

# **Bebauungsplan "Kandelstraße" in Kehl**

mit örtl. Bauvorschriften

## **BEGRÜNDUNG**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Notwendigkeit der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Projektbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
II.1.	Verfahren .....	6
<b>III.</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>8</b>
<b>IV.</b>	<b>Vorhandene Planungen und Untersuchungen.....</b>	<b>8</b>
IV.1.	Regionalplan Südlicher Oberrhein .....	9
IV.2.	Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl am Rhein.....	10
IV.3.	Umweltbelange / Artenschutz .....	11
	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft.....	11
	Artenschutz.....	12
IV.4.	Militärische Altlasten / Kampfmittel .....	13
IV.5.	Denkmalschutz / Archäologische Funde .....	13
IV.6.	Grundwasserschutz.....	13
IV.7.	Hochwasserschutz / Hinweise aus dem Merkblatt „Bebauungsplan“ vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz .....	15
IV.8.	Emissionen .....	16
IV.9.	Feinstaub (PM 10).....	16
IV.10.	Stickstoffdioxide (NO <sub>2</sub> ).....	17
IV.11.	Verkehrliche Erschließung.....	18
IV.12.	Ver- und Entsorgung .....	18
<b>V.</b>	<b>Planungsziele .....</b>	<b>18</b>
<b>VI.</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>
VI.1.	Art der baulichen Nutzung .....	19
VI.2.	Maß der baulichen Ordnung .....	19
VI.3.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	19
VI.4.	Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports .....	19
VI.5.	Flächen für Nebenanlagen .....	19
VI.6.	Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	20
VI.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	20
VI.8.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	20
VI.9.	An nordöstlich und nordwestlich orientierten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	22
VI.10.	Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	22
VI.11.	Höhenlage baulicher Anlagen.....	23
<b>VII.</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>23</b>

---

VII.1.	Dachform und Dachneigung .....	23
VII.2.	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen .....	23
VII.3.	Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke.....	24
VII.4.	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	25
<b>VIII.</b>	<b>Begründung der Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 BauGB .....</b>	<b>25</b>
VIII.1.	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) .....	25
<b>IX.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>26</b>
IX.1.	Artenschutzrechtliche Voruntersuchung.....	26
IX.2.	Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplanverfahren "KANDELSTRASSE" in Kehl .....	26

## I. Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Riel Immobilien GmbH beabsichtigt die Nachverdichtung eines im bestehenden Baugebiet "Ehemalige Sportplätze" in Kehl liegenden Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus. Im rückwärtigen Grundstücksteil soll auf einer Fläche, die derzeit für eine Garagenanlage genutzt wird, ein weiteres Mehrfamilienhaus entstehen. Das Projekt ist mit der Stadt Kehl bereits vorbesprochen.

Der Bebauungsplan "Ehemalige Sportplätze am Schuttermühlkanal" in Kehl-Stadt ist am 28.04.1968 in Kraft getreten. Das Plangebiet sollte den konstant wachsenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen im Stadtgebiet befriedigen. Neben eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldach und eingeschossigen Gartenhofhäusern mit Flachdach wurden fünfgeschossige Geschosswohnungsbauten zugelassen. Ferner wurden ein Kindergarten und ein Kinderspielplatz vorgesehen, die den Bedürfnissen des Plangebiets und auch den benachbarten, damals bereits bebauten Gebieten genügen sollten. Zudem wurde eine Grünfläche festgesetzt, um eine klare Trennung zwischen Bebauung und dem östlich angrenzenden Friedhofsareal zu erreichen. Die 1. und 2. Änderungen des Bebauungsplans erfolgten in den Jahren 1971 und 1982. Dabei wurde u.a. die Zulässigkeit von flachgeneigten Dachaufbauten für die Gartenhofhäuser festgesetzt. Die Planung des Bebauungsplans „Ehemalige Sportplätze am Schuttermühlkanal" ist weitestgehend realisiert worden; der Geltungsbereich ist vollständig aufgesiedelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kandelstraße“ soll nun ein Teilbereich zu einer nachhaltigen und maßvollen Nachverdichtung herangezogen werden. Der Bebauungsplan „Kandelstraße“ wird mit Inkrafttreten den entsprechenden Teilbereich des Bebauungsplans „Ehemalige Sportplätze am Schuttermühlkanal" überlagern.

Die Planungen des Investors sehen vor, die Garagenanlage auf das östliche Grundstück zu versetzen. Damit kann die bisherige Fläche für einen Wohnungsneubau herangezogen werden. Für die Standortverlegung der Garagen wurde im Frühjahr 2021 eine Baugenehmigung seitens der unteren Baurechtsbehörde im Rahmen einer Befreiung unter Berücksichtigung des Artenschutzes erteilt. Die Garagen sind zwischenzeitlich bereits versetzt. In diesem Zuge wurden auch einige Bäume gefällt, die im Bebauungsplan nicht als "zu erhalten" gekennzeichnet sind. Der Artenschutz war hierbei zu beachten.

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Ehemalige Sportplätze am Schuttermühlkanal“ hat hierfür keine ausreichenden Steuerungsinstrumente, die städtebaulich erwünschte Nachverdichtung im Plangebiet zu erzielen. Die festgesetzten Bauflächen für Hauptgebäude und für Garagen bzw. Stellplätze lassen nur wenig Spielraum für eine Nachverdichtung im Vergleich zu der vorhandenen Bebauung zu.

Während ein neuer Standort für die Garagen und Stellplätze baurechtlich über eine Befreiung nach § 56 LBO (Landesbauordnung) erfolgen kann, sind Anpassungen und Ergänzungen der Festsetzungen für die Nachverdichtung des Wohngebäudes hinsichtlich einer kontrollierten städtebaulichen Entwicklung unentbehrlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kandelstraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich geschaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Kandelstraße" in Kehl-Stadt werden folgende städtebaulichen Planungsziele verfolgt:

- geordnete Nachverdichtung im Bestand,
- Angebote für verdichtete Wohnformen mit Dachbegrünung,
- Angebote für kleine bis mittelgroße, stadtnahe, barrierefreie Wohneinheiten,
- Anpassung an den Dichtekorridor der Kernstadt von 80-140 Einwohnern pro Hektar Grundfläche,
- Sicherung und Erhalt der best. Laubbäume.

