

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Marktplatz-Nord" in Kehl gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Ausgangslage

Die große Kreisstadt Kehl liegt laut Regionalplan als Mittelzentrum mit ca. 30.000 Einwohnern am westlichen Ende der Entwicklungsachse Wolfach-Hausach-Offenburg-Kehl. Innerhalb dieser Achse ist Kehl als Standort für Gewerbe und Industrie sowie für verstärkte Siedlungsentwicklung bestimmt.

Darüberhinaus ist Kehl die besondere Funktion einer Grenzübergangsgemeinde zugewiesen.

Laut Regionalplan bestehen somit auch für Kehl besondere Entwicklungsaufgaben, an erster Stelle:

Ausbau einer dem örtlichen Grenzverkehr entsprechenden Infrastruktur und Dienstleistung.

2. Stadtplanungsziele

Hierauf aufbauend hat der Gemeinderat der Stadt Kehl im Rahmen einer Gesamtkonzeption für die zukünftige Entwicklung der zentralen Innenstadt folgende grundlegende Zielsetzung formuliert:

- Stärkung der Zentrumsfunktion und deren Attraktivität
- Erhaltung und Stärkung der Funktionsmischung von Wohnen, Einzelhandel, privaten und öffentlichen Dienstleistungen.

Weitere Zielsetzungen sind:

- Schaffung eines zusätzlichen zentralen Versorgungsangebotes.
- Verbesserung der öffentlichen Dienstleistungen
- Gezielte Erhaltung der Wohnmöglichkeiten und Schaffung eines zusätzlichen Wohnungsangebotes
- Verbesserung des Wohnumfeldes

3. Mögliche Entwicklungsschwerpunkte

Zur Konkretisierung der dargestellten Ziele bieten sich in der zentralen Innenstadt Kehl bzw. in deren unmittelbaren Nachbarschaft mehrere Bereiche an:

- 3.1 Das Sanierungsgebiet "Kahllach", als innenstadtnahes Wohngebiet.
- 3.2 Das Wohnumfeldprogramm "Zentrale Innenstadt".

3.3 Der Entwicklungsschwerpunkt "Straßburger Straße/Stadteingang".

3.4 Der Entwicklungsschwerpunkt "Marktplatz-Nord".

Dabei kommt für den Standort "Marktplatz-Nord" wegen seiner zentralen Lage vor allem die Ansiedlung von Nutzungen infrage, die der Stärkung der Zentrumsfunktionen dienen.

4. Situationsbeschreibung

Der Bereich "Marktplatz-Nord" umfaßt die Flächen zwischen Kinzigstraße/Marktstraße/Schulstraße und Blumenstraße.

Dieser Baublock stellt in zentralster Lage für die Innenstadt Kehl die letzte größere Entwicklungsreserve dar. Der angemessenen Nutzung dieser Fläche kommt daher ein besonders hoher Stellenwert zu.

Da Grund und Boden fast vollständig städtisches Eigentum sind, bietet sich hier für die Stadt Kehl die große Chance, ein umfassendes Neuordnungskonzept auch geschlossen zu verwirklichen.

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt die drei Grundstücke Lgb.Nr. 2086, 2086/1 und 2087, sowie die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die beiden erstgenannten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Kehl, während das letztgenannte Grundstück zu 3/8 sich im Eigentum der Stadt Kehl und zu 5/8 im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde befindet.

Angesichts des hohen Stellenwertes, den die zukünftige Entwicklung dieses Baublocks für die ganze Stadt einnimmt, ist es notwendig auch das kirchliche Eigentum in die Neuordnung mit einzubeziehen.

4.3 Bisherige Nutzungen

Die vorhandenen Nutzungen umfassen:

