

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Hauptstraße/Johann-Gerber-Straße" in Kehl

Anlaß der Planung :

Die Eigentümer des Grundstücks 89/1 zwischen Hauptstraße und Johann-Gerber-Straße wollen das bislang baulich kaum ausgenutzte Grundstück in direkter Innenstadtlage neu nutzen. Wegen der Größe von ca. 5.300 m² wird der westlich angrenzende Bereich zwischen Lammstraße und dem Grundstück in die Planung miteinbezogen.

Inhalt der Planung :

Auf dem genannten Grundstück 89/1 sind 5 Wohngebäude als Einzelgebäude mit insgesamt 31 Wohnungen vorgesehen.

Auf den restlichen Grundstücken im Planbereich wird der bauliche Bestand in seiner vorhandenen Form gesichert.

Im Neubaubereich ist in der Randzone zur Hauptstraße bzw. zur Johann-Gerber-Straße eine 3-geschossige, im Grundstücksinnenbereich eine 4-geschossige Bebauung vorgesehen, wobei jeweils das oberste Geschoß als "Penthouse" abgesetzt werden soll. Die Erschließung erfolgt von der Johann-Gerber-Straße bzw. von der Hauptstraße.

Wesentliches Kriterium für die Positionierung der Einzelgebäude war der Erhalt von als wertvoll eingeschätzten Einzelbäumen.

Diese sind im Lageplan eingetragen und als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Die als zu erhaltenden Bäume sollen während des Bauvorgangs gesondert geschützt werden.

Wegen der Rücksichtnahme auf die große Anzahl der Bäume ist der städtebaulich konzeptionelle Spielraum für Stellflächen, Carports und Garagen so eng, daß sie als Grenzbebauung in der im Plan festgesetzten Weise zugelassen werden.

Die äußere Anbindung der Grundstücke erfolgt über die Johann-Gerber-Straße / Hauptstraße / Lammstraße. Die weitergehenden Wegeerschließungen sind private Erschließungen.

Auf dem der Stadt gehörenden Grundstück Lammstraße 3 wird ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Dieser soll den Parkierungsdruck aus den verdichteten Wohnbereichen bzw. vorhandener gewerblicher Nutzungen abdecken helfen.

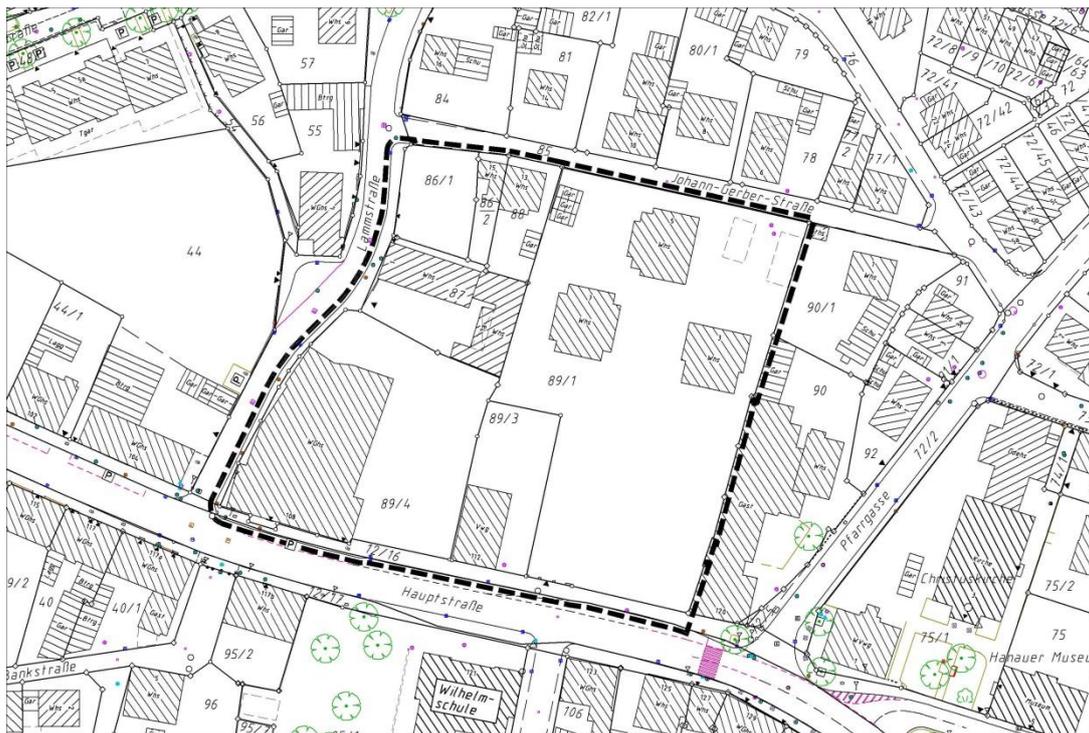
Auswirkung der Planung :

Zusätzlich durch die Wohnungen notwendig werdende Stellplätze werden auf den privaten Grundstücksflächen errichtet, so daß für den öffentlichen Straßenraum keine zusätzlichen Anforderungen gestellt werden. Die sonstigen Erschließungsmaßnahmen werden ebenfalls privat abgedeckt werden.

Auf den vorhandenen Baumbestand ist durch die Festsetzung der zu erhaltenden Bäume Rücksicht genommen worden, ohne daß die wirtschaftliche Verwertung des Grundstückes infragegestellt worden wäre.

Bebauungsplan "Hauptstraße / Johann-Gerber-Straße" in Kehl-Stadt, 1. Änderung

BEGRÜNDUNG



Begründung

Inhaltsverzeichnis

I	Notwendigkeit der Planaufstellung	1
II	Vorhandene Planungen / Untersuchungen.....	2
II.1	Regionalplan Südlicher Oberrhein	2
II.2	Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl am Rhein	2
II.3	Bebauungsplan "Hauptstraße/Johann-Gerber-Straße" in Kehl-Stadt	3
II.4	Satzung zum Schutz von Bäumen	3
II.5	Einzelhandelsgutachten.....	3
II.6	Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl am Rhein	5
II.7	Gestaltung der Hauptstraße.....	6
II.8	Grundwasserschutz	6
II.9	Hochwasserschutz.....	8
II.10	Altlastenverdachtsflächen	9
II.11	Kampfmittel.....	10
II.12	Feinstaub (PM 10)	11
II.13	Stickstoffdioxid (NO ₂)	11
III	Geltungsbereich und Bestand	12
IV	Planungsziele.....	13
V	Städtebauliche Konzeption.....	13
VI	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	14
VI.1	Art der baulichen Nutzung	14
VI.2	Maß der baulichen Nutzung	18
VI.3	Bauweise	18
VI.4	Überbaubare Grundstücksfläche	19
VI.5	Stellplätze, Carports und Garagen.....	19
VI.6	Fläche für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen	19
VII	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	19
VII.1	Dachform und Dachneigung.....	19
VII.2	Antennen	20
VII.3	Niederspannungsfreileitungen.....	20
VIII	Naturschutz.....	20
VI.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bauleitplanung	21
VI.2	Artenschutz.....	21
IX	Anhang	23

Begründung

Abbildungen

Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2004 - Kernstadtbereich Kehl	3
Abb. 2: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Kehler Innenstadt.....	4
Abb. 3 Lageplan Grundwassermessstelle 134-064 „175 NBA KEHL“	7
Abb. 4 Grundwasserganglinien Grundwassermessstelle 134-064 „175 NBA KEHL“	8
Abb. 5: Lageplan Altstandort	9
Abb. 6: Lageplan militärische Altlasten	10
Abb. 7: Nutzungsverteilung.....	13

I Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Tendenz, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt anzusiedeln zu wollen, lässt eine Verlagerung der Versorgungsstrukturen in die Randlagen befürchten. Eine gezielte Stadtentwicklung muss der Verödung der Innenstadt entgegenwirken, um deren soziale Funktion als Identitäts- und Lebensraum zu erhalten.

