass auch im Jahr 2012 der Jahresmittelwert für NO₂ in Kehl unterhalb des einzuhaltenden Grenzwertes liegt. Bei den Stickstoffdioxiden haben sich die Werte zum vorangegangenen Jahr nicht verändert.

III **Anlass der Bebauungsplanänderung**

Seitens des Marktbetreibers besteht seit längerem der Wunsch, den bestehenden Markt zu vergrößern. Da eine Erweiterung nach Westen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse nicht möglich war, wurde eine Erweiterungsmöglichkeit auf dem bestehenden Grundstück gesucht.

Der rechtskräftige B-Plan "Rain" weist für den Bereich des Deckblattes ein Mischgebiet, der rechtskräftige B-Plan "Russacker" für den Teilbereich des Flst.Nr. 1754 ebenfalls ein Mischgebiet aus.

Mit der Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes und der damit verbundenen Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.265 m² ist die Ausweisung eines Sondergebietes "großflächiger Lebensmittelmarkt" erforderlich. Des Weiteren ist aufgrund der Neuordnung der Stellplätze des Marktes eine Anpassung der Geh- und Radwegführung sowie der öffentlichen Grünfläche entlang der B 36 / Rastatter Straße notwendig.

IV **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Norden an die Rastatter Straße, im Osten an die Straße Am Rußacker, im Süden an vorhandene Wohnbebauung und die Westen an das Neubaugebiet Rußacker.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans "Rain" in Kehl-Bodersweier und einen Teilbereich des Bebauungsplans "Russacker" in Kehl-Bodersweier.

Im westlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches wurde eine Teilfläche des Flst.Nr. 1754 aus dem rechtsgültigen B-Plan "Russacker" in den Geltungsbereich mit einbezogen. Innerhalb des Flurstücks 1754 sollen weitere Stellplätze für den Lebensmittelmarkt und eine Entwässerungsmulde zur Ableitung des Regenwassers hergestellt werden.

V **Verkehrerschließung**

Das Planungsgebiet ist über die vorhandene Straße Am Rußacker, abgehend von der Rastatter Straße erschlossen. Für die Rastatter Straße (B 36) steht eine Abstufung zur Landesstraße (L 75) bevor. Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets verläuft ein Radweg parallel zur Rastatter Straße.

Die bisher bestehende Zufahrt für die Anlieferung von der Straße Am Rußacker wird in nördlicher Richtung verschoben, so dass hier eine Verbesserung zur bestehenden Situation hinsichtlich der östlich angrenzenden Wohnbebauung eintritt.

Innerhalb des Flurstücks 1754 werden weitere Stellplätze für den Lebensmittelmarkt hergestellt. Mit der Erweiterung des Marktes werden die Stellplätze neu geordnet.

Die Führung des vorhandenen Rad- und Fußweges wird nach Norden, parallel zur Rastatter Straße verlegt. Der betroffene Bereich befindet sich innerorts, d.h. in diesem Bereich gilt eine zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h. Es sind daher keine Schutzeinrichtungen nach der RPS 2009 vorzusehen.

VI **Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Im zeichnerischen Teil wurden die Baufenster entsprechend den vorliegenden Hochbauplanungen für die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes angepasst, d. h. es wurde in nördlicher sowie geringfügig in östlicher Richtung erweitert. Ebenso wurden auf der Grundlage dieses Entwurfs die Geh- und Radwegsführung geändert bzw. angepasst sowie die Flächen für Stellplätze entsprechend ausgewiesen. Mit der Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches im nordwestlichen Bereich können noch zusätzliche Kundenstellplätze geschaffen werden. Die bisher festgesetzte Nutzung wurde gemäß dem Bebauungsplan beibehalten und lediglich die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmittelmarkt" geändert bzw. hinsichtlich der GRZ von 0,6 auf 0,8 sowie der GFZ gemäß der geplanten Baumaßnahme von 0,4 auf 0,6 und der Traufhöhe von 3,50 auf 5,50 m vergrößert.

Des Weiteren wurden die Pflanzgebote hinsichtlich der Anpflanzung von Einzelbäumen ergänzt.