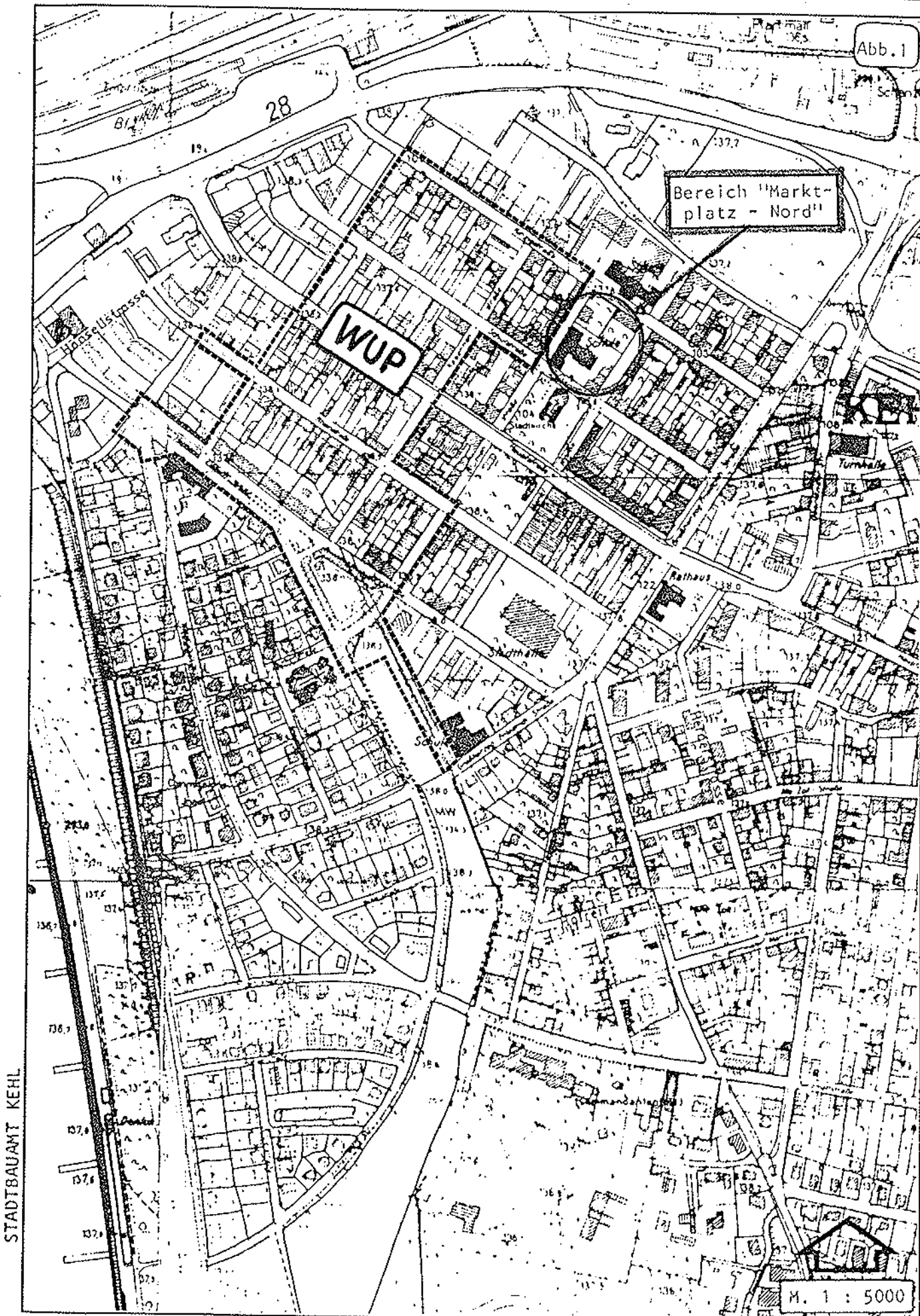
- Lgb.Nr. 2086 : ehemals Sonderschule, heute leer, sowie im Eckgebäude Schulstraße/Marktstraße ein Jugendzentrum und Clubräume.
- Lgb.Nr. 2086/1 : Wohnen und Arbeiterclub.
Schulstraße 6
- Lgb.Nr. 2087 : Kirchliche Verwaltungs- und Versammlungsräume,
Marktstraße 1 sowie einen Kindergarten.



ZENTRALE INNENSTADT MARKTPLATZ - NORD

BERICHT

Abb. 1



STADTBAUAMT KEHL

Für den größten Nutzungskomplex im Planungsbereich, nämlich die Sonderschule, steht seit Beginn des Schuljahres 1984/85 ein Neubau im Stadtviertel "Niedereich" zur Verfügung.

Das im Gebäude Schulstraße 64 untergebrachte Jugendzentrum ist in das Gebäude Kinzigstraße 6 verlegt worden.

Die im Gebäude Blumenstraße 6 mietweise untergebrachten privaten Nutzungen (Wohnen und Club jugoslawischer Arbeitnehmer) werden in andere städtische Gebäude verlegt.

Das Gebäude Marktstraße 1 wird von der Evangelischen Kirchengemeinde genutzt. Neben Verwaltungs- und Versammlungsräumen in den Obergeschossen beinhaltet das Gebäude im Erdgeschoß einen Kindergarten. Als Ersatz für diesen entfallenden Kindergarten wird im Sanierungsgebiet ein neuer Kindergarten eingerichtet.

4.4 Bisheriges Maß der Nutzung

Die Ausnutzung beträgt heute auf der ca. 4.980 qm großen Gesamtfläche der drei Grundstücke zusammen:

- GRZ im Durchschnitt ca. 0,36
- GFZ im Durchschnitt ca. 0,7

Diese Ausnutzung ist der zentralen Lage der Flächen nicht angemessen.

4.5 Denkmalschutz

Die Gebäude in den Eckbereichen Marktstraße/Schulstraße und Blumenstraße/Schulstraße sowie das Wohnhaus auf Lgb.Nr. 2086/1 sind in die Denkmalsliste eingetragene Kulturdenkmale. Dem Abbruch dieser Gebäude wurde im Rahmen eines gesonderten Antragsverfahrens von der oberen Denkmalsbehörde zugestimmt.

5. Erfordernis der Planaufstellung

Die Neuordnung dieses mitten in der zentralen Innenstadt liegenden Bereiches wirft grundsätzliche stadtplanerische Fragen auf und steht in einem sehr hohen Maße in einem Spannungsfeld zwischen privaten und öffentlichen Interessen, so daß nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine rechtlich und stadtplanerisch vertretbare Lösung und eine gerechte Interessenabwägung erreicht werden kann.

Dieses gilt um so mehr, als die Stadt Kehl für die Entwicklung ihrer zentralen Innenstadt bereits umfassende stadtplanerische Grundsätze in Form einer Gesamtkonzeption formuliert hat, in die sich die bauliche und funktionale Entwicklung des Bereichs "Marktplatz-Nord" einfügen muß.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat der Stadt Kehl am 28.04.1982 beschlossen.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kehl (genehmigt am 28.08.1978) weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans "Gemischte Bauflächen (M)" gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BauNVO aus.