## **II. Projektbeschreibung**

Angesichts der demografischen Entwicklung unserer Gesellschaft ist auch die Stadt Kehl seit Jahren bestrebt, das Angebot an kleinen, stadtnahen Wohnungen stetig zu verbessern. Da dies im vorliegenden Fall durch Nachverdichtung im Bestand und somit unter Beachtung des sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden erreicht werden kann, ist die Stadt Kehl diesem Vorhaben entsprechend zugetan.

Die zur Nachverdichtung herangezogene Fläche liegt in der Kehler Kernstadt und in räumlicher Nähe zur Innenstadt bzw. zum zentralen Versorgungsbe- reich von Kehl. Alternative Flächen stehen derzeit im Umfeld nicht zur Verfüg- ung. Das im Bereich „Schneeflären“ entstandene Flächenangebot ist im 1. Bauabschnitt weitestgehend aufgesiedelt, im 2. Bauabschnitt ist das Interesse an den städtischen Bauflächen sehr groß. Diese Gegebenheiten reflektiert den derzeit, allgemein hohen Wohnungsbedarf im Stadtgebiet.

Mit dem Stadtentwicklungskonzept „Kehl 2035“ wurde der angestrebte Zielkor- ridor der Bevölkerungsentwicklung festgelegt, woraus sich der entsprechende Wohnungsbedarf darüber hinaus ableiten lässt.

Durch den geplanten Neubau des Mehrfamilienhauses entsteht im Planungs- gebiet ein Gebäudeensemble im Zusammenspiel mit dem vorhandenen, mehr- geschossigen Wohnhaus und schafft dadurch zusätzlichen Wohnraum in Form von 18 kleinen bis mittelgroßen Wohneinheiten. Alle Wohnungen sind barriere- frei gestaltet und bieten helle, nach Süd-Westen orientierte Aufenthaltsräume

mit vorgelagerten Balkonen bzw. Dachterrassen auf insgesamt 4 Wohnetagen verteilt. Durch den Erhalt der alten Laubbäume auf dem Grundstück und der Lage der beiden Gebäude zueinander entstehen private Grünzonen und Freiflächen.

Das festgesetzte Plangebiet entspricht der Eigenart des umliegenden Baugebiets als Wohngebiet. Der Umfang der Planung fügt sich gestalterisch und maßvoll in die bestehende Bebauung ein. Die Grundstücke mit den Ein-/Zweifamilienhäusern werden nach wie vor als eigenständige Einheiten wahrgenommen; die damaligen Grundzüge der Planung bleiben erhalten. Die vorgesehenen Baufenster im Plangebiet mit den entsprechenden Abständen zur Bestandsbebauung gewähren gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die bisherige Rechtsprechung geht davon aus, dass das Rücksichtnahmegebot im Regelfall aus tatsächlichen Gründen nicht verletzt sei, wenn das Vorhaben die Abstandsflächen einhalte. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot ist demnach nicht erkennbar. Die nachbarschaftlichen Belange werden ausreichend berücksichtigt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Gebäudeergänzung zu schaffen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden

## II.1. Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da es sich im vorliegenden Fall um eine Nachverdichtung der bestehenden Baustruktur sowie zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen als Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Das Plangebiet ist an drei Seiten von der Umgebungsbebauung umschlossen und ist somit dem Innenbereich zuzuordnen.

Darüber hinaus beträgt die anrechenbare Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (Grundstücksfläche ca. 3.385 m<sup>2</sup> ergibt bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eine anrechenbare Grundfläche von ca. 1.354 m<sup>2</sup>).

Die im Bebauungsplan zulässigen 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).

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 wird abgesehen. 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.

### **Ablauf**

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat am 14.07.2021 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Kandelstraße" in Kehl-Stadt gemäß § 2 Abs. 1 und § 13a BauGB gefasst und beschlossen die Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 02.08. bis einschließlich 10.09.2021 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Während der Offenlage zum Bebauungsplan "Kandelstraße" in Kehl-Stadt sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und 17 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen. Von den Stellungnahmen haben 7 keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Die meisten der eingegangenen Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen konnten ohne weitere Änderungen der Entwurfsunterlagen abgewogen werden. Einige Stellungnahmen führten zu Klarstellungen oder redaktionellen Anpassungen in den Planunterlagen.

In der Planzeichnung erfolgte eine ergänzende Kennzeichnung der Überflutungsflächen. Die Hinweise wurden u.a. hinsichtlich der Grundwassermessstellen, der Luftschadstoffe und der Geotechnik ergänzt. Die Begründung wurde aktualisiert und mit der Definition von „Altenwohnungen“ ergänzt.

Aufgrund einer Stellungnahme wurden Ergänzungen hinsichtlich Nistkästen und Einfriedigungen in den Textfestsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften und in der Begründung vorgenommen. In der eingegangenen Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz wurde auf eine korrigierte Fassung des Schallgutachtens verwiesen. Das Gutachten wurde im Zuge der Offenlage ergänzt. Die Grundzüge der Planung werden durch die aufgeführten Ergänzungen nicht berührt.

Eine erneute, auf zwei Wochen verkürzte Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB, sowie die erneute Durchführung zur Beteiligung der

betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde für die ergänzten Teile erforderlich.

Bestandteile der erneuten Offenlage waren die Ergänzungen im Schallgutachten mit Stand vom August 2021 sowie die Ergänzungen in den Textfestsetzungen bezüglich der Nistkästen und Einfriedigungen.

Der Bebauungsplan "Kandelstraße" in Kehl-Stadt hat in der Zeit vom 11.01. bis einschließlich 25.01.2022 verkürzt auf die Dauer von zwei Wochen öffentlich ausgelegen. Parallel dazu wurden die von den Ergänzungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während der Auslegung konnten Stellungnahmen zu den ergänzten Teilen vorgetragen werden.

Es sind eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit und zwei Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen konnten ohne weitere Änderungen der Entwurfsunterlagen abgewogen werden.