Die örtlichen Bauvorschriften werden inhaltlich hinsichtlich der zulässigen Dachneigung geändert. So sollen im Änderungsbereich künftig auch Gebäude mit Flachdächern möglich sein.

VII **Städtebauliche Konzeption / Einzelhandelskonzept**

Die städtebaulichen Zielvorstellungen werden im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens des Büros Dr. Acocella vom November 2007 mit Aktualisierung durch die 1. Fortschreibung, mit Beschluss des Gemeinderats vom März 2013, bauleitplanerisch umgesetzt.

Gemäß dem Einzelhandelsgutachten mit der 1. Fortschreibung soll zentrenrelevanter Einzelhandel nur im zentralen Versorgungsbereich der Kehler Innenstadt angesiedelt werden, um vorhandene städtebauliche und funktionale Strukturen in ihrer Entwicklungsfähigkeit nicht zu beeinträchtigen bzw. weiterzuentwickeln. Eine möglichst flächendeckende fußläufige Nahversorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevantem Sortiment soll zudem auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ausnahmsweise ermöglicht werden. Hierfür sind vorhandene Nahversorgungsangebote zu erhalten und zu stärken. In Siedlungsbereichen ohne Nahversorgung sollte eine Verbesserung der bestehenden Situation angestrebt werden.

Um diese Ziele umsetzen zu können, wurde die Kehler Sortimentsliste entsprechend der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts um die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente ergänzt. Diese Kategorie wurde eingeführt, um eine gesonderte räumliche Steuerung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu ermöglichen.

Im Hinblick auf die langfristige Sicherung der Versorgungsstruktur wird für die Ortschaft Bodersweier vorgeschlagen, für den vorhandenen Lebensmittelmarkt eine Erweiterung der Verkaufsfläche planungsrechtlich zu ermöglichen. Nach dem Einzelhandelsgutachten mit der 1. Fortschreibung sind nahversorgungsrelevante Sortimente an sonstigen integrierten Standorten möglich, wenn diese zur Verbesserung der Nahversorgungssituation beitragen und standortgerecht dimensioniert sind.

Das Büros Dr. Acocella hat in seiner Stellungnahme vom 02.10.2014 die Auswirkungen der Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes auf die Versorgungsstruktur der umliegenden Ortschaften untersucht. Die gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung eines Supermarktes in der Ortschaft Bodersweier ist der Begründung des Bebauungsplans in Anlage 1 beigelegt.

VII.1 **Derzeitige Situation**

Die Situation des bestehenden Lebensmittelmarktes im OT Bodersweier ist aktuell durch eine nicht mehr zeitgemäße und wettbewerbsfähige genehmigten Verkaufsflächengröße von ca. 790 m², einer sehr eingeschränkten Kundenstellplatzsituation sowie hohen Funktionalitätseinschränkungen gekennzeichnet.

Im Moment ist die Grundversorgung in der Ortschaft neben dem bestehenden Edeka Marktes mit einer Bäckereifiliale durch eine weitere Bäckerei gewährleistet. Des Weiteren verfügt Bodersweier noch über eine Apotheke, zwei Gärtnereinen und ein Autohaus.

Der Lebensmittelmarkt übernimmt in Bodersweier wichtige Nahversorgungsfunktionen der dortigen Einwohner. Es liegt im Interesse der Stadt Kehl, diese Versorgungsstruktur für die Bewohner weiter aufrechtzuerhalten.

VII.2 **Geplantes Vorhaben**

Vor dem Hintergrund einer sich verändernden Wettbewerbssituation und einem sich stetig wandelnden Verbraucherverhalten soll die Verkaufsfläche vergrößert sowie übersichtlicher und kundenfreundlicher gestaltet und die gesamten Frischebereiche ausgebaut werden. Somit soll die Leistungsfähigkeit sowie eine zeitgemäße Attraktivität des bestehenden Marktes sichergestellt werden.

Unter diesem Gesichtspunkt strebt der Betreiber in Zusammenarbeit mit der Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbH mit der Erweiterung eine Optimierung des Lebensmittelmarktes auf eine Verkaufsfläche von 1.265 m² inkl. Backshop, Windfang und Kassenzone und 535 m² Nebenfläche / Lebensmittel- und Leergutlager an.