Gleichzeitig sind durch Planzeichen die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen "Schule" und "Kindergarten" ausgewiesen.

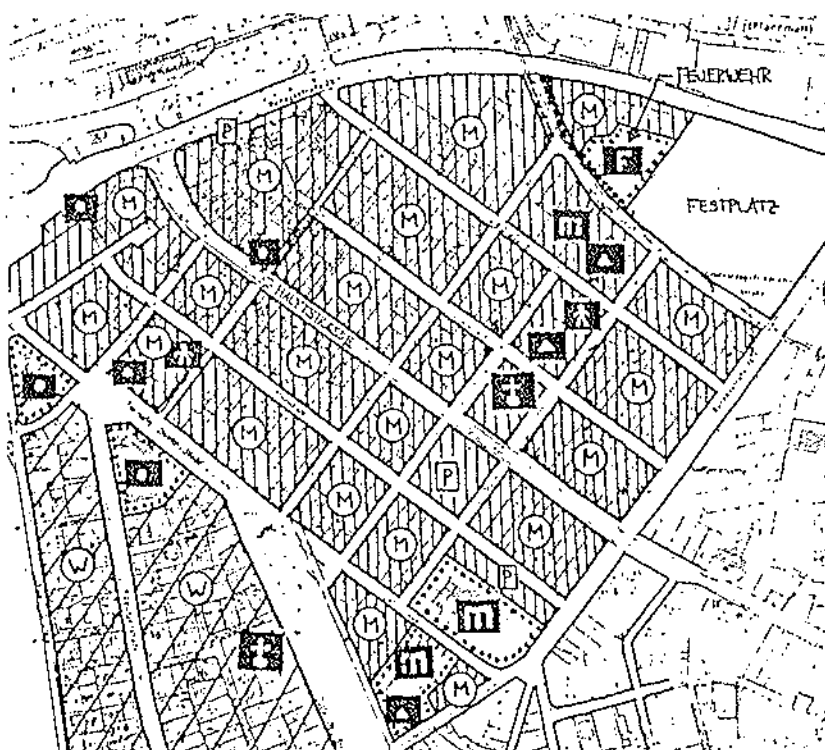
Der Bebauungsplan ist mit seinen Festsetzungen aus diesen Flächennutzungsplan-Ausweisungen entwickelt, indem das vorliegende Nutzungskonzept für die zentrale Innenstadt Kehl aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet wurde.

Entsprechend Lage und Eignung zeigt der heutige Bestand schon eine weitgehende Gliederung, wenngleich auch der Mischgebietscharakter der zentralen Innenstadt als Ganzes nach wie vor Gültigkeit hat.

Das Mischgebiet gliedert sich auf der einen Seite in Richtung auf überwiegende Wohnnutzung, auf der anderen Seite in Richtung auf überwiegende Geschäftsnutzung und Dienstleistungen. In bestimmten Bereichen kommt es nach wie vor zu einer Mischung von Wohnen, Geschäften und Dienstleistungen.

Die Nutzungskonzeption greift diese Sachlage auf und regelt gleichzeitig die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Bebauungsplan wurde die Flächennutzungsplan-Ausweisung "Gemischte Bauflächen (M)" in Richtung Kerngebiet (MK) entwickelt, da nur durch diese Festsetzung der Art der Nutzung eine der zentralen Lage nach der ganz besonderen Bedeutung dieses Baublocks für die ganze zentrale Innenstadt entsprechende Funktionsmischung und Ausnutzung erreicht werden kann. Dabei sollen Funktionen im Vordergrund stehen, welche die Zentralität des Bereiches "Marktplatz-Nord" erhöhen.



Zeichenerklärung

- (M) Mischgebiet
- (W) Wohngebiet
- ▲ Schule
- ◻ Verwaltung
- ▣ Halle
- ◻ Kindergarten