Zur Sicherung der Entwicklungsziele der Innenstadt Kehl ist es notwendig, die Ansiedlung des Einzelhandels gezielt zu steuern. Deshalb hat die Stadt Kehl das Büro Dr. Acocella aus Lörrach mit der Erstellung eines Entwicklungskonzeptes für die Teilbereiche Einzelhandel und Gewerbe/Dienstleistungen beauftragt. Die städtebaulichen Zielvorstellungen sollen auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens des Büros Dr. Acocella vom November 2007 und der 1. Fortsetzung vom Dezember 2012 bauleitplanerisch umgesetzt werden. Wichtiger Bestandteil des Konzeptes ist die Kehler Sortimentsliste, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente entscheidet.

Ein weiteres Problem stellen die Ansiedlungswünsche von Investoren dar, Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros in der Kernstadt anzusiedeln zu wollen. Für die Gesamtstadt Kehl ist ein Konzept erarbeitet worden, um eine städtebaulich verträgliche Konzentration von Vergnügungsstätten an geeigneten Standorten zu erreichen. Empfindliche Bereiche sollen geschützt und städtebaulichen Spannungen bzw. Missständen entgegengewirkt werden. Zentrales Anliegen des «Vergnügungsstätten-Konzeptes» ist es, ein räumliches Steuerungsinstrument für das gesamte Stadtgebiet zu erhalten. Es bildet die Grundlage für Festsetzungen in Bebauungsplänen und Genehmigungen nach § 34 BauGB.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan den Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die anrechenbare Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² beträgt.

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

Das gemeldete Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Kehl-Helmlingen“ und das FFH-Gebiet „Hanauer Land“ befinden sich nordöstlich des Rheinhafens. Südlich des Stadtgebietes liegen das gemeldete Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Nonnenweier-Kehl“ sowie das FFH-Gebiet „Untere Schutter“. Wirkungen dieses Bebauungsplans auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet selbst befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann abgesehen werden. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung

nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Zur Sicherung der Planung ist für den betroffenen Bereich eine Satzung über eine Veränderungsperre erlassen worden.

II Vorhandene Planungen / Untersuchungen

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

II.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein

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

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

Die Kernstadt erhält im Regionalplan die Gemeindefunktion Ort als Siedlungsbereich (SB). Diese Festlegung sorgt dafür, dass eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden kann.

II.2 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.

Der Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl weist im Plangebiet Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen aus. Somit ist die Bebauungsplan-Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

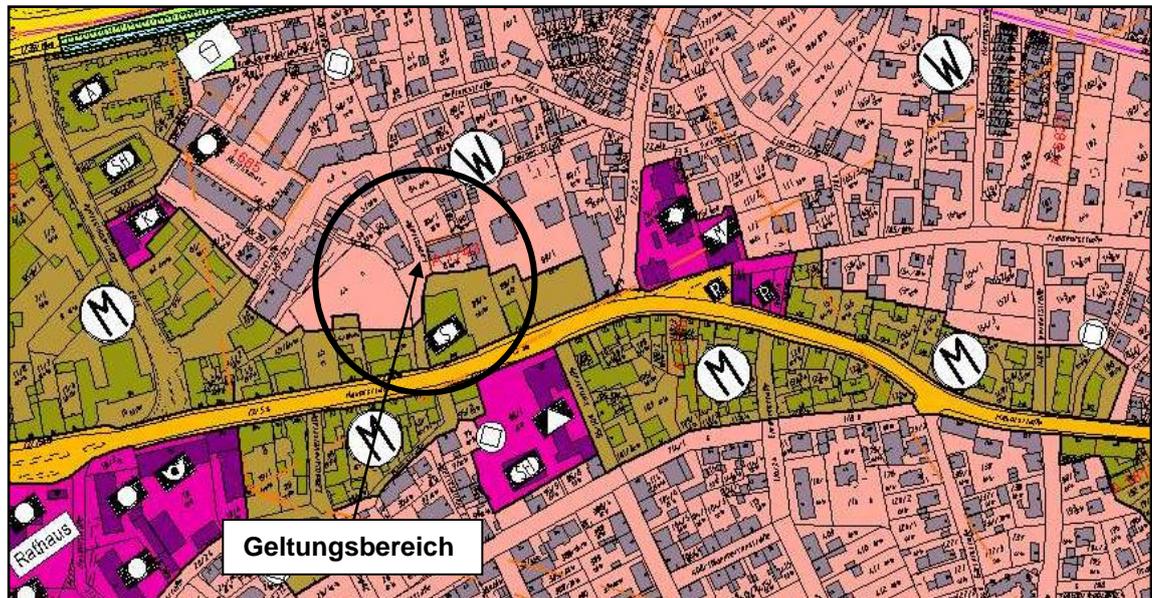


Abb. 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2004 - Kernstadtbereich Kehl

II.3 **Bebauungsplan "Hauptstraße/Johann-Gerber-Straße" in Kehl-Stadt**

Der Bebauungsplan "Hauptstraße/Johann-Gerber-Straße" ist am 26.11.1997 in Kraft getreten. Mit dem Bebauungsplan sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden, im östlichen Geltungsbereich 5 Wohngebäude als Einzelgebäude mit insgesamt 31 Wohnungen errichten zu können. Weiterhin sollte der bauliche Bestand in seiner vorhandenen Form gesichert werden. Wesentliches Kriterium für die Positionierung der Einzelgebäude war der Erhalt von als wertvoll eingeschätzten Einzelbäumen, die als zu erhaltende Bäume festgesetzt sind. Zwischenzeitlich wurden 3 Wohngebäude errichtet. Für die beiden anderen Wohngebäude wurde bereits im Jahr 2007 eine Baugenehmigung eingeholt. Die Realisierung soll in Kürze komplett abgeschlossen sein.

Im Bebauungsplan sind die Bereiche an der Hauptstraße als Mischgebiet und das restliche Areal als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

II.4 **Satzung zum Schutz von Bäumen**

Im Rahmen des Bebauungsplans "Hauptstraße/Johann-Gerber-Straße" in Kehl-Stadt hat der Gemeinderat der Stadt Kehl am 23.04.1997 für den Geltungsbereich die Satzung zum Schutz von Bäumen beschlossen, die am 27.04.1997 in Kraft getreten ist.

Mit dieser Satzung wird der in § 2 näher bezeichnete Baumbestand auf dem Flurstück-Nr. 89/1 zur Sicherung eines ausgewogenen Naturhaushalts, zur Sicherung von Lebensstätten der Tier- und Pflanzenwelt sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Ortsbildes unter Schutz gestellt.

II.5 **Einzelhandelsgutachten**

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 Nahversorgungstruktur 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 dieses Konzeptes ist die Sortimentsliste (siehe Anhang), die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente entscheidet.

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.