Mit der Erweiterung und der damit verbundenen Modernisierung des Lebensmittelmarktes soll der Ausbau der Frischekompetenz in Verbindung mit einem kundenfreundlichen und modernen Ambiente, die Platzierung zusätzlicher regionaler Sortimente, die übersichtliche und verbraucherfreundliche Präsentation der Ware sowie der Ausbau der Sortimentsstruktur ermöglicht werden. Durch die größere Verkaufsfläche werden zudem breitere und kundenfreundliche Gänge ermöglicht.

Im westlichen Bereich werden auf einer Teilfläche des Flst.Nr. 1754 weitere Stellplätze für den Lebensmittelmarkt hergestellt. Für den Lebensmittelmarkt können somit insgesamt ca. 86 Stellplätze hergestellt werden.

VII.3 **Integrierter Standort / Fußläufige Erreichbarkeit**

Beim vorhandenen Lebensmittelmarkt in Bodersweier handelt es sich um einen Einzelhandelsstandort in integrierter Lage, d. h. es handelt sich um einen funktional und städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandort außerhalb der Innenstadt bzw. des zentra-

len Versorgungsbereichs, der im Zusammenhang mit Wohnbebauung steht und von der umliegenden Wohnbevölkerung gut fußläufig erreichbar ist bzw. mit dem Fahrrad und dem ÖPNV.

Standortgerecht dimensioniert bedeutet, dass der Betrieb der Nahversorgung dient und sich somit in der Dimension an die im Nahbereich wohnenden Einwohner orientiert, die es zu versorgen gilt.

Der bestehende Lebensmittelmarkt ist in Bodersweier als Hauptanbieter für Güter des täglichen Bedarfs zu sehen und ist aufgrund seiner Lage im Westen der Ortslage sowie im Hinblick auf das westlich angrenzende Wohn- und Mischgebiet neben dem Pkw auch fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut erreichbar.

VII.4 Nahversorgung in den Ortschaften

Im vorliegenden Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kehl (Dr. Acocella, 2012) wird festgestellt, dass den kleineren Lebensmittelbetrieben in sonstigen integrierten Lagen eine besondere Bedeutung für die gute räumliche Nahversorgungssituation in Kehl zukommt. Das Gutachten empfiehlt weiter zum Erhalt der bestehenden Versorgungsstruktur, diese Betriebe auch im Hinblick auf Erweiterungsmöglichkeiten zu unterstützen.

In den Ortschaften Zierolshofen, Querbach, Neumühl, Odelshofen und Hohnhurst ist zukünftig die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelbetriebs aufgrund der Einwohnerzahl als wenig realistisch einzuschätzen. Hier sind entsprechend dem Gutachten eher alternative Maßnahmen zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur denkbar, um das fehlende Angebot zu kompensieren.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl kommt zu dem Ergebnis, dass der vorhandene Lebensmittelmarkt in Bodersweier mit bisher vergleichsweise geringer Verkaufsfläche für die räumliche Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.

Um die Lebensmittelversorgung der nordöstlich gelegenen Ortschaften von Kehl (Bodersweier, Kork, Leutesheim, Neumühl, Odelshofen, Querbach und Zierolshofen) auch künftig zu gewährleisten, erscheint es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, den vorhandenen Markt durch die geplante Erweiterung zu erhalten und zu stärken. Dies entspricht auch dem Planungsziel des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kehl, Angebote an sonstigen integrierten Standorten, welche zur fußläufigen Nahversorgung beitragen, zu stärken bzw. zu erhalten.

Bei standortgerechter Dimensionierung kann nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in integrierter Lage auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe, der nördlich der Stadt gelegenen Ortschaften untereinander, übernimmt der Standort Bodersweier neben Kork bereits jetzt schon die Funktion der Nahversorgung der Ortschaften mit geringer Einwohnerzahl.

Der integrierte Standort sichert die verbrauchernahe Versorgung von Bodersweier und den umliegenden Kehler Ortsteilen. Durch die geringe Anhebung der Verkaufsfläche

sind keine massiven Auswirkungen auf die bestehende Grundversorgung durch den übrigen Einzelhandel zu befürchten. Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbe- reich von Kehl werden im Hinblick auf den geplanten Umfang der Erweiterung nicht erwartet.