STADTRAUMK

ZENTRALE
INNENSTADT

F-Plan-
Auszug Innen-
stadt

Plan	MM	▲
Vermaß	Planmaßstab	
Blatt	4151	

7. Einbindung in die stadtplanerische Konzeption für die zentrale Innenstadt

7.1 Konzept für die Weiterentwicklung der Stadtstruktur

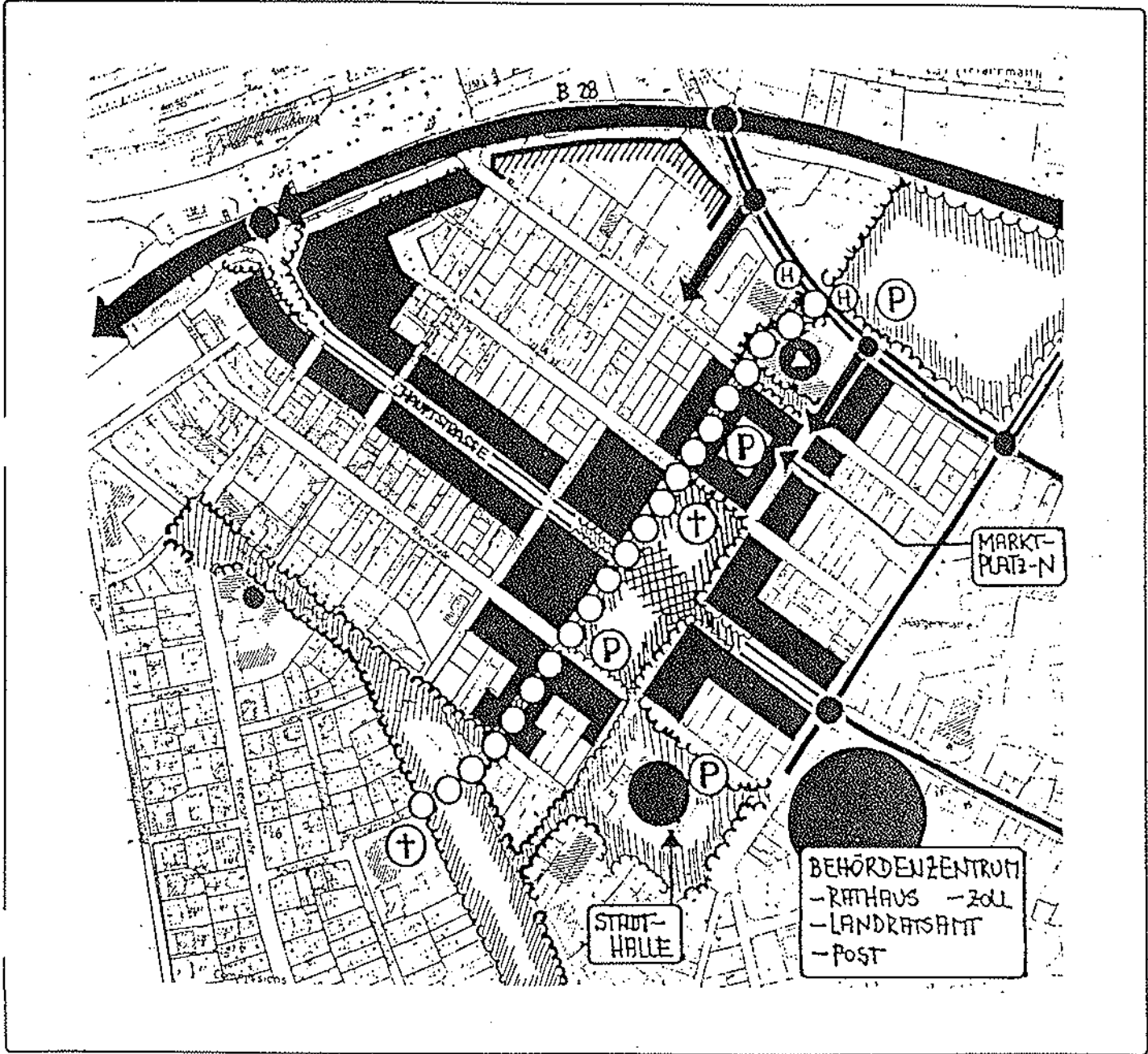
Die städtebauliche Gesamtkonzeption für die zentrale Innenstadt Kehl sieht vor, die heutige allein auf die Hauptstraße ausgerichtete Bandstruktur durch eine Querachse zu ergänzen und damit die Struktur der Innenstadt zu bereichern und zu stärken. Diese Tiefenentwicklung muß vor allem durch Zentralitätsfunktionen gestützt werden.

Auf der Grundlage der heute vorliegenden Erkenntnisse können für die Querachse folgende prinzipielle Aussagen gemacht werden:

1. Die Blumenstraße kann auf ganzer Länge durch eine noch genau zu bestimmende Form der Verkehrsberuhigung zum "Rückgrat einer Querachse" werden. Mit der denkbaren Weiterführung als Fußweg über das Realschulgelände bis zu einer neuen Bus-Haltestelle an der Innenstadttangente einerseits und den Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich Altrhein-Rosengarten andererseits würde sich die Querachse vom nördlichen Innenstadtrand bis zum Wohngebiet "Insel" ziehen.
2. Funktional beinhaltet die "Querachse" alle Flächen entlang Marktstraße und Blumenstraße. Dieses "Band" schneidet die "Längsachse" (Hauptstraße) folgerichtig im Marktplatzbereich.

Im Zusammenhang mit einer Verkehrsberuhigung der Hauptstraße gewinnt der Marktplatz so zum großen, zentralen, dem Fußgänger vorbehaltenen Platzmittelpunkt der Stadt.

3. Dem entsprechend sind alle vier Platzwände für zentralitätsbildende Funktionen prädestiniert.
4. In diesem Konzept kommt dem Bereich "Marktplatz-Nord" ein ganz besonderer Stellenwert zu, da besonders durch die hier angestrebte Entwicklung der Anstoß für die beabsichtigte "Tiefenentwicklung" gegeben werden kann.




Zeichenerklärung:

-  ZENTRALE NUTZUNGEN
-  QUERACHSE
-  FREIRAUMFOLGE
-  SCHULE
-  KIRCHE
-  PARKIERUNG

STADTBAUAMT
- Planungsabteilung -

siehe hierzu
auch
Broschüre 2.1
"Stadtstruktur"

Maßstab in Original		
Datum	R	
Stand	April 1983	
Abb. 2		

7.2 Gestaltungskonzept

Der Bebauungsplan "Marktplatz-Nord" ist für die zukünftige Gestaltung des Stadtzentrums "Marktplatz" von großer Bedeutung. Er fügt sich mit seinen Festsetzungen in ein Gesamtgestaltungskonzept ein.