Die während der Offenlagen eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden demgemäß gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Hierbei können weniger gewichtige Belange gegenüber höher gewichtigen Belangen zurückgestellt werden.

Der Bebauungsplan tritt nach dem Satzungsbeschluss durch die öffentliche Bekanntmachung in Kraft.

### **III. Plangebiet**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurstück-Nr. 3924 und 3924/1 in Kehl. Der südöstliche Bereich des Grundstücks ist bebaut, im nordwestlichen Bereich befinden sich derzeit die Stellplätze und Garagen der bestehenden Bebauung. Weitere Flächen sollen nicht hinzugezogen werden.

Die beiden Flurstücke Nr. 3924 und 3924/1 befinden sich im Privatbesitz. Es besteht eine Vereinigungsbaulast.

### **IV. Vorhandene Planungen und Untersuchungen**

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



#### IV.1. Regionalplan Südlicher Oberrhein<sup>1</sup>

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 industriellen und gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten größeren Umfangs zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes ohne Flächenbegrenzung einräumt.

Der Verdichtungsbereich im ländlichen Raum Offenburg/Lahr/Kehl soll aber auch als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt gefestigt und so weiterentwickelt werden, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.

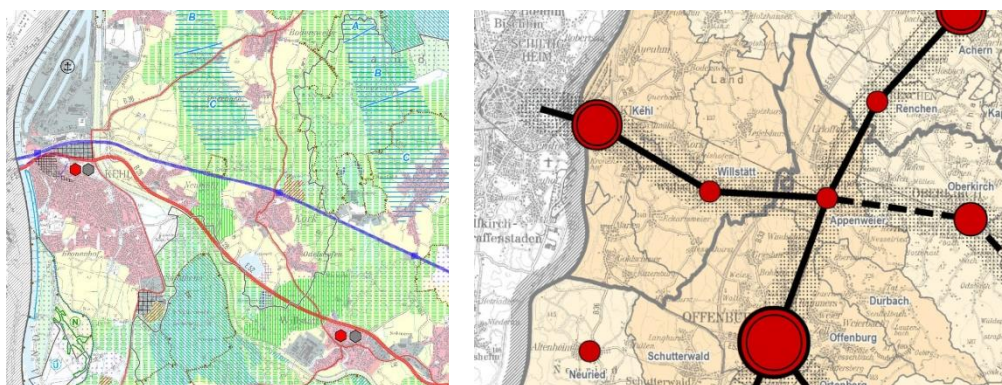


Abb 1: Auszug aus dem Regionalplan südlicher Oberrhein 2016 – Raumnutzungskarte / Strukturkarte

<sup>1</sup> Siehe Regionalplan südlicher Oberrhein, Regionalverband südlicher Oberrhein, Stand: Juni 2019

Nach dem Regionalplan soll Kehl als Mittelzentrum auch einer verstärkten Siedlungsentwicklung für die Funktion Wohnen nachkommen. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

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

#### IV.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.

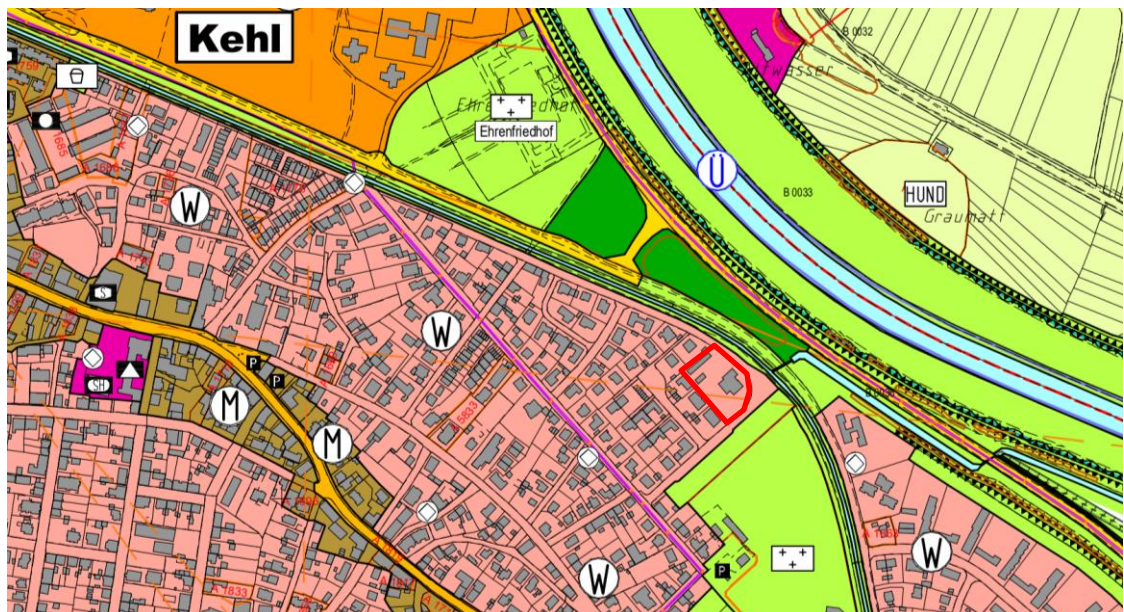


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2004 - Kernstadt

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kehl wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans sind demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zu beachten ist darüber hinaus eine im Flächennutzungsplan markierte Richtfunkschutzzone die das Gelände überquert. Da die geplanten Gebäude aber nicht höher sind als der angrenzende Gebäudebestand und die Nutzung in Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe auch nicht ausgeweitet wird, kann davon ausgegangen werden, dass es hier nicht zu Konflikten kommen wird.

### IV.3. Umweltbelange / Artenschutz

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

#### Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft

Aufgrund der großräumig anthropogenen Überformung des Umfelds durch eine vollversiegelte Stellplatzanlage sowie eine regelmäßig gemähte Rasenfläche und wenige Bäume (überwiegend Nadelbäume) sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Aspekte Pflanzen und Landschaft zu erwarten.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 und der damit verbundenen zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen bis maximal 50% ergibt sich eine zulässige Neuversiegelung von ca. 510 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Werden auch keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die Aspekte Boden und Wasser ausgelöst. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder Luft und Klima gilt, dass dem Standort keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftentstehung oder für den Klimaschutz zukommt, sodass auch hierfür keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind – im Gegenteil werden durch eine festgesetzte Dachbegrünung für zukünftige Bauvorhaben positive Aspekte für das Stadtklima geschaffen.