VIII Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und ört- lichen Bauvorschriften unter Berücksichtigung der vorliegenden Erweiterungsplanung neu gefasst.

VIII.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genuss- mittel bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.138,5 m², mit dem Hauptsortimenten Drogeriewaren bis zu einer Verkaufsfläche von max. 126,5 m² und davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt III) als Ergänzungs- und Randsortimente. Zur Sicherung eines hohen An- teils des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel werden sortimentsweise Obergren- zen (90 % Nahrungs- und Genussmittel, 10 % Drogeriewaren) festgesetzt. Hierdurch kann das Sortiment Drogeriewaren gegenüber dem Sortiment Nahrungs- und Ge- nussmittel keine Dominanz entwickeln.

Da sich Einzelhandel und Gastronomie ergänzen können, sind den Einzelhandelsbe- trieben untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die Schank- und Speisewirtschaften müssen sich jedoch den Einzelhandelsbetrieben funktional und räumlich unterordnen.

Die insgesamt zulässige BGF (Brutto-Grundfläche) aller Einzelhandelsbetriebe beträgt max. 1.800 m².

VIII.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) liegt im gesamten Plangebiet bei 0,8 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung. Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht auch der von der BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Dadurch können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine ge- wisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind u.a. auch die Stellplätze und die Fahrgassen mitzurechnen. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO werden aus städtebaulichen Gründen überschritten. Mit der aktuellen Novellierung der Baunutzungsverordnung, BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),

die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, wurden den Gemeinden Erleichterungen hinsichtlich der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung eingeräumt. Nach der bisherigen Regelung konnten die Obergrenzen nur überschritten werden, wenn "besondere städtebauliche Gründe" dies erfordern. Die aktuelle BauNVO gestattet ein Überschreiten der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO "aus städtebaulichen Gründen". Als strikte Grenze ist zu beachten, dass durch eine solche Überschreitung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im Hinblick auf die Förderung der Innenentwicklung haben die Gemeinden damit einen größeren Spielraum für Abweichungen, da nunmehr das Kriterium des "Erforderns städtebaulicher Gründe", das insbesondere auch von der Rechtsprechung strikt ausgelegt wurde, entfällt.

Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO werden aus städtebaulichen Gründen um 0,1 überschritten. Die Flächen für Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt und Einzelbäume werden an den im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzten Standorten gepflanzt, regelmäßig gepflegt und dauerhaft erhalten. Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

VIII.3 Bauweise

Im Planungsgebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um bauliche Anlagen in der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung erstellen zu können.

VIII.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufenster wurde entsprechend der geplanten Erweiterung des Marktes sowie des bereits bestehenden Leergutlagers in nördlicher sowie geringfügig in östlicher Richtung erweitert.

VIII.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports sind im Planungsgebiet ausgeschlossen. Auf dem Parkplatz sind nur offene Stellplätze nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die bisher nördlich des Marktes vorhandene Stellplatzfläche wird im westlichen Bereich auf einer Teilfläche des Flst.Nr. 1754 noch erweitert, um zusätzliche Stellplätze zu schaffen.

VIII.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Damit wird der begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche Rechnung getragen, die im nördlichen Bereich für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze benötigt wird. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen wie der Schaltschrank im nordöstlichen Bereich der Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und werden als Fläche für Versorgung ausgewiesen.

VIII.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Für das vorhandene Pumpwerk ist die Errichtung eines Schaltschranks erforderlich. Dieser soll innerhalb der ausgewiesenen Fläche hergestellt werden und freie Zugänglichkeit von der westlichen Seite (Parkplatz) muss gewährleistet sein.

VIII.8 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes ist eine Versickerungsmulde zur Versickerung des Oberflächenwassers von Dachflächen sowie Teilbereichen der Stellplätze ausgewiesen. Eine örtliche Versickerung des anfallenden Regenwassers entlastet den örtlichen Regenwasserkanal.

VIII.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung zur Ausführung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen tragen neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wesentlich zur Minimierung der Versiegelung und zur Reduzierung des Regenwasserabflusses bei. Damit wird auch die Grundwasserneubildung unterstützt.