Es wird angestrebt um den ganzen Marktplatzbereich herum zu geschlossenen Platzwänden zu kommen. Die bauliche Ausbildung muß auf die Friedenskirche Rücksicht nehmen. Das gilt besonders für den Bereich "Marktplatz-Nord". Deshalb enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, welche die Dimensionen, die Proportionen und die Gestaltung der Fassaden generell, besonders aber an der Seite zur Schulstraße so regeln, daß keine Konflikte zur vorhandenen Umgebungsbebauung entstehen.

Durch eine Neugestaltung der Platzfläche (hierüber muß ein Gestaltungsplan noch erarbeitet werden) und die Gestaltung der Platzwände soll der Marktplatz als der attraktive, weitgehend nur dem Fußgänger vorbehaltene Stadtmittelpunkt unterstützt werden.

7.3 Verkehrskonzeption

Die Verkehrskonzeption für die Innenstadt wurde in ihren Grundzügen vom Gemeinderat der Stadt Kehl im Jahre 1982 gutgeheißen und als Grundlage für die weitere Planung akzeptiert. Auch wenn eine zum heutigen Zeitpunkt vorstellbare Endstufe nur in vielen Einzelschritten, und das heißt auch in einem längeren Zeitraum, zu verwirklichen ist, müssen größere Baumaßnahmen - wie das Projekt "Marktplatz-Nord" - dennoch auf die Endstufe hin ausgerichtet werden.

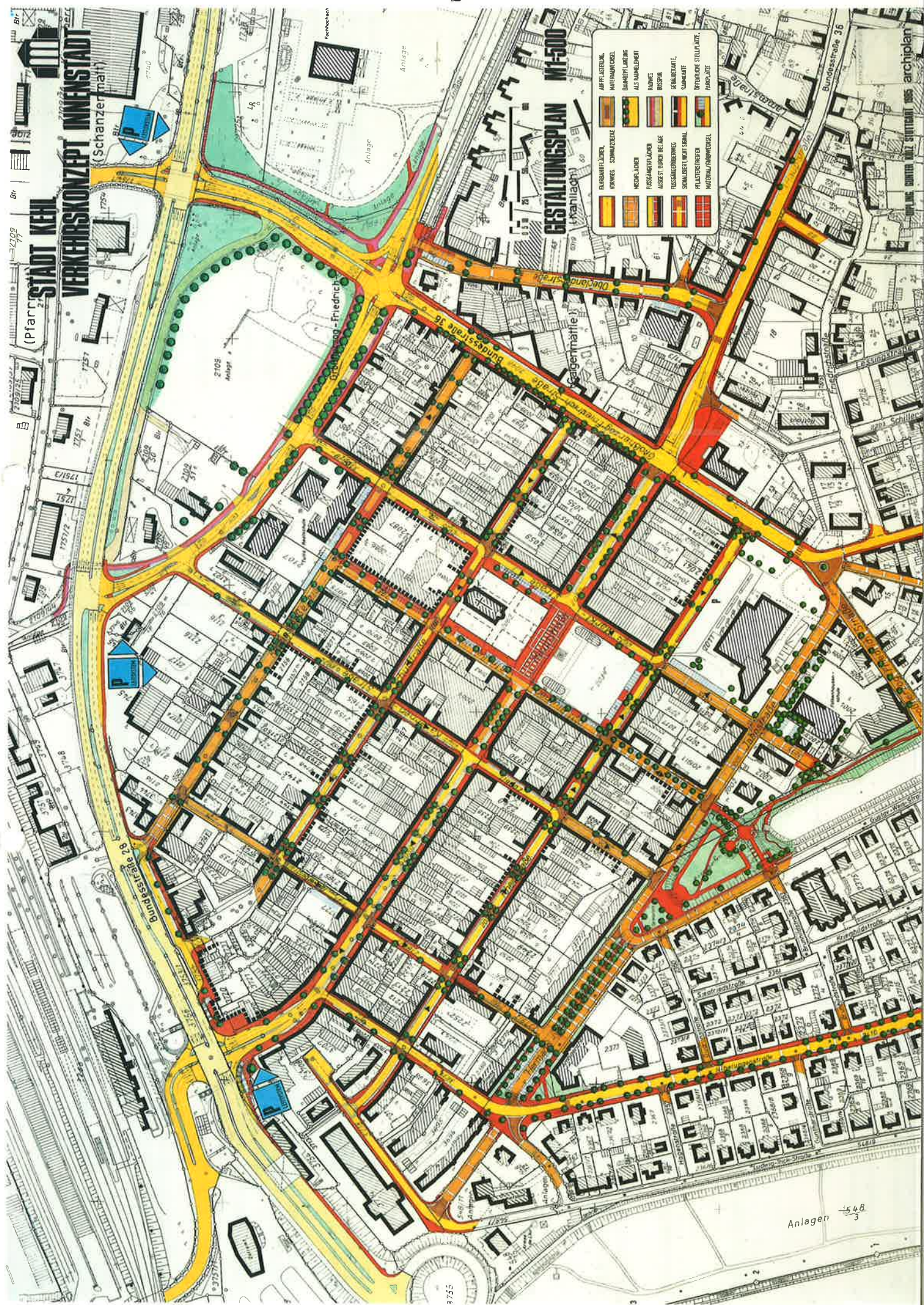
In Hinsicht auf "Marktplatz-Nord" sieht das Verkehrskonzept für die Zentrale Innenstadt folgendes vor:

- Schaffung einer "Innenstadt-Tangente" mit neuer Anbindung an die B 28. Diese Tangente ist Voraussetzung für wesentliche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Innenstadt, vor allem im Zuge der Hauptstraße.
- Die hauptsächliche Erschließung der Innenstadt soll von dieser Tangente aus über einen Eingang Kasernenstraße/Marktstraße erfolgen.

