

## B E G R Ü N D U N G

### zum Bebauungsplan zur "Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich Kehl gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

#### 1. Ausgangslage

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

Darüber hinaus ist Kehl die besondere Funktion einer Grenzübergangsgemeinde zugewiesen.

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

Ausbau einer dem örtlichen Grenzverkehr entsprechenden Infrastruktur und Dienstleistung.

#### 2. Entwicklungsziele

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

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

Diese Zielsetzungen lassen sich in folgenden Punkten konkreter ausdrücken:

- Erhaltung der Spezial- und Fachgeschäfte in der zentralen Geschäftslage
- Schaffung eines zusätzlichen zentralen Versorgungsangebots
- Verbesserung der öffentlichen Dienstleistungen
- Gezielte Erhaltung der Wohnmöglichkeiten und Schaffung eines zusätzlichen Wohnungsangebots
- Verbesserung des Wohnumfelds

### 3. Entwicklungsschwerpunkte

Zur Realisierung der dargestellten Zielsetzung wurden in den vergangenen Jahren in der zentralen Innenstadt und in deren unmittelbaren Nachbarschaft folgende Planungen und Maßnahmen durchgeführt:

- 3.1 Das Sanierungsgebiet "Kahllach", als innenstadtnahes Wohngebiet.
- 3.2 Das Wohnumfeldprogramm "Zentrale Innenstadt".
- 3.3 Der Entwicklungsschwerpunkt "Straßburger Straße/Stadteingang".
- 3.4 Der Entwicklungsschwerpunkt "Marktplatz-Nord".
- 3.5 Das Programm Einfache Stadterneuerung "Innenstadt" (beantragt am 15.11.1987).

### 4. Erfordernis der Planaufstellung

Zur Erreichung der dargestellten Entwicklungsziele wurden bzw. werden für einzelne stadtplanerische Fachbereiche Konzeptionen für den gesamten Bereich der zentralen Innenstadt Kehl erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen, und zwar:

- Verkehrskonzeption,
- Parkierungskonzeption,
- Nutzungskonzeption,
- Gestaltungskonzeption.

Bezüglich der Nutzungskonzeption ist eine Durchsetzbarkeit der stadtplanerischen Ziele nur möglich, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Eine besondere Aktualität erhält diese Zielsetzung dadurch, daß in letzter Zeit eine Häufung von Bauanträgen für Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) im Kehler Innenstadtbereich festzustellen ist. Im Hinblick auf die dargestellten stadtplanerischen Zielsetzungen spielen Vergnügungsstätten eine wichtige Rolle, da bei ungeordneter Entwicklung derartiger Einrichtungen nachteilige städtebauliche Auswirkungen nicht auszuschließen sind und somit ein Widerspruch zu den stadtplanerischen Vorgaben für den Kehler Innenstadtbereich besteht.

Grundsätzlich gehören auch Vergnügungsstätten zum Nutzungsspektrum einer Stadt der Größe Kehls. Es besteht jedoch aus stadtplanerischer Sicht eine Regelungsnotwendigkeit, da beim Fehlen planungsrechtlicher Festsetzungen im Zuge von Einzelfallentscheidungen die Gefahr von negativen Entwicklungen nicht abgewendet werden kann, und zwar u.U. gerade in Bereichen, wo solche Entwicklungen nicht gewünscht sind. Aufgrund der gesetzlichen Regelungsmöglichkeiten kann diese Einzelfallproblematik nur im Zusammenhang einer generellen Regelung der Nutzungsarten erfolgen.

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat deshalb in seiner öffentlichen Sitzung am 14. Juli 1986 beschlossen, zur Regelung der Nutzungsarten einen Bebauungsplan aufzustellen.

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kehl (genehmigt am 28.8.1978) weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans "Gemischte Bauflächen (M)" gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BauNVO aus.

Gleichzeitig sind durch Planzeichen die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen ausgewiesen.

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

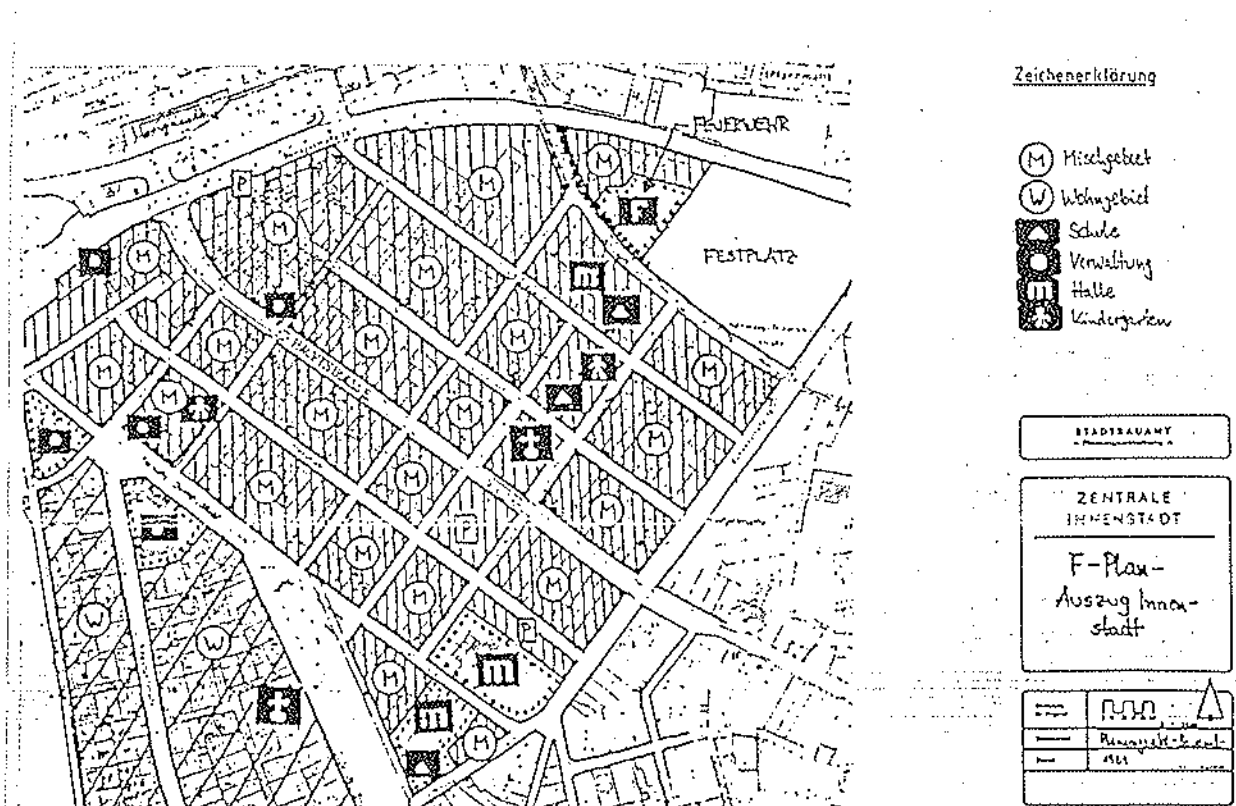
Entsprechend Lage und Eignung zeigt der heutige Bestand schon eine weitgehende Gliederung. Der Gesamtbereich der gemischten Baufläche gliedert sich auf der einen Seite in Richtung auf überwiegende Wohnnutzung, auf der anderen Seite in Richtung auf überwiegende Geschäftsnutzung und Dienstleistungen. In bestimmten Bereichen kommt es nach wie vor zu einer Mischung von Wohnen, Geschäften und Dienstleistungen.

