

---

**Kehl - Auenheim**

**AUENHEIM-SÜD**

---

**BEGRÜNDUNGEN**

Gültigkeitstabelle

BPlan-Nr.	Änderung-Nr.	Rechtskraft	Sachstand
4681-01-06-00	Urplan	21.01.1981	Überlagert und damit außer Kraft
4681-01-06-01	1. Änderung	29.11.1989	Überlagert und damit außer Kraft
4681-01-06-02	2. Änderung	08.02.1992	Überlagert und damit außer Kraft
4681-01-06-03	3. Änderung	18.10.2000	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4681-01-06-04	4. Änderung	09.04.2003	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4681-01-06-05	5. Änderung	06.05.2004	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4681-01-06-06	6. Änderung	20.03.2009	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4681-01-06-07	7. Änderung	20.12.2010	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4681-01-06-08	8. Änderung	08.01.2015	In Kraft getreten

Inhaltsverzeichnis

**BPLAN „AUENHEIM-SÜD“ IN KEHL-AUENHEIM, ORIGINAL**

**BPLAN „AUENHEIM-SÜD“ IN KEHL-AUENHEIM, 1. ÄNDERUNG**

**BPLAN „AUENHEIM-SÜD“ IN KEHL-AUENHEIM, 2. ÄNDERUNG**

**BPLAN „AUENHEIM-SÜD“ IN KEHL-AUENHEIM, 3. ÄNDERUNG**

**BPLAN „AUENHEIM-SÜD“ IN KEHL-AUENHEIM, 4. ÄNDERUNG**

**BPLAN „AUENHEIM-SÜD“ IN KEHL-AUENHEIM, 5. ÄNDERUNG**

**BPLAN „AUENHEIM-SÜD“ IN KEHL-AUENHEIM, 6. ÄNDERUNG**

**BPLAN „AUENHEIM-SÜD“ IN KEHL-AUENHEIM, 7. ÄNDERUNG**

**BPLAN „AUENHEIM-SÜD“ IN KEHL-AUENHEIM, 8. ÄNDERUNG**

## B E G R Ü N D U N G

### zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Auenheim-Süd" in Kehl-Auenheim

#### I. Einleitung

Südlich des Stadtteils Auenheim sind im Flächennutzungsplan der Stadt Kehl zwei gewerbliche Flächen ("Katzenwedelskopf Süd" mit ca. 8 ha und "Bremenwörth" mit ca. 17 ha) ausgewiesen.

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner Sitzung vom 13. 12. 1978 gem. § 2 Abs. 1 BBauG die Aufstellung eines Bebauungsplans für dieses Gebiet beschlossen.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Gewerbegebiet "Auenheim-Süd".

#### II. Einbindung in übergeordnete Planungen

Im Regionalplan ist die Stadt Kehl als Mittelzentrum mit verstärkter Siedlungsentwicklung in der Entwicklungsachse Kehl-Offenburg-Haslach/Hausach/Wolfach aufgeführt. Darüberhinaus gehört Kehl zu den als Vorsorgezonen für neu anzusiedelnde sowie umzusiedelnde Industrie- und Gewerbebetriebe größeren Umfangs zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes ausgewiesenen Standorten.

#### III. Erfordernis der Planaufstellung

Da die Reserven an gewerblichen Bauflächen außerhalb des engeren Hafengebietes (das für spezielle Erfordernisse vorzuhalten ist) in Kehl nahezu erschöpft sind ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Nur durch Neuschaffung eines ausreichenden Angebotes an gewerblichen Bauflächen kann die Stadt Kehl ihre im Regionalplan definierte Rolle erfüllen.

Hinzu tritt die Notwendigkeit in naher Zukunft aus Innenstadtbereichen (z.B. aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Kahlach) Gewerbebetriebe aussiedeln zu müssen. Auch hierfür ist die Schaffung einer Ansiedlungsmöglichkeit nur durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplans für gewerbliche Flächen möglich.

#### IV. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplan-Gebiet Gewerbegebiet "Auenheim-Süd" liegt ca. 500 m südlich des südlichen Ortsrandes von Auenheim zwischen Kinzigdamm und der Landesstraße L 90 c.

Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im einzelnen die Eintragung in der Planzeichnung verbindlich. Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 34 ha.

## V. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kehl entwickelt, der für das ganze Gebiet nur gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 (1) Ziff. 3 BauNVO ausweist. Außerdem ist die vorhandene ost-west verlaufende Betriebsstraße als Haupterschließung eingetragen.

Diese Ausweisungen nimmt der Bebauungsplan auf.

Der im Flächennutzungsplan ersichtliche größere Abstand zwischen dem Westrand der gewerblichen Flächen und dem Kinzigdamm wurde nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde verringert, da dieser Flächenstreifen einer sinnvollen landwirtschaftlichen Nutzung laut Flächennutzungsplan nicht mehr hätte zugeführt werden können.

Dasselbe betrifft eine geringe Ausdehnung in Richtung L 90 c sowie die Einbeziehung der Abstandsflächen entlang der Betriebsstraße. Auch diese Restflächen von minderer Bodenqualität wären bei ihrer Größe und ungünstigem Zuschnitt für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr infrage gekommen. Evtl. hätten sich hier unerwünschte Brachflächen ergeben.

Ein Ausgleich für die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist darin zu sehen, daß gegenüber Landschaft und entlang den Verkehrsflächen Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Grün festgesetzt werden (siehe "Grünplanung").

## VI. Erschließung des Gebietes

### 1. Straße

Zur Haupterschließung des Gebiets wird die vorhandene, von der L 90 c abzweigende, Betriebsstraße herangezogen und entsprechend ausgebaut. Langfristig wird diese ost-west verlaufende Achse ergänzt werden durch eine nord-süd verlaufende weitere Haupterschließung, deren Anknüpfungspunkt an die L 90 c im Süden mit dem zuständigen Landesstraßenbauamt abgestimmt ist. Damit wird langfristig das Gewerbegebiet "Auenheim-Süd" an zwei Punkten auf sehr kurzen Wegen an das leistungsfähige regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Ergänzt werden soll dieses System durch einen Einhang im zentralen Bereich des Gewerbegebietes und durch Stichstraßen in den Randzonen (diese nur bei Bedarf). Die bereits vorhandenen weiteren Einmündungen in die L 90 c sind für den landwirtschaftlichen Verkehr erforderlich und bestimmt. Sie erhalten keine Anbindung an das Verkehrsnetz des Gewerbegebietes. Dies wird zu gegebener Zeit durch geeignete Maßnahmen sichergestellt.

Das gesamte Erschließungssystem ist im Plan verbindlich festgesetzt; die Verwirklichung soll jedoch in 3 Abschnitten erfolgen (s. Abschnitt "Planverwirklichung").

Je nach Bedarf soll das Straßennetz weiter ausgebaut werden. Dabei soll jeweils überprüft werden, ob die festgesetzten Sekundäerschließungen und Tertiäerschließungen geändert werden müssen.

Ist dies der Fall, so soll der Bebauungsplan jeweils im vereinfachten Änderungsverfahren gem. § 13 BBauG geändert werden.

### 2. Kanalisation und Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebiets wird durch Anschluß an das Wasserwerk Auenheim sichergestellt. Langfristig soll die Wasserversorgung jedoch von Kehl aus vorgenommen werden.

Zur Abwasserbeseitigung muß ein Kanalisationssystem angelegt werden. Der Anschluß soll an die neue Kläranlage der Stadt Kehl nördlich von Auenheim erfolgen.

Wasserversorgung und Kanalbau sollen in Bauabschnitten identisch zum Straßenausbau erfolgen.

Dasselbe gilt für die Versorgung mit Energie.

### 3. Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Breiten bis zu 11,50 m bemessen. Für die verkehrstechnischen Ausbautwürfe, die abschnittsweise zu erstellen sind, ist damit genügend Freiheit gegeben, um speziellen Erfordernissen Rechnung tragen zu können und Straßenbreiten, Gehwegbreiten usw. so zu wählen, daß ein reibungsloser und gefahrloser Verkehrsablauf gesichert ist.

### VII. Art der Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei werden Sozial-, Sport- und Gesundheitseinrichtungen für Betriebsangehörige gemäß § 8 (3) BauNVO generell als Ausnahme zugelassen.

Die Festsetzung GE entspricht der Zielsetzung der Planung.

Bezüglich der Immissionen wird auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die jeweils gültigen Durchführungsbestimmungen verwiesen.

Hierdurch ist für den ca. 500 m nördlich des Bebauungsplangebietes liegenden Ort Auenheim ein ausreichender Schutz gegenüber Immissionen gegeben.

### VIII. Maß der Nutzung / Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der Nutzung wurde bei max. 4-geschossiger Bauweise auf Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8 und Geschoßflächenzahl (GFZ) = 2,2 beschränkt. Die Ausnutzungsziffern liegen damit an der oberen Grenze laut BauNVO. Dies scheint im Hinblick auf eine möglichst intensive Nutzung der Flächen geboten; womit der Tatsache Rechnung getragen wird, daß weitere Ausdehnungen soweit möglich zu vermeiden und einer Zersiedelung der Rheinebene Grenzen zu setzen sind.

Für die laut § 8 (2) BauNVO zulässigen Wohngebäude für Aufsichtspersonal und Betriebsinhaber ist eine 2-geschossige Bauweise zwingend vorgeschrieben, um das Entstehen von Bungalows oder anderen im Gebiet als Fremdkörper wirkenden Wohnbauten zu verhindern und somit auch einer möglichen Zweckentfremdung des Gebietes vorzubeugen.

### IX. Bauhöhen

Für die maximal zulässigen Bauhöhen wurden 2 Zonen geschaffen (siehe Planeintragung).

In einem Randbereich gegenüber der Landschaft wird die maximale Höhe für Gebäude auf 16 m und für Sonderbauten auf 20 m festgesetzt, während im Innern des Gebiets für Gebäude 22 m und für Sonderbauten 26 m als Höchstgrenze gelten.

Die Abstufung gegenüber der Landschaft soll unter Vermeidung einschneidender Nutzungsminderungen die geplante Einbindung in die Landschaft erreichen.

### X. Bauweise

Um der gewerblichen Nutzung einen möglichst großzügigen Entwicklungsrahmen im Innern des Gebiets zu geben, wurde eine Sonderbauweise festgesetzt, die aber das Einhalten der Bauweise laut LBO sicherstellt.

## XI. Besondere Maßnahmen

Die Höhenlage des Gebietes in Verbindung mit dem sehr hohen Grundwasserstand machen die Errichtung der Straßen auf Dämmen erforderlich.

Darüberhinaus wird festgesetzt, daß die Privatgrundstücke straßenseitig bis auf Straßenniveau aufzuschütten sind. Dies liegt wegen des Grundwasserstandes ohnehin im Interesse der Bauherren, wird aber deshalb zwingend festgesetzt, um im Gebiet eine einheitliche Handhabung und damit sowohl die Funktionalität, wie auch die einheitliche Gestaltungslinie zu sichern.

Es wird empfohlen Bauteile, die in den Grundwasserbereich ragen entsprechend den Regeln der Baukunst auszubilden.

Der entsprechende Bezugspunkt ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## XII. Grünplanung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 6 BBauG u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um diesen Anforderungen an dieser exponierten Stelle in der freien Landschaft gerecht werden zu können, ist eine Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes im Sinne eines "Gewerbeparkes" erforderlich. Hierzu werden im Bebauungsplan Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Entsprechend den Anforderungen werden unterschiedliche Bepflanzungsdichten und Pflanzarten vorgesehen, und zwar:

1. Der 10 m breite Grüngürtel entlang des Geltungsbereichs hat die Aufgabe, die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten. Er stellt quasi eine Schutzbepflanzung dar. Hierzu ist eine dichte Bepflanzung erforderlich. Aus diesem Grunde sind mind. 50 % der Grünfläche mit Sträuchern zu bepflanzen und pro 100 qm Grünfläche sind mind. 2 Bäume anzupflanzen. Hierbei sollen in der Rheinebene heimische Laubgehölze bevorzugt angepflanzt werden. Entlang der Westgrenze muß wegen einer vorhandenen 110 KV-Freileitung eine Höhenbeschränkung erfolgen, so daß in diesem Bereich Bäume ausgeschlossen werden müssen.
2. Die 6 m breiten Grünflächen entlang den Straßen gewährleisten die Durchgrünung des Gewerbegebietes. Hierzu reicht eine lockere Bepflanzung aus. Deshalb sind hier mind. 20 % der Grünfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Pro abgegrenzter Grünfläche oder 12 m Länge sind mind. 2 Bäume anzuordnen. Die Wahl der Pflanzen soll unter dem Gesichtspunkt der Verwendbarkeit im städtischen Straßenraum erfolgen. Hierbei sollen ebenfalls in der Rheinebene heimische Laubgehölze bevorzugt angepflanzt werden.

Die Möglichkeit, in diese Grünflächen Stellplätze integrieren zu können, läßt es zu, die Stellflächen außerhalb der Grundstückseinfassung anzuordnen. Gleichzeitig ist aber durch die Begrenzung auf höchstens 7 - 8 Stellplätze nebeneinander (18 m) - dann hat wieder mindestens 12 m Grünfläche zu folgen - sichergestellt, daß genügend Grünflächen entstehen, um den öffentlichen Straßenraum zu durchgrünen. Zur Realisierung dieser aus städtebaulicher Sicht wichtigen Festsetzungen ist beabsichtigt, im Baugenehmigungsverfahren ein Pflanzgebot gem. § 39 b BBauG anzuordnen.

### XIII. Planverwirklichung

Es ist vorgesehen, das Plangebiet in 3 Abschnitten zu erschließen und damit auch abschnittsweise einer Bebauung zuzuführen.

1. Abschnitt: Ausbau der Betriebsstraße und der nördlichen Sekundärererschließung inklusive Kanalisation, Ansiedlung von Betrieben nördlich der Betriebsstraße. Südlich der Betriebsstraße könnten ebenfalls bereits Betriebe angesiedelt werden, soweit diese direkt von der Betriebsstraße aus zu erschließen sind.
2. Abschnitt: Herstellung des Einhanges südlich der Betriebsstraße inklusive der Sekundär- und Tertiärererschließung im mittleren Teil.
3. Abschnitt: Herstellung des südlichen Anschlusses an die Landesstraße L 90 und der restlichen Sekundär- und Tertiärererschließungen, soweit erforderlich.

Die abschnittsweise Verwirklichung des Planes trägt der Größe des gesamten Plangebietes Rechnung und ist im Hinblick darauf, daß die erschlossenen Flächen möglichst ausnahmslos belegt werden sollen, sinnvoll.

Darüberhinaus ergibt sich die Möglichkeit vor jedem folgenden Ausbauabschnitt, die vorgesehenen Sekundärererschließungen den konkreten Bedürfnissen anzupassen, gegebenenfalls durch vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BBauG zu ändern.

### XIV. Leitungen, Schutzstreifen

Die am Westrand des Plangebietes verlaufenden Elektro-Freileitungen werden gemäß der Abstimmung mit dem Träger (Badenwerk) wie folgt behandelt:

- a) Für die 110 kV-Freileitung wird ein Schutzstreifen mit Bauhöhenbeschränkung laut Planeintragungen festgesetzt. Hierdurch wird der Bestand der Leitung sichergestellt.
- b) Für die 20 kV-Freileitung ist vereinbart, sie im Laufe der Entwicklung entsprechend den Nutzungsbedürfnissen im Gebiet umzulegen. Die Art der Anpassung ist zu gegebener Zeit zwischen Träger und Stadt abzustimmen.

### XV. Grundbesitz

Die Stadt Kehl ist Eigentümerin des bei weitem überwiegenden Teils der Flächen im Plangebiet.

### XVI. Grunderwerb

Die noch nicht der Stadt Kehl gehörenden Restflächen, vor allem im Südostteil des Plangebietes sollen von der Stadt umgehend aufgekauft werden. Da diese Flächen erst im 3. Ausbauabschnitt in Anspruch genommen werden, ist zu erwarten, daß keine Umlegung erforderlich wird.

Bis zur Inanspruchnahme für Aufschüttungen und Erschließungsmaßnahmen können die Flächen des 2. und 3. Abschnittes jedoch noch im Pachtverhältnis landwirtschaftlich genutzt werden.

### XVII. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke werden auf der Grundlage des Bebauungsplans je nach Bedarf von der Stadt als Grundstückseigentümerin veräußert. Bodenordnende Maßnahmen nach BBauG werden deshalb nicht erforderlich.

### XVIII. Abzulösende Rechte

Zur Zeit werden auch die der Stadt Kehl gehörenden Flächen zum großen Teil in Pacht landwirtschaftlich genutzt.

In den jeweils zur Realisierung des Planes anstehenden Gebieten müssen daher rechtzeitig und unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen die Pachtverträge gekündigt werden.

XIX. Kostenschätzung und Realisierbarkeit

	1. Bauabschnitt ca. DM	2. Bauabschnitt ca. DM	3. Bauabschnitt ca. DM	Insgesamt ca. DM
a) noch zu tätiger Grunderwerb	-	-	300.000.-	300.000.-
b) Straßenausbau incl. Beleuchtung	1.400.000.-	900.000.-	550.000.-	2.850.000.-
c) Wasserversorgung	360.000.-	160.000.-	100.000.-	620.000.-
d) Kanalisation	600.000.-	825.000.-	450.000.-	1.875.000.-
e) Verschiedenes	120.000.-	100.000.-	50.000.-	270.000.-
<b>S u m m e :</b>	<b>2.480.000.-</b>	<b>1.985.000.-</b>	<b>1.450.000.-</b>	<b>5.915.000.-</b>

Im Haushaltsjahr 1980 ist ein Betrag von 900.000.- DM für Erschließungsmaßnahmen des 1. Bauabschnittes eingesetzt.

In der mittelfristigen Finanzplanung (bis 1983) sind weitere 1.220.000.- DM vorgesehen.

Die Verwirklichung des zweiten und dritten Bauabschnittes muß sich an der tatsächlichen Entwicklung orientieren. Die erforderlichen Mittel werden dementsprechend in die Haushaltspläne bzw. Finanzplanungen eingestellt.

Es wird darauf verwiesen, daß den entsprechenden Kosten Einnahmen für Grundstücksverkäufe und Kostenanteile für Erschließungsmaßnahmen (Ablösungsvereinbarung) gegenüberstehen.

## B E G R Ü N D U N G

### zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Auenheim-Süd" in Kehl-Auenheim

#### Allgemeines

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Auenheim-Süd" wurde am 04.12.1980 vom Regierungspräsidium Freiburg genehmigt und ist seit dem 21.01.1981 rechtsverbindlich.

Das Baugebiet befindet sich derzeit in der Realisierungsphase. Ca. 60 % der Gewerbefläche sind zwischenzeitlich erschlossen und überwiegend bebaut bzw. befinden sich in der Planungs- und Bauphase.

#### Erfodernis der Planaufstellung

Im Planbereich soll ein neuer Schlachthof als Ersatz für den bisherigen Schlachthof im Kehler Hafen angesiedelt werden. Der Schlachthof soll mit einer Schlachtkapazität je Woche für 200 Großtiere und 500 Schweine ausgebaut werden. Das Vorhaben in der geplanten Größenordnung bedarf aus planungsrechtlicher Sicht der Ausweisung eines Industriegebiets nach § 9 BauNVO. Dementsprechend hat der Gemeinderat der Stadt Kehl am 14.12.1988 beschlossen, eine Bebauungsplanänderung durchzuführen.

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung entspricht der Zielsetzung des genehmigten Flächennutzungsplans der Stadt Kehl aus dem Jahre 1978, der für das ganze Gebiet gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 Abs. 1 Ziff. 3 BauNVO ausweist.

#### Gegenstand der Änderung

Für einen begrenzten Teilbereich an der Westgrenze des Bebauungsplangebiets wird die Art der Nutzung "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO in "Industriegebiet" gemäß § 9 BauNVO abgeändert.

Die nördlich der Otto-Hahn-Straße an der Westgrenze des Bebauungsplans nach Norden verlaufende Straße entlang des Rheins (EDF-Straße) soll zukünftig den Durchgangsverkehr der Ortschaften Diersheim, Honau, Leutesheim und Auenheim aufnehmen. Um dieser Funktion gerecht zu werden, ist eine Verlängerung der Straße nach Süden mit Anschluß an die Bundesstraße 36 vorgesehen. Diese Straßentrasse wird im Bebauungsplan aufgenommen. Der Bereich der Einmündung Otto-Hahn-Straße wird unter Wegfall der Brückenauffahrt geändert.



Desweiteren werden die zwei geplanten Stichstraßen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke im Westbereich den Erfordernissen der Betriebsansiedlungen entsprechend verschoben. Die Abbiegung der in Ost-West-Richtung verlaufenden Querstraße nach Norden wird begradigt und nach Süden wird die Möglichkeit einer späteren Verlängerung der Straße offengehalten.

Beim Grundstück Lgb.Nr. 242/66 wird das Baufenster bereichsweise um ca. 10 m nach Süden ausgedehnt, um eine angemessene bauliche Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

### Konzeption

Aus stadtplanerischer Sicht ist die beabsichtigte Ansiedlung eines Schlachthofes im Bereich des Gewerbegebiets "Auenheim-Süd" unter Zugrundelegung der Lage im Raum und der Art des Gewerbegebiets vertretbar.

Der Standort und die räumliche Abgrenzung des Industriegebiets berücksichtigt die städtebaulichen Kriterien einer verträglichen, abgestuften Regelung (Industriegebiet - Gewerbegebiet - freie Landschaft).

Die am Westrand des Bebauungsplangebiets verlaufende neue Straßentrasse wird entsprechend der ihr zugedachten Funktion südlich der Otto-Hahn-Straße anbau-frei ausgewiesen. Die ursprüngliche Erschließungskonzeption des Bebauungsplans wird hierdurch zunächst nicht beeinträchtigt.

Die weiteren Planänderungen betreffen das innere Straßennetz südlich der Otto-Hahn-Straße. Hier sind aufgrund von Erfordernissen bei Betriebsansiedlungen teilweise Verschiebungen erforderlich. Dies kann auf der Grundlage des im Bebauungsplan verbindlich festgesetzten Erschließungssystems erfolgen.

### Festsetzungen des Bebauungsplans

Planinhalt und Intention des rechtskräftigen Bebauungsplans werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Dementsprechend bleiben die vorhandenen schriftlichen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen auch für die Änderungsbereiche vollinhaltlich bestehen. Hinsichtlich der grundlegenden Änderungspunkte (Industriegebiet, neue Straßentrasse) erfolgt eine Ergänzung der Festsetzungen auf der Grundlage des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung.

Für den Teilbereich mit der Nutzungsart Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8

Baumassenzahl (BMZ) = 8,0

Dies entspricht der zulässigen Baudichte der Gewerbegebietsausweisung.

Zur Gewährleistung der Anbaufreiheit der neuen Straßentrasse wird eine Anschlußbeschränkung (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgelegt.

Stadtbauamt 604

Kehl, den 08.08.1991 Rd/K1

## B E G R Ü N D U N G

### **zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Auenheim-Süd" in Kehl-Auenheim**

Der Bebauungsplan "Auenheim-Süd" ist seit dem 21.01.1981 rechtskräftig. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist am 29.11.1989 rechtskräftig geworden.

Der Bebauungsplan hat für den überwiegenden Bereich Festsetzungen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und für einen untergeordneten Teil Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO.

Das Gebiet ist zu mehr als 60 % bereits bebaut bzw. im Bau befindlich. Zielrichtung des Bebauungsplans ist es, Flächen für produzierendes Gewerbe bzw. Dienstleistungsbetriebe anzubieten.

Eine sich abzeichnende Entwicklung, bestehende bauliche Anlagen einer Nutzung als Vergnügungsstätte zuzuführen, entspricht nicht der Planintention und würde eine Zweckentfremdung des Gebietes bedeuten.

Aus stadtplanerischer Sicht ist es notwendig, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, daß Nutzungen, die dem geplanten Gebietscharakter widersprechen, ausgeschlossen werden.

Die textlichen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet gemäß § 9 BauNVO sind entsprechend den Planungszielen getroffen.

Die Festsetzung als Industriegebiet (GI) für einen Teilbereich des Gebietes kann entfallen. Die beabsichtigte Bebauung mit einem Schlachthofneubau wird nicht realisiert.

Der Bereich wird entsprechend den angrenzenden Flächen als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 3. Änderung des Bebauungsplans „AUENHEIM-SÜD“ in Kehl-Auenheim**

#### **I. Notwendigkeit der Planaufstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Gewerbegebiet „Auenheim-Süd“ bietet kaum noch Flächenreserven. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist notwendig geworden, um den vorhandenen Bedarf an gewerblichen Bauflächen decken zu können. Durch die rechtzeitige Standortvorsorge kann zum einen eine Abwanderung vorhandener Betriebe verhindert und zum anderen zusätzliche Gewerbeflächen für Neuansiedlungen geschaffen werden. Die Bündelung der Gewerbeentwicklung im nahen Umfeld der Bundesstraße B 36 ist ein weiteres wichtiges Kriterium.

Die Ausdehnung des Geltungsbereiches ist bis an die Kreisstraße (K 5373) vorgesehen. Diese Abgrenzung ist sinnvoll, da die Erschließung von der Kreisstraße aus erfolgt und somit die Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind.

Die Erweiterungsflächen schließen im Nordosten an den Geltungsbereich an und weisen eine Größe von ca. 6 ha auf.

Die Erweiterungsflächen stimmen mit den Darstellungen des genehmigten FNP überein, d.h. die Flächen sind als gewerbliche Bauflächen und Grünflächen ausgewiesen.