In Bezug auf den Baublock "Marktplatz-Nord" bringt diese Konzeption eine äußerst günstige Verkehrslage:

1. Günstiger Standort für eine größere Tiefgarage, die von der Tangente her auf kurzem Wege (ca. 100 m) an- und abgefahren werden kann.
2. Hierdurch ist auch die Anlieferung günstig regelbar.
3. Attraktive Lage an der verkehrsberuhigten Querachse. Damit sind günstige fußläufige Verbindungen zu allen wichtigen Punkten der Innenstadt gegeben.
4. Durch die kurze Anfahrt werden Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert.

Aufgrund des Verkehrskonzept ist der Standort für Zu- und Abfahrt festgelegt.



FARBWÄNDLUNG	APFELSTRICH	FARBWÄNDLUNG	APFELSTRICH
WÄNDLUNG	MATERIALWECHSEL	WÄNDLUNG	MATERIALWECHSEL
WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG
WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG
WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG
WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG
WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG
WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG
WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG
WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG
WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG
WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG
WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG
WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG
WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG	WÄNDLUNG

STADT KEHL
(Pfarr)

VERKEHRSKONZEPT INNENSTADT
(Schanzenmarkt)

GESTALTUNGSPLAN M1-500
(Kanal)

Anlagen 1548/3

8. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich grundsätzlich Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ist begründet aus dem Stellenwert dieses Baublocks in den städtebaulichen Zielvorstellungen und in der Entwicklungskonzeption für die zentrale Innenstadt (siehe hierzu die vorausgehenden Ausführungen zur städtebaulichen Gesamtkonzeption). Gleichzeitig wird Gebrauch gemacht von den Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 Ziffern 1 + 2 BauNVO und den Regelungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 7 Ziff. 1 BauNVO.

8.1.1 Zum Ausschluß bestimmter Nutzungen bzw. Einrichtungen

Aus dem Nutzungsspektrum des Kerngebietes werden grundsätzlich ausgeschlossen:

Vergnügungsstätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen. Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Mit diesen Regelungen werden Nutzungen ausgeschlossen, die aus gesamtkonzeptionellen Überlegungen hier zu erheblichen städtebaulichen Spannungen führen würden.

Wissenschaftliche Untersuchungen^{*)} zeigen, daß Vergnügungsstätten erhebliche negative Auswirkungen haben können, insbesondere durch

- a) Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes (z.B. durch aufdringliche Leuchtreklame, Verschmutzung des öffentlichen Raumes durch Benutzer, sich nicht einfügende, weil auf Reizwirkung abzielende Außengestaltung usw.).
- b) "Trading-down"-Effekte (Qualitätsverlust von Einkaufsbereichen durch Verdrängung des traditionellen gehobenen Einzelhandels und Rückgang der gewachsenen bzw. Einschränkung der stadtplanerisch angestrebten Angebots- und Nutzungsvielfalt).
- c) Negative Auswirkungen auf Wohnbereiche und die Bausubstanz, insbesondere "Imageverlust" von Wohnbereichen durch Minderung des "guten Rufes" eines Quartiers; Verdrängung der Wohnbevölkerung; Zweckentfremdung von Wohnraum; Absinken des Mitniveaus; Verfall der Bausubstanz; soziale Entmischung; Konzentration von Problemgruppen.

*) siehe hierzu:

- a) Heinz Janssen, Mittag u.a.: "Innerstädtische Strukturveränderungen durch Vergnügungsstätten" (erschienen beim deutschen Institut für Urbanistik, Berlin, April 1986)
- b) Scharmer: "Rechtliche Steuerungsmöglichkeiten im Vergnügungsstättenbereich" (erschienen beim Deutschen Institut für Urbanistik, Berlin, Juni 1985)

d) Beeinträchtigung durch Lärmentwicklung

e) Je nach Art und Betreibung von Vergnügungsstätten u.U. auch Jugendgefährdung und Umfeldkriminalität.

Gerade auch eine Häufung von Vergnügungsstätten führt in der Regel zu besonders negativen Auswirkungen. Für eine zahlenmäßige Begrenzung gibt es jedoch keine Rechtsgrundlage. Es bleibt daher zur Durchsetzung der städtebaulichen Zielsetzung, die ganz besonders auf das gehobene Niveau dieses Standorts für den qualifizierten Einzelhandel und das innerstädtische Wohnen abzielt, nur der Ausschluß von Vergnügungsstätten.

Die dargestellte städtebauliche Zielsetzung ist auch ausschlaggebend für den Ausschluß nicht störender Gewerbebetriebe.

Die Möglichkeit der Einrichtung einer Tankstelle im Zusammenhang mit der geplanten Tiefgarage verbietet sich aus der besonderen Situation der Grenzlage Kehls, die es mit sich bringt, daß Tankstellen im Kernstadtbereich von Kehl zu einer absolut überproportionalen Erzeugung von Fremdverkehr führen, was auf den Innenstadtstraße der erklärten städtebaulichen Zielsetzung der großflächigen Verkehrsberuhigung diametral entgegenlaufen würde. In der zentralen Innenstadt Kehl sind Tankstellen grundsätzlich als äußerst problematisch einzustufen. Daher erfolgt hier der Ausschluß.