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

Im Bebauungsplan wurde die Flächennutzungsplan-Ausweisung "Gemischte Bauflächen (M)" dementsprechend in die einzelnen Nutzungsarten Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA), Besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) entwickelt.

Auf zwei Standorten befinden sich Einrichtungen der französischen Streitkräfte. Dementsprechend erfolgt die Nutzungsfestsetzung SO (Bund).

Ebenfalls dem Bestand folgend werden im Bebauungsplan die Gemeinbedarfseinrichtungen festgeschrieben.



## 6. Einbindung in die stadtplanerische Konzeption für die Zentrale Innenstadt

### 6.1 Ausgangslage

Die Stadt Kehl ist im Rahmen der Stadtentwicklung bestrebt die städtebauliche Qualität der Innenstadt zu verbessern. Ausgangspunkt hierzu war der Rahmenplan "Stadtkern Kehl", der in den Jahren 1976 - 1978 ausgearbeitet wurde. Auf dieser Grundlage wurde die Stadtentwicklungsplanung kontinuierlich fortgeführt.

Als Ausgangspunkt zu diesen Planüberlegungen wurden intensive Bestandsaufnahmen und Analysen durchgeführt.\* Bei der Untersuchung der vorhandenen Nutzungen und ihrer Verteilung wurde für die ganze zentrale Innenstadt eine städtebaulich positiv zu bewertende Funktionsmischung festgestellt. Eine besondere Bedeutung hat in allen Bereichen das Wohnen, wobei jedoch im Untersuchungszeitraum 1972 - 1981 eine rückläufige Tendenz (Abnahme der Wohnbevölkerung um 5 %) festzustellen war. Daneben hat in bestimmten Bereichen die Geschäftsnutzung einen besonderen Stellenwert. Entsprechend der Gewichtung der Nutzungsarten teilt sich der Bereich der zentralen Innenstadt in folgende Funktionsabschnitte auf:

Die Geschäftsnutzung konzentriert sich sehr stark im Sinne einer Bandstruktur auf die Zone entlang der Hauptstraße. Nur im Bereich des Marktplatzes ist eine wirksame Aufweitung in die Tiefe ansatzweise vorhanden.

In den nächstgelegenen Parallelstraßen Schulstraße und Rheinstraße liegt eine Mischung der Funktionen Geschäftsnutzung, Dienstleistung und Wohnnutzung vor, wobei die Geschäftsnutzung gegenüber der Hauptstraße deutlich untergeordnet ist und die Wohnnutzung insgesamt dominiert. Im weiteren Verlauf der Tiefenentwicklung werden die Parallelstraßen Kinzigstraße und Hermann-Dietrich-Straße durch Wohnnutzung geprägt.

Auf Grund der gegebenen Situation der angrenzenden Gebiete ist im Bereich südlich der Hauptstraße die Wohnnutzung wesentlich ausgeprägter als im nördlichen Teilbereich. Die Bauzeile entlang der Hermann-Dietrich-Straße beinhaltet reine Wohnnutzung und bildet den Übergang zum angrenzenden reinen Wohngebiet "Insel". Entlang der B 28 tritt die Wohnnutzung zurück. Eine Ausnahme bildet hierbei das Hochhaus an der Europabrücke. Die Bebauung entlang der Oberländerstraße grenzt an das Sanierungsgebiet "Kahllach" an. Sie beinhaltet überwiegend Wohnnutzung.

Unter Zugrundelegung der dargestellten Untersuchungsergebnisse wurden die unter Punkt 2 aufgezeigten Entwicklungsziele abgeleitet.

\* siehe hierzu:

Bericht 4.1 "Einwohner und Wohnungsdaten" und Bericht  
5.1.1 "Vorhandene Nutzungen und ihre Verteilung" des Stadtbauamts  
Kehl

## 6.2 Konzept für die Weiterentwicklung der Stadtstruktur

Die aufgezeigten Entwicklungsziele erfordern eine in sich schlüssige städtebauliche Gesamtkonzeption, die sich aus folgenden Einzelpunkten zusammensetzt:

1. Verkehr
2. Nutzungsarten
3. Stadtbild usw.

Die städtebauliche Gesamtkonzeption für die zentrale Innenstadt Kehl sieht hinsichtlich der Geschäftsnutzung vor, die heutige allein auf die Hauptstraße ausgerichtete Bandstruktur durch eine Querachse zu ergänzen und damit die Struktur der Innenstadt zu bereichern und zu stärken. Hinsichtlich der Wohnnutzung sind durch Verbesserungen im Wohnumfeldbereich (insbesondere Verkehrsberuhigung und Gestaltung der Straßenräume) die Voraussetzungen zur Erhaltung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu schaffen.

Einen wichtigen Schritt zur Verbesserung der Verhältnisse für das Wohnen und Einkaufen stellt eine großflächige Verkehrsberuhigung der zentralen Innenstadt dar. Hierzu wurde eine Verkehrskonzeption erarbeitet und vom Gemeinderat als Grundlage für Straßenrückbauten beschlossen. Zwischenzeitlich sind bauliche Maßnahmen in größerem Umfang bereits realisiert worden. Die Fortführung erfolgt sukzessiv in den kommenden Jahren.

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

1. Die Blumenstraße kann auf ganzer Länge zum "Rückgrad" einer verkehrsberuhigten Querachse werden.
2. Funktional beinhaltet die "Querachse" alle Flächen entlang der Marktstraße und Blumenstraße. Dieses "Band" schneidet die "Längsachse" (Hauptstraße) folgerichtig im Marktplatzbereich und erstreckt sich vom Wohngebiet "Insel" durch die gesamte zentrale Innenstadt bis zu deren nördlichen Rand.

Im Zusammenhang mit der geplanten Ausbildung der Hauptstraße als Fußgängerzone wird die Funktion des Marktplatzes gestärkt zum großen, zentralen, dem Fußgänger vorbehaltenen Platz als Mittelpunkt der Stadt.

3. Alle 4 Platzwände sind für zentralitätsbildende Funktionen prädestiniert.
4. Mit der anstehenden Baumaßnahme "Marktplatz-Nord" wird ein wichtiger Schritt hinsichtlich der beabsichtigten "Tiefenentwicklung" eingeleitet.

Die in dem Teilbereich >Nutzungskonzeption< notwendigen Regelungen zur Art der Nutzung, sind generell zu sehen, jedoch ist angesichts der aktuellen Entwicklung eine besondere Regelungsnotwendigkeit für Vergnügungsstätten gegeben.