#### **II. Planinhalt**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt :

- Schaffung ausreichender Erweiterungsflächen
- Bündelung der gewerblichen Entwicklung im näheren Umfeld der B 36
- Eingrünung des Gewerbegebietes zur Vermeidung optischer Landschaftsschäden
- Anpassung des Bebauungsplans an die Entwicklung

Die Erweiterungsflächen werden als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO sowie als Grünflächen festgesetzt. Entsprechend dem vorhandenen Bestand sind Handelsbetriebe ausgeschlossen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 festgesetzt, da sie sich in der Vergangenheit als bedarfsgerecht erwiesen haben. Ebenso wird die Festsetzung der besonderen Bauweise beibehalten und für die Erweiterungsflächen festgeschrieben. Die besondere Bauweise besagt, dass bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand ohne Beschränkung der Länge errichtet werden können.

Die Nutzungen sind dahingehend erweitert worden, dass jetzt auch Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind.

Ergänzend ist der Hinweis auf die Grundwasserstände aufgenommen worden.

In der 3. Änderung soll auch der Bebauungsplan „Auenheim-Süd“ den veränderten Gegebenheiten angepasst werden.

Die in der 1. Änderung vorgenommene Verlängerung der EDF-Straße nach Süden unter Wegfall der Brückenauffahrt wird nicht mehr gewünscht. Der Bebauungsplan wird den vorhandenen Gegebenheiten angepasst.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg begrenzt.

Die Stichstraße von der Max-Planck-Straße aus, die den Bereich nach Süden erschließt, wird aufgrund der Erfordernisse der Betriebsansiedlungen nicht mehr benötigt und entfällt. Dafür wird von der Robert-Koch-Straße aus Richtung Norden eine Stichstraße festgesetzt.

### **III. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Gewerbegebietes „Auenheim-Süd“ erfolgt von der Kreisstraße (K 5373) aus. Deshalb soll die Möglichkeit zum Anlegen einer Linksabbiegespur auf der Kreisstraße geschaffen werden. Um den Ausbau des Knotenpunktes planungsrechtlich abzusichern, wird der dafür benötigte Bereich auf der Kreisstraße in den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Erweiterungsabsichten eines im Norden ansässigen Betriebes machen es erforderlich, zwei Erschließungsmöglichkeiten (Brücken) über den Graben vorzusehen. Die im zeichnerischen Teil des B-Plans vorgesehenen Standorte sind nicht verbindlich.

Die Erschließung der beiden nördlichen Erweiterungsflächen erfolgt von der Otto-Hahn-Straße aus. Die südlicher liegende Erweiterungsfläche wird von der Max-Planck-Straße erschlossen.

Im Südwesten des Geltungsbereichs ist eine Zufahrt zur Grüngutanlage vorgesehen. Der Anschluss erfolgt über die Robert-Koch-Straße/Stichstraße im Süden.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind zu erweitern. Im Nordosten des Erweiterungsbereiches verläuft die Gashochdruckleitung DN 300 St Ka, PN 16 der Miba auf dem Flst.Nr. 242/62 in nord-südlicher Richtung, für die ein Leitungsrecht mit beidseitigem 3 m breiten Schutzstreifen im zeichnerischen Teil der B-Planänderung festgesetzt wird.

### **IV. Öffentliche Grünflächen**

An der Kreisstraße sind zwei öffentliche Grünflächen geplant. Auf der nördlicher liegenden Grünfläche soll eine Obstbaumwiese und auf der südlicher liegenden Grünfläche ein Feldgehölz aus einheimischen Baum- und Straucharten angelegt werden.

Der Fohlweidgraben im Norden des Planungsgebietes soll als Vernetzungselement zwischen den Gewerbeflächen, den öffentlichen Grünflächen und der freien Landschaft dienen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist mit Ausnahme der beiden Brücken verboten.

Grünordnerische Maßnahmen sollen die ökologische Situation verbessern und werden als grünordnerische Festsetzungen in die 3. Änderung des B-Plans aufgenommen.

## **V. Grundwasserschutz**

In der 3. Änderung des Bebauungsplans ist der höchstbekannte Grundwasserstand angegeben. Um den Eingriff in das Grundwasser möglichst gering zu halten, sollte die Unterkante des Kellerfußbodens maximal auf Höhe des mittleren Grundwasserstandes liegen. Außerdem sind alle baulichen Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher auszubilden.

## **VI. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bauleitplanung**

Die Erweiterung des Gewerbegebietes „Auenheim-Süd“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 8 Abs. 2 Satz 4 BNatSchG).

### **VI.1 Bestandserfassung und Bewertung**

Die Erweiterungsflächen stellen eine Abrundung des bestehenden Gewerbegebietes dar, die im Süden und Osten von der Kreisstraße und im Norden von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt werden.

Das Gelände wurde in der Vergangenheit zum größten Teil aufgeschüttet. Daher sind auf den Erweiterungsflächen kaum Grünstrukturen vorhanden. Gehölze befinden sich hauptsächlich entlang des Grabens sowie in den Randbereichen. Am westlichen Rand der Erweiterungsflächen, im Übergang zur bestehenden Bebauung befindet sich der Fohlweidgraben, ein Vorfluter, der beidseitig von einem 5 m breiten, dicht mit Gehölzen bewachsenen Gewässerrandstreifen gesäumt wird. An der Kreisstraße befinden sich zwei Flächen, auf denen sich noch Reste einer Streuobstwiese sowie mit Einzelbäumen und Sträuchern bewachsene Wegeböschungen befinden. Diese beiden Flächen sollen als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.

Im Norden der Erweiterungsfläche befindet sich ein etwa 10 m breiter Grünstreifen, auf dem sich wertvolle Biotopstrukturen entwickelt haben. Zwischenzeitlich liegt die § 24 a-Kartierung Baden-Württemberg vor, der zu entnehmen ist, dass sich auf dem Grünstreifen zwei Teile eines Biotopverbundes „Feuchtgebiet südlich von Auenheim“ (Biotop-Nr. 7413-317-3001) befinden. Diese stellen seggen- und binsenreiche Nasswiesen dar. Der

gesamte 10 m breite Grünstreifen wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

## **VI.2 Ermittlung der Eingriffsintensität**

Durch die Bebauung der Erweiterungsflächen sowie die Herstellung von Lager- und Stellplatzflächen werden große Teile versiegelt. Dadurch entstehen Eingriffe in den Naturhaushalt. Mit der beabsichtigten Gewerbegebietsausweisung ist mit Auswirkungen auf folgenden Gebieten zu rechnen.

- verstärkte Bodenversiegelung
- Beeinträchtigung des Arten- und Biotopschutzes
- Beeinträchtigung der kleinklimatischen Verhältnisse
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gewerbebauten

Durch die Flächenversiegelung entstehen Verluste von gewachsenen Böden mit mittlerer Eignung für ackerbauliche Nutzung. Beeinträchtigungen des Grundwassers erfolgen durch die Beseitigung von Deckschichten und Veränderung der Neubildungsrate. Verstärkt ist mit einem Schadstoffeintrag in den Boden durch die gewerbliche Nutzung zu rechnen.

Die Erweiterungsflächen weisen kaum Grünstrukturen auf. Nur in den Randbereichen hat sich eine natürliche Vegetation entwickeln können. Durch die Ausweisung der öffentlichen Grünflächen und des Grabenbereichs sowie den unter besonderen Schutz stehenden Grünstreifen im Norden der Erweiterungsflächen sollen vorhandene Biotopstrukturen erhalten und in ihrer ökologischen Funktion gesichert werden. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von bestehenden Biotopstrukturen finden demnach nicht statt.

Die gewerbliche Nutzung bringt eine Anreicherung der Kaltluft mit gewerblichen Emissionen (Stäube, Abgase etc.) einhergehend mit einer Verlärmung des Naturraumes mit sich. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist mit einem Verlust von klimatischen Ausgleichsflächen zu rechnen.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Gewerbebauten hervorgerufen, da die Fläche von der Kreisstraße aus gut einsehbar ist.

## **VI.3 Vermeidung, Minimierung von Eingriffen**

Weil Böden als Naturgut nicht erneuerbar sind, kommt ihrer Schonung im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts größte Bedeutung zu. Aus der Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 5 BauGB leitet sich die Verpflichtung ab, den Flächenverbrauch für Siedlungszwecke zu minimieren und die Inanspruchnahme schonend zu gestalten.

Der Funktionsverlust der Böden durch Überbauung ist funktional nicht zu kompensieren. Der überbauten Fläche kann lediglich ein Teil ihrer Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf z. B. durch Maßnahmen der Regenwasserversickerung zurückgegeben werden.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Sinne des Gesetzes ausgeglichen, wenn eine landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebietes erfolgt. In den Über-

gangsbereichen zur freien Landschaft ist dabei auf die Verwendung von heimischen Pflanzenarten besonderen Wert zu legen.

Grünordnerische Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vermindern.

Zur Erhaltung potentieller Lebensräume von Pflanzen und Tieren sind Durchgrünungsmaßnahmen vorgesehen. So sind entlang der Verkehrsflächen 6 m breite Grundstücksstreifen als Privatgrünfläche anzulegen, die mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern zu gliedern und gärtnerisch zu unterhalten sind.

Als Ortsrandeingrünung sind auf den privaten Grundstücken 6 m breite Pflanzstreifen geplant, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Pflanzmaßnahmen mit heimischen Gehölzen sollen das Gewerbegebiet in die umgebende Landschaft einbinden.

Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen tragen zur Verbesserung der ökologischen Umweltbedingungen bei und wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Der entlang des Grabens festgesetzte 5 m breite Gewässerschutzstreifen ist naturnah zu erhalten und zu pflegen. Auf vorhandenem Baumbestand ist Rücksicht zu nehmen.

Mit der Berücksichtigung der dargestellten Festsetzungen können die durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ausgehenden Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft auf ein Minimum begrenzt werden.

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des NatSchG werden auf den öffentlichen Grünflächen durchgeführt. Die Erstellung eines Grünordnungsplanes ist daher nicht erforderlich.

## **VII. Realisierung und Flächenübersicht**

Die Erweiterungsflächen sind überwiegend in städtischem Eigentum und werden entsprechend dem Bedarf neu parzelliert.

Gesamtgröße der Erweiterungsflächen	ca. 6,0 ha
davon	
Gewerbeflächen	ca. 5,6 ha
öffentliche Grünflächen	ca. 0,4 ha

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 4. Änderung des Bebauungsplans**

### **„AUENHEIM-SÜD“ in Kehl-Auenheim**

#### **I. Notwendigkeit der Planänderung**

Der Bebauungsplan „Auenheim-Süd“ ist am 21.08.1981 in Kraft getreten. Die erste Änderung des Bebauungsplans hat am 29.11.1989 und die 2. Änderung am 08.02.1992 Rechtskraft erlangt, die beide im wesentlichen Nutzungsänderungen zum Inhalt hatten.

Die 3. Änderung umfasst vor allem die Erweiterung des Geltungsbereichs in Richtung Kreisstraße, um Flächenreserven für gewerbliche Ansiedlungen vorzuhalten. Zum damaligen Zeitpunkt hatte die im Gewerbegebiet „Auenheim Süd“ ansässige Firma westlich des Fohlenweid-Grabens bereits Erweiterungsabsichten. Deshalb sind in der 3. Änderung zwei Brücken über den Fohlenweid-Graben vorgesehen worden, um eine Verbindung vom bestehenden Kühllager zur geplanten Erweiterung schaffen zu können.

Es hat sich mittlerweile herausgestellt, dass eine Verbindung vom vorhandenen zum geplanten Kühlhaus über diese beiden Brücken unzweckmäßig ist, da sich die Brücken für die Beschickung der Hallen und der darin zu tätigen Einlagerungen und Umschlagsarbeiten nicht eignen. Interne Betriebsabläufe machen es aber notwendig, das vorhandene Kühllager zu erweitern. Die Grundstückssituation erlaubt nur eine Erweiterung nach Osten über den Graben. Das bringt mit sich, dass der Graben auf einer Länge von etwa 115 m verdolt werden muss, um die Grabenfläche bebauen zu können.

Im Fohlenweid-Graben läuft das Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet ab. Im Bereich der Grabenverdolung ist eine Fläche von etwa 23,5 ha an den Graben angeschlossen. Bei der Berechnung der Verdolung kann also von ca. 3 m<sup>3</sup>/s Oberflächenwasser ausgegangen werden.

Die im Westen des Geltungsbereichs ansässige Firma beabsichtigt, die Rohstofflagerung auf dem Grundstück Flst.Nr. 242/19 neu zu ordnen. Dazu soll der festgesetzte private Pflanzstreifen entlang der Übergangskurve von der Otto-Hahn-Straße zur sogenannten EDF-Straße zur Lagerung von Holzspänen herangezogen werden. Weiterhin soll ab der westlichen Grundstückszufahrt an der Otto-Hahn-Straße im ganzen Kurvenbereich und entlang der EDF-Straße bis zur nördlichen Grundstücksgrenze eine 6,20 m hohe Sichtschutzwand errichtet werden. Diese soll im Bereich der Kurve an der Grundstücksgrenze und entlang der EDF-Straße 6,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt stehen bzw. an den privaten Pflanzstreifen angrenzen, um eine ausreichende Ortsrandeingrünung entlang der EDV-Straße gewährleisten zu können. Im Kurvenbereich der Otto-Hahn-Straße befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die in Teilbereichen bis zu 18 m breit ist.



Ein Wegfallen des 6,00 m breiten privaten Pflanzstreifens in diesem Bereich kann deshalb akzeptiert werden.

## **II. Planinhalt**

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Auenheim-Süd“ in Kehl-Auenheim umfasst folgende Änderungen:

1. Verdolung des Fohlenweid-Grabens nördlich der Otto-Hahn-Straße und Erweiterung des Baufensters über den Graben, um die Grabenfläche bebauen zu können
2. Festsetzung eines Leitungsrechts im Bereich des Fohlenweid-Grabens zugunsten der Stadt Kehl
3. Erweiterung des Baufensters im Westen bis an den privaten Pflanzstreifen und im Kurvenbereich bis an die Grundstücksgrenze
4. Wegfall des 6,00 m breiten Pflanzstreifens im Kurvenbereich
5. Höhenbegrenzung der Lagerhaltung auf Höhe der Einfriedung (im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag gekennzeichnet)

## **III. Altlastenverdachtsfläche**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Altstandort, der im Rahmen der flächendeckenden Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser zur weiteren Erkundung eingestuft worden ist. Der Altstandort „Spedition Köscho“ (Objekt Nr. 01769) befindet sich auf dem Flst.Nr. 242/19. Zwischen 1982 und 1993 wurde auf dem Grundstück eine Spedition betrieben und auch LKW's repariert. Der Betrieb verfügt weiterhin eine Eigenverbrauchstankstelle und einen Waschplatz.

Ende 2001/Anfang 2002 sind entsprechende Untergrunduntersuchungen sowie bereits auch Sanierungsarbeiten durchgeführt worden, die mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, abgestimmt worden sind.

## **IV. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bauleitplanung**

Die Verdolung des Fohlenweid-Grabens stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 8 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 8 Abs. 2 Satz 4 BNatSchG).

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Grünordnungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Auenheim-Süd“ in Kehl-Auenheim behandelt.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 5. Änderung des Bebauungsplans**

#### **„AUENHEIM-SÜD“ in Kehl-Auenheim**

#### **I. Notwendigkeit der Planänderung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan „Auenheim-Süd“ ist am 21.08.1981 in Kraft getreten. Die ersten beiden Änderungen haben im wesentlichen Nutzungsänderungen zum Inhalt. Die 3. Änderung umfasst vor allem die Erweiterung des Geltungsbereichs in Richtung Kreisstraße, um Flächenreserven für gewerbliche Ansiedlungen vorzuhalten. Mit der 4. Änderung wurden die Voraussetzungen geschaffen, den Fohlenweid-Graben verdolen zu können, um der ansässigen Firma die Erweiterung des vorhandenen Kühllagers zu ermöglichen.

Zwei im Norden des Gewerbegebiets Auenheim-Süd ansässige Firmen benötigen Erweiterungsflächen. Eine Erweiterung ist nur nach Norden möglich. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterungen zu schaffen, soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Norden ausgedehnt werden. Geplant ist, den Geltungsbereich um etwa 50 m bis 60 m nach Norden von der westlichen Geltungsbereichsgrenze bis zum vorhandenen landwirtschaftlichen Weg im Osten auszudehnen. Aufgrund von großflächigen und bis zu 2 m mächtigen Schlackeeinlagerungen östlich des Feldweges soll dieser Bereich trotz der vorhandenen Erschließungsstraße nicht bebaut werden, d. h. der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht auf diesen Bereich ausgedehnt. Insgesamt ist die Erweiterungsfläche etwa 2,0 ha groß.

Die mit der B-Plan-Änderung angestrebte Überschreitung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche bzw. Geltungsbereichsgrenze im Norden des B-Plans „Auenheim-Süd“ um eine Bautiefe gilt im üblichen Rechtsgebrauch aufgrund der vorgeschriebenen Parzellenunschärfe als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“. Die Erweiterungsfläche wird im Rahmen der 2. FNP-Fortschreibung berücksichtigt und geht dort in die Flächenbilanz mit ein.

#### **II. Planinhalt**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans hat zum Ziel:

- Schaffung von gewerblichen Erweiterungsflächen
- Eingrünung der Erweiterungsfläche
- Erhalt des vorhandenen Biotops

Im Rahmen der 4. Bebauungsplan-Änderung ist festgestellt worden, dass sich großflächige Schlackeeinlagerungen beidseits des Fohlenweid-Grabens befinden. Die Schlacke, die Anfang/Mitte der 70er Jahre eingebracht worden ist, soll sich sogar vom Siedlungsrand bis nördlich des landwirtschaftlichen Weges, der zur EDF-Straße führt, erstrecken und soll in einer Mächtigkeit bis zu zwei Metern eingebracht worden sein.

Zur Überprüfung wurden Baggerschürfe vorgenommen, die diesen Sachverhalt bestätigt haben. Das hat zur Folge, dass der Geltungsbereich des Erweiterungsgebietes nur bis zum vorhandenen landwirtschaftlichen Weg im Osten reicht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

### **III. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung der Erweiterungsfläche ist durch die EDF-Straße im Westen, dem Wendehammer im Norden der Robert-Koch-Straße sowie dem nördlichen Teil der Max-Planck-Straße, die in diesem Bereich nur einseitig bebaut ist, gewährleistet. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

Im Westen des Erweiterungsgebietes, direkt an der EDF-Straße und etwa 20 m von der vorhandenen südlichen Grundstücksgrenze entfernt, befindet sich ein Mast der 110-kV-Freileitung der EnBW Stuttgart. Ebenfalls verlaufen dort Leitungen und Kanäle verschiedener Ver- und Entsorgungsträger, die durch einen Schutzstreifen mit Höhen- und Abstandsbeschränkungen nach DIN VDI 0210 gesichert sind. Ein 20-kV-Freileitungsmast des E-Werks Mittelbaden befindet sich auf der Versickerungsfläche.

Sowohl in der Robert-Koch-Straße als auch in der Max-Planck-Straße liegen jeweils eine Wasserleitung sowie ein Schmutzwasserkanal. Die Flächen, die direkt an die Straßen anschließen, können problemlos mit Wasser versorgt bzw. das Schmutzwasser entsorgt werden. Für die nordwestliche Erweiterung des Flurstücks 242/24 besteht die Möglichkeit, den Anschluss an die Ver- und Entsorgung durch die Verlängerung der eigenen Leitungen herzustellen.

#### **Zum gewählten Entwässerungssystem**

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zur Versickerung zu bringen. Für die Ableitung und Rückhaltung des unbelasteten Dachwassers ist innerhalb des Erweiterungsgebietes östlich und westlich des § 24a-Biotops eine Versickerungsfläche in einer Größe von etwa 2.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Versickerungsfläche hat die Funktion einer Rückhaltemulde mit Sickerung. Für die Ableitung ist ein Wasserrechtsantrag notwendig.

Ausgehend von einer mittleren Versickerungsrate, einer Regenwasserspense von  $R_{15,n=0,2}=214 \text{ l/s*ha}$  und einem Speicherbedarf von ca.  $600 \text{ m}^3$  ist die Versickerungsfläche in einer Größe von etwa  $2.000 \text{ m}^2$  ausreichend. In diesem Fall bedeutet das eine Vertiefung von etwa 30 cm.

Um konkrete Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten, sollen Bodenuntersuchungen durchgeführt werden. Ebenso finden zur Zeit Abstimmungsgespräche bzgl. Versickerung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, statt.

Die Ableitung in die Versickerungsmulde ist im Zuge der Grundstücksentwässerung durch die Firmen zu lösen.

Um die Entwässerung in die Versickerungsmulde zu ermöglichen, sind Dachflächen aus Materialien wie Blei, Zink, Kupfer etc. unzulässig.

Das Oberflächenwasser der Hof-, Park- und Fahrflächen soll flächig zur Versickerung gebracht werden.

#### **IV. Höhenlage des Gebietes**

Das Gelände des Erweiterungsgebietes liegt ca. 1,0 m tiefer als das südlich angrenzende Gewerbegebiet. Deshalb werden Auffüllungen erforderlich.

#### **V. Altlastenverdachtsfläche**

Innerhalb der Erweiterungsfläche befindet sich die Altablagerung „Ehem. Kippe Katzenwedelskopf“ (Objekt-Nr. 31701843). Zwischen 1961 und 1965 wurde eine frühere Kiesentnahmestelle mit Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt aufgefüllt. Die Altablagerung wurde auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen bei einer Bewertung am 12.09.1996 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf dem Beweisniveau  $BN = 0$  hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser in B = Belassung zur Wiedervorlage eingestuft, d. h. bei Nutzungsänderung ist über das Verfahren erneut zu entscheiden.

Der Bereich der Altablagerung soll unangetastet bleiben, da sich dort auch ein Feldgehölz befindet, das einen nach § 24a NatSchG Baden-Württemberg besonders geschützten Biotop darstellt, der jedoch nicht in die Biotopkartierung aufgenommen worden ist.

#### **VI. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bauleitplanung**

Die Erweiterung des Gewerbegebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Verände-

rungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 19 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG).

## **VI.1 Bestandserfassung und Bewertung**

Die Erweiterungsfläche stellt im wesentlichen landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Das vorhandene § 24a-Biotop vom Typ eines Feldgehölzes entstand als Sekundärbiotop in einer aufgelassenen Kiesgrube, die gegenüber dem umliegenden Gelände um ca. 1 m eingetieft ist. Eine Beeinträchtigung des 24a-Biotops durch Entwässerungsvorgänge in die geplante Versickerungsfläche ist daher nicht zu erwarten. Weitere ökologisch wertvolle Landschaftsteile sind nicht vorhanden.

Seit dem 01.01.1992 stehen verschiedene besonders wertvolle Biotoptypen unter gesetzlichem Schutz. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig.

Im Zuge der Planerstellung werden Maßnahmen zu Vermeidung (Erhalt des nach § 24a NatSchG besonders geschützten Biotops) und zur Verminderung (Eingrünung der Erweiterungsfläche) von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen. Diese sind jedoch nicht ausreichend, um in ihrer Summe den durch die Erweiterung des Baugebietes hervorgerufenen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechts auszugleichen.

Durch die Bebauung der Erweiterungsflächen sowie die Herstellung von Lager- und Stellplatzflächen werden große Teile versiegelt. Dadurch entstehen Eingriffe in den Naturhaushalt. Mit der beabsichtigten Gewerbegebietserweiterung ist mit Auswirkungen auf folgenden Gebieten zu rechnen.

- verstärkte Bodenversiegelung
- Beeinträchtigung der kleinklimatischen Verhältnisse
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gewerbebauten

Durch die Flächenversiegelung entstehen Verluste von gewachsenen Böden für die ackerbauliche Nutzung. Beeinträchtigungen des Grundwassers erfolgen durch die Beseitigung von Deckschichten und Veränderung der Neubildungsrate. Verstärkt ist mit einem Schadstoffeintrag in den Boden durch die gewerbliche Nutzung zu rechnen.

Das Erweiterungsgebiet weist bis auf das 24a-Biotop keine Grünstrukturen auf. Der vorhandene Biotop soll erhalten und in seiner ökologischen Funktion gesichert werden. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von bestehenden Biotopstrukturen finden demnach nicht statt.

Die gewerbliche Nutzung bringt eine Anreicherung der Kaltluft mit gewerblichen Emissionen (Stäube, Abgase etc.) einhergehend mit einer Verlärmung des Natur-

raumes mit sich. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist mit einem Verlust von klimatischen Ausgleichsflächen zu rechnen.

## **VI.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sollen gleichwertig und möglichst in räumlicher Nähe zum Ort des Eingriffs erfolgen.

Als Ausgleich soll ein bisher als Ackerland genutztes Grundstück im Gewann „Park“ (Flst.Nr. 241/6) in eine Streuobstwiese überführt und damit ökologisch aufgewertet werden. Die ca. 40 Ar große Fläche soll mit 35 bis 40 hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten bepflanzt werden. Die Pflege der Obstbäume (Erziehungsschnitt) und der Wiese (jährliche Mahd und Abfahren des Mähguts) werden mit der Umweltabteilung abgestimmt.

Hochstämmige Streuobstbestände sind typische Bestandteile in der süddeutschen Kulturlandschaft und bieten der heimischen Tier- und Pflanzenwelt einen geeigneten Lebensraum mit einer für ganz Mitteleuropa herausragenden Artenvielfalt. Darüber hinaus haben sie für den Menschen einen hohen Erholungswert und bereichern das Landschaftsbild.