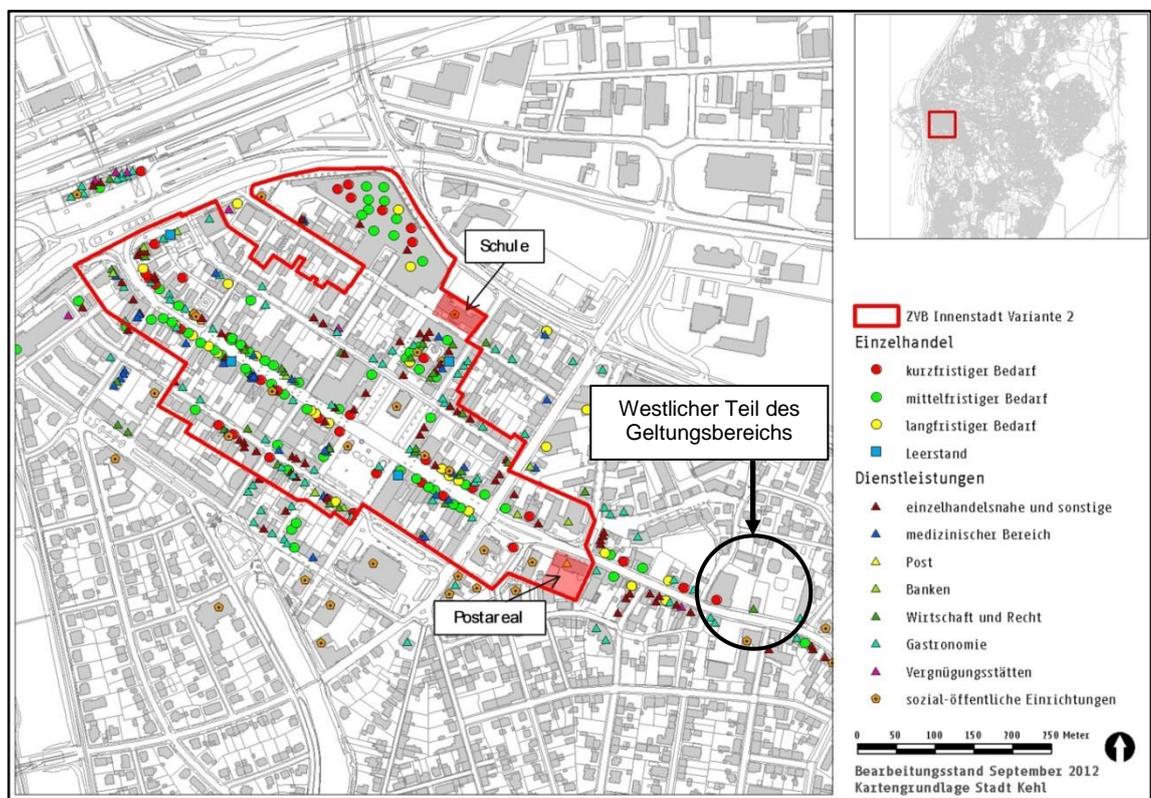


Abb. 2 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Kehler Innenstadt

Im Plangebiet befindet sich an der Hauptstraße ein SB-Lebensmittelmarkt an einem integrierten Standort, laut 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts und Beschluss des Gemeinderats außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Kehler Innenstadt. Dieser soll als Nahversorgung erhalten und gestärkt werden.

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.

II.6 Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl am Rhein

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.

Gewisse Vergnügungsstätten nehmen auf das äußere Erscheinungsbild der Umgebung kaum Rücksicht. Sie wirken sich auf das Stadt- und Straßenbild negativ aus und können zu einem Identitätsverlust des Stadtteils beitragen. Bei einer Häufung oder einer falschen räumlichen Verteilung können städtebaulich negative Effekte auftreten.

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 Vergnügungsstätten-Konzept 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.

Im Konzept werden bestehende und potenzielle Standorte untersucht und der jeweilige Handlungsbedarf erläutert. Sinnvoll ist, eine städtebaulich verträgliche Konzentration von Vergnügungsstätten an geeigneten Standorten zu erreichen. In der südlichen Kernstadt hat das Wohnen Vorrang. Vergnügungsstätten sind aufgrund ihres hohen Störfaktors (Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit, Verhalten der Besucher etc.) nicht mit dem Wohnen vereinbar. Zur Stärkung der Wohnnutzung, zum Erhalt der vorhandenen Strukturen und zum Schutz des Ortsbildes sollen im Plangebiet generell keine Vergnügungsstätten (Kategorien A1 und B2) zugelassen werden.

¹ Kategorie A: Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik etc.

² Kategorie B: Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spielhallen, Animierlokale, Nachtbars, Sexkinos etc.

II.7 Gestaltung der Hauptstraße

Die Hauptstraße ist als Bundesstraße 36 Bestandteil des klassifizierten Hauptstraßennetzes des Ortenaukreises. Die maßgebliche Verkehrsmenge DTV liegt im Bereich von ca. 12.000 bis 14.000 Kfz/24 h. Aufgrund der Verkehrsbelastung ist verstärkt mit Verkehrsimmissionen zu rechnen.

Die Hauptstraße / B 36 ist neben der Ringstraße die wichtigste innerörtliche Verbindung und stellt eine wichtige Fahrradverbindung in der Kernstadt dar. In Teilabschnitten herrscht hoher Parkdruck. Es fehlen z. T. geeignete Querungsmöglichkeiten für die Fußgänger. Der Charakter der Hauptstraße entspricht in Teilen nicht der zunehmenden höherwertigen Bebauung bzw. der historisch wertvollen Bebauung. Geplant ist die Umgestaltung der Hauptstraße / B 36 im Bereich zwischen dem Rathausumfeld und Sundheim.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation auf der Hauptstraße / B 36 wurden bereits verkehrslenkende Maßnahmen durchgeführt, um den Durchgangsverkehr auf die Ringstraße zu verlagern. Die Ringstraße ist als Umgehungsstraße konzipiert und soll die Verbindung zwischen der B 28, dem Rheinhafen und den im Norden liegenden Gewerbegebieten zu den südlich liegenden Ortschaften herstellen. Die Signalanlage an der Kreuzung Ringstraße / Vogesenallee wurde entfernt und der Kreuzungsbereich als Kreisverkehr ausgebaut, um Rückstaus und längere Wartezeiten im Kreuzungsbereich zu vermeiden und ein zügigeres Vorwärtkommen auf der Ringstraße zu ermöglichen. Weitere Ausbaumaßnahmen sind im Bereich des Gewerbezentrums Sundheim vorgesehen.

Die geplante Umgestaltung der Hauptstraße soll die Aufenthaltsqualität verbessern und mit dazu beitragen, dass sich der Durchgangsverkehr verstärkt auf die Ringstraße verlagert. Ein weiterer wichtiger Schritt wäre die Umklassifizierung der B 36. Das Büro Kölz ging in seinem Verkehrsgutachten von einem Verlagerungspotenzial von 20 bis 25 % aus. Lt. Regierungspräsidium Freiburg wird die Hauptstraße jedoch mittelfristig Bundesstraße bleiben.