### 6.3 Verhältnis Stadtentwicklung - Vergnügungsstätten

Die aktuelle Entwicklung auf dem Sektor bestimmter Vergnügungsstätten, sich verstärkt im zentralen Innenstadtbereich anzusiedeln, läuft den dargelegten städtebaulichen Entwicklungszielen weitgehend zuwider. Vergnügungsstätten können erhebliche negative Auswirkungen haben (dies wird durch wissenschaftliche Untersuchungen belegt \*), insbesondere durch

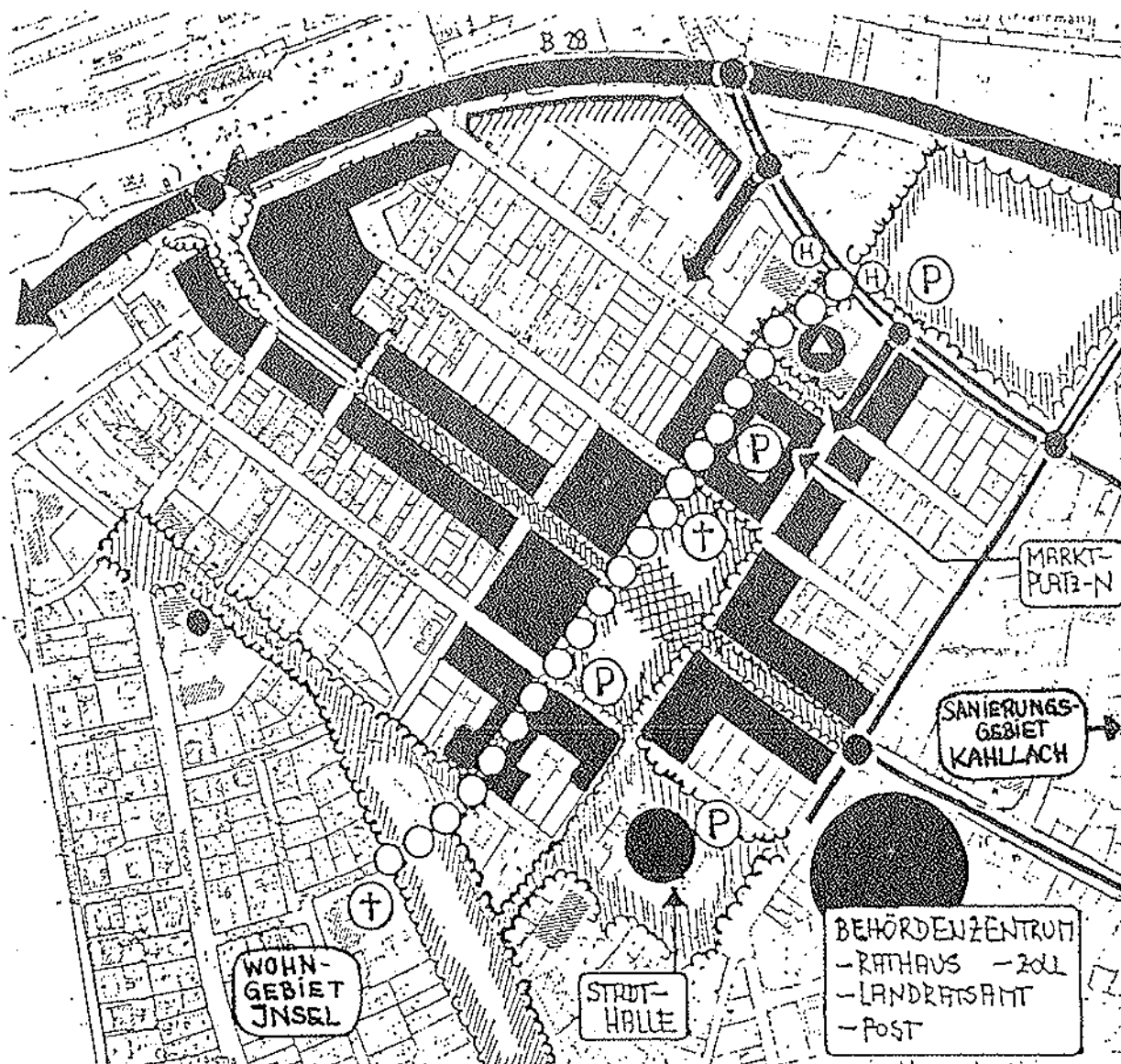
- a) Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbilds (z.B. durch aufdringliche Leuchtreklame, Verschmutzung des öffentlichen Raums durch Benutzer, die sich nicht einfügende, weil auf Reizwirkung abzielende Außengestaltung usw.).
- b) "Trading-down"-Effekte (Qualitätsverlust von Einkaufsbereichen durch Verdrängung des traditionellen gehobenen Einzelhandels und Rückgang der gewachsenen bzw. Einschränkung der stadtplanerisch angestrebten Angebots- und Nutzungsvielfalt).
- c) Negative Auswirkungen auf Wohnbereiche und die Bausubstanz, insbesondere Imageverlust von Wohnbereichen durch Minderung des "guten Rufs" eines Quartiers; Verdrängung der Wohnbevölkerung; Zweckentfremdung von Wohnraum; Absinken des Mietniveaus; Verfall der Bausubstanz; soziale Entmischung; Konzentration von Problemgruppen
- d) Je nach Art und Betreibung von Vergnügungsstätten u.U. auch Jugendgefährdung und Umfeldkriminalität.
- e) Beeinträchtigung durch Lärmentwicklung.

Gerade auch eine Häufung von Vergnügungsstätten führt in der Regel zu besonders negativen Auswirkungen. Für eine zahlenmäßige Begrenzung gibt es jedoch keine Rechtsgrundlage. Es bleibt daher zur Durchsetzung der städtebaulichen Zielsetzung, die ganz besonders auf das gehobene Niveau in den Hauptentwicklungsachsen für den qualifizierten Einzelhandel und das innerstädtische Wohnen abzielt, nur der bereichsweise Ausschluß von Vergnügungsstätten, da sonst eine geordnete und planvolle städtebauliche Entwicklung nicht gewährleistet werden kann.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß unter dem Sammelbegriff "Vergnügungsstätten" ein weitgefächertes Feld von Einrichtungen zusammengefaßt ist, die in ihren städtebaulichen Auswirkungen unterschiedlich zu beurteilen sind. So sind in Hinsicht auf die angestrebte positive Entwicklung der zentralen Innenstadt Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot an vielen Standorten vertretbar (Kategorie A), da bei dieser Nutzungskategorie die aufgezeigten negativen Auswirkungen a) - d) nicht zutreffen. In der Satzung werden deshalb zwei Kategorien A + B der Vergnügungsstätten definiert.

\*) siehe hierzu:

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



Zeichenerklärung:

- ZENTRALE NUTZUNGEN
- QUERACHSE
- FREIRUMLÖSUNG
- SCHULE
- KIRCHE
- PARKIERUNG

STADTRAUKT

siehe hierzu  
auch  
Broschüre 2.1

"Stadtstruktur"

Standort im Original		
Standort	R	
Datum	April 1983	
	Dezember 87	

Unter Berücksichtigung der dargestellten städtebaulichen Aspekte werden Vergnügungsstätten (Kategorie B) in den Hauptentwicklungsachsen "Hauptstraße" und "Querachse Altrhein/Marktplatz-Süd" und "Marktplatz-Nord/Läger" und in dem stark durch Wohnnutzung geprägten Bereich südlich der Hauptstraße, sowie in weiteren Teilbereichen mit ausgeprägter Wohnnutzung ausgeschlossen. Eine Ausnahme bildet hierbei ein Teilbereich der Rheinstraße gegenüber der Stadthalle. Hier ist im näheren Umfeld die Wohnnutzung untergeordnet, so daß die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vertretbar ist.

Um die aufgezeigte geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, werden bei den Festsetzungen "Besonderes Wohngebiet" (WB 1) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Bei den Festsetzungen "Kerngebiet" (MK 1) wird gemäß § 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO die Nutzungsart "Vergnügungsstätten" - Kategorie B - ausgeschlossen und - Kategorie A - nur ausnahmsweise zugelassen.

7. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen  
der Art der Nutzung im einzelnen

7.1 **Reines Wohngebiet (WR)**

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die heutige Nutzung beinhaltet ausschließlich Wohnen. Dies soll zukünftig nicht verändert werden.