Das Gebiet liegt nicht im Wirkungsbereich europäischer Natura 2000 - Schutzgebiete (FFH-Gebiet / Vogelschutzgebiet).

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die im Plangebiet wohnenden Menschen wurden geprüft. Bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass aus schalltechnischer Sicht Wohnqualität erreicht wird<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Siehe hierzu auch "Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplanverfahren Kandelstraße Kehl", gsd akustik + bauphysik gmbh, Pforzheim; Stand: März 2021

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

Durch die Errichtung der Gebäude, werden keine nennenswerten zusätzlichen Emissionen verursacht. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Durch die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kandelstraße“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

#### Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einer Umsetzung der Planung nicht entgegenstehen. In diesem Zusammenhang relevant sind europarechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten sowie alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie).

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung hat potentielle Mauereidechsenhabitate aufgezeigt. Um Konflikte mit dem Artenschutz zu vermeiden, sind für die Mauereidechse Maßnahmen zu ergreifen. Die geplante Vergrämuungsmaßnahme (V2) kann ohne vorher festgelegte CEF-Maßnahmen erfolgen, da der Bereich um das bestehende Mehrfamilienhaus ausreichend Ausweichhabitate für Mauereidechsen bietet. Bei fachlich guter Umsetzung der Vergrämuungsmaßnahme kann eine Betroffenheit von Mauereidechsen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden<sup>3</sup>. Die Maßnahmen werden in die Festsetzungen aufgenommen und die Durchführung vertragsrechtlich gesichert. Weitere Konflikte können ausgeschlossen werden.

---

<sup>3</sup> Siehe: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Büro Bresch, Henne, Mühlingshaus, Bruchsal; Stand: 19.01.2021

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

#### IV.4. **Militärische Altlasten / Kampfmittel**

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

#### IV.5. **Denkmalschutz / Archäologische Funde**

Im Plangebiet liegen nach dem vom Landesdenkmalamt herausgegebenen archäologischen Stadtkataster Kehl keine Flächen innerhalb des Interessenbereichs der Archäologischen Denkmalpflege.

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

#### IV.6. **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 filtrierte im Ufernahbereich Wasser in den Aquifer. Absenkbrunnen sowie Dichtwände bzw. Drainageleitungen entlang des Rheins und der Kinzig sollen ein durch die Stauhaltung verursachtes Ansteigen des Grundwasserspiegels im Stadtgebiet verhindern.

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

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "MFH Kandelstraße" in Kehl liegt ca. 600m östlich der Grundwassermessstelle



9901/064-8 GWM 1 BDF Typ II, Kehl. Die Messstelle ist nur bedingt für Grundwasserstandsangaben für das Vorhabengebiet geeignet, da diese räumlich näher an den Grundwasserabsenkbrunnen der Grundwasserhaltungsanlage Kehl liegt.

Im Umfeld des Vorhabengebietes liegen weitere Grundwassermessstellen.

Südlich, in rd. 100 m Entfernung zum Vorhabengebiet liegt die Messstelle 170 NBA Kehl. Für diese Messstelle liegen Grundwasserstandsdaten für die Jahre 1974 bis 1982 vor. Westlich, in rd. 500 m Entfernung zum Vorhabengebiet liegt die Messstelle 118 NBA Kehl. Zwischen den Jahren 1971 bis 1997 wurden an dieser Messstelle ebenfalls Grundwasserstandsdaten aufgezeichnet.

Südwestlich, in rd. 600 m Entfernung zum Vorhabengebiet liegt die Messstelle 117 NBA Kehl. Für diese Messstelle liegen Grundwasserstandsdaten für die Jahre 1973 bis 2021 vor.

Die zur Verfügung stehenden Grundwasserstandsdaten wurden durch das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ab dem Jahr 1975 ausgewertet. Ursächlich hierfür ist die Inbetriebnahme der Staustufe Gamsheim und der Betrieb der Grundwasserhaltungsanlage Kehl.

Für die Messstellen wurde vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg nachfolgende niedrigsten, mittleren, höchste und mittlere höchste Grundwasserstände ermittelt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]	Betrachtungszeitraum	mittlerer höchster Grundwasserstand [m+NN]
GWM 1 BDF Typ II	133,73 (am 26.06.2017)	133,99	134,55 (am 01.02.2021)	2007-2021	134,27 (2010-2020)
170 NBA Kehl	133,61 (am 26.11.1978)	133,87	135,16 (am 06.02.1980)	1975-1982	-
117 NBA Kehl	133,90 (am 11.12.1989)	134,41	135,68 (am 17.07.2000)	1975-2021	135,19 (2010-2020)
118 NBA Kehl	133,46 (am 30.01.1989)	133,88	134,72 (am 28.05.1978)	1975-1997	-

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

#### IV.7. Hochwasserschutz / Hinweise aus dem Merkblatt „Bebauungsplan“ vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

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 werden die Deiche im Ortenaukreis von der Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg (Gewässer 1. Ordnung) saniert. Das Kulturwehr Kehl/Straßburg und die Polder Altenheim sind die ersten in Baden-Württemberg verfügbaren Anlagen zur Hochwasserrückhaltung am Oberrhein und gehören zum Integrierten Rheinprogramm (IRP). Das IRP hat zum Ziel, neben dem Hochwasserschutz auch die verlorengegangene naturnahe Auelandschaft wiederherzustellen.