Sinngemäßes gilt hinsichtlich der Ausnahmen, die nicht zugelassen werden, wobei das Wohnen gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO oberhalb des 1. Obergeschosses generell zugelassen wird.

8.1.2 Zur Gliederung der Arten der Nutzung

Von den Möglichkeiten der Gliederung der zulässigen Nutzungsarten wird Gebrauch gemacht damit die Platzierung einzelner Nutzungen oder Einrichtungen nicht ausschließlich nach kommerziellen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgt, sondern auch städtebauliche Überlegungen in einem angemessenen Maße zum Tragen kommen.

8.1.3 Zur Wohnnutzung

Zur Sicherung des innerstädtischen Wohnens wird im Bereich des MK 1 aufgrund § 7 Abs. 4 Ziff. 1 BauNVO nur die Wohnnutzung zugelassen. Ohne diese Regelung bestünde die Gefahr, daß in diesem Baublock zukünftig keine Wohnungen mehr errichtet werden. Hiermit werden jedoch ca. 25 % der insgesamt zulässigen Geschoßflächen für das Wohnen gesichert. Dieses erscheint in der Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange als ein angemessenes Maß, zumal der an diesem Standort zu errichtende Wohnraum ein hohes Maß von Attraktivität besitzt.

Im Bereich des MK 2, der auf 2 Vollgeschosse beschränkt ist, wird Wohnnutzung nicht vorgesehen, zumal bei der innenliegenden Situation die Voraussetzungen als ungünstig angesehen werden müssen.

Im Bereich des MK 3 sind oberhalb des 1. Obergeschosses Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO zwar zulässig, jedoch nicht ausschließlich. Da in diesen Eckbereichen baulich von der übrigen Bebauung sich abhebende Einzelbauten entstehen sollen, wird die Möglichkeit eingeräumt, hier Nutzungseinheiten zu errichten, in denen die Erdgeschoß- oder Obergeschoßnutzung auch weitere Obergeschosse mit einbezieht.

8.2 Maß der Nutzung

- 8.2.1 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde aus dem städtebaulichen Umfeld bestimmt, wobei ein angemessener Entwicklungsspielraum auch des Umfeldes in Rechnung gestellt ist.
- 8.2.2 Die Grundflächenzahl wurde mit 0,9 festgesetzt. Das entspricht der hohen Bedeutung, die dieser Baublock für die Entwicklung der zentralen Innenstadt von Kehl besitzt, sichert gleichzeitig aber einen Mindestanteil an nicht überbauter Fläche.
- 8.2.3 Die Festsetzungen zur Geschossigkeit bedeuten, daß drei anrechenbare Vollgeschosse entstehen. Aus diesem Grunde wurde die maximal zulässige Geschoßflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 2,0 festgesetzt.
- 8.2.4 Um eine der zentralen Lage der Flächen entsprechende optimale Ausnutzung zu erreichen wurde von der Möglichkeit des § 21 a Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht.

Damit kann sich effektiv eine höhere Ausnutzung ergeben, als es sich von der festgesetzten Geschoßflächenzahl ableitet. Dieses ist grundsätzlich städtebaulich unbedenklich, da im direkten Umfeld mit dem Marktplatzbereich immer sehr große Freiflächen zur Verfügung stehen werden.

Gleichzeitig wird die zusätzlich mögliche Geschoßfläche auf 4.000 qm begrenzt. Hierdurch ergibt sich eine insgesamt machbare Geschoßfläche von ca. 14.000 qm. Würde die Möglichkeit zusätzlich zulässiger Geschoßflächen nicht auf diesen Wert begrenzt, könnte nicht ausgeschlossen werden, daß über die Einrichtung einer entsprechend größeren Anzahl von Stellplätzen in den Tiefgeschossen, die Geschoßfläche über das städtebaulich vertretbare Maß hinaus entwickelt würde. Eine Geschoßfläche von mehr als 14.000 qm würde jedoch bezogen auf die Grundstücksfläche eine GFZ von über 2,8 bedeuten. Dieses wäre nicht mehr vertretbar.

8.3 Bauweise

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise entspricht dem Umfeld und dem Innenstadtcharakter.

8.4 Gebäudestellung

Die Regelung der Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend dem Stadtgrundriß und der für die Innenstadt von Kehl typischen Gebäudestellung abgeleitet.

8.5 Baulinien und Baugrenzen

Um die für das Stadtbild geplante Geschlossenheit der Fassadenbildung und Begrenzung der öffentlichen Räume zu erreichen, wurden entlang der Blumen-, Markt- und Schulstraße überwiegend Baulinien festgesetzt. Wo ein Zurückweichen der Fassade sowie ein Gestaltungsspielraum angestrebt wird, sind Baugrenzen festgesetzt.

8.6 Zu- und Ausfahrten

Aus dem Ziel einer weitgehenden Verkehrsberuhigung in Blumen-, Kinzig- und, wenn auch nicht so weitgehend, in der Schulstraße, ergibt sich die Notwendigkeit, die Zu- und Abfahrten zum Baublock genau festzulegen. Dieses geschah auf der Basis der Verkehrskonzeption für die Innenstadt und in Hinsicht auf eine optimale Tiefgaragenlösung.