7.2 **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 2 - 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Mit dieser Regelung ist beabsichtigt, die Wohnnutzung in der zentralen Innenstadt zu stärken.

7.3 **Besonderes Wohngebiet (WB 1)**

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen gemäß § 4 a Abs. 3 Ziff. 1 + 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Diese Regelung erfolgt unter Berücksichtigung der gegebenen Situation und der entwickelten städtebaulichen Gesamtkonzeption. Die ausnahmsweise Regelung nach Ziff. 2 wird auf die Vergnügungsstätten der Kategorie A. beschränkt.

7.4 **Besonderes Wohngebiet (WB 2)**

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen gemäß § 4 a Abs. 3 Ziff. 1 + 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Diese Regelung erfolgt unter Berücksichtigung der gegebenen Situation und der entwickelten städtebaulichen Gesamtkonzeption.



### 7.5 Mischgebiet (MI)

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die hier aufgeführten Nutzungen sind für einen Standort in der zentralen Innenstadt nicht angemessen.

### 7.6 Kerngebiet (MK1 und MK2)

In vier Teilbereichen erfolgt unter Berücksichtigung des Bestands und der stadtplanerischen Zielsetzung eine Nutzungsausweisung als Kerngebiet. Im einzelnen sind dies drei Flächen in unmittelbarem Bereich des Marktplatzes und eine Fläche im Bereich des Entwicklungsschwerpunktes "Straßburger Straße/ Stadteingang". Da diese Flächen bereichsweise an die städtebaulich empfindlichen Zonen der Hauptentwicklungsachsen angrenzen, ist unter dem Gesichtspunkt einer städtebaulich geordneten Entwicklung eine Gliederung bezüglich der Zulassung von Vergnügungsstätten erforderlich. Es erfolgt deshalb eine Einteilung in

**MK 1:** Vergnügungsstätten Kategorie B werden ausgeschlossen. Vergnügungsstätten Kategorie A werden ausnahmsweise zugelassen.

**MK 2:** Vergnügungsstätten der Kategorie A und B sind allgemein zulässig.

Im Umfeld des Marktplatzes erfolgt die Festsetzung MK 1 für die Bereiche, die an die Hauptgeschäftszone Hauptstraße/Querachse direkt angrenzen. Für die restlichen Flächen wird MK 2 festgesetzt.

Im Bereich Straßburger Straße/Stadteingang beschränkt sich die Festsetzung MK 1 auf den Teilbereich, der an die Hauptstraße angrenzt. Dies erfolgt unter dem Gesichtspunkt der besonderen Gestaltung des Stadteingangs, der gleichzeitig die Auftaktsituation der Hauptstraße als Fußgängerzone bildet.

Der bereichsweise Ausschluß von Vergnügungsstätten Kategorie B bzw. die ausnahmsweise Zulassung der Vergnügungsstätten Kategorie A erfolgt gemäß § 1 Abs. 9 i.V. mit Abs. 5 BauNVO. Die gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO geforderte Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe ist gegeben. Bei einem Verzicht auf planungsrechtliche Regelungen besteht keine Möglichkeit, einer in Ziffer 6.3 aufgezeigten negativen Entwicklung Einhalt zu gebieten. Der Eingriff in private Belange ist unter Abwägung mit den öffentlichen Belangen zumutbar. Einerseits sind bestehende Anlagen von der Regelung nicht betroffen, andererseits sind einzelne Anlagen in bestimmten Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weiterhin allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

Desweiteren werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

8. Bestehende Bebauungspläne

Im Bereich des Bebauungsplans bestehen folgende rechtskräftige Bebauungspläne

- Bebauungsplanänderung "Bahnhofsgebiet"
- Ergänzung des Bebauungsplans "Bahnhofsgebiet"
- Bebauungsplan "Marktplatz-Nord"

die aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans folgendermaßen berücksichtigt werden:

**Bebauungsplanänderung "Bahnhofsgebiet"**

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1970 beinhaltet als Art der Nutzung Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Dies wird aufgrund der Innenstadtentwicklung umgeändert in bereichsweise Besonderes Wohngebiet gem. § 4 a BauNVO und Kerngebiet gem. § 7 BauNVO.

**Ergänzung des Bebauungsplans "Bahnhofsgebiet"**

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1965 beinhaltet als Art der Nutzung Kerngebiet gem. § 7 BauNVO. Diese Nutzungsart entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung. Es handelt sich um ein 18-geschossiges Hochhaus, das überwiegend Wohnnutzung beinhaltet. Dementsprechend wird die Nutzungsart Kerngebiet in Besonderes Wohngebiet gem. § 4 a BauNVO geändert.

**Bebauungsplan "Marktplatz-Nord"**

Der Bereich des Bebauungsplans "Marktplatz-Nord" aus dem Jahre 1987 wird aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans herausgenommen. Im zeichnerischen Teil erfolgt ein nachrichtlicher Hinweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan.

**Bebauungsplan**  
**zur Regelung der Art der**  
**baulichen Nutzung**  
**im Kernstadtbereich Kehl in Kehl-Stadt**

**1. Änderung**

**BEGRÜNDUNG**  
**einschließlich Umweltbericht**



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
I.	Notwendigkeit der Planänderung	4
II.	Vorhandene Planungen / Untersuchungen	5
II.1	Regionalplan Südlicher Oberrhein	5
II.2	Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl am Rhein	5
II.3	Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich Kehl	6
II.4	Veränderungssperre	7
II.5	Vorhandene Bebauungspläne innerhalb des Kernstadtbereichs	7
II.6	Landessanierungsprogramm (LSP) „Innenstadt Ost / Behördenzentrum“	7
II.7	Einzelhandelsgutachten	8
II.8	Denkmalschutz	9
III.	Geltungsbereich der 1. Änderung	10
IV.	Bestandsaufnahme	11
IV.1	Nutzungsverteilung	11
IV.2	Verteilung der Wohnbevölkerung	12
V.	Planungsziele	13
VI.	Städtebauliche Konzeption	13
VI.1	WA - Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO	14
VI.2	WB - Besondere Wohngebiete gem. § 4a BauNVO	17
VI.3	MI - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	20
VI.4	MK - Kerngebiet gem. § 7 BauNVO	21
VI.5	SO - Sondergebiet «Markt» gem. § 11 BauNVO	24
VI.6	Baugebietsänderungen	26
 <b>Umweltbericht</b>		 <b>31</b>
1	Rechtsgrundlagen	32
2	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	32
3	Ziele und Zweck der Planung	32
4	Übergeordnete Vorgaben	33
5	Merkmale des Vorhabens	35
6	Planungsalternativen	35
7	Nullvariante	35
8	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile	36
8.1	Schutzgut Mensch	36
8.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume	37
8.3	Schutzgut Luft und Klima	38
8.4	Schutzgut Landschaft und Erholung	38
8.5	Schutzgut Boden	39
8.6	Schutzgut Wasser	41
8.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	42
8.8	Zusammenfassung der Wechselwirkungen	45
8.9	Etwas grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	46
9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	46
10	Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung	46
11	Zusammenfassung des Umweltberichts	46

<b>Anhang</b>	48
Auszug aus der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg	49
Bestandsplan	55
Plan Bunkerstandort	56
Grundwassergleichenplan	57
Ganglinienpläne	58

## **Abbildungen**

Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2004 - Kernstadtbereich Kehl	6
Abb. 2: Geltungsbereich Sanierungsgebiet "Innenstadt Ost / Behördenzentrum"	8
Abb. 3: Vorschlag zur Abgrenzung der «City-Lage» von Kehl	9
Abb. 4: Geltungsbereiche des B-Plans zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich Kehl und der 1. Änderung	10
Abb. 5: Verteilung der Wohnbevölkerung	12
Abb. 6: Standorte der Kerngebiete im Innenstadtbereich	22
Abb. 7: Luftbild Marktplatz	24
Abb. 8: Lage ehemaliger Luftschutzbunker	25
Abb. 9: Lage der geänderten Baugebiete	27
Abb. 10: Lageplan Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	40
Abb. 11: Archäologisch relevante Bereiche	43
Abb. 12: Archäologische Fundstellen	44

## **I. Notwendigkeit der Planänderung**

Für den Bereich der zentralen Innenstadt von Kehl gilt seit dem 03.09.1988 eine Satzung zur Regelung der Art der baulichen Nutzung. Es handelt sich hier um einen sogenannten nichtqualifizierten Bebauungsplan der lediglich die Art der Nutzung gemäß BauNVO regelt.