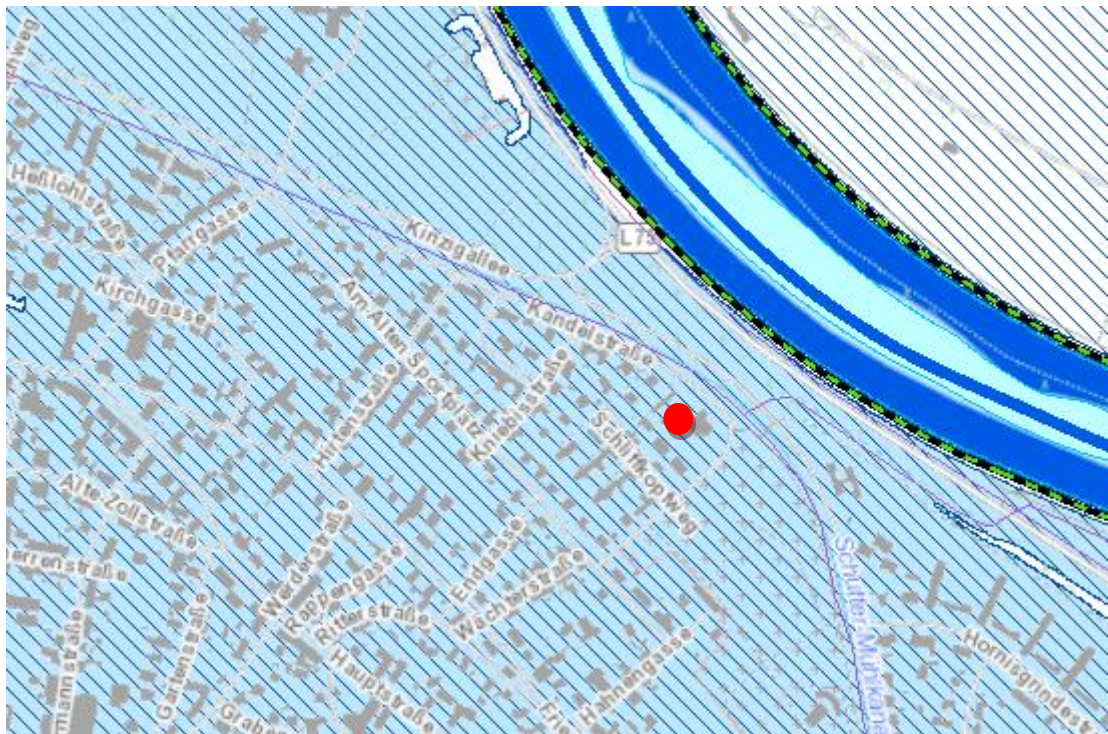


Abb. 3: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Hochwassergefahrenkarte; Internetabfrage vom 04.03.2021

Die vom Land Baden-Württemberg erstellte Hochwassergefahrenkarte weist für das komplette Plangebiet eine Überflutungsfläche HQ<sub>extrem</sub> aus. Die Wasserpiegellage eines HQ<sub>extrem</sub> liegt bei 183,83 m (+NN).

Da es sich bei den nicht überfluteten Flächen um geringe Geländeerhöhungen in einem sonst überwiegend flachen Gelände handelt und eine geringe Geländemodellierung in Zuge der Bebauung nicht ausgeschlossen werden kann, wird vorsorglich der gesamte Geltungsbereich als Überflutungsfläche HQ<sub>extrem</sub> gekennzeichnet. Die Gefährdung ergibt sich bei einem Hochwasserereignis > HQ<sub>100</sub> durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen.

Nach dem neuen Hochwasserschutzgesetz II, welches am 05.01.2018 in Kraft getreten ist, ist das Gebiet als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§78 b WHG) einzustufen. Bei dessen Bebauung sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS). Die VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

#### IV.8. Emissionen

Die auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen für die geplante Bebauung im Bebauungsplan festzusetzen.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die entstehende neue Bebauung Auswirkungen auf die Bestandsbebauung hat und ob in diesem Zusammenhang hier Schutzmaßnahmen vorzusehen sind.

Hierzu wurden ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro gsd akustik + bauphysik gmbh, Pforzheim erstellt (siehe Anlage). Im immissionsrelevanten Umkreis des Plangebietes befinden sich die Verkehrswege: Graudenzer Straße (Landesstraße 75) sowie die Kinzigallee. Lärmintensive Gewerbebetriebe sind im zu betrachtenden Umfeld keine zu berücksichtigen.

Durch das geplante Bauvorhaben selbst gehen keine signifikanten Pegelerhöhungen an den Bestandsgebäuden hervor. Im Gegenteil werden durch die Bebauung die süd-westlich davon liegenden Gebäude vom Straßenverkehr abgeschirmt, was zu Pegelminderungen an diesen Gebäuden führt.

#### IV.9. Feinstaub (PM 10)

Emissionsquellen für Feinstaub sind regional sehr unterschiedlich verteilt und leisten verschieden hohe Beiträge. Besondere Belastungsschwerpunkte stellen vor allem dicht besiedelte städtische Bereiche mit hohem Verkehrsaufkommen oder Industriegebiete dar.

In Baden-Württemberg werden zwei Arten von Feinstaubmessungen durchgeführt. Die Spotmessung erfolgt entlang von vielbefahrenen Straßen, an denen Wohnnutzung direkt angrenzt (Straßenschluchten). Kehl wurde nicht in die Spotmessungen aufgenommen. Daneben gibt es das landesweite Messnetz der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW). In Kehl steht die Messstelle der LUBW nördlich der



Eisenbahnbrücke auf der Landzunge zwischen Rhein und Yachthafen. Der Zeitrahmen für die Beurteilung der Luftqualität liegt in der Regel bei einem Jahr. Vor allem die Überschreitungshäufigkeit der Tagesmittelwerte variiert zwischen einzelnen Jahren teilweise erheblich.

Für die gesundheitliche Bewertung von Feinstaub PM10 sind v.a. die chemische Zusammensetzung und die Partikelgröße ausschlaggebend. Ein hoher Anteil Aerosole in der Atemluft kann zu Schädigungen der menschlichen Gesundheit wie Bronchitis, Herz-Kreislaufkrankungen und Allergien führen.