## **VII. Realisierung und Flächenübersicht**

Gesamtgröße der Erweiterungsfläche		ca, 2,07 ha
davon		
Gewerbeflächen	1,77 ha	
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 24a-Biotop - Teilfläche)	0,04 ha	
Versickerungsfläche	0,26 ha	

# Bebauungsplan „Auenheim-Süd“ in Kehl Auenheim 6. Änderung BEGRÜNDUNG inklusive Umweltbericht



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		Seite
I.	Notwendigkeit der Planänderung	4
II.	Geltungsbereich und Bestand	5
III.	Altlastenverdachtsflächen	7
IV.	Planinhalt	9
V.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
VI.	Höhenlage des Gebietes	11
VII.	Hochwasserschutz	11
 <b>Umweltbericht</b>		<b>13-29</b>
1	Rechtsgrundlagen	14
2	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	14
3	Ziele und Zweck der Planung	14
4	Übergeordnete Vorgaben	15
5	Planungsalternativen	15
6	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	16-19
6.1	Schutzgut Boden	16
6.2	Schutzgut Wasser	16
6.3	Schutzgut Klima und Luft	17
6.4	Schutzgut Arten und Lebensräume	17
6.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	18
6.6	Schutzgut Mensch	18
6.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
6.8	Zusammenfassung der Bewertungen	19
7	Wirkungsprognose	20-26
7.1	Status-quo-Prognose	20
7.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	20
7.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	21
7.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	22
7.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume	24
7.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	24
7.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	24
7.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
7.9	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	25
7.10	Zusammenfassung der Auswirkungen	26
8	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	27-29
8.1	Maßnahmen zum Schutzgut Boden	27
8.2	Maßnahmen zum Schutzgut Wasser	27
8.3	Zusammenfassung der Maßnahmen	28
9	Gesamteinschätzung	28
10	Ausgleichsmaßnahmen	28
11	Monitoring	29



## **Abbildungen**

Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich Gewerbegebiet "Auenheim-Süd" in Kehl-Auenheim	5
Abb. 2: Bestands- und Entwicklungsplan	6
Abb. 3: Altlastenverdachtsflächen	7
Abb. 4: Militärische Altlasten im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls	8

## **Tabellen**

Tab. 1: Bewertung der Schutzgüter	19
Tab. 2: Auswirkungen auf die Schutzgüter	26
Tab. 3: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	28
Tab. 4: Pflanzliste	29

## **I. Notwendigkeit der Planänderung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die im Nordwesten ansässige Firma hat Erweiterungsabsichten. Es ist geplant, auf der Erweiterungsfläche eine zusätzliche Produktionshalle zu errichten, um die Produktpalette mit dem Bereich Sandstrahlen und Bearbeiten von Stahlkonstruktionen zu ergänzen. Dadurch können etwa 5 bis 8 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Erweiterung trägt zur Standortsicherung des Betriebes bei. Eine Verlagerung auf anderweitige Grundstücke der Gemarkung Kehl (z. B. Rheinhafen) wäre mit immensen Kosten für die Firma verbunden. Ausreichend große Grundstücke im Gewerbegebiet Auenheim-Süd stehen nicht mehr zur Verfügung. Eine Erweiterung ist nur nach Norden möglich. Das vorhandene Grundstück soll um etwa 50 m nach Norden erweitert werden.

Im Rahmen der 5. Änderung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auenheim-Süd“ bereits um etwa 50 m nach Norden von der westlichen Geltungsbereichsgrenze bis zum vorhandenen landwirtschaftlichen Weg im Osten ausgedehnt. Zwei im Nordwesten ansässige Betriebe benötigten zum damaligen Zeitpunkt Erweiterungsflächen. Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist am 06.05.2004 in Kraft getreten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die jetzige geplante Betriebsenerweiterung zu schaffen, soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Nordwesten um weitere 50 m nach Norden in der gesamten Grundstücksbreite vergrößert werden. Die gewerbliche Erweiterungsfläche ist ca. 0,44 ha groß.

Die östlich des § 32-Gehölzbiotops liegende Fläche ist für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) vorgesehen und weist eine Größe von 0,46 ha auf.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kehl ist der westliche Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der östliche Geltungsbereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dort befindet sich die im Flächenpool vorgesehene Ausgleichsfläche GO 10/G (Streuobst/Grünland). Der Bereich des Flächennutzungsplans "Erweiterung des Gewerbegebietes Auenheim-Süd" ist vom Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, am 17.04.2008 Az.: 21/2511.1-5 genehmigt worden. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

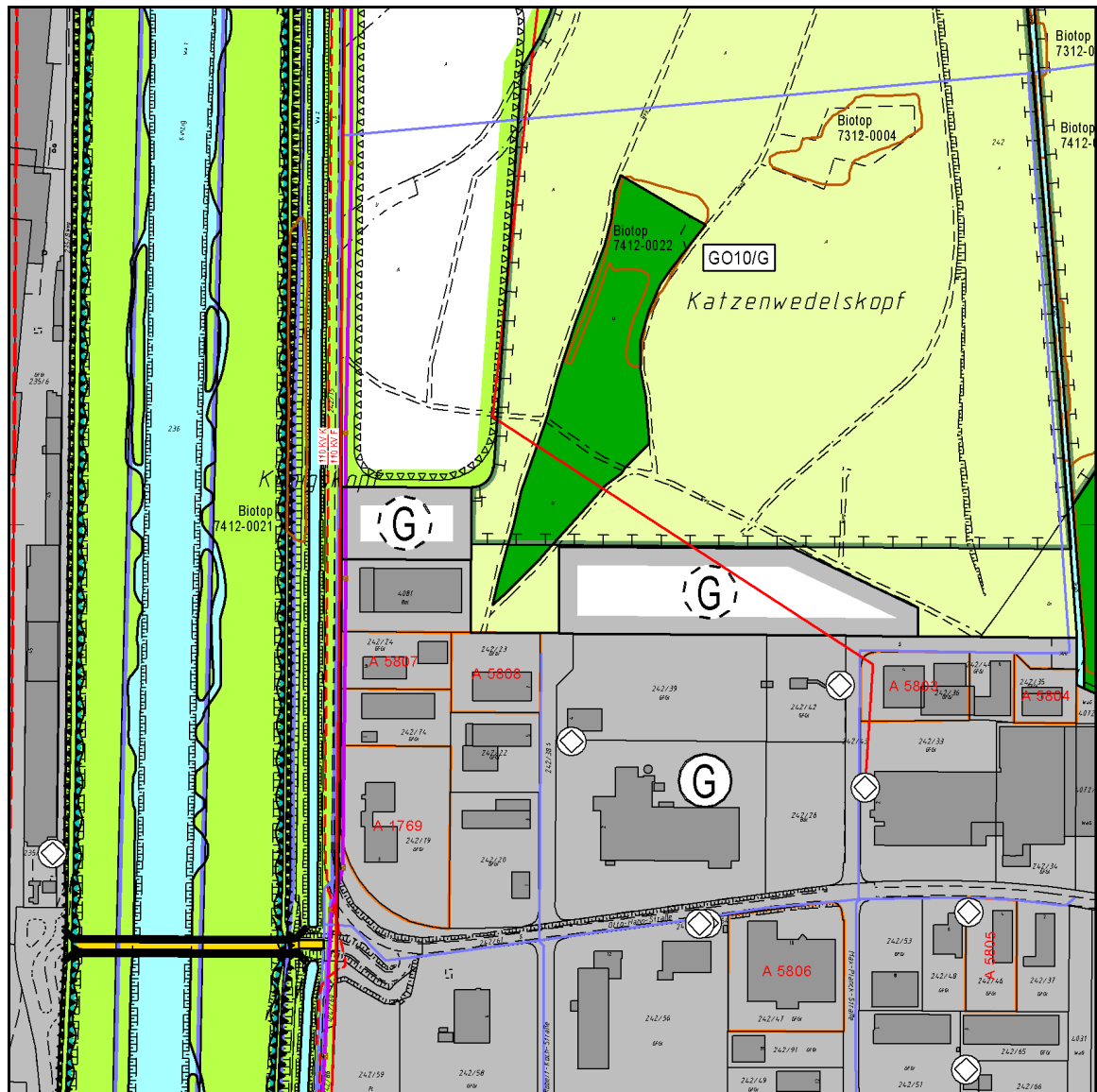


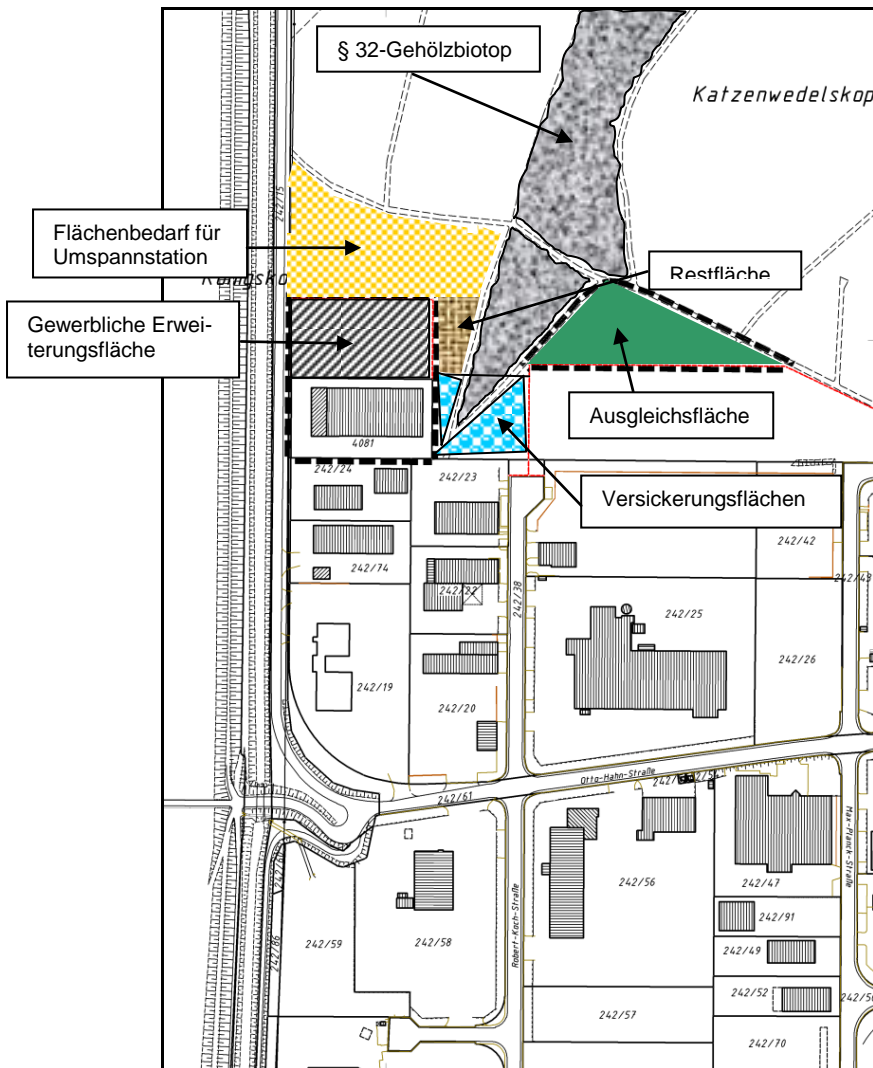
Abb. 1: Ausschnitt FNP im Bereich Gewerbegebiet "Auenheim-Süd"

## II. Geltungsbereich und Bestand

Der westliche Geltungsbereich grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftliche Flächen, im Süden an Gewerbeflächen und im Westen an die EDF-Straße und stellt im wesentlichen landwirtschaftliche Nutzfläche dar, auf der Chinaschilf (*Miscanthus x giganteus*) als Dauerkultur angebaut wird. Entlang der EDF-Straße befindet sich Saum- und Ruderalvegetation. Es dominieren Herden aus Kratzbeeren (*rubus caesius*). Der Gehölzanteil ist gering. Innerhalb des Erweiterungsgebietes sind keine ökologisch wertvollen Landschaftsbestandteile vorhanden. Die Erweiterungsfläche liegt um etwa 1,0 m tiefer als das südlich angrenzende Gewerbegebiet.

Die Ausgleichsfläche stellt ebenfalls landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Sie grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftliche Wege, im Süden an Gewerbeflächen und im Westen an das § 32-Gehölzbiotop.

Zwischen der gewerblichen Erweiterungsfläche und der Ausgleichsfläche liegt das Feldgehölz, das nach § 32 NatSchG Baden-Württemberg besonders geschützt ist. Es entstand als Sekundärbiotop in einer aufgelassenen Kiesgrube, die gegenüber dem umliegenden Gelände um ca. 1 m eingetieft ist. Die südöstlich und südwestlich des Biotops vorhandenen Versickerungsflächen weisen zusammen eine Größe von etwa 2.000 m<sup>2</sup> auf.



**Abb. 2: Bestands- und Entwicklungsplan**

Im Westen des Geltungsbereichs verlaufen Leitungen und Kanäle verschiedener Ver- und Entsorgungsträger, die durch Leitungsrecht und ausreichender Schutzabstände planungsrechtlich gesichert sind.

Direkt an der EDF-Straße südwestlich des Planungsgebietes befindet sich ein Mast der 110-kV-Freileitung der EnBW Stuttgart. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine Bebauung und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der EnBW zulässig.

Ein 20-kV-Freileitungsmast des E-Werks Mittelbaden befindet sich auf der Versickerungsfläche. Im Norden der Ausgleichsfläche verläuft entlang des landwirtschaftlichen Weges ein 20-kV-Erdkabel des E-Werks Mittelbaden.

### III. Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Die Altablagerung „Ehem. Kippe Katzenwedelskopf“ (Objekt-Nr. 31701843) befindet sich östlich des Planungsgebietes. Zwischen 1961 und 1965 wurde eine frühere Kiesentnahmestelle mit Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt aufgefüllt.

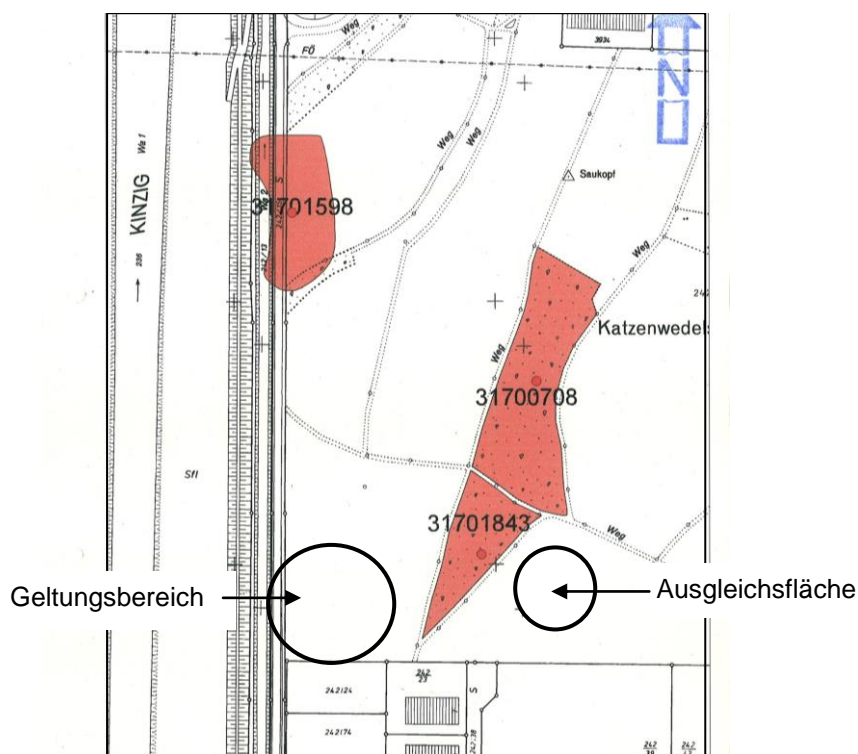


Abb. 3: Altlastenverdachtsflächen

Die Altablagerung wurde auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen bei einer Bewertung am 12.09.1996 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf dem Beweinsniveau BN = 0 hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser in B = Belassen zur Wiedervorlage eingestuft, d. h. bei Nutzungsänderung ist über das Verfahren erneut zu entscheiden.

Der Bereich der Altablagerung liegt außerhalb des Geltungsbereichs und bleibt unangetastet. Dort befindet sich das nach § 32 NatSchG B-W besonders geschützte Biotop (Feldgehölz).

#### Militärische Altlasten

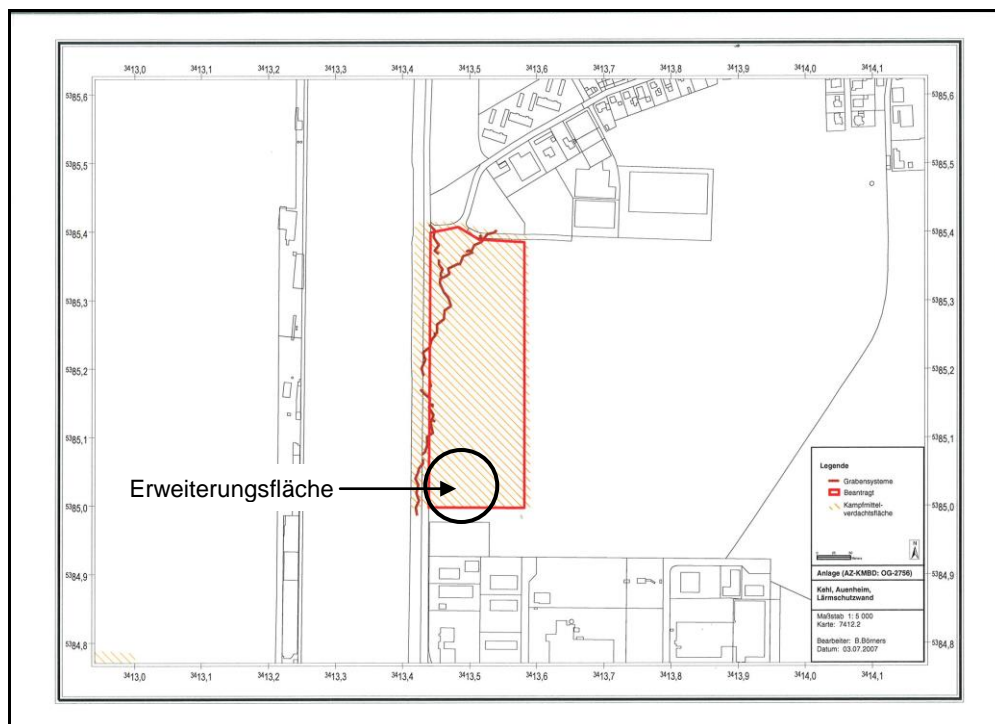
Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplan „Auenheim-Süd“ teilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst, Regierungspräsidium Stuttgart, mit Schreiben vom 26.01.2004 Az. 14.1-1115.8/OG-2148 mit, dass die Luftbildauswertung keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben hat.

Für die geplante Erweiterung ist mit Schreiben vom 10.09.2007 beim Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Luftbildauswertung beantragt worden. Es wird auf die Stellungnahme vom 26.01.2004 verwiesen (s.o.).

Für den Bereich des nördlich geplanten Lärmschutzwalls wurde ebenfalls eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zwecks militärischer Altlastenerkundung durchgeführt. Zur Interpretation auf eine mögliche Kampfmittelbelastung im Bereich Lärmschutzwall wurden Luftbilddaufnahmen von April 1940 bis August 1945 herangezogen. Untersucht wurde das in der Abb. 2 umrandete Gebiet. Es wurde ein Sicherheitsbereich von 50 m um luftsichtig ermittelte Sprengbombeneinwirkungen eingearbeitet. Innerhalb des nachweislich bombardierten Bereiches muss mit Bombenblindgängern gerechnet werden. Über evtl. festgestellte Bombenblindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden.

Im gesamten Untersuchungsgebiet ist Artilleriebeschuss erkennbar. Ein Grabensystem durchzieht das Untersuchungsgebiet im westlichen Bereich großflächig. Es besteht Kampfmittelverdacht. Granatblindgänger und andere Kampfmittel sind nicht ausgeschlossen.

Der nördliche Bereich der Erweiterungsfläche befindet sich innerhalb des Untersuchungsgebietes (s. Abb. 2). Mit einer möglichen Kampfmittelbelastung muss gerechnet werden. Aufgrund dessen werden vor geplanten Eingriffen in den Untergrund (Bohr-, Grab-, Ramm- und Baggerarbeiten, o.ä.) Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen für erforderlich erachtet. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann für evtl. freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden.



**Abb. 4: Militärische Altlasten im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls**

#### **IV. Planinhalt**

Mit der 6. Änderung soll der nordwestliche Bereich des Bebauungsplans um etwa 50 m nach Norden in der gesamten Grundstücksbreite ausgedehnt werden. Der Geltungsbereich ist insgesamt 0,88 ha groß, wobei sowohl die bestehende Gewerbefläche als auch die Erweiterungsfläche jeweils ca. 0,44 ha betragen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Somit ist die neu geschaffene überbaubare Grundstücksfläche ca. 3.600 m<sup>2</sup> groß.

Auf der Erweiterungsfläche soll eine zusätzliche Produktionshalle errichtet werden. Die Erweiterungsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Betriebserweiterung zu schaffen, soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Norden ausgedehnt werden.

Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise werden entsprechend dem Bebauungsplan Gewerbegebiet "Auenheim-Süd" festgesetzt.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich die Ausgleichsfläche (s. Pkt. 9 des Umweltberichts). Sie ist ca. 4.600 m<sup>2</sup> groß und wird landwirtschaftlich genutzt. Zwischen dem § 32-Gehölzbiotop, landwirtschaftlichen Wegen und dem Gewerbegebiet soll ein strukturreiches Feldgehölz entwickelt werden (s. Abb. 2). Die Fläche ist hinsichtlich ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet, die Eingriffe funktional und in räumlicher Nähe zum Eingriffsort zu kompensieren.

#### **V. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Verkehrserschließung der Erweiterungsfläche ist durch die EDF-Straße im Westen gewährleistet. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Direkt an der EDF-Straße, im Westen des Planungsgebietes, befindet sich ein Mast der 110 kV-Freileitung der EnBW Karlsruhe. Ebenfalls verlaufen dort Leitungen und Kanäle verschiedener Ver- und Entsorgungsträger, die durch einen Schutzstreifen mit Höhen- und Abstandsbeschränkungen nach DIN VDI 0210 gesichert sind. In der EDF-Straße, außerhalb des Geltungsbereichs, wurde ein 110-KV-Kabel der EnBW verlegt. Ein 20-kV-Freileitungsmast des E-Werks Mittelbaden befindet sich östlich des Planungsgebietes auf der Versickerungsfläche. Ein 20-kV-Erdkabel des E-Werks Mittelbaden liegt im Norden der Ausgleichsfläche entlang des landwirtschaftlichen Weges.

Die Planung umfasst die Trinkwasserversorgung und die Entwässerung des Planungsgebietes in Richtung Norden entlang der EDF-Straße im Trennsystem.

##### Trinkwasserversorgung

An der EDF-Straße befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung, von der das Planungsgebiet aus versorgt wird.

### Schmutzwasser

An der EDF-Straße liegt der Abwassersammler zur Zentralkläranlage. Die Schmutzwasserableitung erfolgt an die Schächte 13S066 bzw. 067 des Abwassersammlers.

Durch die gegebenen geologischen und Grundwasserverhältnisse können die Schmutzwasserleitungen zwar an die Leitungen DN1300 angeschlossen werden, dies setzt aber die Grundwasserabsenkung für die Bauarbeiten voraus. Daher soll der Anschluss an die Schächte mit innen liegenden Abstürzen erfolgen.

Die Hausanschlussleitungen müssen einen Mindestdurchmesser von DN 150 haben und mit mindestens 0,5% verlegt sein. Die Dimensionierung ist im Zuge der Entwässerungsgenehmigungen nachzuweisen.

### Regenwasser

Das Planungsgebiet kann nicht direkt an einen Vorfluter und auf Grund der Höhenverhältnisse auch nicht an die Regenwasserkanalisation des bestehenden Gewerbegebietes angeschlossen werden.

An der EDF-Straße ist keine Regenwasserleitung vorhanden. Der Rheinseitengraben ist nicht für eine Ableitung geeignet und die Überleitung von Regenwasser in den Rhein technisch extrem aufwändig.

Gemäß den Richtlinien des Landratsamtes für die Behandlung von Regenwasser in Gewerbegebieten kann anfallendes Dachwasser ohne Behandlung abgeleitet werden. Regenwasser aus Hof-, Park- und Fahrflächen sind über ein Trennbauwerk in eine Schmutzfangzelle ans Schmutzwassernetz bzw. der Überlauf an einen Vorfluter anzuschließen.

### Zum gewählten Entwässerungssystem

Da ein Vorfluter ebenfalls nicht vorhanden ist, soll das unbelastete Oberflächenwasser von den Dachflächen zur Versickerung gebracht werden. Die Dachentwässerung erfolgt in die östlich des Geltungsbereichs gelegene Versickerungsfläche. Die Versickerungsfläche hat die Funktion einer Rückhalte mulde mit Sickerung. Die Versickerungsanlage soll entsprechend dem DWA Arbeitsblatt 138 als zentrale Versickerungsmulde bemessen und erstellt werden.

Für die Zuleitung des unbelasteten Oberflächenwassers auf der Erweiterungsfläche ist ein Graben zu erstellen. Dieser ist an die vorgesehene Versickerungsfläche anzuschließen. Um die Entwässerung in die Versickerungsfläche zu ermöglichen, sind Dachflächen aus Materialien wie Blei, Zink, Kupfer etc. unzulässig.

Das potentiell verunreinigte Niederschlagswasser der Hof- und Fahrflächen wird über eine Schmutzfangzelle mit vorgeschaltetem Trennbauwerk (Havarieschieber und Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation) der Versickerungsanlage zugeleitet.



Der Geltungsbereich ist ca. 9.000 m<sup>2</sup> groß. Da gemäß DWA sowohl die Dachfläche als auch die Restfläche mit einem Versiegelungsfaktor von 90 % anzusetzen sind, ergibt sich eine angeschlossene Fläche von 8.100 m<sup>2</sup>. Dabei ist sehr wohl beachtet, dass das Oberflächenwasser der Dachfläche direkt und das Oberflächenwasser der Restfläche über eine Schmutzfangzelle mit vorgeschalteten Trennbauwerk abgeleitet werden kann.