VIII.10 Leitungsrechte

Mit der Ausweisung von Leitungsrechten werden die bestehenden beschränkten Dienstbarkeiten für die Stadt Kehl zur Sicherung der vorhandenen Leitungen im Planungsgebiet entsprechend dargestellt sowie Festsetzungen getroffen, die bei Bebauung oder Bepflanzung dieser Flächen zum Schutz der Leitungen zu beachten sind.

VIII.11 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die vorhandene Lärmschutzwand wurde im südlichen Bereich, im Anschluss an die Wohnbebauung im Gebiet Rußacker, hergestellt. Diese aktive Lärmschutzmaßnahme gewährleistet die Einhaltung der Lärmgrenzwerte der TALärm und ist dauerhaft zu erhalten. Die Lärmschutzwand ist mit Rankgehölzen dauerhaft zu begrünen, regelmäßig zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

VIII.12 Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den Festsetzungen zu Pflanzgeboten wird eine Eingrünung des Planungsgebietes nach Süden, Westen, Osten und Norden gewährleistet. Die anzupflanzenden Bäume im Bereich der Stellplätze dienen der Begrünung, Gliederung und Beschattung der Stellplätze. Die straßenbegleitenden Einzelbäume entlang des Radweges werden den Straßenraum an der B 3 gestalterisch auf.

VIII.13 **Dachneigung, Fassadengestaltung und Werbeanlagen**

Mit den Festsetzungen zur Dachneigung und Fassadengestaltung soll sich der Baukörper in die nähere Umgebung einfügen.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen zum einen die unmittelbare Nähe der nördlich verlaufenden Rastatter Straße sowie auch die angrenzende Wohnbebauung berücksichtigen.

Eine Beeinträchtigung des Pkw-Verkehrs sowie der angrenzenden Bewohner z.B. durch Blendwirkung bei Werbung mit Lichteffekten soll vermieden werden.

Die Anzahl und Größe der Werbeanlagen wird im Hinblick auf das Ortsbild, die Lage an der Rastatter Straße und die angrenzende Wohnbebauung entsprechend begrenzt.

IX **Lärmschutz**

Das Ingenieurbüro für Bauphysik hat im schalltechnischen Untersuchungsbericht Nr. 12.0606 vom 15.09.2013 sowie im ergänzenden schalltechnischen Untersuchungsbericht Nr. 12.0606 A die von dem Betrieb des Lebensmittelmarktes ausgehenden gewerblichen Geräusche und die daraus resultierenden Beurteilungspegel an der Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft berechnet und nach den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm bewertet.

Die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend vom dem bestehenden EDEKA-Markt inklusive der geplanten Erweiterung unterschreiten an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum am maßgeblichen Immissionsort, Am Rußacker 1, Nordfassade, 1. OG um mindestens 1,3 dB.

Im Nachtzeitraum wird der geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort Am Rußacker 1, Nordfassade, 1. OG um mindestens 0,7 dB unterschritten.

Maßgeblich ist im Nachtzeitraum Die Kälteanlage an der Ostfassade und die Zu- und Abluftöffnungen des Marktgebäudes.

Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort im Tagzeitraum erfüllt. Im Nachtzeitraum kann aufgrund des Türenschiagens (Schließen des Kofferraums) bei einem Parkiervorgang durch kurzzeitige Geräuschspitzen Immissionsrichtwert nach TA Lärm überschritten werden.

Der Spitzenpegel kann durch das Türenschiagen (Schließen des Kofferraums) bei einem Parkiervorgang in der Zeit nach 22:00 Uhr an den maßgeblichen Immissionsorten um 4 bis 11 db(A) überschritten werden. Ab 3 db(A) sind erhöhte Lärmimmissionen wahrnehmbar.

In der Baugenehmigung werden die Anlieferungs- und Öffnungszeiten als Auflagen für den Bauherrn und dessen Rechtsnachfolger festgehalten. Somit wird sichergestellt, dass zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die von den Einzelhandelsbetrieben ausgehenden Lärmemissionen auf dem gesamten Betriebsgrundstück Bewegungen und sonstige Lärmemissi-

onen aller Art, die zu einer Überschreitung durch kurzzeitigen Geräuschspitzen im Sinne der TA Lärm führen, in der Beurteilungszeit nachts nach TA Lärm von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr nicht zulässig sind.