II.8 Grundwasserschutz

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

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

Grundwasser- messstelle	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
134/064 175 NBA KEHL	134,35 (am 14.08.2006)	135,11	137,04 (am 03.06.2013)
142/064-8 173 NBA KEHL	134,60 (am 22.09.2003)	135,13	136,87 (am 17.05.1999)
Bebauungs- plangebiet	ca. 134,62 (interpoliert)	ca. 135,26 (interpoliert)	ca. 137,29 (interpoliert)

Der bekannte höchst gemessene Grundwasserstand stellt einen Montagswert dar, d. h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist. Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

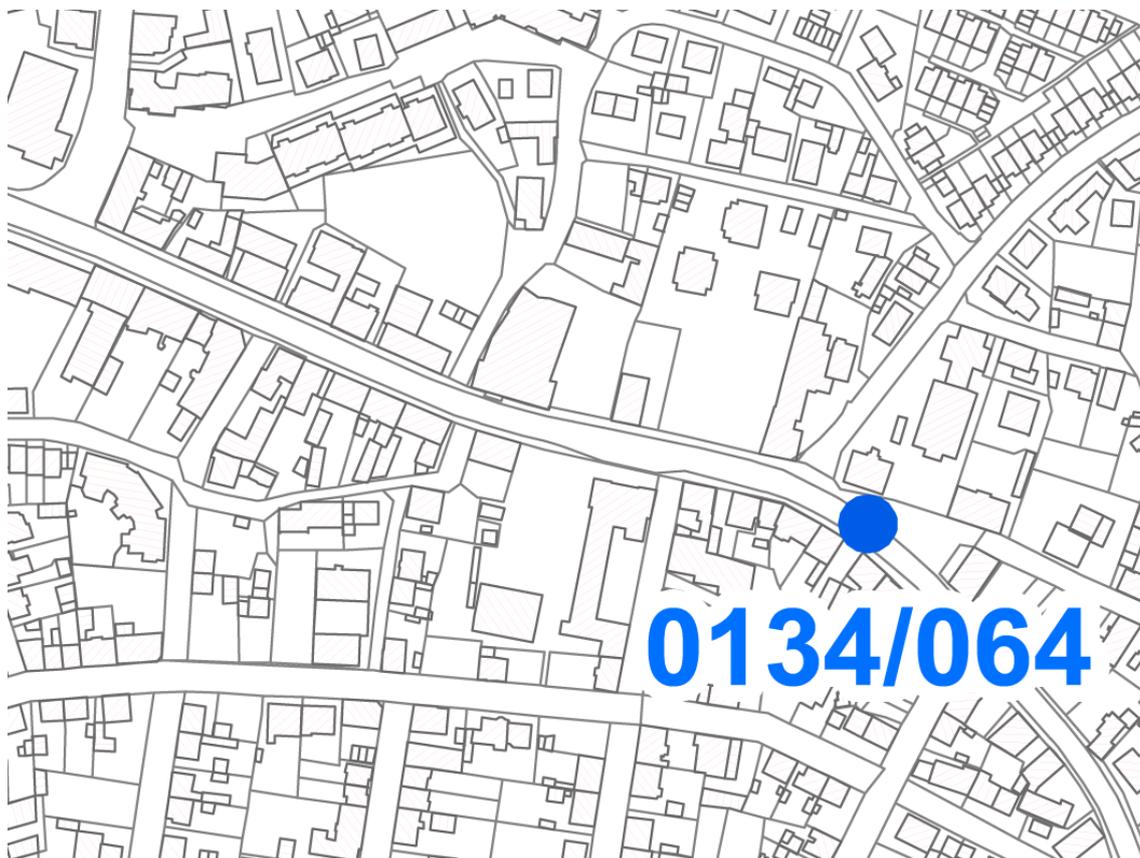


Abb. 3 Lageplan Grundwassermessstelle 134-064 „175 NBA KEHL“

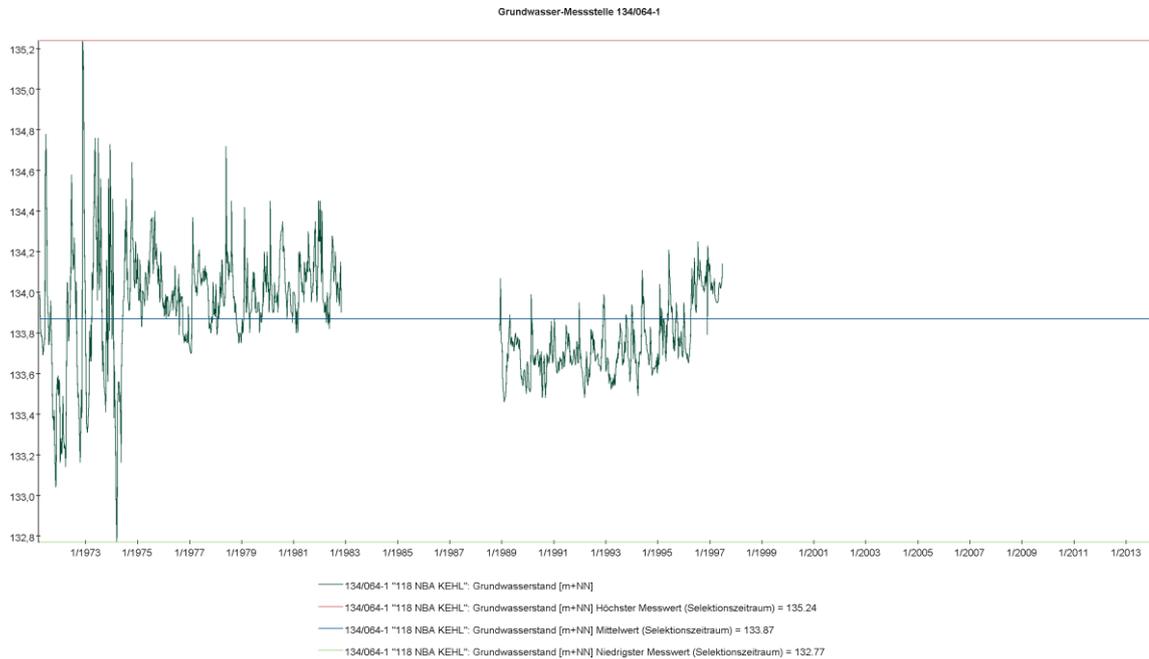


Abb. 4 Grundwasserganglinien Grundwassermessstelle 134-064 „175 NBA KEHL“

II.9 Hochwasserschutz

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

Das Kulturwehr Kehl / Straßburg und die Polder Altenheim sind die 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 Au Landschaft wieder herzustellen.

Das Land Baden-Württemberg lässt derzeit Hochwassergefahrenkarten für sämtliche Gewässersysteme erstellen. Im Zuge dieser Erstellung wird auch der Rhein berücksichtigt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet gem. § 80 Abs. 1 Nr. 2 WG³ Baden-Württemberg als "hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich" einzustufen ist. Im Bebauungsplan ist das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich sind Flächen, die

³ Wassergesetz für Baden-Württemberg

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

In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS⁴). Die VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

II.10 Altlastenverdachtsflächen

Das Landratsamt Ortenaukreis hat im Jahr 1994 eine flächendeckende historische Erhebung von Altlastverdachtsflächen durchführen lassen, die in den Jahren 2004 und 2006 aktualisiert worden sind. Die Erhebungen umfassen sämtliche Flächen, die durch Auffüllung oder Aufhaldung verändert wurden sowie Flächen stillgelegter Betriebe. Jede Fläche wurde hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz bewertet und deren weiterer Handlungsbedarf festgelegt.

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort Nr. 1743 «Chemische Reinigung Gebert».