8.7 An- und Ablieferung sowie Beseitigung fester Abfallstoffe

Wegen des hohen städtebaulichen Anspruchs an die Bebauung selbst und die Gestaltung des Umfeldes, wurden die Flächen für die An- und Ablieferung sowie die Beseitigung von festen Abfallstoffen auf einen durch Planeintrag gekennzeichneten Teil der überbaubaren Fläche beschränkt. Die Lage wurde von den Verkehrserfordernissen, einer Minimierung der evtl. Störungen und der Verträglichkeit mit dem Stadtbild her bestimmt.

8.8 Stellplätze

Um die städtebauliche Zielsetzung nicht zu gefährden und die Attraktivität der Nutzungen im Erdgeschoß und den Obergeschossen nicht in Frage zu stellen, sind private Stellplätze nur unterhalb der Erdgeschoß-Ebene in Form einer Tiefgarage zulässig, zumal die zu erwartende hohe Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze ohne Verlust attraktivster Geschosßflächen ohnehin nur unter der Geländeoberfläche hergestellt werden können.

Wegen der besonderen Standortgunst (Zu- und Abfahrt von bzw. zur neuen Innenstadtangente ca. 100 m und Fußweg zur Hauptstraße ca. 80 m) bietet sich durch den zusätzlichen Bau öffentlicher Stellplätze in dieser Tiefgarage eine Möglichkeit die Parkierungssituation in der zentralen Innenstadt (ca. 60 % der öffentlichen Stellplätze liegen gleichmäßig verteilt in den Innenstadtstraßen) zu entspannen, und damit zur Verkehrsberuhigung durch Abbau von Suchverkehr beizutragen. Um diesen Zweck zu erreichen muß die geplante Tiefgarage eine Mindestkapazität aufweisen die sichert, daß der Parkplatzsuchende mit hoher Wahrscheinlichkeit hier einen freien Platz findet. Das scheint bei zwei Untergeschossen mit zusammen ca. 360 Stellplätzen gewährleistet. Die Tiefgarage wird somit zwar private und öffentliche Stellplätze enthalten. Jedoch soll sie insgesamt als eine öffentliche Anlage betrieben werden.

Die durch die Anschaffung dieser leistungsfähigen Parkierungsanlage mögliche bereichsweise Ausdünnung der Parkstände in Abschnitten der Kinzig-, Schul- und Blumenstraße und im Marktplatzbereich entspricht auch der von der Genehmigungsbehörde anerkannten Zielsetzung der Wohnumfeldverbesserung (WUP Zentrale Innenstadt).

9. Belange des Denkmalschutzes

Wenn bei Erdarbeiten Teile der ehemaligen Festung von Kehl oder sonstige Fundgegenstände ans Tageslicht kommen, ist nach Denkmalschutzgesetz vorzugehen.

Wenn das der ehemaligen Zitadelle vorgelagerte sogenannte "Hornwerk" zu Tage tritt, ist die Konservierung und Erhaltung für die Zukunft mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg abzustimmen.

10. Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die im Abschnitt II des textlichen Teils des Bebauungsplans niedergelegten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen verfolgen als Zielsetzung die gestalterische Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten.

10.1 Dachform und Dachneigung

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung sind vom Umfeld abgeleitet und zielen auf eine Einheitlichkeit der Dachregion bei Offenhaltung eines angemessenen Gestaltungsspielraums hin.

10.2 Das leerstehende Umfeld wird ausschließlich von verputzten Fassaden bzw. Sichtmauerwerk geprägt. Um die Einheitlichkeit dieses Stadtbildes zu wahren, werden vorgehängte Fassaden z.B. aus Blechen oder Kunststoff und Verkleidungen mit blanker, spiegelnder Oberfläche ausgeschlossen.

11. Kostenschätzung

11.1 Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen

11.1.1 Blumenstraße (250,-- DM/qm)	ca.	250.000,-- DM
11.1.2 Kinzigstraße (250,-- DM/qm)	ca.	200.000,-- DM
11.1.3 Schulstraße (200,-- DM/qm)	ca.	175.000,-- DM
	ca.	<u>625.000,-- DM</u> =====

11.2 Verlegung von Leitungen wegen des Baus der Tiefgarage

Wegen des Ausgreifens der Tiefgarage in den Straßenraum müssen einige vorhandene Kanal-, Wasser-, Gas- und Elektrizitätsleitungen oder Kabel verlegt werden. Die Verlegung wird von der Stadt bzw. von den Trägern auf Kosten des Bauherrn durchgeführt.

11.3 Gebäudeabbruch

Den notwendigen Gebäudeabbruch tragen die Bauherren.

11.4 Städtischer Anteil der Tiefgarage ca. 7.000.000,-- DM

Da der öffentliche Anteil der Tiefgarage auch zur Aussiedelung von öffentlichen Stellplätzen aus dem Wohnumfeldprogrammgebiet dient, werden die Baukosten entsprechend der Anzahl der als förderfähig anerkannten Stellplätze (wird vom Regierungspräsidium noch festgelegt) ebenfalls zu 2/3 aus Mitteln des Wohnumfeldprogramms gefördert.

11.5 Die auf Seiten der Stadt entstehenden Realisierungskosten werden zu gegebener Zeit durch Einstellung in den städtischen Haushalt gesichert.