Die Vorgaben und die Annahmen des schalltechnischen Untersuchungsberichts Nr. 12.0606 vom 15.09.2013 sowie des ergänzenden schalltechnischen Untersuchungsberichts Nr. 12.0606 A sind durch bauliche, technische und organisatorische Betriebsvoraussetzungen vom Bauherren und von den Betreibern der Einzelhandelsbetriebe einzuhalten.

X Umweltbelange

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rain" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

X.1 Abschätzung der Umwelterheblichkeit - Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Nördlich der das Planungsgebiet tangierenden Rastatter Straße (B 36) befindet sich ein Teil des FFH-Gebietes "Westliches Hanauer Land", das von der Änderung des B-Planes aufgrund der räumlichen Distanz nicht betroffen ist.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Schutzgebiete

Legende: ● = direkt betroffen ○ = angrenzend / = nicht betroffen

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 des NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG bzw. § 27 des NatSchG Name / Nr.:	/
c)	Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Name / Nr.:	/
d)	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30 NatSchG Name / Nr.:	/
f)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Name / Nr.:	/
h)	Schutz von Gewässern und Uferzonen gemäß § 31 des BNatSchG	/
i)	EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
j)	FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: "Westliches Hanauer Land" / Nr.: 7313341; nördlich des B-Planes	/
k)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
l)	Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG	/
m)	Schutzwald gem. § 29 LWaldG	
n)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
o)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG Name / Nr.:	/
p)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	/
q)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
r)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
s)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/
t)	regionaler Grünzug bzw. Grünzäsur lt. Regionalplan	/
u)	Grundwasserschonbereich lt. Regionalplan	/

Kartenausschnitt: Luftbild - Bestand



(Quelle: LUBW, 2012)

Abb. 4 FFH-Gebiet Westliches Hanauer Land

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input checked="" type="checkbox"/> ja *1	<input type="checkbox"/> nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input checked="" type="checkbox"/> ja *1	<input type="checkbox"/> nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input checked="" type="checkbox"/> ja *1	<input type="checkbox"/> nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte		<input checked="" type="checkbox"/> nein
*1 Zusätzliche Flächenversiegelung beeinträchtigt die Bodenfunktionen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
Grundwasser			
	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja *2	<input type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*2 Zusätzliche Flächenversiegelung verringert die Grundwasserneubildungsrate. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
Oberflächengewässer			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)		<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)		<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)		<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
*3 kein Oberflächengewässer vorhanden, Plaelbach fließt außerhalb nördlich der tangierenden B 36			
Luft/Klima			
	Luftqualität	<input checked="" type="checkbox"/> ja *4	<input type="checkbox"/> nein
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input checked="" type="checkbox"/> ja *4	<input type="checkbox"/> nein
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input checked="" type="checkbox"/> ja *4	<input type="checkbox"/> nein
*4 Aufgrund des bereits vorhandenen Versiegelungsgrades besitzt das Planungsgebiet eine geringe klimatische Wertigkeit, die sich jedoch durch zusätzliche Flächenversiegelung weiter reduziert. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
Arten und Biotope			
	<u>Biotoptypen:</u> - Gebäude (60.10) - Parkplatz / Fuß- u. Gehweg (60.20) - Grünflächen mit Bäumen (60.50/45.10-45.30a)	<input checked="" type="checkbox"/> ja *5	<input type="checkbox"/> nein
	<u>Artenschutz:</u> Aufgrund vorkommender Biotop-/Habitatsstruktur kein Hinweis auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten		<input checked="" type="checkbox"/> nein
*5 Zusätzliche Flächenversiegelung reduziert die Grünflächen parallel der B 36 und führt zum Verlust vorhandener Bäume. Lt. Zeichn. Teil sind Neupflanzungen von Bäumen zur Eingrünung festgesetzt.			

Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input checked="" type="checkbox"/> ja *6	<input type="checkbox"/> nein
	Vielfalt und Naturnähe		<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit		<input checked="" type="checkbox"/> nein
*6 Durch die Erweiterung des Stellplatzes nach Norden wird der Fuß-/Radweg direkt an die B 36 gelegt und es entfallen Grünflächen mit Bäumen am Ortseingang. Die im Zeichn. Teil festgesetzten Bäume dienen der Eingrünung.			
Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	<input checked="" type="checkbox"/> ja *7	<input type="checkbox"/> nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplanes zu erwarten?		<input checked="" type="checkbox"/> nein
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?		<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?		<input checked="" type="checkbox"/> nein
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?		<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?		<input checked="" type="checkbox"/> nein
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?		<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?		<input checked="" type="checkbox"/> nein
*7 Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird die Attraktivität gesteigert und es kann zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen. Durch Lärmschutzmaßnahmen, die bereits im genehmigten B-Plan festgesetzt waren, sowie durch bauliche, organisatorische und technische Maßnahmen werden die Belange der angrenzenden Bebauung gewahrt.			

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rain" ergeben sich durch Flächenversiegelung insbesondere Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Grundwasser, Pflanzen- und Tierwelt und Ortsbild.

Die geplanten Baumpflanzungen entlang der Rastatter Straße und der Straße "Am Rußacker" wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird die Attraktivität gesteigert und es kann zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen. Da jedoch bereits im genehmigten B-Plan Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt waren, sowie durch bauliche, organisatorische und technische Maßnahmen werden die Belange der angrenzenden Bebauung gewahrt.

Aufgrund der geringen neuen Flächeninanspruchnahme durch die geplante Edekamarkterweiterung und damit keiner Verschlechterung der Lärmsituation für die angrenzende Bebauung zu rechnen ist, ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

X.2 Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Aufgrund der vorhandenen Habitatsstruktur und der bereits intensiven Nutzung ist mit dem Vorkommen von besonders geschützten Arten nicht zu rechnen. Auch von Seiten der Gemeinde oder von Dritten sind keine Hinweise eingegangen.

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

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

X.3 Zusammenfassung

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans "Rain" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt

– offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen
wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG hat ergeben, dass mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu rechnen ist.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rain" ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, da es sich um eine geringfügige Erweiterung eines bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes handelt.

XI Technische Erschließung (Büro Müller + Huber)

Die Entwässerung erfolgt auch künftig überwiegend über die bestehende Ortskanalisation. Die Parkplätze entlang des neu anzulegenden Radwegs werden in die Grünfläche auf dem Grundstück abgeleitet. Es ist geplant, die gesamte befestigte Außenanlage über Schlitzrinnen zu fassen und in den vorhandenen Kanal einzuleiten. Hierfür soll im nördlichen Bereich ein zusätzlicher Neuanschluss an die Bestandsleitung erfolgen.

Das Oberflächenwasser von einem Großteil des Satteldachs des bestehenden Gebäudes sowie von den südwestlich gelegenen Stellplätzen soll in eine südlich der Stellplätze geplante Mulde geleitet und dort versickert werden. Die Mulde erhält einen Notüberlauf NW100, der über die neu zu verlegende Leitung in den bestehenden Anschluss eingeleitet wird. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch das Bodengutachten des Büros HPC AG untersucht. Das Gutachten hat ergeben, dass im Bereich der Mulde ein Bodenaustausch von ca. 1,70 - 1,50 m erforderlich wird.

XII Bestehende beschränkte und persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Kehl

Im Planungsgebiet sind die Leitungsrechte Ir1 und Ir2 als bestehende beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Kehl ausgewiesen.
Die Stadt Kehl verfügt über das Recht, die in den Grundstücken verlegte Trinkwasserleitungen sowie Schmutz- und Regenwasserkanäle dauerhaft zu belassen, zu verlegen oder neu anzulegen.

XIII Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,62 ha	=	100,0 %
Verkehrsfläche / Geh- und Radweg einschließlich			
öff. Grünfläche / Verkehrsgrün	ca. 0,04 ha	=	6,5 %
Sondergebiet / Nettobaufläche einschließlich Pflanzstreifen	ca. 0,58 ha	=	93,5 %

Stadt Kehl
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rain" in
in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung,
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand: **17.12.2014**
Fassung: **Satzung**
gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB

Begründung

Anlage 1

Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung eines Supermarktes in der
Ortschaft Bodersweier in der Stadt Kehl