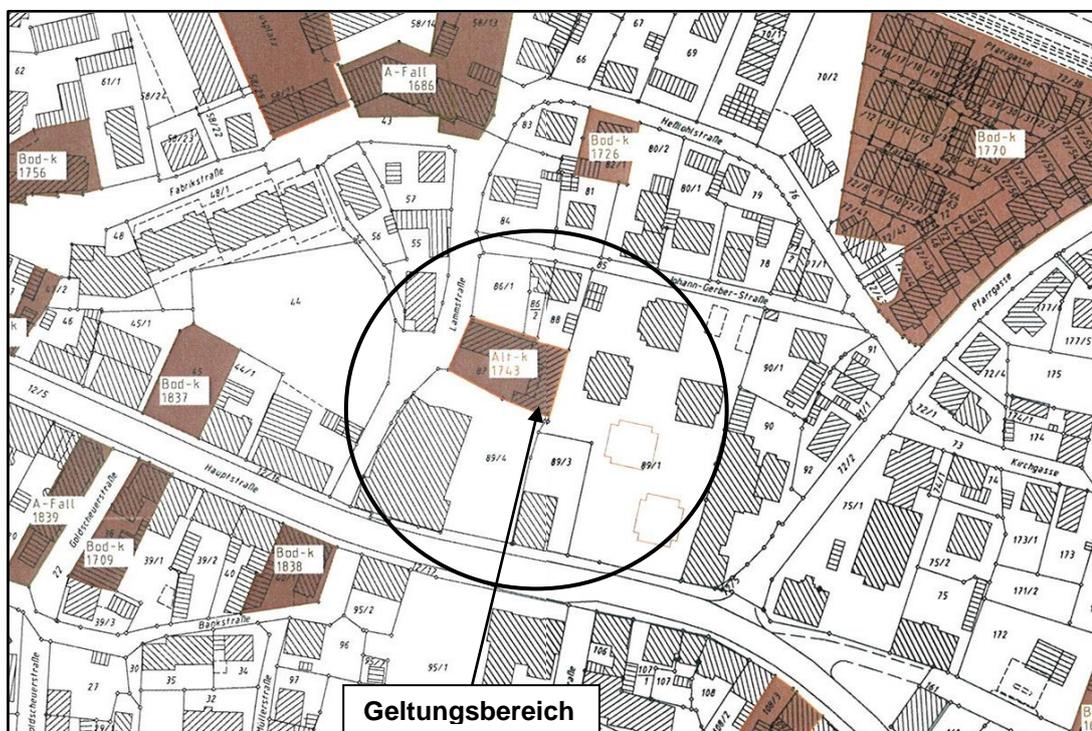


Abb. 5 Lageplan Altstandort

⁴ VAwS: Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Fachbetriebe, 1994

Altlasten im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte).

Der Altstandort wurde auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen bei einer Bewertung am 07.11.1996 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf dem Beweisniveau BN = 1 hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser in OU eingestuft, d. h. die Historische Erhebung ist abgeschlossen. Über die Fläche sind Mindestinformationen vorhanden.

Durch die Bebauungsplan-Änderung wird lediglich die Sicherung der Wohnfunktion bzw. die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung neu geregelt. Eingriffe in den Boden finden demnach nicht statt.

Bauanträge, welche den Bereich des Altstandortes betreffen, sind dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zur fachtechnischen Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

II.11

Kampfmittel

Im Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zwecks militärischer Altlastenerkundung durchgeführt.

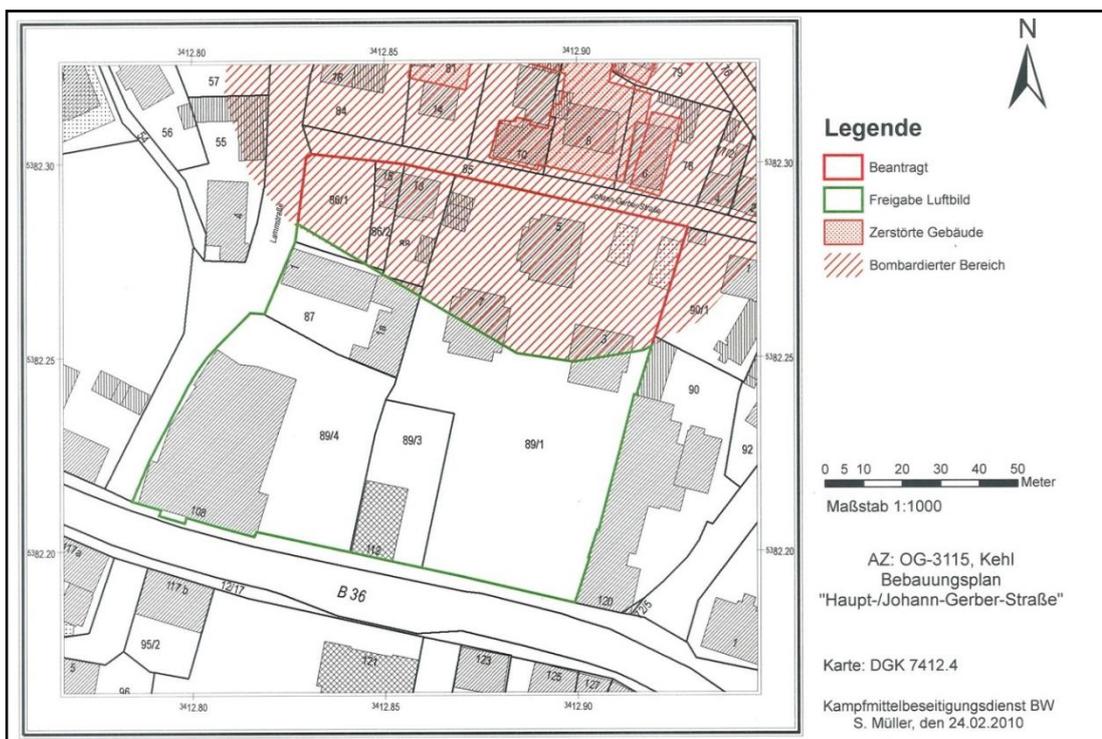


Abb. 6 Lageplan militärische Altlasten

Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

Im nördlichen Teilbereich des Untersuchungsgebiets wurden im April 1945 Hinweise auf Bombardierung festgestellt. Gebäude nördlich der Johann-Gerber-Straße wurden teilweise vermutlich durch Sprengbomben zerstört. Über evtl. festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i. d. R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für evtl. freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden.

II.12 Feinstaub (PM 10)

In Baden-Württemberg werden zwei Arten von Feinstaubmessungen durchgeführt. Die Spotmessung erfolgt entlang von vielbefahrenen Straßen, an denen Wohnnutzung direkt angrenzt (Straßenschluchten). Kehl wurde nicht in die Spotmessungen aufgenommen. Daneben gibt es das landesweite Messnetz der LUBW⁵ in Baden-Württemberg mit 44 Messstellen. Nördlich der Eisenbahnbrücke auf der Landzunge zwischen Rhein und Yachthafen steht die Messstelle der LUBW. Der Zeitrahmen für die Beurteilung der Luftqualität liegt in der Regel bei einem Jahr.

Im Jahr 2008 wurde aufgrund der allgemeinen Belastungssituation an insgesamt 9 Tagen der Grenzwert von 50 µg/m³ als Tagesmittel (repräsentativer Messwert) überschritten; im Jahr 2009 15-mal und im Jahr 2010 bereits 19-mal. Im Jahr 2008 betrug der Jahresmittelwert 19 µg/m³ und in den Jahren 2009 und 2010 jeweils 22 µg/m³, d. h. der Jahresmittelwert hat sich zwar von 2008 auf 2009 um 3 µg/m³ erhöht, ist aber in den Jahren 2009 und 2010 konstant geblieben.

Wenn der Tagesmittelwert von 50 µg/m³ im Kalenderjahr mehr als 35 mal überschritten wird, so sind die Städte verpflichtet, Luftreinhaltepläne aufzustellen, in der Maßnahmen wie Geschwindigkeitsreduzierung, Einrichtung von Umweltzonen etc. zur Minderung der Feinstaubbelastung zu ergreifen sind. In Kehl sind 35 Überschreitungen des Grenzwertes pro Jahr jedoch noch nie vorgekommen.

II.13 Stickstoffdioxid (NO₂)

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

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

⁵ Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

Für die Beurteilung der gesundheitlichen Auswirkungen durch bestimmte Luftschadstoffe stehen die gesetzlich festgelegten Grenzwerte zur Verfügung. Gemäß 22. BIm-SchV beträgt der einzuhaltende Grenzwert für NO₂ ab 2010 im Jahresmittel 40 µg/m³.