Gemäß dem Bodengutachten, das im Rahmen des Wasserrechtsantrages erarbeitet wurde, ergibt sich ein  $K_f$ -Wert zwischen  $5 \cdot 10^{-3}$  und  $5 \cdot 10^{-6}$ . Gewählt wurde für den Nachweis ein  $K_f$ -Wert von  $1 \cdot 10^{-5}$ . Die Berechnungen sind dem Wasserrechtsantrag zu entnehmen. Aus der Berechnung ergibt sich, dass aufgrund der Bodenverhältnisse und der Größe der Versickerungsmulde ein Mehrfaches der benötigten Regenwassermenge zurückgehalten werden kann.

Ein Notüberlauf ist bei der gegebenen Überdimensionierung nicht notwendig, liegt aber in den nördlich angrenzenden Flächen vor.

## **VI. Höhenlage des Gebietes**

Das Gelände des Erweiterungsgebietes liegt ca. 1,0 m tiefer als das südlich angrenzende Gewerbegebiet. Deshalb werden Auffüllungen erforderlich.

## **VII. 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 Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein saniert werden.

Das Kulturwehr Kehl / Straßburg und die Polder Altenheim sind die in Baden-Württemberg derzeit einzig 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.

Zur Zeit wird vom Land Baden-Württemberg die fachtechnische Abgrenzung der hochwassergefährdeten Gebiete durchgeführt und in sogenannten Hochwassergefahrenkarten dargestellt. Im Zuge dieser Erstellung wird auch die Kinzig berücksichtigt. Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg, teilt in seiner Stellungnahme vom 12.02.2008 mit, dass das Planungsgebiet als „hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich“ einzuordnen sei.

Gemäß § 80 Abs. 1 WG sind „Hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich“ Flächen, die

- a) bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden und für die keine oder geringere als gegen hundertjährige Hochwasserereignisse erforderliche Schutzeinrichtungen bestehen,
- oder
- b) die bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis bei Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen überflutet werden; dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des Gebietes, das bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen würde.

In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS), die die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) regeln. Nach Kenntnis des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind für die geplante Maßnahme gegen hundertjährige Hochwasserereignisse ausreichende Schutzeinrichtungen vorhanden.

Im Bebauungsplan wird der Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Weiterhin wird unter Hinweis auf Pkt. 3 der textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen D nach § 6 Abs. 3 der VAwS gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden müssen.

# **Umweltbericht**

## **zum Bebauungsplan „Auenheim-Süd“ in Kehl-Auenheim, 6. Änderung**

## 1 **Rechtsgrundlagen**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dazu ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach jetzigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise geprüft werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Methodik der Umweltprüfung orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 3 Abs. 4 und § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen projektspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte bewertet und dargestellt.

Mit Schreiben vom 16.01.2008 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt worden. Es wurde unter Fristsetzung gebeten, zum Plankonzept schriftlich Stellung zu nehmen und sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Die angeschriebenen Behörden haben einen Scoping-Termin als nicht notwendig erachtet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat im Rahmen einer Ortschaftsratssitzung am 12.02.2008 stattgefunden. Von den anwesenden BürgerInnen wurden weder Anregungen noch Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

## 2 **Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Spezielle technische Verfahren wurden nicht angewendet.

## 3 **Ziele und Zweck der Planung**

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist die Ausdehnung des Gewerbegebietes Auenheim-Süd nach Norden um einen Streifen von etwa 50 m über die gesamte Grundstücksbreite, um für den dort ansässigen Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Die gewerbliche Erweiterungsfläche ist ca. 0,44 ha groß. Mit der Ausdehnung des Geltungsbereichs um etwa 50 m nach Norden sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass der vorhandene Betrieb seine Produktion erweitern kann.

## 4 **Übergeordnete Vorgaben**

### Regionalplan Südlicher Oberrhein

Das Änderungsgebiet ist in der Raumordnungskarte als Siedlungsfläche für Gewerbe und Industrie gekennzeichnet. Die Ziele der FNP-Änderung stimmen somit mit den Zielen des Regionalplanes überein.

### Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl am Rhein

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Kehl am Rhein ist vom Regierungspräsidium Freiburg am 24.09.2004 genehmigt worden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 16.10.2004 wurde der Flächennutzungsplan 2004 wirksam.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes zu schaffen, ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert worden. Der Erweiterungsbereich ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Freiburg, hat die Flächennutzungsplan-Änderung am 17.04.2008 Az.: 21/2511.1-5 genehmigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 24.4.2008 wurde die Flächennutzungsplan-Änderung wirksam (s. Abb. 1).

### Landschaftsplan

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan 2004 wird dem Erweiterungsgebiet das planerische Leitbild «Erholung und Erlebnis im Wohnumfeld» zugeordnet. Dieses Leitbild gilt für innerörtliche und für siedlungsnahere Bereiche, in denen die Bedeutung für die Erholung und das Erlebnis im Wohnumfeld sowie für andere Freiraumfunktionen erhalten oder entwickelt werden soll. Unter Punkt 6.4 wird auf das Schutzgut Landschaft und Erholung eingegangen.

### Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Der Rhein und die Kinzig sowie der Drainagegraben sind Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. 7313-341: „Westliches Hanauer Land“. Wirkungen des Vorhabens auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind nicht zu erwarten.

Im Änderungsgebiet selbst befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.

## 5 **Planungsalternativen**

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die Erweiterung des vorhandenen Betriebes. Ausreichend große Grundstücke im Gewerbegebiet Auenheim-Süd stehen nicht mehr zur Verfügung. Eine Verlagerung des Betriebes in andere Gewerbegebiete wäre mit immensen Kosten für die Firma verbunden. Durch die Erweiterung könnten etwa 5 bis 8 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Erweiterung trägt zur Standortsicherung des Betriebes bei.

## **6 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter**

### **6.1 Schutzgut Boden**

Das Planungsgebiet gehört zur Oberrheinischen Tiefebene, die ihre Entstehung primär einem tertiären Grabenbruch (Oberrheingraben) mit gleichzeitiger Hebung der Randgebirge verdankt. Hieraus resultiert sein im Wesentlichen von Sedimentgesteinen gebildeter geologischer Aufbau. Diese wurden in der jüngsten Erdopoche, also während und nach den Eiszeiten, abgelagert. Der holozäne Rheinschotter ist hier von Auensand und stellenweise auch von schluffig feinsandigem Auenmergel überlagert.

Im Planungsgebiet dominieren Bodentypen aus kalkhaltigem Auengley und braunem Auenboden. Der Auengley besteht aus einer mehrere dm starken Schicht aus schluffigem bis schluffig-lehmigem Feinsand. Der kalkreiche Auengley-Brauner Auenboden hat sich aus einer mehrere dm starken Auflage aus schwach kiesigem, schluffig bis schluffig-lehmigem Sand entwickelt.

Der mittlere scheinbare Grundwasserhochstand schwankt bei den Auengleyen und den braunen Auenböden zwischen 4-8 dm unter Flur, der mittlere scheinbare Grundwassertiefstand schwankt zwischen 8-13 dm unter Flur.

Die Natürlichkeit der Bodentypen ist teilweise stark anthropogen verändert. Im heutigen Überflutungsbereich der Kinzig werden die Bodentypen überwiegend von während der Flussumbaumaßnahmen umgelagertem Auensand geprägt.

### **6.2 Schutzgut Wasser**

#### Grundwasser

Hauptgrundwasserleiter ist die während der Eiszeit entstandene Lockergesteinsfüllung des Oberrheingrabens. Die Mächtigkeit der Kiesschichten liegt im Bereich des Planungsgebietes bei etwa 100 m. Die Kiesschichten haben eine hohe Bedeutung für das Grundwasservorkommen in der Oberrheinebene. Sie sind Teil des größten Grundwasservorkommen Baden-Württembergs. Aufgrund seines natürlichen Vorkommens, geschützt durch teilweise mächtige Deckschichten und von gleichmäßig kühler Temperatur, bietet das Grundwasser beste Voraussetzungen für die Verwendung als Trinkwasser.

Der mittlere Grundwasserstand im Gewerbegebiet Auenheim-Süd liegt bei ca. 133,75 m ü. NN. Das Grundwasser strömt im Bereich des Planungsgebietes nach Westnordwest. Grundwasservorfluter ist der Drainagekanal binnenseits der Kinzigdeiche. Die Schwankungen des Grundwasserstands sind daher mit wenigen cm bis dm sehr gering. Die Grundwasserflurabstände liegen hier zwischen - 0,3 und ca. 2,5 m.

Infolge der Rheinkorrektion sowie durch den Staustufenbau wurden der Grundwasserstand und die Grundwasserstandsschwankungen nachhaltig beeinflusst. Der Grundwasserstand ist also als völlig vom Menschen den gesellschaftlichen Bedürfnissen angepasst anzusehen.

### Oberflächengewässer

Das Planungsgebiet liegt südöstlich von der Kinzigmündung in den Rhein. Sie ist weitgehend begradigt und kanalisiert. Kennzeichnend sind die geringe Fließgeschwindigkeit und die aufgrund des Schwallbetriebs des Rheinkraftwerks tagesperiodischen Wasserstandsschwankungen von bis zu 70 cm. Zwischen Kinzigdamm und der EDF-Straße verläuft der Drainagekanal, der von Grundwasser aus der Grundwasserhaltung Kehl, Druckwasser aus der rückgestauten Kinzig und binnenseits zuströmendem Grundwasser gespeist wird. Der Abfluss ist dem entsprechend sehr gleichmäßig, das Wasser ist gleichmäßig kalt, praktisch schwebstofffrei und sehr sauber. Das Gewässer verläuft aufgrund seiner Funktion und aufgrund des schmalen verfügbaren Korridors zwischen EDF-Straße und dem Kinzigdamm geradlinig in einem einheitlichen Trapezprofil.

Östlich des Planungsgebietes liegt der Fohlenweidegraben, der als Vorfluter für das Oberflächenwasser des Gewerbegebietes Auenheim dient. Die Oberflächenentwässerung der Erweiterungsfläche erfolgt allerdings in die östlich angrenzende Versickerungsfläche.

Im Änderungsgebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer.

### **6.3 Schutzgut Luft und Klima**

Die klimatischen Verhältnisse in der Kehler Rheinebene kennzeichnen hohe Mitteltemperaturen, milde Winter und mäßige Niederschlagsmengen, häufige Inversionswetterlagen und das Vorherrschen schwacher Winde aus südlichen bis westlichen Richtungen. Nur die Randlagen der großen Wiesenniederungen sind etwas kühler. In allen Lagen besteht zumindest eine mäßige, in Mulden und Senken sogar eine starke Spätfrostgefährdung. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei etwa 800 mm.

Aufgrund der flachen Geländegestalt, der als Barrieren wirkenden Bau- und Vegetationsstruktur sowie Deiche kommen Austauschprozesse (Flurwinde, Kaltluftabflüsse) zwischen diesen Flächen und den in den Sommermonaten aufgeheizten bebauten Bereichen nicht zustande.

### **6.4 Schutzgut Arten und Lebensräume**

Die Biotop- und Nutzungstypen im Bereich des Änderungsgebietes werden durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Auf artenarmen Ackerflächen wird Chinaschilf (*Miscanthus x giganteus*) als Dauerkultur angebaut. In der angrenzenden Feldflur sind Streuobstbestände mehrfach eingestreut. Es handelt sich um schmale ein- bis zweireihige Streifen zwischen einzelnen Ackerschlägen. Die intensive Nutzung der angrenzenden Ackerflächen und der damit einhergehende Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln führt zu einer artenarmen Wiesenvegetation.

Die Kinzig sowie der Drainagegraben sind Bestandteil des FFH-Gebiets "Westliches Hanauerland". Die Kinzig stellt die Westgrenze des NATURA 2000 Gebie-

tes dar. Bestandteil des Gebietes sind vor allem im westlichen Hanauer Land die zahlreichen Fließ- und Stillgewässer und Teile des Rheinauenwaldes.

Im Wirkungsbereich des Vorhabens sind keine Lebensraumtypen nach Anhang I und keine Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie vorhanden. Im Erweiterungsgebiet selbst befinden sich weder Schutzgebiete noch geschützte Biotope nach §32 NatSchG.

## **6.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Im Norden grenzen an das Erweiterungsgebiet Ackerflächen. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich ein § 32-Biotop vom Typ eines Feldgehölzes. Im Süden schließt das Gewerbegebiet Auenheim-Süd und im Westen die EDF-Straße und der Kinzigdamm an.

Die offene Landschaft zwischen der Siedlung Auenheim und dem Gewerbegebiet Auenheim-Süd wird durch einen Wechsel von großflächigen Äckern und schmalen Streuobstbeständen bestimmt. Die Einsehbarkeit der Gewerbegebäude mit den technisch wirkenden Gebäuden beeinträchtigt den erlebten Horizont in der Feldflur. Nach Osten nimmt der Strukturreichtum im Gewann Katzenwedelskopf mit dem Fohlenweidegraben und den Röhrichtflächen zu.

Das Landschaftsbild wird westlich des Geltungsbereichs durch den kanalartigen Charakter der Kinzig bestimmt. Aufgrund der geraden Führung und strukturarmen Ausstattung der Elemente wie Damm, Vorland, Flussbett hat die erlebte Landschaft hier einen sehr technischen Charakter.

Die offene Landschaft wird aufgrund von Vorbelastungen in ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild und der Erholung in ihrer Funktion gemindert. Die EDF-Straße und das Gewerbegebiet Auenheim-Süd wirken als trennende Elemente für das Landschaftserleben. Sowohl vom Gewerbegebiet selbst als auch von der Straße gehen optische Beeinträchtigungen sowie Lärm- und Schadstoffemissionen auf die umgebende Landschaft aus.

Das Stahlwerk westlich der Kinzig wirkt aufgrund seiner Höhe, seiner horizontalen Ausdehnung und seiner Geräuschemissionen sehr weit in die durch Freileitungen vorbelastete Agrarlandschaft hinein.

## **6.6 Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf die Erholungsfunktion wie Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung sowie visuelle Beeinträchtigungen von Bedeutung. Das Planungsgebiet selbst stellt aufgrund seiner jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche ein Areal mit einer geringen Bedeutung für die Erholungsfunktion dar.

Aufgrund der Erweiterung des bestehenden Betriebes entstehen geringe Verkehrs- und Lärmimmissionen.



## 6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Innerhalb des Planungsgebietes sowie im Umfeld sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt.

## 6.8 Zusammenfassung der Bewertungen

Schutzgüter	Schutzstatus	Zustand	Empfindlichkeit
Boden	nicht gegeben	mittlere Eignung für Ackerbau	gering
Wasser	keine besondere Funktion		
Klima und Luft	nicht gegeben	geringe Bedeutung für die Durchlüftung von Siedlungen	gering
Arten und Lebensräume	keine besonderen Funktionen		
Landschaftsbild und Erholung	nicht gegeben	geringe Bedeutung in Bezug auf die Erholung	gering
Mensch	keine besonderen Funktionen		
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine bekannt		

**Tab. 1: Bewertung der Schutzgüter**

## **7 Wirkungsprognose**

Die Wirkungsprognose hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima-Luft, Arten-Lebensräume, Landschaftsbild-Erholung, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen führen können.

Zunächst wird abgeschätzt, welche Entwicklungen und Veränderungen der Umwelt auf dem Vorhabensstandort und dessen Umgebung innerhalb der nächsten 10-15 Jahre ohne das Vorhaben eintreten werden (Status-quo-Prognose) und wie sich die Umweltsituation in Bezug auf diese Schutzgüter in Zukunft zeigen wird.

Diesem ermittelten, nach derzeitiger Kenntnis für die Zukunft absehbaren Zustand der Schutzgüter wird die prognostizierte Entwicklung mit realisiertem Vorhaben gegenübergestellt (Wirkungsprognose).

### **7.1 Status-quo-Prognose**

Die Status-quo-Prognose beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Schutzgüter ohne die Durchführung der Planung.

Hierfür wird angenommen, dass Nutzungsformen und -intensitäten in der Pflege und Nutzung der Fläche beibehalten werden und sich der Wasserhaushalt des Gebietes, gesteuert vom Niederschlag und Grundwasserständen nicht über das bisherige Maß natürlicher Schwankungen hinaus verändern.

Bei Fortsetzung der landwirtschaftlichen Bodennutzung im bisherigen Umfang und bei gleichbleibender Intensität werden sich keine nennenswerten Änderungen in Form und Ausprägung der Vegetationsdecke einstellen.

### **7.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Durch die Bebauung der Erweiterungsfläche sowie die Herstellung von Lager- und Stellplatzflächen werden Teile des Bodens versiegelt und dauerhaft beseitigt.

#### **baubedingte Auswirkungen**

Flächeninanspruchnahme mit Bodenumlagerung und -verdichtung durch Baustelleneinrichtung und Lagerplätze

Die mit dem Vorhaben verbundene Umlagerung und Verdichtung des Bodens führt zu Veränderungen der bodenphysikalischen Eigenschaften. Dadurch verschlechtert sich insbesondere die Eignung des Bodens als Standort für Ackerbau sowie die Filterung und Pufferung von Schadstoffen.

Bei den beschriebenen Auswirkungen handelt es sich um nachteilige Umweltauswirkungen, die jedoch bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht erheblich sind. Zur Vermeidung und Minderung des mit den Auswirkungen verbundenen Eingriffs in den Naturhaushalt sind Maßnahmen erforderlich.

#### Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr

Potenziell betroffen sind Böden in Straßennähe. Durch den Baubetrieb werden sich die Wirkungen des Verkehrs nicht messbar verändern. Die Emission von Schadstoffen durch den Baubetrieb selbst ist durch Gesetze und Verordnungen geregelt. Bei Einhaltung dieser Regelungen ist nicht mit erheblichen Umweltwirkungen zu rechnen.

Die Beeinträchtigung des Naturhaushalts ist nicht erheblich und nachhaltig. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

#### **anlagebedingte Auswirkungen**

##### Versiegelung, Umlagerung und Verdichtung von weitgehend natürlich gelagerten Böden mit geringer Lebensraumfunktion

Verloren gehen Böden, die eine mittlere Bedeutung als Standort für Ackerbau, Kulturpflanzen und als Filter und Puffer für Schadstoffe besitzen. Verstärkt ist mit einem Schadstoffeintrag in den Boden durch die gewerbliche Nutzung zu rechnen.

Bei den beschriebenen Auswirkungen handelt es sich um nachteilige Umweltauswirkungen, die jedoch bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht erheblich sind. Zur Vermeidung und Minderung des mit den Auswirkungen verbundenen Eingriffs in den Naturhaushalt sind Maßnahmen erforderlich.

### **7.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Die Wirkung des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser, insbesondere auf das Grundwasser, steht in engem Zusammenhang mit den Wirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden. Die Veränderung bzw. Versiegelung von Böden und der mögliche Eintrag können Wirkungen auch auf das Schutzgut Wasser zeigen.

#### **baubedingte Auswirkungen**

##### Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr

Die Emission von Schadstoffen durch den Baubetrieb sind durch Gesetze und Verordnungen geregelt. Bei Einhaltung dieser Regelungen ist nicht mit erheblichen Umweltwirkungen zu rechnen.

Bei der beschriebenen Auswirkung handelt es sich um eine nachteilige Umweltauswirkung, die jedoch nicht erheblich ist. Die Beeinträchtigung des Naturhaushalts ist nicht erheblich. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

### **anlagebedingte Auswirkungen**

Flächenversiegelung und -umwandlung mit Veränderung des Abflussgeschehens und der Grundwasserneubildungsrate

Beeinträchtigungen des Grundwassers erfolgen durch die Beseitigung von Deckschichten und Veränderung der Neubildungsrate.

Das unbelastete Dachflächenwasser im Änderungsgebiet wird der im Osten liegenden Versickerungsfläche direkt zugeleitet. Das potentiell verunreinigte Niederschlagswasser der Hof- und Fahrflächen wird über eine Schmutzfangzelle der Versickerungsanlage zugeleitet.

Bei den Auswirkungen handelt es sich um nachteilige Umweltauswirkungen, die jedoch bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht erheblich sind. Zur Vermeidung und Minderung des mit den Auswirkungen verbundenen Eingriffs in den Naturhaushalt sind Maßnahmen erforderlich.

Eine Einleitung von zusätzlichem Oberflächenwasser in den Fohlenweidegraben ist nicht geplant, weshalb das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Wasserqualität des Fohlenweidegrabens haben wird. Auch bauliche Veränderungen am Gewässer selbst (Verrohrung, Verlegung oder Gewässerverbau) wird es nicht geben. Überschwemmungsbereiche sind im Erweiterungsbereich nicht ausgewiesen. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes um 0,44 ha werden keine Beeinträchtigungen des Fohlenweidegrabens als Vorfluter zu erwarten sein.

## **7.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft**

Die Wirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima resultieren zum einen aus der geplanten Versiegelung und der Errichtung neuer Baukörper. Beides wirkt sich auf das Geländeklima aus. Während der Bauphasen kann es zeitweilig zu Beeinträchtigungen der Luft insbesondere durch erhöhte Staubbildung kommen. Das Großklima wird von dem Vorhaben nicht betroffen.

### **baubedingte Auswirkungen**

Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr

Durch den Baubetrieb werden sich der Verkehr und damit die Emissionen nicht messbar verändern. Die Emission von Schadstoffen durch den Baubetrieb selbst ist durch Gesetze und Verordnungen geregelt. Bei Einhaltung dieser Regelungen ist nicht mit erheblichen Umweltwirkungen zu rechnen.

Bei der beschriebenen Auswirkung handelt es sich um eine nachteilige Umweltauswirkung, die jedoch nicht erheblich ist. Die Beeinträchtigung des Naturhaushalts ist nicht erheblich und nachhaltig. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

### **anlagebedingte Auswirkungen**

Verlust von unversiegelten Flächen mit ihren mikroklimatischen Eigenschaften durch Gebäude und Lagerflächen

Nicht verschattete Dach-, Wand- und Lagerflächen belasten das Kleinklima. Überhitzung und Wärmeausstrahlung der Flächen und Gebäudekörper verstärken im Sommer die belastenden Komponenten des Lokalklimas (Überwärmung, Schwüle) weiter und verlängern die Beeinträchtigungen durch die Wärmespeicherwirkung der Baumassen in die Nachtstunden hinein.

Die gewerbliche Nutzung bringt eine Anreicherung der Kaltluft mit gewerblichen Emissionen (Stäube, Abgase etc.) einhergehend mit einer Verlärmung des Naturraumes mit sich. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist mit einem Verlust von klimatischen Ausgleichsflächen zu rechnen.

Bei der beschriebenen Auswirkung handelt es sich um eine nachteilige Umweltauswirkung, die jedoch nicht erheblich ist. Die Beeinträchtigung des Naturhaushalts ist nicht erheblich. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Behinderung der Durchlüftung angrenzender Siedlungen

Die Erweiterungsfläche befindet sich an der nordwestlichen Grenze des Gewerbegebietes Auenheim-Süd und erhält somit eine mittlere Bedeutung für die Durchlüftung von Siedlungen. Bei Winden aus nördlicher Richtung besitzt der Bereich eine mäßige Bedeutung für die Durchlüftung der südlich angrenzenden Gewerbeflächen.

Bei der beschriebenen Auswirkung handelt es sich um eine nachteilige Umweltauswirkung, die jedoch nicht erheblich ist. Die Beeinträchtigung des Naturhaushalts ist nicht erheblich. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

### **betriebsbedingte Auswirkungen**

Schadstoffemission durch gewerbliche Nutzung und Verkehr

Die gewerbliche Nutzung sowie Heizung, Warmwasserbereitung und Stromerzeugung verursachen zusätzliche Belastungen der Luft mit Schadstoffen und klimaverändernden Rauchgasen (z. B. CO<sub>2</sub>). Relevant ist hierbei die Verfeuerung fossiler Energieträger (Erdgas, Kohle, Mineralöl).

Bei der beschriebenen Auswirkung handelt es sich um eine nachteilige Umweltauswirkung, die jedoch nicht erheblich ist. Die Beeinträchtigung des Naturhaushalts ist nicht erheblich. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Die Emission von Schadstoffen durch Gewerbebetriebe sind durch Gesetze und Verordnungen geregelt. Bei Einhaltung dieser Regelungen ist nicht mit erheblichen Umweltwirkungen zu rechnen.

#### **7.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume**

Die anlagebedingten Wirkungen des Vorhabens bestehen im Wesentlichen aus der Beeinträchtigung der Lebensräume für wildlebende Tiere. Hochwertige Vegetationsbestände werden durch das Vorhaben nicht betroffen. Es werden daher keine erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume erwartet.

#### **7.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung erstrecken sich auf die Vorhabensfläche sowie das Umfeld, d. h. im Norden bis zum Siedlungskörper, im Osten bis zur Kreisstraße und im Westen bis zur Kinzig.

##### **anlagebedingte Auswirkungen**

###### **Minderung der Naherholung durch Gewerbebauten**

Die Kulisse der Gewerbebauten beeinträchtigt das Landschaftserleben visuell. Das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes wird durch die unterschiedlichen Gebäudehöhen und die Bebauungsdichte bestimmt.

Bei der beschriebenen Auswirkung handelt es sich um eine nachteilige Umweltauswirkung, die jedoch nicht erheblich ist. Die Beeinträchtigung des Naturhaushalts ist nicht erheblich. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

#### **7.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Im Hinblick auf die Beurteilung der Wirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden mögliche Beeinträchtigungen von Siedlungslagen, des menschlichen Wohlbefindens im Wohn- und Arbeitsumfeld sowie der Erholungsfunktion relevant.

Optische Wirkungen auf Siedlungsflächen werden aufgrund der Lage des Vorhabensstandortes nicht auftreten. Auch die gesundheitliche Wirkung und das Wohlbefinden der Menschen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird nicht beeinträchtigt, da es sich um eine kleine Erweiterungsfläche handelt. Die Wirkungen beschränken sich ausschließlich auf die Erholungsfunktion der Landschaft.