Mit dem Inkrafttreten der 39. BImSchV am 02.08.2010 beträgt der einzuhaltende Grenzwert für Feinstaub PM10 im Jahresmittel  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Der 24-Stunden-Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit liegt bei  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , bei 35 zugelassenen Überschreitungen pro Kalenderjahr.

Durch die Messstelle der LUBW im Kehler Hafen wurden folgende Werte ermittelt:

Jahr	Anzahl der Überschreitungen	Jahresmittelwert
2018	4	$17 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2019	2	$16 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2020	2	$15 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Es kann festgestellt werden, dass in den Jahren 2018 bis 2020 sowohl der Jahresmittelwert für Feinstaub PM10, als auch die Anzahl der Überschreitungen mit dem 24-Stunden-Grenzwert in Kehl unterhalb der einzuhaltenden Grenzwerte liegen. Beim Feinstaub PM10 bewegen sich die Werte in Kehl seit 2001 zwischen  $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$  und  $27 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , wobei die zulässige Anzahl der Überschreitungen des 24-Stunden-Grenzwertes pro Kalenderjahr seit 2001 nie überschritten wurde.

#### IV.10. Stickstoffdioxide (NO<sub>2</sub>)

Zu den wichtigsten Quellen der Stickstoffoxide in der Umwelt gehört neben Kraftwerken und Feuerungsanlagen der Verkehr. Bei Verbrennungsvorgängen entsteht neben Stickstoffmonoxid auch Stickstoffdioxid. Aus dem emittierten Stickstoffmonoxid wird durch Oxidation in der Atmosphäre Stickstoffdioxid. Schon eine vergleichsweise geringe Erhöhung an Stickstoffdioxid führt bei der Bevölkerung zu einem nachweisbaren Anstieg an Atemwegserkrankungen. Die höchste Konzentration an Stickstoffoxiden werden an eng bebauten, viel befahrenen Straßen gemessen, weil sich die Autoabgase dort nicht ungehindert ausbreiten können und daher nur langsam in der Atmosphäre verdünnt werden.

Für die Beurteilung der gesundheitlichen Auswirkungen durch bestimmte Luftschadstoffe stehen die gesetzlich festgelegten Grenzwerte zur Verfügung. Mit dem Inkrafttreten der 39. BImSchV am 02.08.2010 beträgt der einzuhaltende Grenzwert für NO<sub>2</sub> im Jahresmittel 40 µg/m<sup>3</sup>. Der 1-Stunden-Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit liegt bei 200 µg/m<sup>3</sup>.

Durch die Messstelle der LUBW im Kehler Hafen wurden folgende Werte ermittelt:

Jahr	Anzahl der Überschreitungen AzT1h	Jahresmittelwert
2018	0	25 µg/m <sup>3</sup>
2019	0	24 µg/m <sup>3</sup>
2020	0	18 µg/m <sup>3</sup>

Es kann festgestellt werden, dass in den Jahren 2018 bis 2020 sowohl der 1-Stunden-Grenzwert, als auch der Jahresmittelwert für NO<sub>2</sub> in Kehl unterhalb der einzuhaltenden Grenzwerte liegen. Bei den Stickstoffdioxiden bewegen sich die jährlichen Werte seit 2010 maximal bei 26 µg/m<sup>3</sup>.

#### IV.11. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt über die Kandelstraße. Diese ist sowie das weitere Straßennetz ausreichend dimensioniert und kann den entstehenden Verkehr problemlos aufnehmen.

#### IV.12. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert. Entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

### V. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes geschaffen.

## **VI. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

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

Die Flächen im Geltungsbereich werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### **VI.2. Maß der baulichen Ordnung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht den Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO um die Baustruktur der umliegenden Gebiete aufzunehmen und eine städtebauliche Maßstäblichkeit zu sichern.

Darüber hinaus wird eine Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt um, gemäß den Vorgaben zum schonenden Umgang mit Grund und Boden, die größtmögliche Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Zur Sicherung einer städtebaulichen Einbindung in die umgebende Bebauung wird weiterhin die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich an den heutigen Bestandsgebäuden der vorhandenen Gebäude und der umliegenden Bebauung.

### **VI.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

### **VI.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports**

§ 12 Abs. 2 BauNVO schränkt die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports auf die durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf ein. Entsprechend ist im Bebauungsplan festzusetzen, in welchem Umfang diese zulässig sind.

Demgemäß sind Stellplätze für Kfz zulässig. Dies entspricht der vorgesehenen Wohnnutzung.

Stellplätzen, Garagen und Carports sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen sowie der Umgrenzung von Flächen für Stellplätzen, Garagen und Carports zulässig.

### **VI.5. Flächen für Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 und 2 sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

#### VI.6. **Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Nach den Vorgaben des Wassergesetzes Baden-Württemberg sollen Niederschlagswässer von Grundstücken versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Auf Grund der vorliegenden Grundwasserstände und den Bodenverhältnissen auf angrenzenden Grundstücken kann davon ausgegangen werden, dass die Regenwässer versickert werden können. Darüber hinaus befindet sich der Schuttermühlkanal als Vorfluter unmittelbar nördlich des Plangebiets.

Die detaillierte Systembeschreibung und der Nachweis entsprechender Flächen / Volumen ist im Zuge des Entwässerungsantrags zu erbringen, der im Zusammenhang mit dem Bauantragsverfahren/Kenntnisgabeverfahren gesondert zu stellen ist.

#### VI.7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zum grundsätzlichen Schutz nachtaktiver Tiere sowie zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden, gemäß der im Anhang beigefügten artenschutzrechtlichen Beurteilung, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Im Rahmen von Maßnahmen, die im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren erfolgt sind, wurden einige Fichten im Plangebiet gefällt. Im Geltungsbereich des Plangebiets wird als Ersatzmaßnahme die Anbringung von neuen Nistkästen festgesetzt, die den entsprechenden Vogelarten als Nistplätze dienen können. Mit der Auswahl von Nistkästen für Höhlen- und für Nischenbrüter können die Hauptarten der heimischen Vögel abgedeckt werden.

#### VI.8. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch den Straßenverkehr ein. Aus diesem Grund wurden schalltechnisch Untersuchungen durch das Büro gsd akustik + bauphysik gmbh, Pforzheim durchgeführt (siehe Anlage).