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

Jahr	max. 1 h-Wert	98 %-Wert	Jahresmittelwert
2008	115 µg/m ³	64 µg/m ³	24 µg/m ³
2009	135 µg/m ³	72 µg/m ³	27 µg/m ³
2010	137 µg/m ³		26 µg/m ³

Es kann festgestellt werden, dass auch im Jahr 2010 der Jahresmittelwert für NO₂ in Kehl unterhalb des einzuhaltenden Grenzwertes liegt. Allerdings haben sich die max. 1 h-Werte stetig erhöht.

III Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hauptstraße / Johann-Gerber-Straße" in Kehl-Stadt, 1. Änderung grenzt im Norden an die Johann-Gerber-Straße, im Osten an Bebauung, im Süden an die Hauptstraße und im Westen an die Lammstraße. Er ist insgesamt ca. 1,1 ha groß.

Das Plangebiet liegt an der sehr verkehrsintensiven Hauptstraße, die N-S-verlaufend die Kernstadt durchquert und die südlichen Ortschaften an die Kernstadt anschließt bzw. die Verbindung zur B 28 herstellt. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der den Parkierungsdruck aus den verdichteten Wohnbereichen bzw., der durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen entsteht, abdecken helfen soll.

Im Geltungsbereich haben sich ein SB-Lebensmittelmarkt, die Geschäftsstelle einer Krankenkasse und ein Ingenieur-Büro angesiedelt. Der Einzelhandelsbetrieb befindet sich in integrierter Lage im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Lammstraße und trägt zur fußläufigen Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete bei. Im Plangebiet findet das Wohnen vor allem in Mehrfamilienhäusern statt.

Der östliche Geltungsbereich (Flurstück-Nr. 89/1) ist geprägt von Einzelbäumen, die als wertvoll eingeschätzt werden. Die Positionierung der Wohngebäude nimmt auf den Baumbestand Rücksicht.

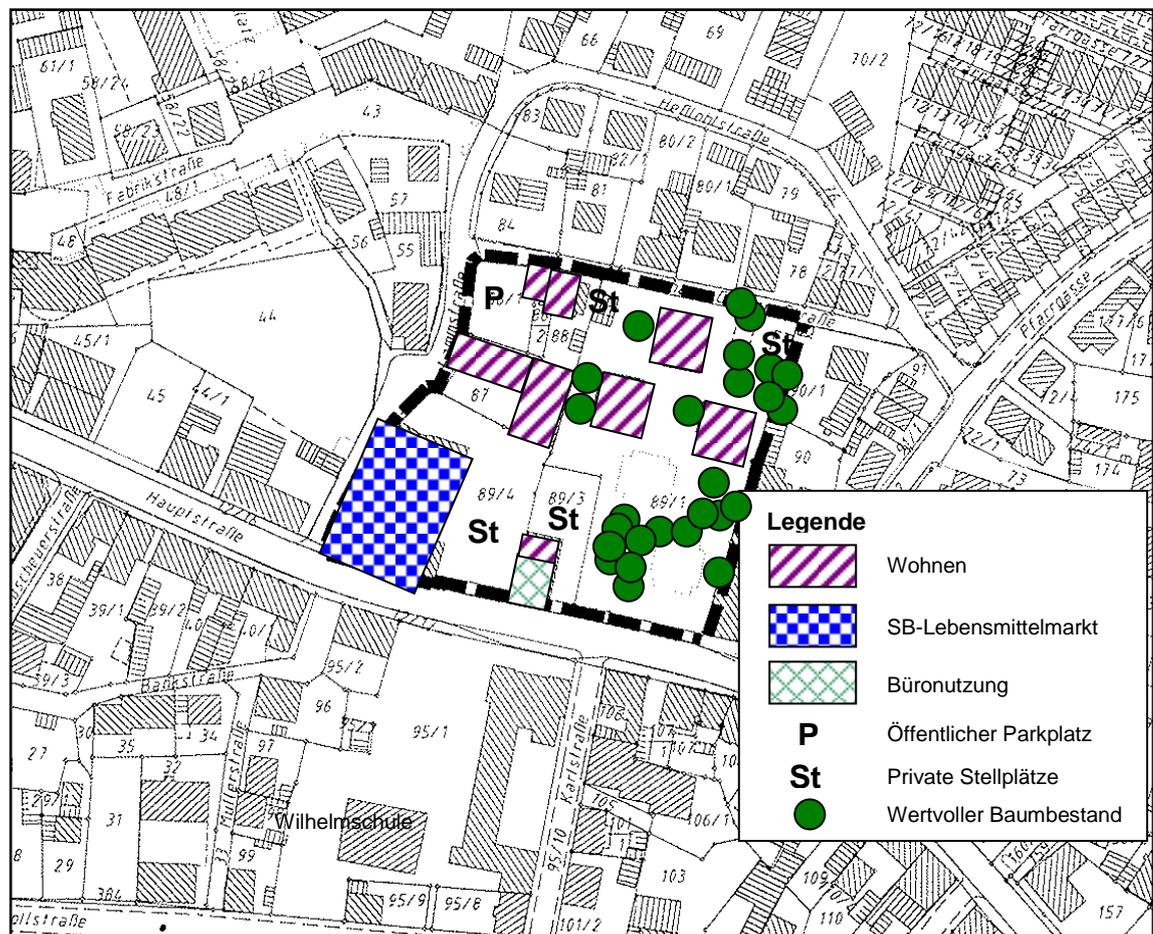


Abb. 7 Nutzungsverteilung

IV Planungsziele

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans "Hauptstraße / Johann-Gerber-Straße" in Kehl-Stadt werden folgende Ziele verfolgt:

- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
- Regelung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten
- Vermeidung von Immissionskonflikten gem. § 50 BImSchV

V Städtebauliche Konzeption

Die vorgesehene Planung findet im Innenbereich statt, der durch Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert ist. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll der Bereich hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung städtebaulich neu geordnet werden.

Auf dem östlichen Grundstück Flurstück-Nr. 89/1 sind 5 Wohngebäude als Einzelgebäude mit etwa 30 Wohnungen vorgesehen. 3 Gebäude wurden bereits realisiert. Für die beiden anderen Gebäude liegt seit 2007 eine Baugenehmigung vor. Die Realisierung soll in Kürze komplett abgeschlossen sein.

Verlagert werden soll die an der Hauptstraße festgesetzte kleinere Stellplatzfläche im Bereich der Einzelhäuser. Sie wird der westlichen Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen zugeschlagen.

Auf den restlichen Grundstücken im Plangebiet wird der bauliche Bestand gesichert. Jedoch sollen die Baufenster z. T. vergrößert werden, um An- und Umbauten zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan sind allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung mehr oder weniger dem Wohnen.

Die räumliche Nachbarschaft von Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnungen bedeutet einerseits Abwechslungsreichtum und Aktivität, andererseits aber auch gegenseitige Belästigung und Einschränkung. Durch die Festsetzung entsprechender Baugebiete und den Ausschluss unerwünschter Nutzungen soll eine Verbesserung der Verträglichkeit der unterschiedlichen Funktionen erreicht werden.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Darüber hinaus können die einzelnen Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert werden. Die Gliederung gibt die Möglichkeit der räumlichen Verteilung verträglicher Nutzungen innerhalb eines Baugebiets.

VI Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

VI.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog der BauNVO sieht neben der Hauptnutzungsart Wohnen weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor, die der Versorgung sowie der Daseinsführ- und Vorsorge der Wohnbevölkerung dienen. Der Wohncharakter des Gebietes soll insgesamt jedoch eindeutig erkennbar sein, um ein störungsfreies Wohnen zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten ergeben sich keine Änderungen zum Bebauungsplan "Hauptstraße / Johann-Gerber-Straße".