Auslösender Faktor war zum damaligen Zeitpunkt ein großer Druck auf die Innenstadtgrundstücke durch Privatinvestoren, die Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen einrichten wollten. Andererseits haben sich in den zurückliegenden Jahren entsprechend dem gesamtgesellschaftlichen Wandel Änderungen in etlichen städtebaulich relevanten Bereichen ergeben.

Die Satzung zur Regelung der Art der baulichen Nutzung der Innenstadt Kehl diene u. a. als Steuerungsinstrument für Vergnügungsstätten, reicht in der bislang gültigen Form jedoch nicht mehr aus, da gerade auf dem Gebiet der Vergnügungsstätten sich Entwicklungen ergeben haben, die seinerzeit nicht absehbar waren. Oft handelt es sich dabei auch um Nutzungswandel von schon vorhandenen Einrichtungen, z. B. wenn eine Sauna, die zunächst keine Vergnügungsstätte ist, sich so entwickelt, dass dort Aktivitäten angeboten werden, die von Striptease- oder Filmvorführung im Extremfall bis hin zu gegen Geld gewährte Gelegenheiten zu geschlechtlichen Kontakten irgendwelcher Art führt.

Diese Entwicklungen stören im städtebaulichen Umfeld und führen zu Spannungen mit der Wohnbevölkerung. Die angestrebte städtebauliche Entwicklung zielt auf die Stärkung der Innenstadt als Geschäfts- und Wohnstandort. Vergnügungsstätten der oben erwähnten Art sind nicht verträglich, zumal ganze Baublocks oder Stadtviertel hierdurch ein negatives Image erhalten können, die zu einem «Trading-Down-Effekt» führen oder dazu, dass an und für sich gute Wohnlagen «verslumen». Die direkte Nachbarschaft zur Großstadt Straßburg bringt mit sich, dass Kehl bezüglich dieser Problematik besonders exponiert ist.

Der Kernstadtbereich soll als attraktive Einkaufslage und Wohnstandort weiterentwickelt werden. Zu einer lebendigen und reizvollen Innenstadt gehören neben einem vielfältigen Einzelhandelsangebot auch gastronomische sowie kulturelle Einrichtungen. Aber auch die Standortsicherung und Aufwertung der Wohnnutzung trägt maßgeblich zu einer positiven Innenstadtentwicklung bei. Die Mischung der städtischen Funktionen Versorgung und Wohnen soll helfen, das städtische Leben, die urbane Attraktivität und die Multifunktionalität zu fördern.

Eine lebendige innerstädtische Atmosphäre erhöht das Einkaufserlebnis und trägt wesentlich zu einer positiven Imagebildung der Stadt Kehl bei. Die Innenstadt Kehl soll Anziehungspunkt sowohl für die Einwohner als auch für Bewohner der Region und aus dem Elsass sein.

Zur Sicherung der Entwicklungsziele der Innenstadt Kehl müssen besondere Maßnahmen ergriffen werden. Insbesondere ist die Nutzungssatzung für die zentrale Innenstadt den neuen Gegebenheiten anzupassen. Zur Sicherung der Planung ist für den betroffenen Bereich eine Veränderungssperre 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 Regionsgrenze hinweg zum Elsass bestehen im Einzelhandelssektor und bei den privaten Dienstleistungen strukturbedingte Verflechtungen.

Das Planungsgebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Siedlungsfläche dargestellt. Die Ziele der Bebauungsplan-Änderung stimmen somit mit den Zielen des Regionalplans überein.

### **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.

Seit der Genehmigung ist der Flächennutzungsplan im Norden der Kernstadt mehrmals geändert worden. Die Flächen des ehem. Zollhofs, die Großherzog-Friedrich-Kaserne sowie der Bahnhofsvorplatz sind im Flächennutzungsplan 2004 als Sanierungsgebiet dargestellt. Im Rahmen der FNP-Änderungen in den Jahren 2006/2007 ist das Areal der Großherzog-Friedrich-Kaserne als gewerbliche Baufläche und der Bereich des ehem. Zollhofs als gemischte Baufläche ausgewiesen worden. Ebenfalls ist die im Flächennutzungsplan 2004 dargestellte Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung «Großflächiger Einzelhandel» in eine gemischte Baufläche geändert worden.

Im Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl weist der Kernstadtbereich fast ausschließlich gemischte Bauflächen aus. Einige Teilbereiche sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Gemeinbedarfsflächen sind innerhalb des Kernstadtbereichs verstreut.