##### **baubedingte Auswirkungen**

### Schadstoff- und Lärmemissionen durch Baustellenverkehr und Baumaschinen

Durch den Baubetrieb wird sich der Verkehr nicht messbar verändern. Die Emission von Schadstoffen durch den Baubetrieb selbst ist durch Gesetze und Verordnungen geregelt. Bei Einhaltung dieser Regelungen ist nicht mit erheblichen Umweltwirkungen zu rechnen.

Bei der beschriebenen Auswirkung handelt es sich um eine nachteilige Umweltauswirkung, die jedoch nicht erheblich ist. Die Beeinträchtigung des Naturhaushalts ist nicht erheblich und nachhaltig. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

### anlagebedingte Auswirkungen

Die Folgen von Bauwerken und Freiflächen für die Schutzgüter Klima und Luft bzw. Landschaftsbild und Erholung, die im Sinne von Wechselwirkungen mittelbar auch Konsequenzen für das Schutzgut Mensch haben, wurden im Zusammenhang mit den genannten Schutzgütern behandelt.

### betriebsbedingte Auswirkungen

#### Schadstoff- und Schallemissionen durch gewerbliche Nutzung und Verkehr

Es soll eine neue Produktionshalle gebaut werden, um die Produktpalette mit dem Bereich Sandstrahlen und Bearbeiten von Stahlkonstruktionen zu ergänzen. Durch die gewerbliche Nutzung ist mit Emissionen (Stäube, Abgase etc.) zu rechnen. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist mit einem Verlust von klimatischen Ausgleichsflächen zu rechnen.

Mit der Erweiterung sollen 5 bis 8 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Es werden sechs Fahrzeuge und je zwei Fahrten am Tag angenommen. Somit ergeben sich zusätzlich 12 Fahrten am Tag. Hinzu kommt der Lieferverkehr.

Bei der beschriebenen Auswirkung handelt es sich um eine nachteilige Umweltauswirkung, die jedoch nicht erheblich ist. Die Beeinträchtigung des Naturhaushalts ist nicht erheblich und nachhaltig. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

### 7.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Erhebliche nachteilige Wirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

### 7.9 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Das Vorhaben hat keine grenzüberschreitenden Auswirkungen.

## 7.10 Zusammenfassung der Auswirkungen

Schutzgüter	Wirkfaktoren	Intensität	Maßnahmen
Boden	<b>baubedingt:</b> Flächeninanspruchnahme Schadstoffemissionen	gering gering	erforderlich keine erforderlich
	<b>anlagebedingt:</b> Versiegelung, Umlagerung und Verdichtung	gering	erforderlich
Wasser	<b>baubedingt:</b> Schadstoffemissionen	gering	keine erforderlich
	<b>anlagebedingt:</b> Flächenversiegelung und -umwandlung	gering	erforderlich
Klima und Luft	<b>baubedingt:</b> Schadstoffemissionen	gering	keine erforderlich
	<b>anlagebedingt:</b> Verlust von unversiegelten Flächen Behinderung der Durchlüftung	gering gering	erforderlich keine erforderlich
	<b>betriebsbedingt:</b> Schadstoffemissionen	gering	keine erforderlich
Arten und Lebensräume	keine nachteiligen Auswirkungen		keine erforderlich
Landschaftsbild und Erholung	<b>anlagebedingt:</b> Minderung der Naherholungsfunktion	gering	keine erforderlich
Mensch	<b>baubedingt:</b> Schadstoff- und Lärmemissionen	gering	keine erforderlich
	<b>anlagebedingt:</b> Verlust von unversiegelten Flächen Behinderung der Durchlüftung	gering gering	erforderlich keine erforderlich
	<b>betriebsbedingt:</b> Schadstoff- und Schallemissionen	gering	keine erforderlich
Kultur- und sonstige Sachgüter	nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten		keine erforderlich

**Tab. 2: Auswirkungen auf die Schutzgüter**



## **8 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

### **8.1 Maßnahmen zum Schutzgut Boden**

Die Neuversiegelung von Boden kann grundsätzlich nur durch den Rückbau bisher schon versiegelter Flächen vollständig ausgeglichen oder ersetzt werden. Bei den beanspruchenden Baumaßnahmen des Bodens muss daher durch einen besonders sparsamen Umgang mit dieser nicht erneuerbaren Ressource der Eingriff weitestgehend minimiert werden. Zur Vermeidung und Minderung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und Eingriffe stehen verschiedene Maßnahmen zur Verfügung:

- B 1 Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Maß  
Begründung: Natürlich gelagerte Böden können nur durch Rückbau ausgeglichen werden. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist somit möglichst gering zu halten.
- B 2 Verwendung teilversiegelter Bauweisen (Kies, Schotterrassen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen  
Begründung: Bei Verwendung dieser Bauweisen können die Funktionen des gewachsenen Bodens (z.B. Filterung, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Pflanzenstandort) vom Belag zumindest teilweise übernommen werden.
- B 3 Vermeidung von der Witterung ausgesetzten Teilen der Gebäudehülle (Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre) aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen  
Begründung: Die Dachinstallationen sind die mit weitem Abstand bedeutendste Quelle für die Belastung von Oberflächenwasser und damit der Böden von Sickerflächen bzw. des Gewässergrundes mit den genannten, in den anfallenden Konzentrationen toxischen, nicht abbaubaren Schwermetallen. Durch den Verzicht auf den Einsatz dieser Materialien wird diese Beeinträchtigung vermieden.
- B 4 Sicherstellung der umweltverträglichen Verwendung des überschüssigen Oberbodens außerhalb des Geltungsbereichs  
Begründung: Bei der Verwendung des Bodens können sich im Zuge der Errichtung bisher nicht absehbare Veränderungen ergeben, die es erfordern, flexibel zu reagieren. Externe Verwendungen werden daher mit der Stadt Kehl und dem Landratsamt abgestimmt, die ggf. erforderliche Maßnahmen zur Minderung festlegen.

### **8.2 Maßnahmen zum Schutzgut Wasser**

Zur Vermeidung und Minderung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen stehen verschiedene Maßnahmen zur Verfügung:

- W 1 Nicht im Grundwasser bauen  
Begründung: Schadstoffeinträge können das Grundwasser verunreinigen und es als Trinkwasser unbrauchbar machen.
- W 2 Vermeidung von der Witterung ausgesetzten Teilen der Gebäudehülle (Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre) aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen  
Begründung: siehe B 3
- W 3 Direkte Ableitung des unbelasteten Dachwassers in zentrale Versickerungsmulde sowie Ableitung des potentiell verunreinigten Niederschlagswassers der Hof- und Fahrflächen mittels Schmutzfangzelle in zentrale Versickerungsmulde

Begründung: Durch diese Maßnahme wird der örtliche Grundwasserneubildungsprozess im Vergleich zu heute kaum beeinträchtigt werden.

### 8.3 Zusammenfassung der Maßnahmen

Schutzgüter	notwendige Maßnahmen	Wirkungseffekt aller Maßnahmen
Boden	Verwendung teilversiegelter Bauweise Vermeidung von Blei-, Zink- und Kupfermaterialien umweltverträgliche Verwendung des Oberbodens	mittel
Wasser	nicht im Grundwasser bauen Vermeidung von Blei-, Zink- und Kupfermaterialien direkte Abführung des unbelasteten Dachflächenwassers in zentrale Versickerungsmulde und des potentiell verunreinigten Niederschlagswassers der Hof- und Fahrflächen mittels Schmutzfangzelle in zentrale Versickerungsmulde	hoch

**Tab. 3: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

## 9 Gesamteinschätzung

Durch die Inanspruchnahme von Bauland verbleibt ein geringes Defizit für das Schutzgut Boden, welches innerhalb des Grundstücks nicht ausgeglichen werden kann. Der Eingriff wird durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten, Wege etc. zum Teil kompensiert.

Bei vollständiger Umsetzung der Maßnahmen zum Schutzgut Wasser verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser des Naturhaushalts werden vollständig kompensiert.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen reichen nicht aus, die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung in ihrer Reichweite zu vermindern. Deshalb werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## 10 Ausgleichsmaßnahmen

Auf der östlich des vorhandenen § 32-Gehölzbiotops angrenzenden Fläche mit einer Größe von etwa 4.600 m<sup>2</sup> soll ein strukturreiches Feldgehölz neu entwickelt werden. Dieses Gelände wird derzeit als Ackerfläche genutzt (Anbau von mehrjährigem Chinaschilf (*Miscanthus x giganteus*)). Die Erweiterung des vorhandenen Gehölzbiotops soll durch Neuanpflanzung mit standortheimischen Baum- und Straucharten der Rheinaue erfolgen. Im Innern des Feldgehölzes sollen höherwüchsige Baumarten eingebracht werden, unter der sich eine Strauchschicht

entwickeln soll. Die Ränder sind stufig auszubilden und aus lichtbedürftigen Gehölzen aufzubauen (Holunder, Weißdorn, Schlehe, Wildrosen).

Das Pflanzmaterial ist aus gesicherten gebietsheimischen Herkünften zu beziehen (Herkunftsgebiet 6, Oberrheingraben). Die Artenzusammensetzung ist angeglichen an das bestehende Gehölzbiotop.

Vorgeschlagen werden z. B.:

<b>Bäume</b>	<b>Sträucher</b>
Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )
Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Schlehdorn ( <i>Prunus spinosa</i> )
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	Gew. Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus laerigata</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Silberweide ( <i>Salix alba</i> )	Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Silberpappel ( <i>Populus alba</i> )	

**Tab. 4: Pflanzliste**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die geplante Flächennutzung durch die o.g. Ausgleichsmaßnahme schutzübergreifend kompensiert wird.

## **11 Monitoring**

Die Durchführung der Bebauungsplan-Änderung hat ohne die Umsetzung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen erhebliche nachteilige Umweltwirkungen.

Zur Überwachung wird empfohlen, die Umsetzung und Funktionsfähigkeit der festgesetzten Maßnahmen unter Einbezug des Bereiches Umwelt der Stadt Kehl ein bis zwei Jahre nach der Plangenehmigung und anschließend im drei- bis fünfjährigen Turnus zu überprüfen.

## Teil 1 – Begründung (Städtebau)

[Zurück zum  
Inhaltsverzeichnis](#)

1	ALLGEMEINES.....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	4
1.3	Bestandssituation .....	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....	4
2.1	Flächennutzungsplan .....	4
2.2	Überlagerung von Bebauungsplänen.....	5
2.3	Planverfahren .....	6
3	KONZEPTION DES VORHABENS.....	6
3.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	6
3.2	Verkehrerschließung .....	7
3.3	Grünordnungskonzept und Ökologie.....	7
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.3	Bauweise.....	9
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
4.5	Nebenanlagen .....	9
4.6	Stellplätze, Carports und Garagen .....	9
4.7	Versorgungsflächen .....	10
4.8	Freileitungen.....	10
4.9	Flächen für Aufschüttungen .....	10
4.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	10
4.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzmaßnahmen.....	11
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	11
5.1	Dächer.....	11
6	UMWELTBELANGE .....	11
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	11
8	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	12

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

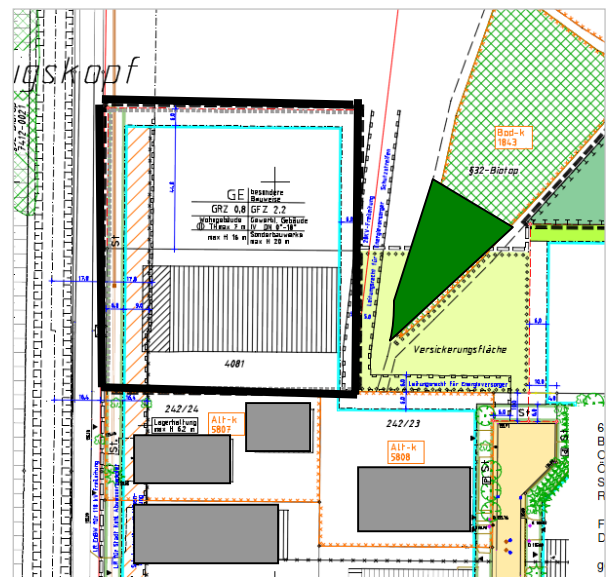
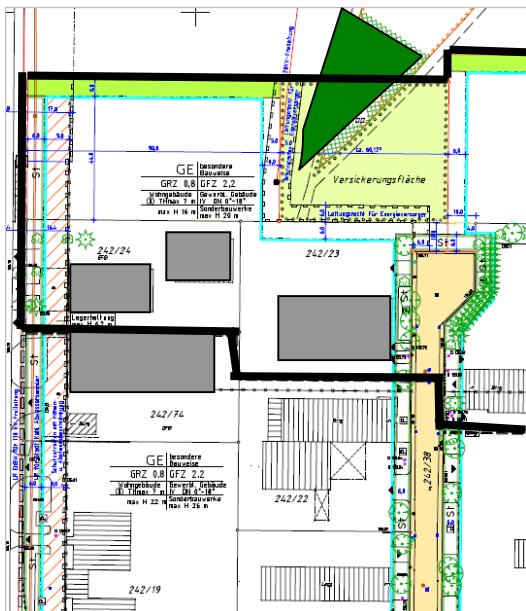
Die Badische Stahlwerke GmbH (BSW) mit ihren etwa 750 Mitarbeitern produziert heute auf einer kleinen Landzunge zwischen der Kinzig im Osten und dem Kehler Hafengelände im Westen auf einer Fläche von knapp 200.000 m<sup>2</sup> Stahl und andere Produkte vorwiegend durch das Recycling von Schrott. Zur Verarbeitung der durch Schiffe und Bahn angelieferten Materialien wird in 2 Drehstrom-Elektrolichtbogenöfen der Schrott eingeschmolzen und in verschiedenen anschließenden Arbeitsschritten zu unterschiedlichen Produkten weiterverarbeitet. Auf Grund der gestiegenen weltweiten Nachfrage möchte das Unternehmen die Produktion von 2,2 auf 2,8 Mio. t/a erhöhen. Um dies zu erreichen ist die Umstellung der Elektrolichtbogenöfen und damit auch der Umspannstation von derzeit 20 kV auf 30 kV notwendig. Um den Stahlwerksbetrieb während der Aufbauphase der neuen Umspannstation aufrecht erhalten zu können, ist es notwendig die bestehende Anlage während der Aufbauphase weiterlaufen zu lassen. Dementsprechend kann die neue Umspannstation nicht auf der bisherigen Fläche untergebracht werden. Auch auf dem verbleibenden Betriebsgelände stehen keine ausreichend großen Flächen zur Verfügung. Die BSW plant daher, die Umspannstation am Ostufer der Kinzig zu errichten. Hier wird zur Zeit ein Lärmschutzwall errichtet, der die Bewohner des Ortsteils Auenheim vor den Emissionen der BSW schützen soll. Dieser im Rahmen eines Lärmaktionsplans geplante Wall entsteht durch die Aufschüttung von Schlacke und wird eine Höhe von 20 m erreichen. Anders als ursprünglich geplant, wird der Wall jedoch nicht mehr die gesamte Fläche entlang der Kinzig zwischen dem Ortsteil Auenheim und dem Gewerbegebiet Auenheim-Süd einnehmen, so dass im Süden eine Teilfläche für die Umspannstation genutzt werden kann. Das bestehende Gewerbegebiet Auenheim-Süd soll dementsprechend nach Norden erweitert werden. Im Gegenzug dazu soll die bestehende Umspannstation nach Abschluss der Arbeiten entfallen.

Östlich der Kinzig, südlich des Stadtteils Auenheim liegt das Gewerbegebiet Auenheim-Süd. Dieses ist in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach erweitert worden, so dass ein großes Gewerbegebiet zwischen der Kinzig und der Kreisstraße K 5373 entstanden ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Auenheim-Süd“ 7. Änderung wird das Gewerbegebiet ein weiteres Mal nach Norden erweitert, so dass heute landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Neben der Erweiterung des Gewerbegebiets soll durch die BSW auch ein bereits überplanter Teilbereich in Anspruch genommen werden. Dieser Bereich wurde im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans „Auenheim-Süd“ in die Planungen integriert und als Gewerbegebiet entwickelt. Ursprünglich wollte sich die im Süden angrenzende Firma erweitern und eine neue Produktionshalle errichten. Ein alternativer Standort innerhalb des Gewerbegebiets konnte damals nicht gefunden werden, so dass das Gewerbegebiet um 0,44 ha nach Norden vergrößert wurde. Auf Grund verschiedener innerbetrieblicher Entwicklungen konnte die Firma diese geplante Erweiterung jedoch noch nicht realisieren, so dass das Gewerbegrundstück im Norden heute noch nicht bebaut ist und weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Die jetzigen Planungen sehen vor, diese Teilfläche zu differenzieren. Zum einen soll im Süden die Erweiterungsfläche für die ansässige Firma erhalten werden (GE 1), jedoch in einem begrenzten Umfang, so dass von den ursprünglich vorgesehenen 0,44 ha nur noch 0,2 ha dieser Nutzung zugeordnet werden sollen. Die verbleibende Fläche wird der geplanten Umspannstation (GE 2) zugeschlagen.

Begründung Teil 1 (Stadtplanung)

In den Bebauungsplan sollen neben diesen beiden Teilflächen auch die südlich angrenzende Fläche der ansässigen Firma integriert werden. Hier sollen jedoch die Festsetzungen zum großen Teil übernommen werden, so dass aus städtebaulicher Sicht keine Änderung der Nutzungsmöglichkeiten entstehen. Der Teilbereich soll eher aus praktischen Gründen in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden, da im Rahmen verschiedener Bebauungsplanänderungen hier jeweils kleine Teilbereiche entwickelt und geändert wurden und im Zuge einer weiteren Änderung nicht noch ein Teilbereich abgelöst werden soll, so dass dann in engem räumlichen Zusammenhang 3 Änderungen rechtskräftig wären, die sich jedoch teilweise überlagern. Dementsprechend wurde in den Geltungsbereich der 7. Änderung der gesamte Geltungsbereich der 6. Änderung mit aufgenommen, so dass diese dann vollständig überlagert wird.

Planausschnitte der bestehenden Bebauungspläne (nachbearbeitet)



„Auenheim-Süd“ 6. Änderung  
 (rechtskräftig 20.03.2009)

„Auenheim-Süd“ 5. Änderung (rechtskräftig 06.05.2004)

Die Stadt Kehl möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Auenheim-Süd“ 7. Änderung die Entwicklung der BSW fördern und die Flächen für die notwendige Erweiterung planungsrechtlich entwickeln und sichern. Des Weiteren soll die bestehende planungsrechtliche Situation hinsichtlich der rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen vereinfacht werden. Dementsprechend soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, wobei jedoch eine Differenzierung in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich vorgenommen wird, um den unterschiedlichen Anforderungen gerecht zu werden. Neben der Realisierung der Vorhaben sollen insbesondere folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Sicherung einer städtebaulich verträglichen Ansiedlung der Umspannstation
- Reduktion und Sicherung der Erweiterungsfläche für das ansässige Unternehmen
- Sicherung und Ausbau der vorhandenen Arbeitsplätze
- Gestaltung der Freiflächen zur harmonischen Einbindung des Gebiets gegenüber der bestehenden Bebauung sowie der umgebenden Landschaft

## Begründung Teil 1 (Stadtplanung)

Seite 4 von 12

### 1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca 1,94 ha liegt zwischen der Stadt Kehl und dem Ortsteil Auenheim, östlich der Kinzig. Es werden sowohl bereits überplante und realisierte Teile des Gewerbegebiets Auenheim-Süd als auch noch nicht in Anspruch genommene Flächen im Norden in den Geltungsbereich integriert. Der Geltungsbereich wurde entsprechend dem planungsrechtlichen Regelungsbedarf gewählt und beinhaltet den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auenheim-Süd“ 6. Änderung vollständig, sowie eine nach Norden anschließende Teilfläche. Im Osten wird eine kleine Teilfläche (Versickerungsfläche) des Bebauungsplans „Auenheim-Süd“ 5. Änderung ebenfalls in die Planungen integriert. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Flst.Nr. 4081 sowie einen Teil des Flurstücks Flst.Nr. 242. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Lärmschutzwall, nach Westen durch die EDF-Straße und nach Süden durch das bestehende Gewerbegebiet begrenzt. Nach Osten schließt eine Grünfläche zur Versickerung, sowie das bestehende Biotop an.

### 1.3 Bestandssituation

Die Fläche wird heute differenziert genutzt. Der südliche Teilbereich ist als Gewerbegebiet entwickelt und wird durch eine ansässige Firma genutzt. Der nördliche Teilbereich wird heute intensiv landwirtschaftlich genutzt, er hat jedoch eher den Charakter einer Restfläche, da die Umgebung durch andere Strukturen stark geprägt ist. So liegt im Norden der Lärmschutzwall, der momentan noch aufgeschüttet wird und nach Fertigstellung eine Höhe von knapp 20 m haben wird, so dass er in Zukunft dann die Bewohner des Ortsteils Auenheim vor den Lärmemissionen der BSW auf der westlichen Seite der Kinzig schützt. Dieser Lärmschutzwall war ursprünglich weitaus größer und flächiger geplant. Es hat sich gezeigt, dass die Fläche, die nun durch die Umspannstation benötigt wird, nicht für den Lärmschutzwall notwendig ist. Auf Grund der Größe und der Lage des Walls wird dieser im Rahmen eines Gesamtkonzeptes begründet und teilweise als Erholungsgebiet für die Auenheimer Bewohner ausgebaut. Im Osten grenzt an das Plangebiet eine Grünfläche an, auf der sich ein nach § 32a BNatSchG geschütztes Biotop befindet. Dementsprechend geht zwar landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren, diese war jedoch ohnehin bereits überplant, da sie zum Teil bereits als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert ist und zum Teil für den Lärmschutzwall in Anspruch genommen werden sollte. Die heutige Nutzung der Fläche, die dem Anbau von Chinaschilf dient, muss dann aufgegeben werden.

Neben der landwirtschaftlichen Fläche ist im Westen entlang der EDF-Straße ein kleiner Streifen durch eine Hecke bestanden. Diese sollte zumindest im südlichen Teilbereich als Eingrünung des Plangebiets entwickelt werden. Die vorhandenen Strukturen sind jedoch stark anthropogen überprägt und in schlechtem Zustand.

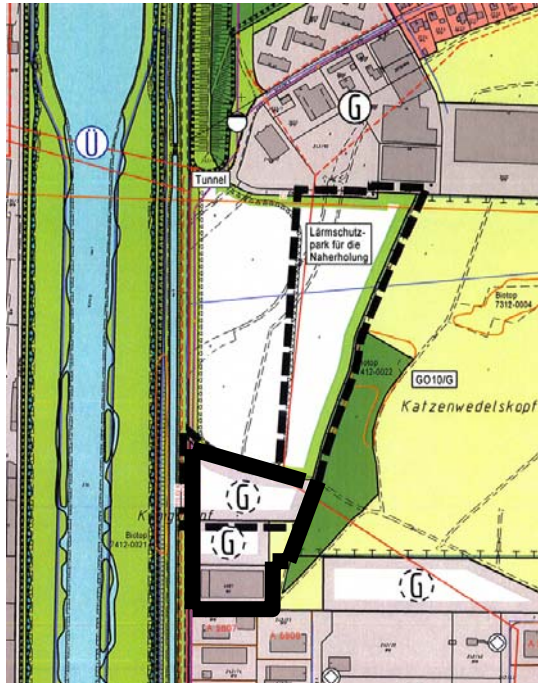
## 2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kehl am Rhein wurde im Jahr 2004 wirksam. Ein Änderungsverfahren wurde jedoch eingeleitet, in dessen Verlauf die Darstellung des Plangebiets hin zu einem geplanten Gewerbegebiet geändert wurde. Zwischenzeitlich wurde am 08.04.2010 die Änderung des Flächennutzungsplans durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigt und am 21.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

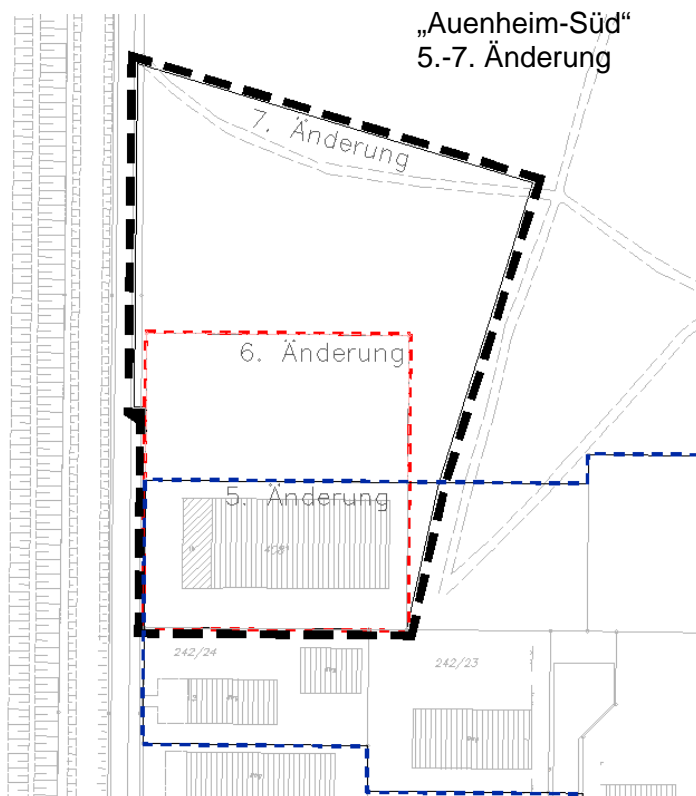
**Begründung Teil 1 (Stadtplanung)**

Dementsprechend ist die Flächennutzungsplanänderung wirksam, so dass der Bebauungsplan „Auenheim-Süd“ 7. Änderung aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.