Die beiden WA-Gebiete liegen von der Hauptstraße abgewandt und grenzen an andere Wohngebiete. Dieser Bereich weist schmalere Straßen mit niveaugleichem Ausbau (Johann-Gerber-Straße) bzw. mit z. T. einseitigem Gehweg (Lammstraße) auf. Nutzungen, die ein höheres Verkehrsaufkommen bzw. einen größeren Stellplatzbedarf einhergehend mit erhöhten Immissionen mit sich bringen wie Lärmstörungen durch Zu- und Abfahrten von Fahrzeugen, Türenschielen u. ä. durch die Benutzer etc. sind in diesen Bereichen unzulässig. Die Bewohner dieser Gebietsteile sollen von einer erhöhten Wohnruhe ausgehen können.

Unzulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften benötigen neben einer guten verkehrlichen Anbindung auch ein ausreichendes Stellplatzangebot. In die Johann-Gerber-Straße würde zusätzlicher Kfz-Verkehr mit Lärmbeeinträchtigungen geführt (An- / Abfahrt, Parkplatzsuchverkehr, Türeenschlagen etc.).

Von Anlagen für sportliche Zwecke gehen häufig Belästigungen aus. Aufgrund der Gesamtlärmauswirkungen müssen Sportanlagen einen ausreichenden Abstand zur Wohnnutzung aufweisen. Da es sich um einen bebauten Bereich in der Kernstadt handelt, fügen sich Sportanlagen aufgrund der räumlichen Nähe zum Wohnen und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens meist nicht in die Nachbarschaft ein.

Im innerstädtischen Bereich sind aufgrund des Flächenbedarfs und der möglichen Immissionen weder Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen zulässig. Mit dem Betrieb von Tankstellen sind regelmäßig Geräuschbelästigungen verbunden. Die vorhandene Verkehrssituation ist für diese Nutzung nicht ausreichend dimensioniert. Tankstellen, aber auch Gartenbaubetriebe benötigen einen größeren Flächenbedarf. Die Immissionsbelastungen können das Wohnen beeinträchtigen. Aus städtebaulichen Gründen sollen weder Tankstellen noch Gartenbaubetriebe in Wohngebieten untergebracht werden.

Gewerbebetriebe verursachen Zu- und Abgangsverkehr bzw. Andienungsverkehr durch die Belegschaft, Besucher, Kunden und Lieferanten. Sie können auch LKW-Verkehr erzeugen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wirkt sich störend auf das Wohnen aus. Städtebauliches Ziel ist, dass sich in Wohngebieten keine Gewerbebetriebe ansiedeln sollen. Gewerbebetriebe sollen vorrangig in Misch- und Gewerbegebieten untergebracht werden.

Anlagen für Verwaltungen benötigen neben einem größeren Flächenbedarf auch eine gute verkehrliche Anbindung. In die ruhigen Wohngebiete würde zusätzlicher Kfz-Verkehr geführt, der das Wohnen nachhaltig stören kann. Um die Wohnruhe der angrenzenden Nachbarn vor Beeinträchtigungen zu schützen, aber auch zur Verbesserung des Wohnumfeldes sollen die vorgenannten Nutzungen ausgeschlossen werden.

In den WA-Gebieten sind zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Weitere Nutzungen, die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig bzw. die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, sind nicht zulässig.

Mischgebiete

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Beide Hauptnutzungsarten müssen erkennbar in dem Gebiet vorhanden sein. Die gewerblichen Nutzungen sollen im Einklang mit der Funktion des Gebietes stehen.

Gemäß Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Acocella soll zentrenrelevanter Einzelhandel nur in der Innenstadt angesiedelt werden, um vorhandene städtebauliche und funktionale Strukturen in ihrer Entwicklungsfähigkeit nicht zu beeinträchtigen bzw. weiterzuentwickeln. Eine möglichst flächendeckende fußläufige Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs soll ermöglicht werden. Hierfür sind vorhandene Nahversorgungsangebote zu erhalten und zu stärken.

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

Im Plangebiet befindet sich an der Hauptstraße ein SB-Lebensmittelmarkt an einem integrierten Standort, laut 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts und Beschluss des Gemeinderats außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Kehler Innenstadt. Dieser soll als Nahversorgung erhalten und gestärkt werden.

Im Hinblick auf die langfristige Sicherung der Versorgungsstruktur für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung wird daher für das Plangebiet folgende Festsetzung für den **Einzelhandel** im Mischgebiet getroffen:

Im MI-Gebiet sind allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m², davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste als Ergänzungs- und Randsortimente

Begründung: Die MI-Flächen liegen an einem integrierten Standort für die Nahversorgung. Für die angrenzenden Bewohner soll die fußläufige Erreichbarkeit für Sortimente des täglichen Bedarfs langfristig erhalten und gesichert werden.

Um großflächige Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden, die sich u.a. nicht nur unwesentlich auf die städtebauliche Entwicklung auswirken könnten, wird eine max. Größe der Verkaufsfläche und der Bruttogeschossfläche gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe führen regelmäßig neben dem Hauptsortiment sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Im Plangebiet soll das Hauptsortiment der Nahversorgung oder dem Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente dienen. Von den weiteren zentrenrelevanten, aber nicht nahversorgungsrelevanten Randsortimenten sind Auswirkungen für die Entwicklung der Innenstadt denkbar, während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten hingegen keine Gefahr auf die Innenstadt ausgeht. Aus diesen Gründen sollen die weiteren zentrenrelevanten Randsortimente (ohne die nahversorgungsrelevanten Sortimente) nur in begrenztem Umfang zulässig sein. In der Vergangenheit hat sich eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche als praktikabel erwiesen. Aufgrund dieser Größenordnung kann man davon ausgehen, dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind.

Nur so kann der integrierte Standort für die Nahversorgung im Plangebiet und dessen Umgebung langfristig, ohne negative Auswirkungen auf die Innenstadt, gesichert werden.

Erneuerungen und bauliche Änderungen der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang), die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf über 900 m² verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig.

Für den vorhandenen Treff3000-Markt werden bestandsschützende Festsetzungen getroffen. Der Lebensmittelmarkt dient der Nahversorgung

Neben der Regelung der Einzelhandelsnutzungen soll auch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan geordnet werden. **Vergnügungsstätten** sind gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen.

Nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zugelassen werden. Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden (§ 6 Abs. 3 BauNVO).

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass durch Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, städtebaulich erwünschte Nutzungen verdrängt werden. Aufgegebene Einzelhandels- und Gewerbebetriebe werden durch solche Anlagen umgenutzt. Dies kann zu einer Niveauabsenkung und zu einem Verlust der Lagequalität in diesen Bereichen führen (Trading-Down-Effekt). Vergnügungsstätten und Sex-Shops können städtebauliche Spannungen und Konflikte auslösen. Sie nehmen auf das äußere Erscheinungsbild der Umgebung kaum Rücksicht und können zu einem Identitätsverlust des Stadtteils beitragen.

Zur Stärkung der Wohnnutzung, zum Erhalt vorhandener Strukturen und zum Schutz des Stadtbildes werden im Plangebiet generell keine Vergnügungsstätten (Kategorien A⁶ und B⁷) zugelassen.

Anlagen für Verwaltungen benötigen neben einer guten verkehrlichen Anbindung auch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Deshalb soll diese Nutzungsart nur ausnahmsweise zulässig sein.