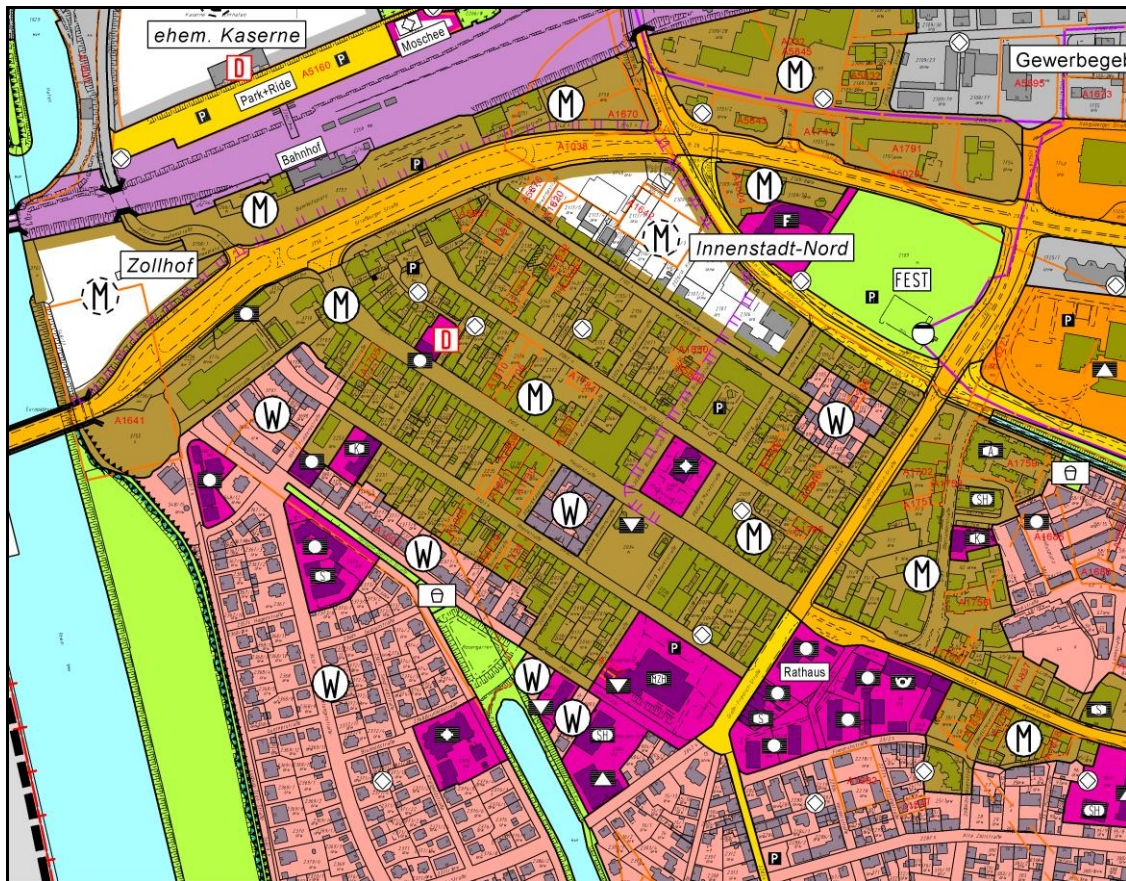


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2004 - Kernstadtbereich Kehl

### II.3 Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich Kehl

Der Bebauungsplan ist seit dem 03.09.1988 rechtsverbindlich. Er regelt ausschließlich die Art der Nutzung im Kernstadtbereich. Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1986 zugrunde.

Entsprechend dem Instrumentarium der BauNVO ist die Art der Nutzung für die einzelnen Baublocks im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Kerngebiete (MK), Mischgebiete (MI), besondere Wohngebiete (WB), allgemeine Wohngebiete (WA) und reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Je nach Situation sind auch die Baublocks in sich nochmals unterteilt. Ebenso gibt es Differenzierungen innerhalb der Art der Nutzung, also z. B. MK 1 und MK 2, WB 1 und WB 2, um die Art der baulichen Nutzung den spezifischen Situationen anzupassen. Somit ergibt sich ein in sich stark gegliedertes Nutzungsraster. Dadurch wird den jeweiligen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen der Kernstadt Kehl Rechnung getragen.

Ein Kernstück des Bebauungsplans ist die Regelung bezüglich Vergnügungsstätten. Es wird nach 2 Kategorien von Vergnügungsstätten unterschieden:

Kategorie A: Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Kegel- und Bowlingbahnen - falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind.



Kategorie B: Diskotheken, Tanzlokale, Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. der Gewerbeordnung (GewO); sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführung, Räume für Veranstaltungen i.S. des § 33 a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos und Kinos die nicht in Kategorie A einzustufen sind, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z. B. Videokabinen).

Die in der Satzung von 1988 fixierten Regelungen haben sich grundsätzlich bewährt. Die verfolgten Ziele, nämlich Ausschluss bzw. Eindämmung von Nutzungen, die für die Geschäfts- und Wohnnutzung als schädlich angesehen werden, vor allem also Vergnügungsstätten der Kategorie B, wurden damals im Wesentlichen erreicht.

#### **II.4 Veränderungssperre**

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat am 26.04.2006 in öffentlicher Sitzung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Satzung zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich Kehl zu ändern. Zur Sicherung der Planung ist für den Innenstadtbereich eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen worden, die mit der öffentlichen Bekanntmachung am 08.05.2006 rechtswirksam wurde. Die Satzung im Kernstadtbereich Kehl von 1988 soll den Entwicklungen angepasst werden, insbesondere was die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten betrifft, mit dem Ziel, die Innenstadt als Geschäfts- und Wohnbereich zu stärken und weiterzuentwickeln, um «Traiding-Down-Effekte» oder andere schädliche Auswirkungen auf diese Nutzungen zu verhindern.

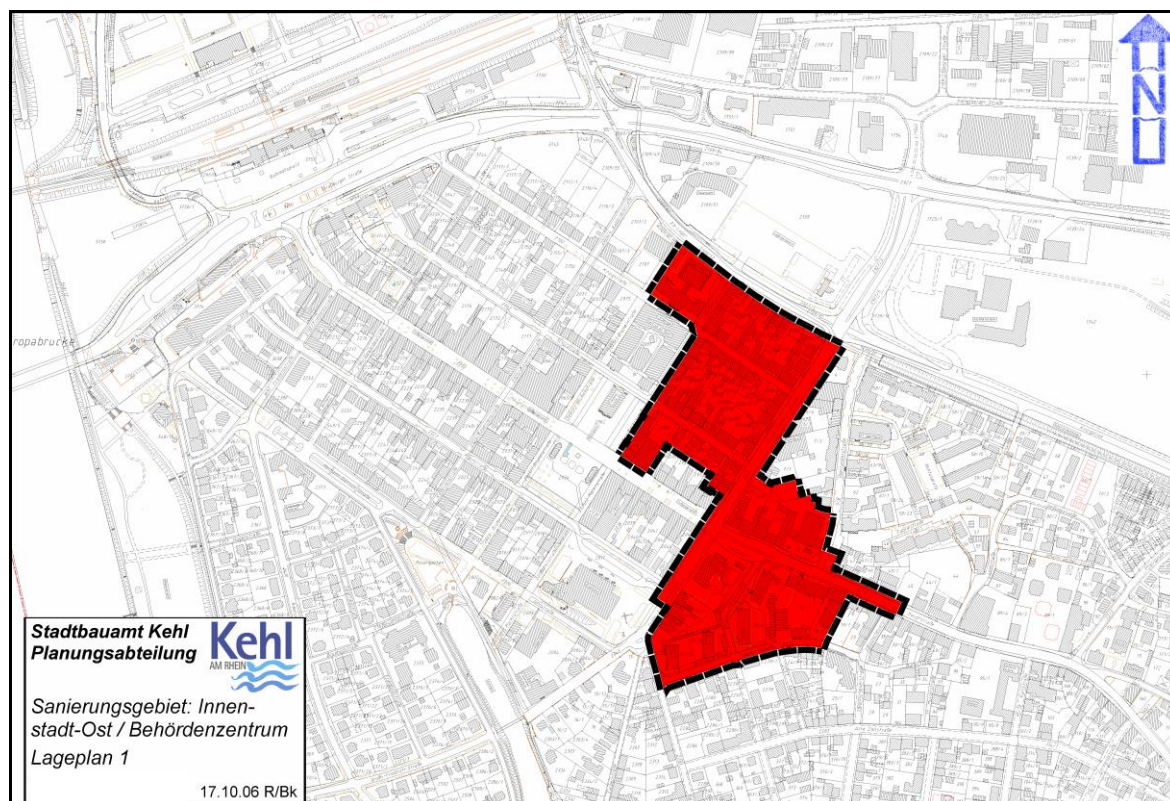
#### **II.5 Vorhandene Bebauungspläne im Kernstadtbereich**

Für Teile des Kernstadtbereichs bestehen Bebauungspläne, deren Geltungsbereiche nicht Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich Kehl werden. Diesen Bebauungsplänen liegen eigene Festsetzungen u. a. auch zur Art der baulichen Nutzung zugrunde. Folgende Bebauungspläne liegen innerhalb bzw. am Rande des Änderungsbereichs:

- Straßburger Straße / Stadteingang (in Kraft getreten am 10.10.1992)
- Marktpassage (in Kraft getreten am 28.10.1998)
- Marktplatz-Nord (in Kraft getreten am 25.11.1998)
- Umgestaltung B 28, 1. Änderung (in Kraft getreten am 22.05.2006)
- Innenstadt-Nord (in Kraft getreten am 03.07.2007)

#### **II.6 Landessanierungsprogramm (LSP) „Innenstadt Ost / Behördenzentrum“**

Die Stadt Kehl hat am 19. September 2006 für den östlichen Randbereich der Innenstadt und das angrenzende «Behördenzentrum» die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm gestellt. Damit soll die Grundlage für die Behebung von Missständen gelegt werden, die sich als Konsequenz einer gewissen Vernachlässigung dieses Bereiches gegenüber anderen Teilbereichen der Innenstadt deutlich zeigen. Ziel ist es, diesen Teilbereich der Innenstadt funktional und gestalterisch so weiterzuentwickeln, dass er den Ansprüchen an ein aktives Gemeinwesen genügt und zur Attraktivitätssteigerung der ganzen Innenstadt beiträgt.