Zur Beurteilung der Situation durch den Straßenverkehr auf der Graudener Straße und der Kinzigallee wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete herangezogen. Im Plangebiet treten durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel bis 60dB(A) tags und 50 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden dementsprechend zur Tagzeit bis zu 5 dB und zur Nachtzeit ebenfalls bis zu 5 dB überschritten. Es werden Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr erforderlich.

Prinzipiell sind aktive Maßnahmen (Wände, Wälle) passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, Lüfter) vorzuziehen. Zum vollständigen Schutz aller Geschosse müsste mindestens die Sichtverbindung zwischen der Straße und den Immissionsorten unterbrochen werden. Auf Grund des großen Abstandes zwischen den nördlich gelegenen Straßenzügen und dem Plangebiet wäre entlang der Kinzigstraße eine sehr lange Lärmschutzwand erforderlich, um im Planbereich die Immissionen maßgeblich reduzieren zu können, dies wäre allerdings wirtschaftlich und flächenmäßig nicht darstellbar. Entlang der Kandelstraße hätte zudem eine Lärmschutzwand auf Grund der Unterbrechung durch die Zufahrt nicht die gewünschte Wirkung. Darüber hinaus ist eine Lärmschutzwand entlang der Kandelstraße aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht.

Sind aktive Maßnahmen wie Wände oder Wälle aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen nicht realisierbar, so sind passive Maßnahmen zu ergreifen.

Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Festverglasungen und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung zu nennen, wobei gilt, dass:

- schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten, und
- weniger schutzbedürftige Räume, wie Küchen oder Bäder, sich an den lärmbelasteten Seiten befinden sollten.

Überschreitungen im Plangebiet ergeben sich maßgeblich durch den Verkehrslärm. Aufgrund der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte sind erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm nicht auszuschließen. Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 (2016) berechnet und festgelegt.

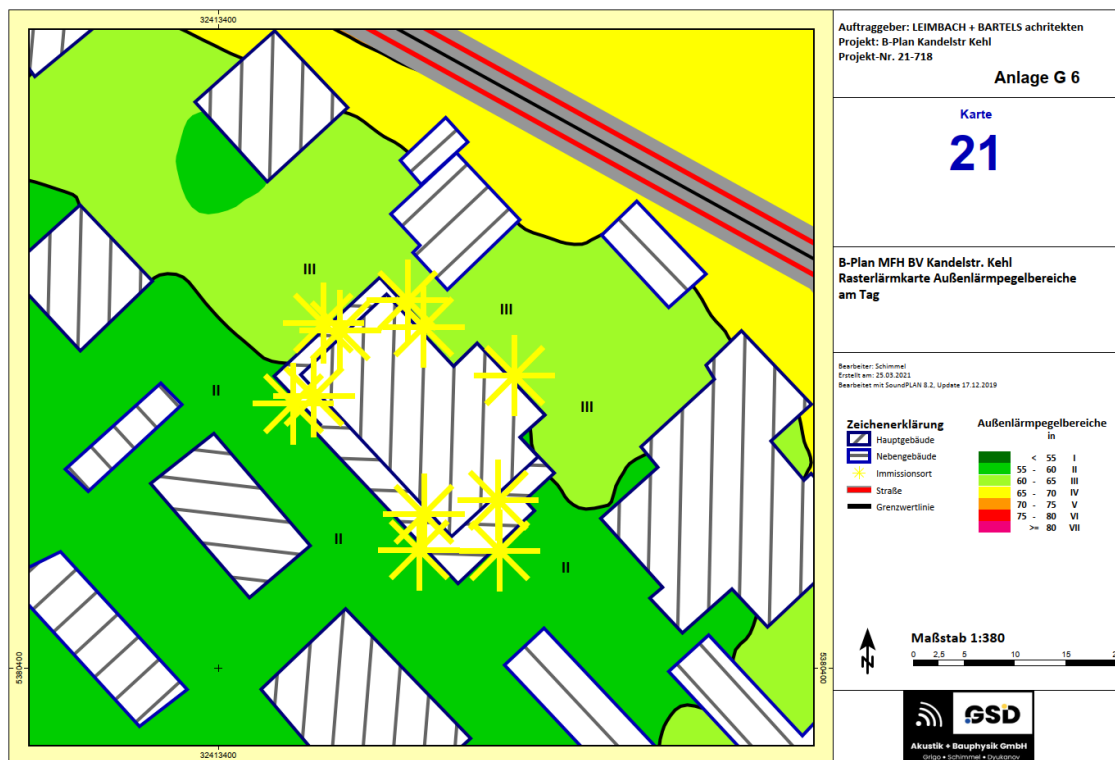


Abb. 4: Auszug aus dem "Schalltechnischen Gutachten - Bebauungsplanverfahren "KANDELSTRASSE" in Kehl – Anlage G6; gsd akustik + bauphysik gmbh, Pforzheim Stand: März 2021

#### VI.9. **An nordöstlich und nordwestlich orientierten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Dachflächen von Neubauten sind im Plangebiet zu begrünen. Hierzu werden detaillierte Vorgaben gemacht.

#### VI.10. **Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Sofern die bestehenden Bäume innerhalb der bestehenden Grünfläche erhalten werden können, sollte dies grundsätzlich geschehen.

Der Baumbestand mit drei älteren Laubbäumen ist im zeichnerischen Teil als "zu erhalten" gekennzeichnet. Die Bäume besitzen in jedem Fall ein wichtiges Potential zur Verbesserung des Stadtklimas und zu gesunden Umweltverhältnissen bei. Sie beleben das Orts- und Stadtbild und dienen darüber hinaus als Lebensraum und Nahrungsspender für verschiedene Tierarten auch ökologischen Zwecken. Zusätzlich ist der Leitfaden „Baumschutz auf Baustellen“ der Stadt Kehl zu beachten.

In Abhängigkeit von der räumlichen Nähe zwischen Bauvorhaben und Baum bzw. in Abhängigkeit von der Baustellenorganisation wird eine baustellenbegleitende Unterstützung durch einen Baumgutachter empfohlen.