Aufgrund des Flächenbedarfs und der möglichen Immissionen sind weder Gartenbaubetriebe noch Tankstellen zulässig. Mit dem Betrieb von Tankstellen sind regelmäßig Geräuschbelästigungen verbunden. Diese verkehrserzeugende Art der Nutzung widerspricht grundsätzlich der Ausweisung innerhalb der Innenstadt. Darüber hinaus werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen (s.o.).

In den MI-Gebieten sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m², davon

⁶ Kategorie A: Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Akrobatik o. ä.

⁷ Kategorie B: Bars, Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken etc.

auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste als Ergänzungs- und Randsortimente

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen.

Weitere Nutzungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig bzw. die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, sind unzulässig.

VI.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. In der Legende sind die Nutzungsschablonen für das jeweilige Gebiet dargestellt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im allgemeinen Wohngebiet als Höchstgrenze 0,4 und im Mischgebiet als Höchstgrenze 0,6. Eine GRZ von 0,4 entspricht der Obergrenze für allgemeine Wohngebiet gem. § 17 BauNVO und 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.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. In der Legende sind die Nutzungsschablonen für das jeweilige Gebiet dargestellt.

Die maximale Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen ist als absolute Höhe (m über NN) angegeben. Die maximale Traufhöhe (TH) 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) und der maximalen Traufhöhe (TH) gesteuert.

Durch die Festsetzung von geneigten Dachformen hat jedes Hauptdach einer baulichen Anlage immer eine eindeutige Traufe.

VI.3 Bauweise

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Entsprechend dem Einschrieb im Plan ist die Bauweise als offene Bauweise (o) oder geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

Entsprechend dem Einschrieb im Plan ist die Bauweise als offene Bauweise (o) festgesetzt, d. h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten.

Entsprechend dem Einschrieb im Plan ist die Bauweise als geschlossene Bauweise (g) festgesetzt, d. h. die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Die Bauweise orientiert sich am Bestand. Im WA 1 - Gebiet ist die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Die bestehenden Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand errichtet und sollen auch zukünftig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können.

VI.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche schließen die Baufenster die bestehende Bebauung ein.

Im WA 2 - und MI 2 - Gebiet sollen die Baugrenzen nur die bestehenden fünf freistehenden Wohngebäude einschließen, damit die Gartenflächen mit den 19 Einzelbäume, die durch die Baumschutzsatzung vom 27.04.1994 unter Schutz gestellt sind, von Bebauung freigalten werden.

VI.5 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Im MI 1 und WA 1 sind Stellplätze, Carports und Garagen auch innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Zur Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Wege dürfen nur wasserdurchlässige Materialien (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine etc.) verwendet werden.

VI.6 Fläche für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen

Auf dem privaten Pflanzstreifen im Südosten des Geltungsbereichs sind Bäume und Sträucher als Auswahl aus der Pflanzliste zu pflanzen. Der Pflanzstreifen dient als Puffer zwischen der Hauptstraße und der dahinter liegenden Wohnbebauung.

Die durch Planeinzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind neu zu pflanzen. Diese Einzelbäume kompensieren die durch die Baumaßnahmen weggefallenen Bäume.

Der im Geltungsbereich gekennzeichnete Grünbereich ist gärtnerisch anzulegen. Innerhalb der Gartenflächen befinden sich 19 Einzelbäume, die durch die Baumschutzsatzung vom 27.04.1994 unter Schutz gestellt sind. Die Gartenflächen sind von Bebauung freizuhalten.

VII Begründung der örtlichen Bauvorschriften

VII.1 Dachform und Dachneigung

Es sind nur geneigte Dachformen zulässig.

Die max. Dachneigung (DN max.) ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Für untergeordnete und verbindende Bauteile sowie für Garagen ist auch das Flachdach zulässig.

Dacheindeckungen und Dachinstallationen aus Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

VII.2 Antennen

Die Verwendung von Außenantennen ist beschränkt. Es ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage pro Gebäude zulässig. Einzelantennen sind unzulässig.

VII.3 Niederspannungsfreileitungen

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind in Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

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

VIII Naturschutz

Das Plangebiet ist bereits seit dem 26.11.1997 als Wohn- und Mischgebiet überplant. Zum damaligen Zeitpunkt sollte zum einen der Bestand gesichert und zum anderen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, im Osten des Plangebietes 5 Wohngebäude errichten zu können.

Mit der 1. Änderung wird im Mischgebiet die Art der baulichen Nutzung erweitert bzw. die Art der Einzelhandelsbetriebe konkretisiert. Es sollen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Ausgeschlossen werden zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie Sex-Shops. Bis auf die Vergrößerung der Bauflächen im Westen und Südwesten des Plangebietes, um An- und Umbauten an den vorhandenen Gebäuden zu ermöglichen, gibt es keine Änderungen am Maß der baulichen Nutzung (z. B. Grundflächenzahl) weder im Mischgebiet noch in den allgemeinen Wohngebieten. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen.

Aufgrund der Änderungen ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

VI.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bauleitplanung

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

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

Das Plangebiet stellt den Kernstadtbereich von Kehl dar. Es handelt sich um einen bereits bebauten Bereich, für den ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt. Gemäß § 21 Abs. 2 BNatSchG sind in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die Eingriffsregelung nach den §§ 18 - 20 BNatSchG nicht anzuwenden (Eingriffe in Natur und Landschaft).

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

VI.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sind nach § 44 BNatSchG-2009 Artenschutzaspekte in Bezug auf Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten) und die europäischen Vogelarten zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Kernstadt und liegt an der stark befahrenen B 36. Der westliche Bereich ist komplett anthropogen beeinflusst, z. T. stark versiegelt und wird intensiv genutzt. Hier werden die Baufenster etwas vergrößert, um An- und Umbauten an den vorhandenen Gebäuden zu ermöglichen. Am Maß der baulichen Nutzung ändert sich nichts.

Im östlichen Plangebiet befindet sich wertvoller Baumbestand, der durch Satzung (s. Pkt. II.4) geschützt ist. Mit der Anordnung der fünf festgesetzten Baufenster soll verhindert werden, dass die unter Schutz stehenden Bäume beeinträchtigt werden. Drei Wohngebäude wurden bereits errichtet. Für die anderen beiden Wohngebäude liegt bereits seit 2007 eine Baugenehmigung vor. Mit der Realisierung wird in Kürze begonnen. Auch in diesem Bereich ändert sich am Maß der baulichen Nutzung nichts.

Festzustellen ist, dass der westliche Bereich stark versiegelt ist. Auf dem östlichen Areal befindet sich wertvoller Baumbestand, in den nicht eingegriffen wird und der durch die Baumschutzsatzung unter Schutz gestellt ist. Die vorhandenen Grünflächen sind gärtnerisch angelegt.

Anhaltspunkte, dass im Plangebiet besonders geschützte Tierarten vorkommen, liegen nicht vor. Aufgrund der Gegebenheiten scheint eine artenschutzrechtliche Prüfung nicht notwendig.

IX Anhang

Kehler Sortimentsliste
Stand: März 2013

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken • Bücher • Büromaschinen (ohne Computer) • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Elektrogroßgeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haushaltswaren/ Bestecke • Haus-/ Heimtextilien, Stoffe • Kosmetika und Parfümerieartikel • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik und Akustik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Erde/ Torf • Farben, Lacke • Fahrräder und Zubehör • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Herde/ Öfen • Holz • Installationsmaterial • Kinderwagen und -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Möbel (inkl. Büromöbel) • motorisierte Fahrzeuge • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel • Zubehör für motorisierte Fahrzeuge aller Art
<p><u>Nahversorgungsrelevante Sortimente</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Nahrungs-/ Genussmittel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör 	

Quelle: Darstellung Büro Acocella