**Abb. 2: Geltungsbereich Sanierungsgebiet „Innenstadt Ost/Behördenzentrum“**

## II.7 Einzelhandelsgutachten

Die Stadt Kehl hat das Büro Dr. Acocella mit der Erstellung eines Entwicklungskonzeptes für die Teilbereiche Einzelhandel und Gewerbe/Dienstleistungen beauftragt. Das Gutachten 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 Untersuchungsbausteinen Wirtschaftsstrukturanalyse, Flächenbedarf, Analyse des Flächenangebots und einer Analyse der Entwicklungsmöglichkeiten brachliegender Standorte zusammen. Daraus werden Vorschläge für die Entwicklung von Nachnutzungskonzepten entwickelt.

Für das vorliegende Gutachten wurde eine Befragung aller Einzelhändler in Kehl sowie eine Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation in der Innenstadt durchgeführt. Daneben werden auch Aussagen zum Angebot an Dienstleistungen und zur städtebaulichen Situation getroffen. Zusätzlich wurde eine Passantenbefragung in der Innenstadt von Kehl durchgeführt.

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, die städtebaulichen Begründungen für eine räumliche Steuerung des Einzelhandels zu erarbeiten sowie die Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels zielorientiert voranzutreiben und zu unterstützen.

Die Abgrenzung der «City-Lage» von Kehl stellt eine zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung dar. Im Einzelhandelsgutachten ist der Innenstadtbereich von der Schulstraße im Norden über die Haupt-

straße (Fußgängerzone) bis zur Rheinstraße im Süden gekennzeichnet. Ebenfalls dazu zählt der Bereich «Centrum am Markt». Die Abgrenzung basiert auf der Dichte des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, infrastruktureller und funktionaler Zäsuren sowie städtebaulicher Merkmale.

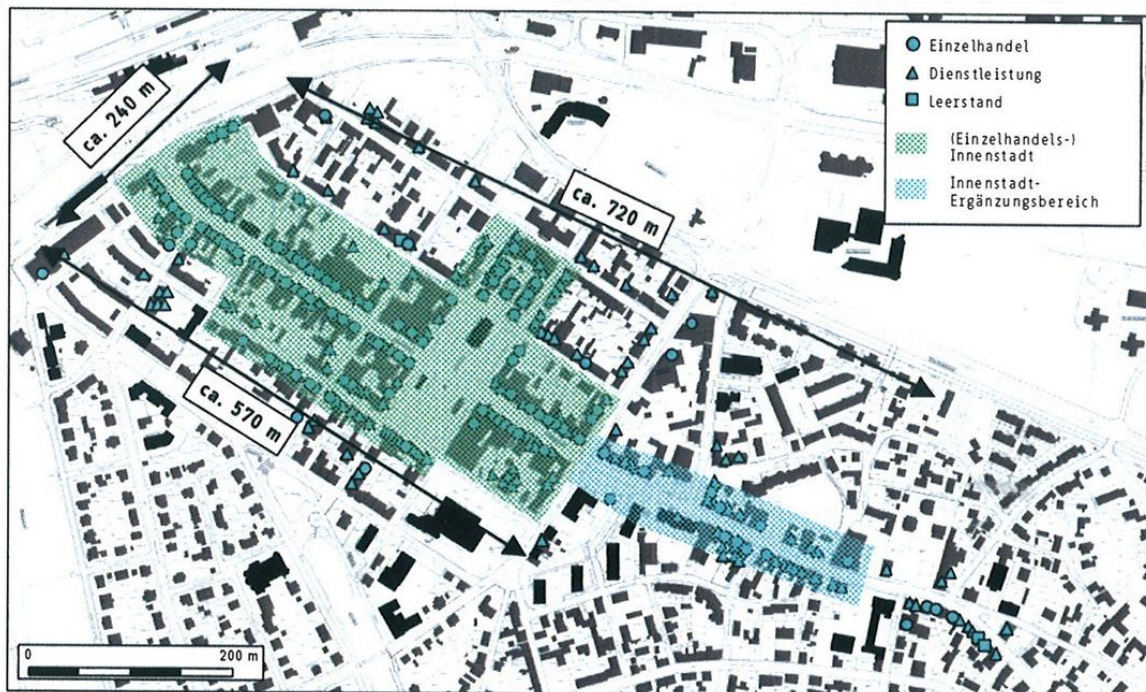


Abb. 3: Vorschlag zur Abgrenzung der «City-Lage» von Kehl

## II.8 Denkmalschutz

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Im Änderungsgebiet befinden sich Bau- und Kunstdenkmale. Ein Verzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale mit Kartierung ist im Anhang (S. 48) zu finden. Die Bau- und Kunstdenkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Nach dem vom Landesdenkmalamt herausgegebenen archäologischen Stadtkataster Kehl liegt das Änderungsgebiet innerhalb des Interessenbereichs der archäologischen Denkmalpflege. Bei den im Untergrund liegenden Überresten der Festungsbauwerke der ehem. Zitadelle, Kernstück der Vauban-Festung, handelt es sich um Kulturdenkmale nach § 2 DSchG.