Darstellung im  
Flächennutzungsplan

**2.2 Überlagerung von Bebauungsplänen**



Der Bebauungsplan „Auenheim-Süd“ 7. Änderung liegt im Norden des bestehenden Gewerbegebiets. Der Geltungsbereich umfasst im Süden vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auenheim-Süd“ 6. Änderung, der am 20.03.2009 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan „Auenheim-Süd“ 6. Änderung tritt dementsprechend vollständig außer Kraft, wenn der Bebauungsplan „Auenheim-Süd“ 7. Änderung in Kraft tritt. Des Weiteren wird ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplans „Auenheim-Süd“ 5. Änderung, der am 06.05.2004 in Kraft getreten ist, überlagert. Für diesen Teilbereich tritt der Bebauungsplan „Auenheim-Süd“ 5. Änderung außer Kraft.



## Begründung Teil 1 (Stadtplanung)

Seite 6 von 12

Der nördliche Teilbereich der 7. Änderung ist noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant und gilt dementsprechend planungsrechtlich noch als Außenbereich.

### 2.3 Planverfahren

Aufstellungsbeschluss	21.04.2010
Frühzeitige Beteiligung	01.04.2010 – 26.04.2010
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Offenlagebeschluss	23.06.2010
Offenlage	12.07.2010 – 13.08.2010
Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage und Satzungsbeschluss	____.____.____

## 3 KONZEPTION DES VORHABENS

### 3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Auenheim-Süd“ 7. Änderung ist es, der BSW die dringend benötigte Errichtung der Umspannstation zu ermöglichen, so dass die Produktion des Stahlwerks erhöht werden kann. Um den durch 110 kV-Leitungen ankommenden Strom entsprechend umzuwandeln, sind in der Umspannstation verschiedene technische Anlagen geplant: Freilufttransformatoren mit nachgelagerten Schaltanlagen zur Umwandlung der Spannung, Kompensationsanlagen zur Reduktion der Netzschwankungen beim Zünden der Elektrolichtbogenöfen sowie Arbeits- und Standbytransformatoren mit Schaltanlagen. Baulich werden diese Anlagen unterschiedlich in Erscheinung treten. Zum einen werden Teile in Gebäuden untergebracht, da die Anfälligkeit gegenüber der Witterung sowie die Sicherheit der Anlagen dies erfordert. Große Teile der Anlagen hingegen sind nicht eingehaust, so dass ein Netz aus Leitungen und technischen Anlagen entsteht, die über der Erdoberfläche in unterschiedlicher Höhe aufgeständert sind. Kleinteilige Fundamente werden entsprechend errichtet und der verbleibende Boden mit Schotter bedeckt. Der Strom wird über das Hochspannungsnetz geliefert. Hierfür müssen neue oberirdische Leitungen verlegt werden, so dass drei große 110 kV-Leitungen in das Plangebiet hineinführen. Diese werden in einem gesonderten Verfahren durch den Energieträger und die BSW geplant und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Umspannstation wird den Strom entsprechend dem Bedarf umwandeln, so dass insgesamt drei Leitungstrassen anschließend zum bestehenden Werk auf der anderen Seite der Kinzig führen. Zwei Leitungstrassen gehen als 30 kV-Leitung zu den Lichtbogenöfen, eine 20 kV-Leitungstrasse versorgt das Werk im Allgemeinen. Diese Leitungen werden unter Flur zum Stahlwerk verlegt. Die Verlegung ist entlang des Kinzigdammes geplant. Der Bebauungsplan umfasst die Fläche für die Umspannstation, die Trassen für die Leitungen werden nicht in die Planungen integriert, sondern in einem gesonderten Verfahren geplant.

Neben der Fläche für die Umspannstation werden im Süden weitere Flächen des bestehenden Gewerbegebiets überplant. Die hier ansässige Firma soll gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten in geringfügigerem Ausmaß erhalten werden. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen werden dabei größtenteils übernommen. Die Intention, diesen Bereich mit in den Geltungsbereich zu integrieren, liegt primär in der Übersichtlichkeit der vorhandenen Planungen, so dass auf das bestehende städtebauliche Konzept aufgebaut wird. Das bestehende Konzept, gemäß der 6. Änderung des Bau-

## **Begründung Teil 1 (Stadtplanung)**

Seite 7 von 12

ungsplans, basiert auf der Nutzung des Grundstücks als Gewerbegebiet sowie der Eingrünung des Grundstücks nach Westen durch einen 6 m breiten Grünstreifen, der nur durch Ein- und Ausfahrten sowie Stellplätze unterbrochen werden darf. An diesen Grünstreifen angrenzend sowie teilweise integriert besteht eine Lagerzone, die auf Grund der vorhandenen Hochspannungsfreileitung als Schutzstreifen definiert ist. Die verbleibende Fläche kann bebaut werden. Eine Halle wurde bereits errichtet. Der größte Teil des Geltungsbereichs ist für die Umspannstation vorgesehen, der kleinere, im Süden liegende Teil soll der ansässigen Firma als Fläche für die Erweiterung zur Verfügung stehen.

### **3.2 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehende und ausreichend dimensionierte EDF- Straße im Westen, die entlang der Kinzig verläuft. Die Umspannstation wird von der EDF- Straße über eine Zufahrt im Norden des Plangebiets erschlossen. Im weiteren Verlauf der EDF- Straße im Bereich der Kreuzung mit der Otto-Hahn-Straße besteht im Süden die Möglichkeit die Kinzig zu queren und das Industriegelände der BSW zu erreichen. Nach Osten erfolgt hier der Anschluss an die Kreisstraße K 5373, die im weiteren Verlauf im Süden die Bundesstraßen B 28 und B 36 erreicht. Ein Ausbau der bestehenden Straßen ist nicht notwendig, da durch die Nutzung des Plangebiets durch eine Umspannstation kein zusätzlicher Verkehr generiert wird. Lediglich durch die Bauarbeiten zum Umspannwerk ist mit einer zeitlich begrenzten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, das vorwiegend durch Schwerlastverkehr hervorgerufen wird. Nach Abschluss der Arbeiten wird der nördliche Teil des Plangebiets jedoch nur noch für Wartungsarbeiten angefahren werden. Die Situation im Süden des Plangebiets ändert sich nicht.

### **3.3 Grünordnungskonzept und Ökologie**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Auenheim-Süd“ 7. Änderung werden Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. Teil 2 der Begründung stellt den gesetzlichen Regelungen entsprechend den Umweltbericht dar, der bezogen auf die geplante Bebauung die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter beschreibt und bewertet. Basierend auf dieser Erhebung der Eingriffe werden Festsetzungen erarbeitet, die in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen werden, so dass die Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert werden.

## **4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet werden Gewerbegebiete ausgewiesen. Die Festsetzungen für das GE 1 werden großteils aus dem Bebauungsplan "Auenheim-Süd" 6. Änderung übernommen, um die Planungskontinuität und eine einheitliche Entwicklung für den bestehenden Betrieb zu gewährleisten. So werden entsprechend des durch die BauNVO definierten Gebietscharakters die für Gewerbegebiete vorgesehenen Nutzungen, nämlich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen.

Außerdem werden im GE 1 von den in der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen, ebenfalls entsprechend den bisherigen Festsetzungen, sog. Betriebswohnungen und Anla-

## **Begründung Teil 1 (Stadtplanung)**

Seite 8 von 12

gen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen. Alle weiteren Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Sex-Shops, Bordelle oder bordellartige Betriebe werden im GE 1 ausgeschlossen.

Spezielle Festsetzungen für den Bereich des geplanten Umspannwerks (GE 2) werden nur in geringem Umfang getroffen. Im GE 2 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig. Alle weiteren Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Sex-Shops, Bordelle oder bordellartige Betriebe sind im GE 2 unzulässig.

Aufgrund der Lage und Erschließung des Plangebietes sind solche Nutzungen städtebaulich nicht sinnvoll. Städtebauliches Ziel ist es, gewerbliche Flächen zu sichern und zu entwickeln. Gestützt auf das Einzelhandelsgutachten zum Schutz der Innenstadt sind Einzelhandelsbetriebe sowohl im GE 1 als auch im GE 2 unzulässig. Mit dem Einzelhandelskonzept werden vor allem zwei Ziele verfolgt, nämlich die räumliche Einzelhandelsentwicklung auf die Innenstadt zu konzentrieren und die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen und Ortschaften zu verbessern.

Zur Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität sollen Gewerbeflächen dem Handwerk und dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Gewerbebetriebe können oft nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.

Um die Qualität des Gewerbegebietes auch zukünftig zu sichern sind Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle oder bordellartige Betriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Als Folge kann es zu Abwanderungen und Leerständen oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen, wodurch ein sog. Trading Down-Effekt ausgelöst werden kann.

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat am 30.09.2009 das Vergnügungsstätten-Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es bildet die Grundlage für Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Neben der Festsetzung von Gewerbegebieten werden Teilflächen auch als öffentliche und private Gründflächen entsprechend der geplanten Nutzung ausgewiesen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Parameter festgesetzt. In der Planzeichnung werden die zulässige Grundflächenzahl, die maximal zulässige Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse definiert. Diese Maße mit einer GRZ von 0,8 einer GFZ von 2,2 sowie der maximalen Geschosszahl von IV für gewerbliche Gebäude entsprechend den bisher zulässigen Werten, so dass im gesamten Gewerbegebiet einheitliche Rahmenbedingungen für die Bebauung bestehen.

Auf die Festsetzung der differenzierten Höhen kann verzichtet werden. Diese waren in den ursprünglichen Bebauungsplänen enthalten, um eine höhere Bebauung im Inneren des Gewerbegebietes zu ermöglichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auenheim-Süd“ 7. Änderung liegt jedoch vollständig am Rand des Bebauungsplans, so dass hier eine höhere Bebauung aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt ist. Es werden dementsprechend die bisherigen Höhenfestsetzungen für den Randbereich, d.h. eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 m bezogen auf die Oberkante der Straßenmitte sowie 20 m für Sonderbauwerke für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 übernommen. Eine Einschränkung der Höhe der baulichen Anlagen wird im westlichen

## Begründung Teil 1 (Stadtplanung)

Seite 9 von 12

Teil des Plangebiets aufgenommen, da hier eine Hochspannungs-Freileitung verläuft, für die nach der VDE 0210 entsprechende Anbaubedingungen gelten, die zwingend einzuhalten sind. Ein entsprechender Schutzstreifen wurde in die Planungen integriert. Planungen zur Errichtung baulicher Anlagen in diesem Bereich sind mit der EnBW Regional AG abzustimmen, so dass die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Leitungen gewährleistet ist.

Neben der Höhenbeschränkung der Bebauung wird zum Schutz des Grundwassers auch eine Festsetzung in die Planungen aufgenommen, die die Höhenlage der Bebauung im Boden definiert. Diese Festsetzung besteht bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen und wird entsprechend übernommen.

### 4.3 Bauweise

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wird im gesamten Plangebiet die besondere Bauweise festgesetzt, nach der wie bei der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper über 50 m Länge errichtet werden können.

### 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baufenster in der Planzeichnung dargestellt. Die verbleibenden Bereiche außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden. Durch diese Festsetzung soll auf den Grundstücken ein Mindestmaß an Freiflächen erhalten und gesichert werden.

### 4.5 Nebenanlagen

Auf Grund der sehr großzügigen Baufenster sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die verbleibenden Flächen von einer Bebauung freizuhalten. Lediglich die der Versorgung des Plangebiets dienenden Nebenanlagen sind aus Gründen der Zweckmäßigkeit auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 4.6 Stellplätze, Carports und Garagen

Prinzipiell sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, so dass in den verbleibenden geringen Flächen im äußeren Bereich der Grundstücke keine zusätzlichen baulichen Anlagen entstehen.

Die Festsetzungen bezüglich der Stellplätze sind für das Gewerbegebiet GE 1 sehr differenziert und werden dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend übernommen, um eine einheitliche Planung im Gewerbegebiet zu gewährleisten. Hier sind Stellplätze außer in der überbaubaren Fläche zusätzlich auch noch in einer in der Planzeichnung entsprechend eingezeichneten Zone im westlichen Teilbereich zulässig. Diese Zone umfasst die Grünfläche, in die Stellplätze integriert werden können. Um die Grünfläche jedoch in einem gewissen Rahmen zu sichern, werden die Festsetzungen differenziert, so dass die Flächen für Stellplätze eine maximale Länge von 18,0 m haben dürfen, auf die dann eine mindestens 12,0 m breite Grünstreifen folgt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Grünfläche nicht vollständig als Stellplatzfläche genutzt wird und auch die Zersplitterung in viele kleine Teilflächen wird verhindert. Für den Fall, dass die Grundstückszufahrten an der Grundstücksgrenze liegen, wird ebenfalls eine Festsetzung aufgenommen, die in ähnlicher Weise die Aufteilung und Nutzung der Grünfläche als Stellplatzfläche definiert.

Durch diese Festsetzungen wird erreicht, dass einerseits die Grünfläche in einem gewissen Rahmen als solche erhalten wird und nicht in eine Vielzahl von Restflächen aufgeteilt wird, zum anderen können die Stellplätze so sinnvoll auf den Grundstücken angeordnet werden, so dass es eine klare Trennung gibt von Bereichen, die der Natur vorbehalten sind (straßenabgewandte Grundstücksflächen) und solchen Flächen, die durch die Eigentümer genutzt werden können.

Im Gewerbegebiet GE 2 wird diese Möglichkeit der Stellplätze nicht eröffnet. Hier wurde die überbaubare Fläche näher an die Straße herangerückt und der straßenbegleitende Grünstreifen auf 3,0 m reduziert. Dafür ist die Grünfläche als solche entsprechend zu gestalten und darf nicht durch Stellplätze in Anspruch genommen werden.

#### **4.7 Versorgungsflächen**

Für den Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans übernommen. Diese beinhalteten zum großen Teil die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf der östlich angrenzenden Fläche südlich des bestehenden Biotops. Die Fläche ist ausreichend dimensioniert und bereits angelegt. Das potenziell belastete Niederschlagswasser von Hof-, Park- und Fahrflächen muss über eine Schmutzfangzelle mit vorgeschaltetem Trennbauwerk zur Versickerungsanlage geführt werden.

#### **4.8 Freileitungen**

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebausträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird festgelegt, neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen im Gewerbegebiet GE 1 in Erdkabeln zu verlegen sind.

Nur im Bereich des geplanten Umspannwerkes müssen die Leitungen auch oberirdisch verlegt werden dürfen, um die Errichtung und Betreuung des Umspannwerkes zu gewährleisten. Dementsprechend wurde die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass im GE 2 auch Freileitungen zulässig sind, jedoch nur solche, die dem Betrieb der Umspannstation dienen. Somit sind beispielsweise Leitungen für die Telekommunikation auch im Norden unterirdisch zu verlegen.

#### **4.9 Flächen für Aufschüttungen**

Das Plangebiet liegt heute etwa einen Meter unter dem Niveau der Erschließungsstraße. Um diesen Unterschied auszugleichen und die Zufahrt zu den Grundstücken zu ermöglichen, werden Teile des Plangebiets definiert in denen Aufschüttungen vorgeschrieben sind. Die verbleibenden Grundstücksflächen dürfen jedoch ebenfalls aufgeschüttet werden. So soll im nördlichen Teil das Plangebiet ebenfalls aufgeschüttet werden, so dass das Niveau der südlich liegenden Grundstücke erreicht wird.

#### **4.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Plangebiet sowie auf den angrenzenden Flächen liegen Leitungen verschiedener Leitungsträger, die im Rahmen der Bebauungsplanung über entsprechende Leitungsrechte gesichert werden sollen. Es gelten die entsprechenden Anbaubedingungen, sowie die Maßgabe, dass Baumaßnahmen im Bereich dieser Leitungsrechte mit den

jeweiligen Trägern abzustimmen sind. Auch ein Mast der 110 kV-Freileitung liegt direkt angrenzend zum Plangebiet. Um die Standsicherheit des Masten zu gewährleisten wird festgesetzt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen im direkten Umfeld nicht zulässig sind.

#### **4.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzmaßnahmen**

Das Plangebiet ist heute zum Teil noch unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt. Der südliche Teilbereich hingegen ist bereits bebaut und vollständig entwickelt. Die Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft beziehen sich auf das Verbot der Verwendung von bestimmten Materialien im Rahmen der Dacheindeckung, um den Eintrag von Metallionen in den Boden und das Grundwasser zu verhindern, auf die Herstellung der Wege- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, sowie auf die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen. Mit diesen Maßnahmen sollen die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt vermieden und vermindert werden. Weitere Festsetzungen definieren eine Bepflanzung im Westen des Plangebiets im südlichen Abschnitt, so dass zwischen der Bebauung und der Erschließungsstraße ein Grünstreifen entsteht, der im GE 1 teilweise durch Stellplätze unterbrochen ist. Weiterführende Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets nach Norden sind nicht vorgesehen, da die Lage zwischen dem Lärmschutzwall im Norden und dem Biotop im Osten eine Eingrünung aus Gründen des Landschaftsbildes nicht notwendig machen. Des Weiteren erlaubt der Betrieb der Umspannstation keine Bepflanzung des Areals.

Die konkreten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in die Natur und Landschaft werden in der Begründung Teil 2 (Umweltbericht) dargestellt und ausführlich beschrieben.

### **5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **5.1 Dächer**

Die möglichen Dachformen im Gewerbegebiet sind weit gefasst, so dass entsprechend der Nutzungen und der Größe der Gebäude und Hallen unterschiedliche Dachformen möglich sind. Lediglich bezüglich der Dachneigung wird festgesetzt, dass sie 18° nicht überschreiten darf. Bei Wohngebäuden sind auch steilere Dächer zulässig, jedoch auch nur bis maximal 45°. Diese Festsetzungen sind den rechtskräftigen Bebauungsplänen entnommen und sollen zu einer homogenen Gestaltung des Plangebiets beitragen.

### **6 UMWELTBELANGE**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Auenheim-Süd“ 7. Änderung werden Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. Dementsprechend wird im Teil 2 der Begründung ein umfangreicher Umweltbericht beigefügt, der detailliert auf die Umweltbelange eingeht, die Eingriffe bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und gegebenenfalls auch außerhalb des Plangebiets festsetzt.

### **7 VER- UND ENTSORGUNG**

Die technische Ver- und Entsorgung kann über das bestehende und ausreichend dimensionierte Netz der Stadt Kehl am Rhein realisiert werden.

Zur Anbindung der Umspannstation an das bestehende Hochspannungsnetz werden in einem gesonderten Verfahren durch das verantwortliche Energieversorgungsunternehmen die notwendigen Versorgungsleitungen planungsrechtlich gesichert und dann entsprechend vom Energieträger sowie der Fa. Badische Stahlwerke GmbH errichtet. Die Verbindung zwischen der neuen Umspannstation und dem westlich der Kinzig gelegenen Stahlwerk erfolgt über insgesamt 3 Leitungstrassen, die unter der Kinzig hindurch verlegt werden sollen. Die bestehenden 110 kV-Leitungen, die heute der Versorgung des Stahlwerks dienen und über die Kinzig spannen, sollen nach Abschluss der Umbauarbeiten abgebaut werden. Eine endgültige Entscheidung hierüber steht jedoch noch aus und wird im Rahmen der detaillierten Objektplanungen getroffen und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

## **8 STÄDTEBAULICHE DATEN**

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 1,94 ha</b>
Gewerbegebiet GE 1	ca. 1,14 ha
Gewerbegebiet GE 2	ca. 0,70 ha
Grünflächen	ca. 0,10 ha

Stadt Kehl

Dr. Günther Petry  
Der Oberbürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

# **Sammeländerungsverfahren zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungskonzepte (Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl) und zur Anpassung an die aktuelle BauNVO**

## **BEGRÜNDUNG INKLUSIVE UMWELTBERICHT**

### **Bebauungsplan "Auenheim-Süd" in Kehl-Auenheim, 8. Änderung**

Bebauungsplan "Korker Straße" in Kehl-Bodersweier, 3. Änderung  
Bebauungsplan "Plaelbach/B 36" in Kehl-Bodersweier, 2. Änderung  
Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung  
Bebauungsplan "Ried III" in Kehl-Bodersweier, 3. Änderung

Bebauungsplan "Alter Sportplatz" in Kehl-Goldscheuer, 2. Änderung  
Bebauungsplan "Kleine Waseneck" in Kehl-Goldscheuer, 4. Änderung  
Bebauungsplan "Stockfeld I" in Kehl-Goldscheuer, 1. Änderung

Bebauungsplan "Hafenstraße/Südstraße" in Kehl-Stadt, 1. Änderung

Bebauungsplan "Junkerörtel" in Kehl-Kork, 1. Änderung  
Bebauungsplan "Lummerts Keller III" in Kehl-Kork, 1. Änderung

Bebauungsplan "Lange Sand" in Kehl-Leutesheim, 1. Änderung  
Bebauungsplan "Sägewerkstraße" in Kehl-Leutesheim, 1. Änderung

Bebauungsplan "Im Mättel" in Kehl-Marlen, 1. Änderung  
Bebauungsplan "Marler Viehweide" in Kehl-Marlen, 3. Änderung



## **Begründung**

---

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>I</b>	<b>Notwendigkeit der Planaufstellung</b>	<b>1</b>
<b>II</b>	<b>Vorhandene Planungen und Untersuchungen</b>	<b>3</b>
II.1	Regionalplanung	3
II.2	Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl	3
II.3	Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kehl	4
<b>III</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>5</b>
<b>IV</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>7</b>
IV.1	Art der baulichen Nutzung	7
IV.2	Maß der baulichen Nutzung	21
IV.3	Bauweise	22
IV.4	Überbaubare Grundstücksfläche	22
<b>V</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>23</b>
V.1	Dachneigung	23
V.2	Niederspannungsfreileitungen	23
<b>VI</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>23</b>
<b>VII</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2a BauGB</b>	<b>24</b>
VII.1	Einleitung	24
VII.1.1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	24
VII.1.1.b	Angaben zum Standort	25
VII.1.1.c	Art des geplanten Vorhabens und Festsetzungen	25
VII.1.1.d	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	25
VII.1.1.e	Umweltschutzziele aus übergeordneten Festsetzungen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	26
VII.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
VII.2.1.a	Bestandsaufnahme und Bewertung	26
VII.2.1.b	Bestandsaufnahme Schutzgut Mensch	27
VII.2.1.c	Bestandsaufnahme Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
VII.2.1.d	Bestandsaufnahme Schutzgut Boden	27
VII.2.1.e	Bestandsaufnahme Schutzgut Wasser	28
VII.2.1.f	Bestandsaufnahme Schutzgut Klima / Luft	29
VII.2.1.g	Bestandsaufnahme Schutzgut Landschaft	29
VII.2.1.h	Bestandsaufnahme Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
VII.2.1.i	Wechselwirkungen	30
VII.2.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	30
VII.2.2.a	Prognose Schutzgut Mensch	30
VII.2.2.b	Prognose Tiere und Pflanzen	30
VII.2.2.c	Prognose Boden	30
VII.2.2.d	Prognose Wasser	31
VII.2.2.e	Prognose Klima / Luft	31
VII.2.2.f	Prognose Landschaft	31
VII.2.2.g	Prognose Kultur- und sonstige Schutzgüter	31

## **Begründung**

---

VII.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	31
VII.2.3.a	Maßnahmen Schutzgut Mensch	32
VII.2.3.b	Maßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen	32
VII.2.3.c	Maßnahmen Schutzgut Boden	32
VII.2.3.d	Maßnahmen Schutzgut Wasser	32
VII.2.3.e	Maßnahmen Schutzgut Klima / Luft	32
VII.2.3.f	Maßnahmen Schutzgut Landschaft	32
VII.2.3.g	Maßnahmen Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
VII.2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	32
VII.3	Zusätzliche Angaben	33
VII.3.1.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	33
VII.3.1.b	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	33
VII.3.1.c	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	33

## **Begründung**

---

## **Abbildungen**

Abb. 1 Übersichtslageplan mit den Bebauungsplanänderungen

2

## **I Notwendigkeit der Planaufstellung**

In Gewerbegebieten siedeln sich zunehmend gebietsschädliche Nutzung wie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten an und verdrängen Handwerksbetriebe sowie produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe.

Für im Stadtgebiet Kehl bestehende rechtsgültige Bebauungspläne gelten verschiedene Baunutzungsverordnungen (BauNVO). Die BauNVO trat erstmals zum 1. August 1962 in Kraft und wurde in den Jahren 1968, 1977, 1986, 1990 und 2013 novelliert. Soweit keine Übergangsvorschriften greifen, beziehen sich Festsetzungen in Bauleitplänen immer auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des entsprechenden Bauleitplans geltende Fassung der Baunutzungsverordnung.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sind seit der BauNVO 1977 außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, denen die Baunutzungsverordnungen 1962 und 1968 zugrunde liegen, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten uneingeschränkt zulässig. Verhindert werden können solche Vorhaben nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die aktuelle BauNVO. Die BauNVO 2013 ist nach Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) am 20.09.2013 in Kraft getreten. Da die Bebauungspläne nach dem 20.09.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurden, sind auf sie die BauNVO 2013 anzuwenden.

Vergnügungsstätten stellen seit der BauNVO 1990 einen eigenständigen Nutzungsbegriff in der BauNVO dar und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist ausdrücklich und zugleich abschließend geregelt. Vergnügungsstätten sind durchgehend als besondere Nutzungsart erfasst und wurden zugleich aus dem allgemeinen Begriff der Gewerbebetriebe herausgenommen.

Das Einzelhandels- und das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl, zusammen mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kehl, stellen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB städtebauliche Entwicklungskonzepte dar und sind insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Mit den Bebauungsplanänderungen wird, mit Ausnahme des Bebauungsplans "Ried II" in Kehl-Bodersweiler, 1. Änderung, ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geregelt.