## VI.11. Höhenlage baulicher Anlagen

Für die Höhenlage werden Festsetzungen der Erdgeschossfußbodenhöhe in Relation zum Bezugspunkt gemacht.

## VII. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

### VII.1. Dachform und Dachneigung

Der Gebäudeentwurf sieht für den Neubau ein begrüntes Flachdach vor, welches das Gebäude optisch minimiert und sich gut in die Umgebung einfügt.

Aus ökologischen Gründen sind neue Flachdächer zu begrünen.

Die Qualität des Regenwasserabflusses wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei als Dacheindeckung und Dachinstallation sind daher nicht zulässig.

### VII.2. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die nachzuweisende Anzahl notwendiger Stellplätze wird abweichend von den Vorgaben § 37 LBO auf 1,5 Stellplätze erhöht. Dies trägt der zunehmenden Anzahl von Fahrzeugzulassungen pro Wohneinheit und der ohnehin angespannten Parksituation in den umliegenden Straßen Rechnung und entspricht den Festsetzungen der übrigen, in neuerer Zeit aufgestellten Bebauungspläne der Stadt Kehl.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Stellplatzverpflichtung auf 0,7 Stellplätze pro Wohneinheit vermindert werden kann, wenn eine vertragliche Verpflichtung zur Herstellung von altersgerechten Wohnungen geschlossen wird. Dies geschieht unter Berücksichtigung der VwV Stellplätze die besagt: „Von der Verpflichtung zur Herstellung von einem Kfz-Stellplatz je Wohnung sind grundsätzlich auch Altenwohnungen erfasst, bei denen i. d. R. von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden kann. Soweit es sich dabei um Wohnanlagen oder Teile von Anlagen handelt, die nachweislich dauerhaft zur Nutzung durch alte Menschen vorgesehen sind, führt diese uneingeschränkte Verpflichtung zu einer nicht beabsichtigten Härte, da hier auch die Möglichkeit des § 37 Abs. 4 S. 2 LBO wenig entlastend wirkt. Diese Fälle sind über eine Befreiung nach § 56 Abs. 5 LBO zu lösen. Eine Beschränkung der Baugenehmigung auf die Nutzung als Altenwohnung ist geeignet, eine

dauerhafte Nutzung im beantragten Sinne sicherzustellen bzw. ein Aufleben der Stellplatzverpflichtung im Falle anderer Nutzungen zu verdeutlichen.“<sup>4</sup>

### VII.3. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Verbesserung des Kleinklimas werden die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Art und Qualität der Bepflanzung festgesetzt.

Bodenversiegelungen durch Stellplätze und Garageneinfahrten sind aus ökologischen Gründen zu minimieren und wasserdurchlässig zu gestalten. Wasserdurchlässige Befestigungen sind z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-/ Splittdecken, Porenpflaster, Splittfugenpflaster.

Um einerseits den Boden und Wasserhaushalt vor übermäßige Versiegelung zu schützen und andererseits ein angenehmes Mikroklima im Plangebiet zu erhalten, müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a Naturschutzgesetz sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Grünflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Flächenhafte Kies-, Splitt-, Schotter- und Steingärten, die aus Kunst- oder Natursteinen bestehen (Steingärten) sind somit ausgeschlossen.

Stein- und Schottergärten haben eine geringe klimaökologische Ausgleichsfunktion, führen zu einer erhöhten Verdichtung des Bodens und einem erhöhten Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser, einer geringeren Grundwasserneubildung, bieten ein geringeres Habitatpotential für (geschützte) Arten und sind daher prinzipiell für alle neuen Bauvorhaben in Baden-Württemberg durch § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO i.V.m. § 21a Naturschutzgesetz ausgeschlossen (siehe hierzu auch Hinweis unter Punkt IV.7 in den textlichen Festsetzungen).

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher gemäß der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Die Baumstandorte dürfen auf Grund technischer Erfordernisse und in Abstimmung mit der Stadt Kehl geringfügig verschoben werden.

Aus ökologischen Gründen sind nur heimische und standortgerechte Pflanzen (Bäume, Sträucher) entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen, um die entsprechende Qualität

---

<sup>4</sup> Vergleiche hierzu auch VwV Stellplätze, zu § 37 Absatz 1 – 2. Altenwohnungen; Stand 28.05.2015



tatsächlich gewährleisten zu können. Eiben können ausnahmsweise gepflanzt werden, in vorheriger Absprache mit der Umweltabteilung der Stadt. Eiben und die bereits in der beigefügten Pflanzliste aufgeführten Hainbuchen zählen zu den wenigen Baumarten, die die auf dem Grundstück vorhandenen Schattenflächen (begründet durch Bäume oder Gebäude) ertragen. Eiben sind immergrüne, schnittverträgliche, vogelfreundliche Pflanze, dienen für Vögel als Unterschlupf und als Nahrungsquelle. Sie können somit aus Umweltgesichtspunkten positiv gewertet werden. Die Anpflanzungen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Standortgerechte, heimische Pflanzen leisten einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz. Exotische Bäume und Sträucher wie Thuja, Forsythien und Zierkirschen bieten den an heimische Gehölze angepassten Insekten und Vogelarten keine geeigneten Lebensräume.

#### VII.4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zur städtebaulichen Einbindung werden Gestaltungsvorschriften für die Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum gemacht.

### VIII. Begründung der Kennzeichnung von Flächen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

#### VIII.1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

##### HQ extrem

Im Bebauungsplan sind HQ<sub>extrem</sub>-Überflutungsflächen nachrichtlich als "Risiko- gebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG" gekennzeichnet.

In diesen Gebieten sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der aktuellen Fassung zu beachten, um sicherzustellen, dass:

- Die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
- bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;

- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

## **IX. Anlagen**

### **IX.1. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung**

(BHM Planungsgesellschaft mbH, Bruchsal) Stand: 05.02.2021

### **IX.2. Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplanverfahren "KANDELSTRASSE" in Kehl**

(gsd akustik + bauphysik gmbh, Pforzheim) Stand: August 2021