Die Änderung bei der Art der baulichen Nutzung beschränkt sich auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten. Weitere Arten von Nutzungen wurden im Vergleich zu den bestehenden planungsrechtlich festgesetzten Arten von Nutzungen nicht geändert.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wurde in allen GE-Gebieten das Handwerkerprivileg planungsrechtlich festgesetzt. Im Bebauungsplan "Hafenstraße / Südstraße" in Kehl-Stadt, 1. Änderung wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz-Verkauf sowie Kfz-Ersatzteil- bzw. -zubehörverkauf planungsrechtlich festgesetzt.

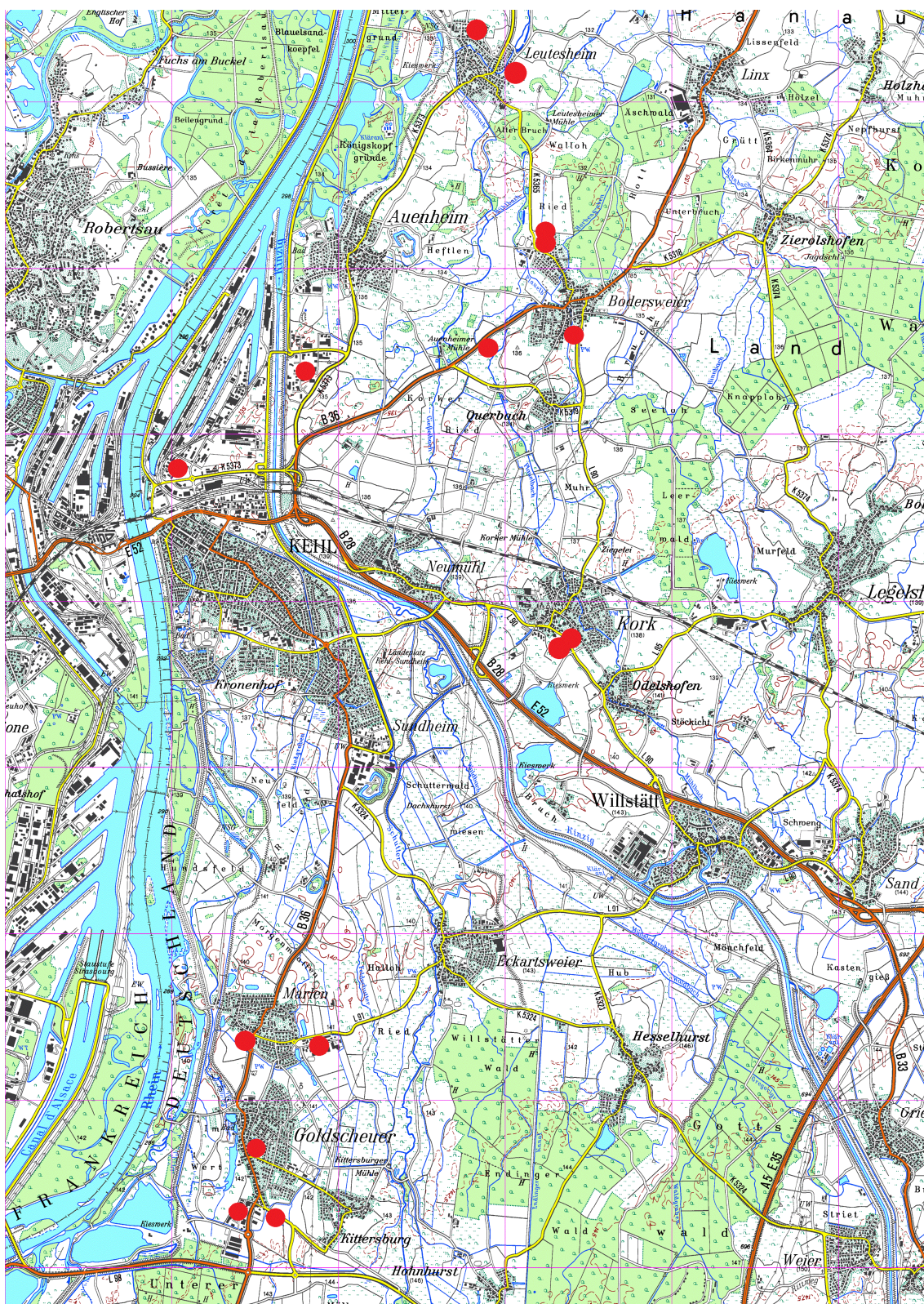


Abb. 1 Übersichtslageplan mit den Bebauungsplanänderungen

## **II Vorhandene Planungen und Untersuchungen**

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

### **II.1 Regionalplanung**

Die Stadt Kehl ist Mittelzentrum. Mittelzentren dienen der Deckung des gehobenen seltener auftretenden qualifizierten Bedarfs. Zentrale Orte versorgen eine größere Fläche in ihrem Umland, den sogenannten Verflechtungsbereich. Zum Mittelbereich der Stadt Kehl gehören die Gemeinden Rheinau und Willstätt. Eine Sonderstellung nimmt das Mittelzentrum Kehl durch seine unmittelbare Nähe zum französischen Oberzentrum Straßburg ein.

Im Regionalplan wird zum Ausdruck gebracht, dass in grenznahen Orten die Verflechtungen zum Elsass zu berücksichtigen sind. Für Kehl bedeutet das, dass die Stadt in Zukunft weitere zentrale Funktionen wahrnehmen und ausbauen kann, die sich aus ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zur Europastadt Straßburg ableiten. Über die Regionsgrenze hinweg zum Elsass bestehen im Einzelhandelssektor und bei den privaten Dienstleistungen strukturbedingte Verflechtungen.

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

### **II.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl**

Zur Sicherung der Entwicklungsziele der Stadt Kehl ist ein Einzelhandelskonzept zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erarbeitet worden. Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.03.2013 das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept für die Stadt Kehl als Grundlage für Entscheidungen für die weitere städtebauliche Entwicklung in Kehl mit dem vorrangigen Ziel der Stärkung der Kehler Innenstadt und dem Erhalt der Nahversorgung in den Stadtquartieren und den Ortsteilen beschlossen.

Die Stadt Kehl hat das Büro Dr. Acocella mit der Erstellung eines Entwicklungskonzeptes für die Teilbereiche Einzelhandel und Gewerbe / Dienstleistungen beauftragt. Das Gutachten aus dem Jahr 2007 für den Teilbereich Einzelhandel beinhaltet neben der Ist-Analyse die künftige Entwicklung wie Ziele, Prognose, räumliche Entwicklung, Maßnahmenkonzept, aber auch städtebauliche Maßnahmenvorschläge. Das Gewerbe- / Dienstleistungsentwicklungskonzept setzt sich aus den Bausteinen Wirtschaftsstrukturanalyse, Flächenbedarf, Analyse des Flächenangebots und Analyse der Entwicklungsmöglichkeiten brachliegender Standorte zusammen. Daraus werden Vorschläge für die Entwicklung von Nachnutzungskonzepten entwickelt.

Die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts erfolgte ebenfalls durch das Büro Dr. Acocella. Hierzu wurde die vorhandene Versorgungssituation in Kehl ermittelt. Auf Grundlage von aktuellen Erhebungen wurde u.a. die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Kehler Innenstadt modifiziert, die zukünftige Nahversorgungsstruktur festgelegt und die Kehler Sortimentsliste überarbeitet.

Mit dem Einzelhandelskonzept und der 1. Fortschreibung werden vor allem zwei Ziele verfolgt, nämlich die räumliche Einzelhandelsentwicklung auf die Innenstadt zu konzentrieren und die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen und Ortschaften zu stärken und zu verbessern. Wichtiger Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kehl ist die Sortimentsliste, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente entscheidet. Ziele dieses Konzeptes sind u.a., dass zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nur in den zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden sollen, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise für sonstige integrierte Lagen bei standortgerechter Dimensionierung zugelassen werden können und dass nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen, aber auch gebietsabhängig zugunsten der Nahversorgung begrenzt werden kann.

Um diese Ziele unter Berücksichtigung der aktuellen Situation umsetzen zu können, wurde die Kehler Sortimentsliste mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes um die nahversorgungsrelevante Sortimente als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente ergänzt. Diese Kategorie wurde eingeführt, um eine gesonderte räumliche Steuerung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu ermöglichen.

### **II.3 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl**

Zur Sicherung der Entwicklungsziele der Stadt Kehl ist ein Gesamtkonzept zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten erarbeitet worden. Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.09.2009 das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, das bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung in der Gesamtstadt als Grundlage bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten dienen soll.

Vergnügungsstätten sollen sich im Stadtgebiet an Standorten ansiedeln, wo das störungsfreie Nebeneinander mit anderen Nutzungen möglich ist. So können empfindliche Bereiche geschützt werden.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass gerade durch Spielhallen städtebaulich erwünschte Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungen verdrängt werden. Gleichzeitig werden auch die Wohnqualität gemindert und die verbleibenden Wohnnutzungen gestört. Vergnügungsstätten wie Bars, Spielhallen, Wettbüros etc. bringen meist eine erhebliche (Lärm-)Belästigung mit sich. Als Folge kann es zu Abwanderungen von Käuferschichten und Leerständen oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen, wodurch ein sog. Trading-Down-Effekt ausgelöst werden kann.

Kehl weist neben guten Lebensbedingungen auch eine hohe Wirtschaftskraft auf. Die gewerbliche Entwicklung soll durch die Schaffung ausreichender Gewerbeflächen zur Erhaltung eines vielseitigen und qualifizierten Arbeitsplatzangebots beitragen. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität sollen Gewerbeflächen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

Gewerbetreibende können häufig nicht mit den preislichen Angeboten für Grund und Boden mithalten, die von Betreibern der Vergnügungsstätten geboten werden. Es besteht die Gefahr, dass verstärkt nach Flächen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten Ausschau gehalten wird. Handwerks- und Gewerbetreibende können häufig nicht mit den preislichen Angeboten für Grund und Boden mithalten, die von Betreibern der Vergnügungsstätten gemacht werden, was dazu führen kann, dass die Gewerbebetriebe verdrängt werden. Dies kann eine Niveauabsenkung des Gewerbegebietes mit sich bringen.

Eine räumliche Konzentration von Vergnügungsstätten ermöglicht den generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten an anderen Stellen im Stadtgebiet. Eine räumliche Konzentration von Vergnügungsstätten der Kategorie A<sup>1</sup> ist u.a. innerhalb der zentralen Innenstadtlage und im westlichen Bereich südlich der Königsberger Straße vorgehesehen. Eine räumliche Konzentration von Vergnügungsstätten der Kategorie B<sup>2</sup> ist u.a. nördlich der Allensteiner Straße im Gewerbegebiet Lager, und an der Graudenzer Straße vorgehesehen.

### **III Planungsziele**

#### **Anpassung an die BauNVO**

Für im Stadtgebiet Kehl bestehende rechtsgültige Bebauungspläne gelten verschiedene Baunutzungsverordnungen (BauNVO). Die BauNVO trat erstmals zum 1. August 1962 in Kraft und wurde in den Jahren 1968, 1977, 1986, 1990 und 2013 novelliert. Soweit keine Übergangsvorschriften greifen, beziehen sich Festsetzungen in Bauleitplänen immer auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des entsprechenden Bauleitplans geltende Fassung der Baunutzungsverordnung.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sind seit der BauNVO 1977 außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, denen die Baunutzungsverordnungen 1962 und 1968 zugrunde liegen, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten uneingeschränkt zulässig. Verhindert werden können solche Vorhaben nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die aktuelle BauNVO. Die BauNVO 2013 ist nach Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) am 20.09.2013 in Kraft getreten. Da die Bebauungspläne nach dem 20.09.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurden, sind auf sie die BauNVO 2013 anzuwenden.

---

<sup>1</sup> Zur Kategorie A zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.- falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind.

<sup>2</sup> Zur Kategorie B zählen Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen und ähnliche Unternehmen im Sinn von § 29 ff der Gewerbeordnung (GewO); sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Räume für Veranstaltungen im Sinn des § 33a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos und Kinos, die nicht in Kategorie A nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl einzustufen sind, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z. B. Videokabinen), Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe.



Vergnügungsstätten stellen seit der BauNVO 1990 einen eigenständigen Nutzungsbegriff in der BauNVO dar und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist ausdrücklich und zugleich abschließend geregelt. Vergnügungsstätten sind durchgehend als besondere Nutzungsart erfasst und wurden zugleich aus dem allgemeinen Begriff der Gewerbebetriebe herausgenommen.

#### **Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes**

Zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kehl bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl ist strikt umzusetzen, da abweichende Präzedenzfälle die rechtliche Durchsetzung des Konzeptes gefährden würden.

Mit der Änderung der Bebauungspläne soll verhindert werden, dass Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten uneingeschränkt zulässig sind. Wesentliche Ziele der auf den Einzelhandel bezogenen planungsrechtlichen Festsetzungen sind der Schutz der Funktionsfähigkeit der Innenstadt bzw. der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung von Gewerbeflächen für Handwerk, produzierendes und verarbeitendes Gewerbe.

Mit der Änderung der Bebauungspläne sind in Mischgebieten im Einzelfall Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente als Ergänzungs- und Randsortimente, zulässig.

Mit der Änderung der Bebauungspläne sind in den Gewerbegebieten nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente als Ergänzungs- und Randsortimente, zulässig.

Für die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment werden bestandsschützende Festsetzungen getroffen: Erneuerungen und bauliche Änderungen, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden sind, sind in diesen Fällen nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig.

#### **Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes**

Um städtebaulich erwünschte Nutzungen durch Vergnügungsstätten nicht zu verdrängen, sind zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung die Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Kehl bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Mit der Änderung der Bebauungspläne sind in den Misch- und Gewerbegebieten Vergnügungsstätten der Kategorien A<sup>3</sup> und B<sup>4</sup> gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl nicht zulässig.

Vergnügungsstätten sollen sich im Stadtgebiet an Standorten ansiedeln, wo das störungsfreie Nebeneinander mit anderen Nutzungen möglich ist. So können empfindliche Bereiche geschützt werden.

Für eine planungsrechtliche Festsetzung nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO bedarf es städtebaulicher Gründe. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass gerade durch Spielhallen städtebaulich erwünschte Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungen verdrängt werden. Gleichzeitig werden auch die Wohnqualität gemindert und die verbleibenden Wohnnutzungen gestört. Vergnügungsstätten wie Bars, Spielhallen, Wettbüros etc. bringen meist eine erhebliche (Lärm-)Belästigung mit sich. Als Folge kann es zu Abwanderungen von Käuferschichten und Leerständen oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen, wodurch ein sog. Trading-Down-Effekt ausgelöst werden kann.

## **IV Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **IV.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den rechtsgültigen Bebauungsplänen sollen diese bei der Änderung der Bebauungspläne zur Umstellung auf die aktuelle BauNVO und zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungskonzepte in den Grundzügen übernommen werden. Änderungen werden in Bezug auf die Steuerung des Einzelhandels und die Steuerung der Vergnügungsstätten vorgenommen.

#### **Einzelhandelsbetriebe**

In den Mischgebieten sollen im Einzelfall, wenn der Standort sich in integrierter und teilintegrierter Lage befinden, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang) als Ergänzungs- und Randsortimente zugelassen werden.

In den Gewerbegebieten sollen im Einzelfall, wenn der Standort sich in integrierter und teilintegrierter Lage befinden und wenn zur Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität die

---

<sup>3</sup> Zur Kategorie A zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Variété, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.- falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind.

<sup>4</sup> Zur Kategorie B zählen Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen und ähnliche Unternehmen im Sinn von § 29 ff der Gewerbeordnung (GewO); sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Räume für Veranstaltungen im Sinn des § 33a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos und Kinos, die nicht in Kategorie A nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl einzustufen sind, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z. B. Videokabinen), Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Gewerbeflächen nicht ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben sollen, Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang) als Ergänzungs- und Randsortimente zugelassen werden.

Die Stadt geht davon aus, dass untergeordnete Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente in Einzelhandels- und sonstigen Gewerbe- und Handelsbetrieben für alle angebotenen Randsortimente zusammen nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs und pro Randsortiment nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen.

Als Randsortiment in diesem Sinn gelten die in der Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang) jeweils in einer Zeile aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente (z.B. Bücher) oder Sortimentsgruppen (z.B. Glas, Porzellan, Keramik).

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Kehl gilt als Grundlage für Entscheidungen für die weitere städtebauliche Entwicklung in Kehl mit dem vorrangigen Ziel der Stärkung der Kehler Innenstadt und dem Erhalt der Nahversorgung in den Stadtquartieren und den Ortsteilen.

### **Handwerkerprivileg**

Um den Verkauf von im Plangebiet produzierten Waren zu ermöglichen, soll in allen Gewerbegebieten ein sogenanntes Handwerkerprivileg aufgenommen werden. Dies erlaubt, ausnahmsweise Verkaufsflächen zuzulassen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

### **Fremdkörperfestsetzungen**

Bei einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO handelt es sich um eine anlagenbezogene Festsetzung im Sinne einer Einzelfallregelung, bei der der an sich abstrakte Normencharakter des Bebauungsplans verlassen wird und sich die Festsetzungen konkret auf bestimmte vorhandene Nutzungen beziehen.

Die Anwendung der Fremdkörperfestsetzung setzt ein überwiegend bebautes Gebiet und eine vorhandene bauliche Anlage, die bereits baurechtlich genehmigt ist und die bei der Überplanung des Gebiets unzulässig wird, voraus. Auf keinen Fall soll durch eine Fremdkörperfestsetzung ein durch die vorhandene unzulässig werdende Nutzung bereits bestehender städtebaulicher Missstand festgeschrieben werden oder durch Erweiterung sogar noch verstärkt werden.

Erweiterungen, Erneuerungen und bauliche Änderungen der vorhandenen unzulässigen Anlage, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden sind, sollen im Einzelfall zulässig sein.

Die besondere Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO beschränkt sich räumlich jeweils auf die in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzten Flurstücke, die zum Satzungsbeschluss im amtlichen Liegenschaftskataster dargestellt sind.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Vergleich zur bestehenden Verkaufsfläche soll durch die planungsrechtliche Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche ausgeschlossen werden.

Zur Dokumentation und Berechnung der aktuell vorhandenen Verkaufsflächen wurden vorhandene Bauakten gesichtet, während einer Vor-Ort Begehung, im Beisein der Geschäftsführung, ein Aufmaß gemacht und die einzelnen Verkaufsflächen summiert. Eine geringfügige Erweiterung um rund 5 bis 10 % der vorhandenen Verkaufsfläche soll ermöglicht werden.

Das Einzelhandelsgutachten sieht explizit für die Überplanung von Baugebieten im Bestand Fremdkörperfestsetzungen als Ausnahmeregelung vor. Erweiterungen, Erneuerungen und bauliche Änderungen der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung mit dem im Zeitpunkt der Festsetzung angebotenen Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste, auf dem Grundstück, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig. Nutzungsänderungen zu einem Einzelhandelsbetrieb mit einem anderen Hauptsortiment als das im Zeitpunkt der Festsetzung angebotene sind unzulässig.

Mit der Fremdkörperfestsetzung bleiben die Einzelhandelsbetriebe durch Erweiterungen, Erneuerungen und bauliche Änderungen wettbewerbsfähig und gleichzeitig halten sich Umsatzsteigerungen in sehr engen Grenzen und in einem städtebaulich noch vertretbaren Umfang. Eine ausschließlich quantitative Festschreibung des Bestands auf die jetzt vorhandenen Verkaufsflächen (passiver Bestandsschutz) wird im Einzelfall nicht angestrebt. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten haben auf Grund ihrer Bestandsdauer ihre schädlichen Auswirkungen bereits entfaltet. Diese sind über einen gewissen Zeitraum dann überwindbar, wenn in der Zwischenzeit sichergestellt ist, dass keine weiteren Entwicklungen ermöglicht werden, die die Zeitdauer der Schädigung verlängern bzw. diese in erheblichem Maß intensivieren. Eine Aufgabe der bestehenden Angebote ist in einem mittleren Zeithorizont nicht zu erwarten. Gleichzeitig bedeutet jede wie auch immer geartete Regelung, die eine kontinuierliche und „unbegrenzte“ Weiterentwicklung des Bestandes unterbindet, dass für die Akteure an den Wettbewerbsstandorten eine Planungssicherheit besteht, die es erlaubt, mittel- bis langfristig die entstandenen städtebaulich-funktionalen Schäden abzubauen.

### **Vergnügungsstätten**

Mit der Änderung der Bebauungspläne sind in den Misch- und Gewerbegebieten Vergnügungsstätten der Kategorien A<sup>5</sup> und B<sup>6</sup> gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl nicht zulässig.

Durch Vergnügungsstätten werden städtebaulich erwünschte Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungen verdrängt und gleichzeitig werden auch die Wohnqualität gemindert und die verbleibenden Wohnnutzungen gestört. Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

Im Folgenden werden für die einzelnen Bebauungsplanänderungen die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung begründet.

### **Bebauungsplan "Auenheim-Süd" in Kehl-Auenheim, 8. Änderung**

Das Plangebiet liegt östlich des Kehler Rheinhafens und ist von der Ortschaft Auenheim räumlich weit abgesetzt. Der Bebauungsplan "Auenheim-Süd" in Kehl-Auenheim ist am 21.01.1981 in Kraft getreten.

Das Gewerbegebiet Auenheim Süd soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die gute verkehrliche Anbindung durch die Bundesstraße B 28 und B 36 eignete sich gleichermaßen für Logistikbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich weit abgesetzt außerhalb der Ortschaft Auenheim, außerhalb des Nahversorgungsgebietes der Ortschaft Auenheim und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Auenheim gestärkt werden.

---

<sup>5</sup> Zur Kategorie A zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.- falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind.

<sup>6</sup> Zur Kategorie B zählen Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen und ähnliche Unternehmen im Sinn von § 29 ff der Gewerbeordnung (GewO); sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Räume für Veranstaltungen im Sinn des § 33a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos und Kinos, die nicht in Kategorie A nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl einzustufen sind, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z. B. Videokabinen), Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Korker Straße" in Kehl-Bodersweier, 3. Änderung**

Das Plangebiet liegt zwischen dem Ahbach und der Korker Straße am südöstlichen Ortsrand der Ortschaft Bodersweier. Die Erschließung erfolgt über die Korker Straße (L 90). Der Bebauungsplan "Korker Straße" in Kehl-Bodersweier ist am 29.10.1988 in Kraft getreten.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe jeder Art, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl.

Das Gewerbegebiet Korker Straße soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich am südöstlichen Ortsrand der Ortschaft Bodersweier und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Bodersweier gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Plaelbach / B 36" in Kehl-Bodersweier, 2. Änderung**

Das Plangebiet liegt zwischen Bodersweier und der Kehler Kernstadt direkt an der B 36. und ist von der Ortschaft Bodersweier räumlich weit abgesetzt. Der Bebauungsplan "Plaelbach / B 36" in Kehl-Bodersweier ist am 06.08.1998 in Kraft getreten.

Das Gewerbegebiet Plaelbach soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die gute verkehrliche Anbindung durch die Bundesstraße B 36 eignete sich gleichermaßen für Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort her-

gestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich weit abgesetzt außerhalb der Ortschaft Bodersweier und außerhalb der Nahversorgungsbereiche der Ortschaften Bodersweier und Querbach. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Bodersweier gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

#### **Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt zwischen der Leutesheimer Straße (K 5365) und der Straße Im Fuchseck am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Bodersweier. Die Erschließung erfolgt über die Leutesheimer Straße (K 5365). Der Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier ist am 23.04.1971 in Kraft getreten.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl.

Das Gewerbegebiet Ried soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Bodersweier und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Bodersweier gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Ried III" in Kehl-Bodersweier, 3. Änderung**

Das Plangebiet liegt zwischen der Leutesheimer Straße (K 5365) und der Straße Im Fuchseck am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Bodersweier. Die Erschließung erfolgt über die Handwerkstraße. Der Bebauungsplan "Ried III" in Kehl-Bodersweier ist am 16.10.2003 in Kraft getreten.

Das Gewerbegebiet Ried soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Bodersweier und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Bodersweier gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Alter Sportplatz" in Kehl-Goldscheuer, 2. Änderung**

Das Plangebiet liegt zwischen der Römerstraße (B 36) und der Uhlandstraße mitten in der Ortschaft Goldscheuer. Die Erschließung erfolgt über die Tullastraße. Der Bebauungsplan "Alter Sportplatz" in Kehl-Goldscheuer ist am 12.03.1974 in Kraft getreten.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Es liegt direkt an der Ortsdurchfahrt, Römerstraße (B 36), mitten in der Ortschaft Goldscheuer und damit an einem integrierten Standort.

An diesem integrierten Standort in zentraler Lage sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer



Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortiments-liste (siehe Punkt II) als Ergänzungs- und Randsortimente zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, mit Ausnahme der nahversorgungsrelevanten Sortimente, gem. Kehler Sortimentsliste, Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl.

Das Gewerbegebiet soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, um die vorhandene Reit-sportanlage in ihrem Bestand zu schützen.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort her-gestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich mitten in der Ortschaft Goldscheuer. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Goldscheuer gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnü-gungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zu-nehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Ge-werbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

#### **Bebauungsplan "Kleine Waseneck" in Kehl-Goldscheuer, 4. Änderung**

Das Plangebiet liegt westlich der Römerstraße (B 36) und nördlich der Industriestraße, außerhalb der Wohnlagen, abgesetzt am südlichen Ortsrand der Ortschaft Goldscheuer. In direkter Nachbarschaft befindet sich der interkommunale Gewerbepark BA.SIC und das Gewerbegebiet Stockfeld. Der Bebauungsplan "Kleine Waseneck" in Kehl-Goldscheuer ist am 17.08.2002 in Kraft getreten.

Das Gewerbegebiet Waseneck soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzie-renden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die gute verkehrliche An-bindung durch die Bundesstraße B 36 eignete sich gleichermaßen für Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe.

Ausnahmsweise zulässig sind Getränkemärkte, die Getränke weit überwiegend als Kis-tenware / Gebinde anbieten. Zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in

Kisten / Gebinden) sind dabei auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl und der 1. Fortschreibung werden Getränke nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, da diese oft in Kisten und in größeren Mengen eingekauft werden. Mit dem Betrieb eines Getränkemarktes gehen eine Reihe störender Faktoren einher (An- und Ablieferverkehr mit Lkws, Be- und Entladen im Kundenverkehr etc.). Mit der Ausnahmeregelung soll der Besonderheit eines Getränkemarktes mit möglichen störenden Faktoren, die in einem Gewerbegebiet gebietsverträglich sind, Rechnung getragen werden. Getränkemarkte, die die Schwelle zur Großflächigkeit nicht übersteigen, sollen im Gewerbegebiet Waseneck ausnahmsweise zulässig sein.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich am südlichen Ortsrand der Ortschaft Goldscheuer und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Goldscheuer gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Stockfeld I" in Kehl-Goldscheuer, 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt südlich der Eschauer Allee, außerhalb der Wohnlagen, abgesetzt am südlichen Ortsrand der Ortschaft Goldscheuer. In direkter Nachbarschaft befindet sich der interkommunale Gewerbepark BA.SIC und das Gewerbegebiet Waseneck. Der Bebauungsplan "Stockfeld I" in Kehl-Goldscheuer ist am 08.10.1999 in Kraft getreten.

Das Gewerbegebiet Stockfeld soll in erster Linie dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die gute verkehrliche Anbindung durch die Eschauer Allee eignete sich gleichermaßen für Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe.

Am südlichen Ortsrand der Ortschaft Goldscheuer sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II) als Ergänzungs- und Randsortimente zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Getränkemärkte, die Getränke weit überwiegend als Kistenware / Gebinde anbieten. Zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten / Gebinden) sind dabei auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl und der 1. Fortschreibung werden Getränke nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, da diese oft in Kisten und in größeren Mengen eingekauft werden. Mit dem Betrieb eines Getränkemarktes gehen eine Reihe störender Faktoren einher (An- und Ablieverkehr mit Lkws, Be- und Entladen im Kundenverkehr etc.). Mit der Ausnahmeregelung soll der Besonderheit eines Getränkemarktes mit möglichen störenden Faktoren, die in einem Gewerbegebiet gebietsverträglich sind, Rechnung getragen werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste, Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksoriment, Bordelle und bordellartige Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl.

Das Gewerbegebiet liegt räumlich am südlichen Ortsrand der Ortschaft Goldscheuer und damit an einem teilentegrierten Standort. Durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Goldscheuer gestärkt werden.

Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Hafenstraße / Südstraße" in Kehl-Stadt, 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt im Kehler Rheinhafen nördlich der Kehler Kernstadt und ist vom zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt räumlich weit abgesetzt. Der Bebauungsplan "Hafenstraße / Südstraße" in Kehl-Stadt ist am 13.11.1996 in Kraft getreten.

Das Kehler Hafengebiet soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die gute verkehrstechnische Anbindung (Wasser, Schiene, Straße, Luft) eignet sich gleichermaßen für Gewerbe- und Industriebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliederter Kfz-Verkauf sowie Kfz-Ersatzteil- bzw. -zubehörverkauf. Die Kfz-

Handwerksbetriebe sollen in ihrer Entwicklungsfähigkeit nicht behindert werden und es soll ihnen ermöglicht werden, Kraftfahrzeuge einschließlich Kfz-Ersatzteile und Kfz-Zubehör an Endverbraucher zu verkaufen. Von den Betrieben des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz-Verkauf sowie Kfz-Ersatzteil- bzw. -zubehörverkauf sind keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu erwarten.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt im Kehler Rheinhafen nördlich der Kehler Kernstadt, außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Junckerörtel" in Kehl-Kork, 2. Änderung**

Das Plangebiet liegt nördlich der Landstraße (L 90) am südlichen Ortsrand der Ortschaft Kork. Der Bebauungsplan "Junckerörtel" in Kehl-Kork ist am 28.10.1998 in Kraft getreten.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Es schließt an das Mischgebiet an und liegt südlich der Straße Im Junckerörtel am südlichen Ortsrand der Ortschaft Kork.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Es schließt an das eingeschränkte Gewerbegebiet an und liegt nördlich der Straße Im Junckerörtel am südlichen Ortsrand der Ortschaft Kork.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe generell nicht zulässig. Es schließt an das allgemeine Wohngebiet an und ist über die Wohnstraße Im Junckerörtel erschlossen.

Das Gewerbegebiet Junckerörtel liegt in der ersten Reihe, direkt an der Landstraße (L 90) und soll in erster Linie dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die gute verkehrliche Anbindung durch die Landstraße (L 90) eignete sich gleichermaßen für Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe.

Zulässig sind u.a. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste als Ergänzungs- und Randsortimente.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

#### **Bebauungsplan "Lummertskeller III" in Kehl-Kork, 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt östlich der Oberdorfstraße am Rand des Wohngebiets Lummertskeller. Der Bebauungsplan "Lummertskeller III" in Kehl-Kork ist am 12.07.2004 in Kraft getreten.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Es schließt an das Mischgebiet an und liegt östlich der Oberdorfstraße am Rand des Wohngebiets Lummertskeller.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Es liegt an der Oberdorfstraße, die bis in den Korker Ortskern führt und damit an einem integrierten Standort. Es schließt an der westlichen Seite an das Wohnbaugelände Lummertskeller an.

An diesem integrierten Standort in zentraler Lage sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II) als Ergänzungs- und Randsortimente zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, mit Ausnahme der nahversorgungsrelevanten Sortimente, gem. Kehler Sortimentsliste, Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl.

Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

#### **Bebauungsplan "Lange Sand" in Kehl-Leutesheim, 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Leutesheim. Die Erschließung erfolgt über die Nordstraße, Langesandstraße, Feldwörthstraße und Ortenauer

Straße. Der Bebauungsplan "Lange Sand" in Kehl-Leutesheim ist am 05.11.1986 in Kraft getreten.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Es umschließt das Mischgebiet und liegt am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Leutesheim.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Es liegt südlich der Langesandstraße mitten in einem überwiegend durch Wohnen geprägten Wohngebiet an einem nicht integrierten Standort.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Mischgebiet liegt räumlich am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Leutesheim und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in den Ortschaften Auenheim, Bodersweier und Leutesheim gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

#### **Bebauungsplan "Sägewerkstraße" in Kehl-Leutesheim, 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortschaft Leutesheim. Die Erschließung erfolgt über die Sägewerkstraße. Der Bebauungsplan "Sägewerkstraße" in Kehl-Leutesheim ist am 24.09.1999 in Kraft getreten.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Es liegt an der Sägewerkstraße am östlichen Ortsrand der Ortschaft Leutesheim an einem nicht integrierten Standort.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Mischgebiet liegt räumlich am östlichen Ortsrand der Ortschaft Leutesheim und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in den Ortschaften Auenheim, Bodersweier und Leutesheim gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

#### **Bebauungsplan "Im Mättel" in Kehl-Marlen, 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt östlich der Kehler Straße (B 36) südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Marlen. Der Bebauungsplan "Im Mättel" in Kehl-Marlen ist am 15.07.2003 in Kraft getreten.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Es schließt an das östlich liegende Mischgebiet an und liegt an der Straße Im Mättel.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Es liegt direkt an der Ortsdurchfahrt, Kehler Straße (B 36), am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Marlen und damit an einem integrierten Standort.

An diesem integrierten Standort in zentraler Lage sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste als Ergänzungs- und Randsortimente zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, mit Ausnahme der nahversorgungsrelevanten Sortimente, gem. Kehler Sortimentsliste, Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiks Sortiment, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl.

Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Marler Viehweide" in Kehl-Marlen, 3. Änderung**

Das Plangebiet liegt an der Zunftstraße, außerhalb der Wohnlagen, abgesetzt am östlichen Ortsrand der Ortschaft Marlen. Der Bebauungsplan "Marler Viehweide" in Kehl-Marlen ist am 15.01.1991 in Kraft getreten.

Das Gewerbegebiet Marler Viehweide soll in erster Linie dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die Lage außerhalb der Wohnlagen eignete sich gleichermaßen für Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich am östlichen Ortsrand der Ortschaft Marlen und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in den Ortschaften Goldscheuer und Marlen gestärkt werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe jeder Art, Bordelle und bordellartige Betriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl.

Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

Erweiterungen, bauliche Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung mit Feuerwehrentechnik und -zubehör, Fahrräder und Zubehör als Hauptsortiment sowie dazu ergänzende Randsortimente, auf den Grundstücken Flst. Nr. 2726/1 und Flst. Nr. 2726/2, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf über 850 m<sup>2</sup> verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig.

Die besondere Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO beschränkt sich räumlich auf die Grundstücke Flst. Nr. 2726/1 und Flst. Nr. 2726/2, die zum Satzungsbeschluss im amtlichen Liegenschaftskataster dargestellt sind. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Vergleich zur bestehenden Verkaufsfläche soll durch die planungsrechtliche Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche ausgeschlossen werden. Die vorhandene bauliche Anlage, die bei der Überplanung des Gebiets unzulässig wird, wurde dokumentiert und in der Begründung zum Bebauungsplan bei der Art der baulichen Nutzung detailliert beschrieben. Nur im Gewerbegebiet Marler Viehweide soll eine Fremdkörperfestsetzung für den vorhandenen Betrieb festgesetzt werden. Zur Dokumentation und Berechnung der aktuell vorhandenen Verkaufsflächen wurden die vorhandenen Bauakten gesichtet, während einer Vor-Ort Begehung, im Beisein der Geschäftsführung, ein Aufmaß gemacht und die einzelnen Verkaufsflächen summiert. Die Verkaufsfläche der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung mit Feuerwehrentechnik und -zubehör, Fahrräder und Zubehör beträgt aktuell insgesamt 790,00 m<sup>2</sup>. Eine geringfügige Erweiterung um rund 7,5 % der vorhandenen Verkaufsfläche soll ermöglicht werden. In der Fremdkörperfestsetzung ist festgesetzt, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche über 850 m<sup>2</sup> nicht zulässig ist.

#### **IV.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Folgenden wird für den Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begründet.

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

##### Grundflächenzahl

Im Mischgebiet beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze 0,6. Eine GRZ von 0,6 entspricht der Obergrenze für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 Prozent überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.



Im Gewerbegebiet beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze 0,8. Eine GRZ von 0,8 entspricht der Obergrenze für Gewerbegebiete gem. § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahl von 0,8 darf nicht überschritten werden.

#### Geschossflächenzahl

Im Mischgebiet beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze 1,2. Eine GFZ von 1,2 entspricht der Obergrenze für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO.

Im Gewerbegebiet beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze 1,2. Die Obergrenze der GRZ beträgt gem. § 17 BauNVO in Gewerbegebieten 2,4.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Im Mischgebiet beträgt die maximale Gebäudehöhe (GH) 10,5 Meter und im Gewerbegebiet beträgt die maximale Gebäudehöhe (GH) 12,0 Meter. Die maximale Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.

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

Die Festsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechen der Obergrenze für Mischgebiete bzw. Gewerbegebiete gem. § 17 BauNVO. Dadurch können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

### **IV.3 Bauweise**

Im Folgenden wird für den Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Bauweise begründet.

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Im Mischgebiet sind entsprechend dem Einschrieb im Plan nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

Im Gewerbegebiet sind entsprechend dem Einschrieb im Plan bauliche Anlagen in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, ohne eine Längenbeschränkung nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, zulässig.

### **IV.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Folgenden wird für den Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, die planungsrechtlichen Festsetzungen zur überbaubare Grundstücksfläche begründet.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Die durchgängigen Baufenster der überbaubaren Grundstücksflächen erlauben einen Spielraum innerhalb der Grundstücke.

## **V Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **V.1 Dachneigung**

Im Folgenden wird für den Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, die örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung begründet.

Die Dachform und Dachneigung ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind nur geneigte Dachformen mit einer Dachneigung (DN) von 0° bis maximal 25° zulässig. Für Gebäude oder Gebäudeteile, in denen überwiegend Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, untergebracht sind, sind nur geneigte Dachformen mit einer Dachneigung (DN) von 0° bis maximal 45° zulässig.

Zusätzlich sind für untergeordnete und verbindende Bauteile sowie Garagen und Carports extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

### **V.2 Niederspannungsfreileitungen**

Im Folgenden wird für den Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Niederspannungsfreileitungen begründet.

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebausträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO aufgenommen so, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

## **VI Artenschutz**

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

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

## **VII Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dazu ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach jetzigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise geprüft werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Methodik der Umweltprüfung orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen projektspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte bewertet und dargestellt.

Bei dem Sammeländerungsverfahren werden rechtsgültige Bebauungspläne geändert. Die Änderungen der Bebauungspläne beschränken sich auf die Art der baulichen Nutzung. Da die vorhandenen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung für eine Änderung der Bebauungspläne erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs.3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

### **VII.1 Einleitung**

#### **VII.1.1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

In Gewerbegebieten siedeln sich zunehmend gebietsschädliche Nutzung wie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungstätten an und verdrängen Handwerksbetriebe sowie produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe.

Für im Stadtgebiet Kehl bestehende rechtsgültige Bebauungspläne gelten verschiedene Baunutzungsverordnungen (BauNVO). Die BauNVO trat erstmals zum 1. August 1962 in Kraft und wurde in den Jahren 1968, 1977, 1986, 1990 und 2013 novelliert. Soweit keine Übergangsvorschriften greifen, beziehen sich Festsetzungen in Bauleitplänen immer auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des entsprechenden Bauleitplans geltende Fassung der Baunutzungsverordnung.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sind seit der BauNVO 1977 außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, denen die Baunutzungsverordnungen 1962 und 1968 zugrunde liegen, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten uneingeschränkt zulässig. Verhindert werden können solche Vorhaben nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die aktuelle BauNVO. Die BauNVO 2013 ist nach Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) am 20.09.2013 in Kraft getreten. Da die Bebauungspläne nach dem 20.09.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurden, sind auf sie die BauNVO 2013 anzuwenden.

Vergnügungsstätten stellen seit der BauNVO 1990 einen eigenständigen Nutzungsbegriff in der BauNVO dar und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist ausdrücklich und zugleich abschließend geregelt. Vergnügungsstätten sind durchgehend als besondere Nutzungsart erfasst und wurden zugleich aus dem allgemeinen Begriff der Gewerbebetriebe herausgenommen.

Das Einzelhandels- und das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl, zusammen mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kehl, stellen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB städtebauliche Entwicklungskonzepte dar und sind insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich, mit Ausnahme des Bebauungsplans "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung.

#### **VII.1.1.b Angaben zum Standort**

Die Bebauungsplangebiete befinden sich in bebauten und überwiegend versiegelten Gebieten.

#### **VII.1.1.c Art des geplanten Vorhabens und Festsetzungen**

Mit dem Sammeländerungsverfahren werden die rechtsgültigen Bebauungspläne auf die aktuelle BauNVO 2013 umgestellt und die Ziele des Einzelhandels- und des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Kehl, zusammen mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kehl, auf der Bebauungsplanebene verbindlich umgesetzt.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich, mit Ausnahme des Bebauungsplans "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung.

#### **VII.1.1.d Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Bei den insgesamt 15 Bebauungsplänen werden Änderungen in Bezug auf die Steuerung des Einzelhandels und die Steuerung der Vergnügungsstätten vorgenommen. Die Änderungen beschränken sich dabei auf die Art der baulichen Nutzung. Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert. Durch die Änderung weisen die Bebauungspläne als Angebotsplanung im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan keine weiteren Flächen für eine Bebauung aus und der Bedarf an Grund und Boden ändert sich nicht.

### VII.1.1.e **Umweltschutzziele aus übergeordneten Festsetzungen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

#### Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierzu zählen unter anderem die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, aber auch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB weist auf den möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden hin.

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Nach § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern. Im § 18 Abs. 1 BNatSchG wird das Verhältnis zum Baurecht beschrieben. Demnach ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

#### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Nach den §§ 1 und 2 NatSchG sind, aufbauend auf das Bundesnaturschutzgesetz, die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt. In den §§ 25 ff NatSchG werden Eingriffe in Natur und Landschaft definiert und die daraus resultierenden Verursacherpflichten beschrieben.

#### Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG)

Die Bodenfunktionen sind zu erhalten, der Boden vor Belastungen zu schützen und eingetretene Belastungen sind zu beseitigen. Hervorzuheben ist die in § 4 BodSchG. aufgeführte Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen, insbesondere der sparsame Umgang mit dem Boden.

#### Regionalplan

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

#### Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Kehl sind die Bebauungsplangebiete als Wohnbaufläche, gemischte bzw. gewerbliche Bauflächen dargestellt.

## VII.2 **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### VII.2.1.a **Bestandsaufnahme und Bewertung**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen

und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Die Einstufung erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Bedeutung.

#### **VII.2.1.b Bestandsaufnahme Schutzgut Mensch**

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Indirekt ist der Mensch von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut selbst sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung überwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktion und Wohnqualität von Bedeutung. Der Schutz vor Lärmimmissionen ist eine der vorrangigen Aufgaben zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung der Lärmimmissionen wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen ist das Schutzgut Mensch ohne Bedeutung.

#### **VII.2.1.c Bestandsaufnahme Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile unseres Ökosystems. Der Schutz der biologischen Vielfalt ist in das Baugesetzbuch aufgenommen. Die Bebauungsplangebiete bestehen überwiegend aus versiegelten Flächen. Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG und Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet / Vogelschutzgebiet) nach den §§ 33 ff BNatSchG sind nicht betroffen.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen ist das Schutzgut Tiere und Pflanzen ohne Bedeutung.

#### **VII.2.1.d Bestandsaufnahme Schutzgut Boden**

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Er ist ein wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Mit Grund und Boden soll nach § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Die Bebauungsplangebiete bestehen überwiegend aus versiegelten Flächen.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung der Bodenfunktionen wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen ist das Schutzgut Boden ohne Bedeutung.

#### VII.2.1.e Bestandsaufnahme Schutzgut Wasser

Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Oberflächenwasser und Grundwasser zu unterscheiden.

##### Oberflächenwasser

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung des Oberflächenwassers wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Die bei extremen Hochwasserereignissen überfluteten Flächen werden in den betroffenen vorhandenen Bauleitplänen als „Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ<sub>extrem</sub>)“ gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Diese VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen wie zum Beispiel auch private Heizölverbraucheranlagen.

##### Grundwasser

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung des Grundwassers wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässerveränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung des Oberflächenwassers und des Grundwassers wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen ist das Schutzgut Wasser ohne Bedeutung.

#### VII.2.1.f **Bestandsaufnahme Schutzgut Klima / Luft**

Das Klima eines Raumes lässt sich in verschiedenen räumlichen Dimensionen betrachten. Jeder Raum unterliegt dem Makroklima. Das Mesoklima wird vom Mikroklima beeinflusst. Das Mesoklima ist entscheidend für die Lebensqualität der Menschen in einem Raum. Die Faktoren Windverhältnisse, Relief und die Lage der Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen zu den Siedlungsräumen beeinflussen die Luftaustauschprozesse.

Die Stadt Kehl liegt im Klimaraum des südlichen Oberrheintieflands. Dieser ist gekennzeichnet durch heiße Sommer und milde Winter, Niederschlagsarmut bei gleichzeitig hoher potenzieller Verdunstung, häufiger Inversion und vorherrschend schwachen bis starken Winden aus südlichen bis westlichen Richtungen.

Die Bebauungsplangebiete bestehen überwiegend aus versiegelten Flächen.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung der Siedlungsdurchlüftung, Wärmeabsorption und Emissionen aus dem Verkehrsaufkommen und dem Hausbrand der Gebäude wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen ist das Schutzgut Klima / Luft ohne Bedeutung.

#### VII.2.1.g **Bestandsaufnahme Schutzgut Landschaft**

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut steht das Landschaftsbild im Vordergrund. Die Bebauungsplangebiete bestehen überwiegend aus versiegelten Flächen.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung des Landschaftsbildes wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen ist das Schutzgut Landschaft ohne Bedeutung.

#### VII.2.1.h **Bestandsaufnahme Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können. Historische Gebäude oder Gebäudeteile sind auf dem Bebauungsplangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Unterhalb der Erdoberfläche liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein archäologisches Kulturdenkmal.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung der Baudenkmäler und der archäologischen Bodendenkmäler wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen ist das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ohne Bedeutung.



#### **VII.2.1.i Wechselwirkungen**

Neben den einzelnen Schutzgütern sind auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die Erfassung der Wechselwirkungen erfolgt schutzgutbezogen, durch die Beschreibung und Beurteilung der direkten Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen werden durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen sind die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen ohne Bedeutung.

#### **VII.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung sind wie unter Ziffer VII.2.1 dargestellt keine Umweltauswirkungen zu erwarten, da sich mit den Bebauungsplanänderungen ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung ergeben.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Umweltzustand übereinstimmend mit dem Umweltzustand bei Durchführung der Planung und umgekehrt.

#### **VII.2.2.a Prognose Schutzgut Mensch**

Auf das Schutzgut Mensch sind keine Auswirkungen zu erwarten.

##### **baubedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

##### **anlagebedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

#### **VII.2.2.b Prognose Tiere und Pflanzen**

Auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind keine Auswirkungen zu erwarten.

##### **baubedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

##### **anlagebedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

#### **VII.2.2.c Prognose Boden**

Auf das Schutzgut Boden sind keine Auswirkungen zu erwarten.

##### **baubedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**anlagebedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**VII.2.2.d Prognose Wasser**

Auf das Schutzgut Wasser sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**baubedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**anlagebedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**VII.2.2.e Prognose Klima / Luft**

Auf das Schutzgut Klima / Luft sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**baubedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**anlagebedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**VII.2.2.f Prognose Landschaft**

Auf das Schutzgut Landschaft sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**baubedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**anlagebedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**VII.2.2.g Prognose Kultur- und sonstige Schutzgüter**

Auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**baubedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**anlagebedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**VII.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gem. § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die Änderungen der Bebauungspläne beschränken sich auf die Art der baulichen Nutzung. Da die vorhandenen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung für eine Änderung der Bebauungspläne erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs.3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

**VII.2.3.a Maßnahmen Schutzgut Mensch**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**VII.2.3.b Maßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**VII.2.3.c Maßnahmen Schutzgut Boden**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**VII.2.3.d Maßnahmen Schutzgut Wasser**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**VII.2.3.e Maßnahmen Schutzgut Klima / Luft**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**VII.2.3.f Maßnahmen Schutzgut Landschaft**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**VII.2.3.g Maßnahmen Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**VII.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für im Stadtgebiet Kehl bestehende rechtsgültige Bebauungspläne gelten verschiedene Baunutzungsverordnungen (BauNVO).

Das Einzelhandels- und das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl, zusammen mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kehl, stellen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB städtebauliche Entwicklungskonzepte dar und sind insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Mit den Bebauungsplanänderungen wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geregelt. Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben.

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderungen können sich in Gewerbegebieten zunehmend gebietsschädliche Nutzung wie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend

zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten ansiedeln und Handwerksbetriebe sowie produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe verdrängen.

### VII.3 Zusätzliche Angaben

#### VII.3.1.a **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren** Mit den Bebauungsplanänderungen wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geregelt. Die Bebauungsplangebiete befinden sich alle im bebauten Gebiet.

Die Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes erforderte keine besondere Erhebung. Spezielle technische Verfahren wurden nicht angewendet.

#### VII.3.1.b **Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB überwacht die Stadt die geplanten Maßnahmen, um insbesondere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu erkennen und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Eine erneute Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist mit den Bebauungsplanänderungen nicht erforderlich.

#### VII.3.1.c **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

In Gewerbegebieten siedeln sich zunehmend gebietsschädliche Nutzung wie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten an und verdrängen Handwerksbetriebe sowie produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe.

Für im Stadtgebiet Kehl bestehende rechtsgültige Bebauungspläne gelten verschiedene Baunutzungsverordnungen (BauNVO). Die BauNVO trat erstmals zum 1. August 1962 in Kraft und wurde in den Jahren 1968, 1977, 1986, 1990 und 2013 novelliert. Soweit keine Übergangsvorschriften greifen, beziehen sich Festsetzungen in Bauleitplänen immer auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des entsprechenden Bauleitplans geltende Fassung der Baunutzungsverordnung.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sind seit der BauNVO 1977 außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, denen die Baunutzungsverordnungen 1962 und 1968 zugrunde liegen, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten uneingeschränkt zulässig. Verhindert werden können solche Vorhaben nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die aktuelle BauNVO. Die BauNVO 2013 ist nach Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) am 20.09.2013 in Kraft getreten. Da die Bebauungspläne nach dem 20.09.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurden, sind auf sie die BauNVO 2013 anzuwenden.

Vergnügungsstätten stellen seit der BauNVO 1990 einen eigenständigen Nutzungsbegriff in der BauNVO dar und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist ausdrücklich und zugleich abschließend geregelt. Vergnügungsstätten sind durchgehend als besondere Nutzungsart erfasst und wurden zugleich aus dem allgemeinen Begriff der Gewerbebetriebe herausgenommen.

Das Einzelhandels- und das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl, zusammen mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kehl, stellen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB städtebauliche Entwicklungskonzepte dar und sind insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Mit den Bebauungsplanänderungen wird, mit Ausnahme des Bebauungsplans "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geregelt.

Die Änderung bei der Art der baulichen Nutzung beschränkt sich auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten. Weitere Arten von Nutzungen wurden im Vergleich zu den bestehenden planungsrechtlich festgesetzten Arten von Nutzungen nicht geändert.

[Zurück zum](#)  
[Inhaltsverzeichnis](#)