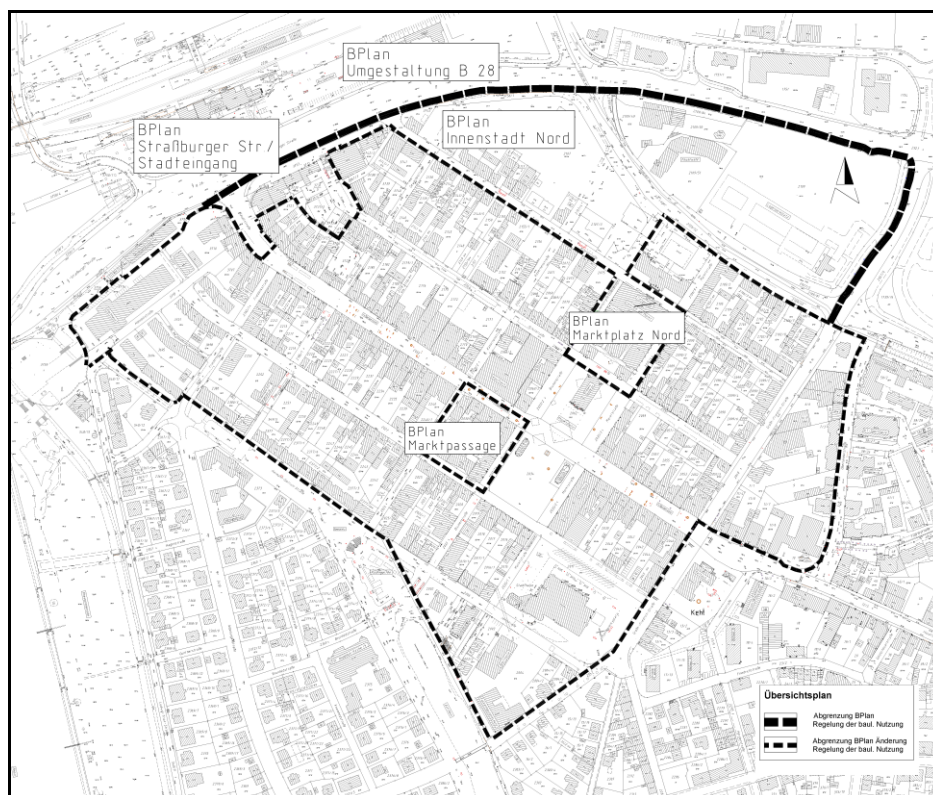
Der Archäologische Stadtkataster Baden-Württemberg soll als qualifizierte Planungsunterlage bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen behilflich sein. Durch die Ausweisung archäologisch relevanter Bereiche werden diejenigen Areale einer Stadt gezeigt, in denen bei Bodeneingriffen mit Bodendenkmalen zu rechnen ist und daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Archäologischen Denkmalpflege notwendig wird (s. Umweltbericht, Pkt. 8.7: Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter).

### III. Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans zur Regelung der Art der Nutzung im Kernstadtbereich Kehl soll den Gegebenheiten angepasst werden.

1. Die Geltungsbereiche der unter Punkt II.4 genannten Bebauungspläne, die innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Regelung der Art der Nutzung im Kernstadtbereich Kehls liegen, zählen nicht zum Änderungsbereich.
2. Der Bebauungsplan Straßburger Straße / Stadteingang soll geändert werden. Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs soll dessen Geltungsbereich geringfügig nach Süden erweitert werden. Dies wird bereits bei dieser Satzung berücksichtigt.
3. Im Bereich nördlich der Straße Am Lager befinden sich folgende Nutzungen: Tankstelle, Feuerwehr, Festplatz/Parkplatz. Im Zusammenhang mit der Linienführung der geplanten TRAM können sich für diesen Bereich Änderungen ergeben. Es besteht die Möglichkeit, dass dann das Areal den Bedürfnissen der Feuerwehr nicht mehr ausreicht und diese Einrichtungen verlagert werden müssten. Aufgrund des Bestandes hat der Bereich z. Zt. keinen Regelungsbedarf und um eine weitere Änderung des Bebauungsplans zu vermeiden, ist der Bereich nördlich der Straße Am Lager nicht mehr im Geltungsbereich der 1. Änderung enthalten.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich Kehl wird entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zurückgenommen.



**Abb. 4: Geltungsbereiche des B-Plans zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich Kehl und der 1. Änderung**

#### **IV. Bestandsaufnahme**

Im Rahmen der B-Plan-Änderung ist eine Bestandsaufnahme durchgeführt worden, in der alle Nutzungen im Geltungsbereich kartiert wurden (s. Anhang: Plan Bestandsaufnahme S. 54). Ebenfalls wurden in den einzelnen Bereichen bzw. Blocks die dortigen Bewohner zahlenmäßig erfasst.

##### **IV.1 Nutzungsverteilung**

Das Einzelhandelsangebot innerhalb der Kernstadt konzentriert sich traditionell stark als lineare Struktur entlang der Hauptstraße. Mit zunehmender Nähe zum Geschäftsbereich der als Fußgängerbereich gestalteten Haupt-, Markt- und Blumenstraße gewinnen Handelsnutzungen im Erdgeschoss, Büro- und Dienstleistungsflächen an Bedeutung. Gemeinbedarfseinrichtungen sind über den Kernstadtbereich verteilt.

Wohnnutzung ist in der gesamten Kernstadt zu finden, wobei in der Fußgängerzone das Wohnen ausschließlich in den oberen Geschossen vorkommt. Im südlichen Randbereich hat die Wohnnutzung Vorrang.

Der Handelsbesatz ist, nur durch den Marktplatz unterbrochen, bis zur Gewerbestraße weitgehend geschlossen vorhanden. Anschließend nimmt die Attraktivität ab und die vorhandenen Einheiten sind zunehmend unattraktiv und nicht werthaltig genutzt. Dies bringt oft einen Betreiberwechsel mit sich.

Der Marktplatz ist insgesamt sehr groß für die Kehler Innenstadt. Den angrenzenden Nutzungen gelingt es kaum, dem ausgedehnten Platzbereich eine lebendige Atmosphäre zu verschaffen. Es fehlen hier hochwertige gastronomische Betriebe.

Die Fußgängerzone zwischen Gewerbestraße und Großherzog-Friedrich-Straße bietet gute Aufenthaltsqualität. Der Straßenraum ist durch Bäume und Bänke gestaltet. Die angrenzende, überwiegend viergeschossige Bebauung ist geschlossen und wurde größtenteils in den Nachkriegsjahren errichtet. Die historischen Gebäuden stammen aus der Jahrhundertwende. Vereinzelt sind auch moderne Gebäude vorhanden. Die Bandstruktur mit dem Marktplatzbereich bewirkt eine überschaubare innerstädtische Situation. Augenfällig ist das Fehlen von lebendigen Seitenstraßen.

Zwischen Fußgängerzone und Seitenstraßen besteht ein erheblich städtebaulicher und funktionaler Bruch. Es fehlt die Vernetzung städtebaulicher und funktionaler Komponenten, die wesentlich dazu beitragen würden, eine Innenstadt mit Atmosphäre und Flair zu schaffen.

In den Seitenstraßen ufert der Geschäftsbesatz vor allem in die Rheinstraße, z. T. auch in die Blumenstraße aus. Die Marktstraße als Verbindung zum Centrum am Markt weist ebenfalls Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen auf. Mit der Errichtung des Centrum am Markt nördlich des Markplatzes wurde bereits ein wichtiger Schwerpunkt für eine flächenhaftere Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung innerhalb der Kernstadt realisiert. Aufgrund seiner Randlage und der kleinteiligen Ladenstrukturen weist das Centrum am Markt jedoch immer wieder Leerstände auf.

Die unmittelbar an die Fußgängerzone angrenzenden Bereiche sind durch Brachflächen, Gärten, Hinterhöfe, Garagenanlagen, Parkplätze und freistehende Wohngebäude geprägt. Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind hier nur vereinzelt zu finden.

Insgesamt jedoch bietet Kehl mit seiner Lage am Rhein, der Fußgängerzone, den Fachgeschäften und dem Marktplatz gute Voraussetzungen für eine attraktive Innenstadt.

#### IV.2 Verteilung der Wohnbevölkerung

Die Zahl der Bewohner und ihre Verteilung innerhalb des Planungsgebietes sind wichtige Ausgangsgrößen für die Entwicklung der einzelnen Bereiche und Grundlage für die Festsetzung der Baugebiete. Insgesamt leben im Planungsgebiet etwa 2.000 Einwohner auf einer Fläche von 21 ha, das sind 95 EW/ha. Zum Vergleich: In der gesamten Kernstadt beträgt die durchschnittliche Siedlungsdichte 42 EW/ha.

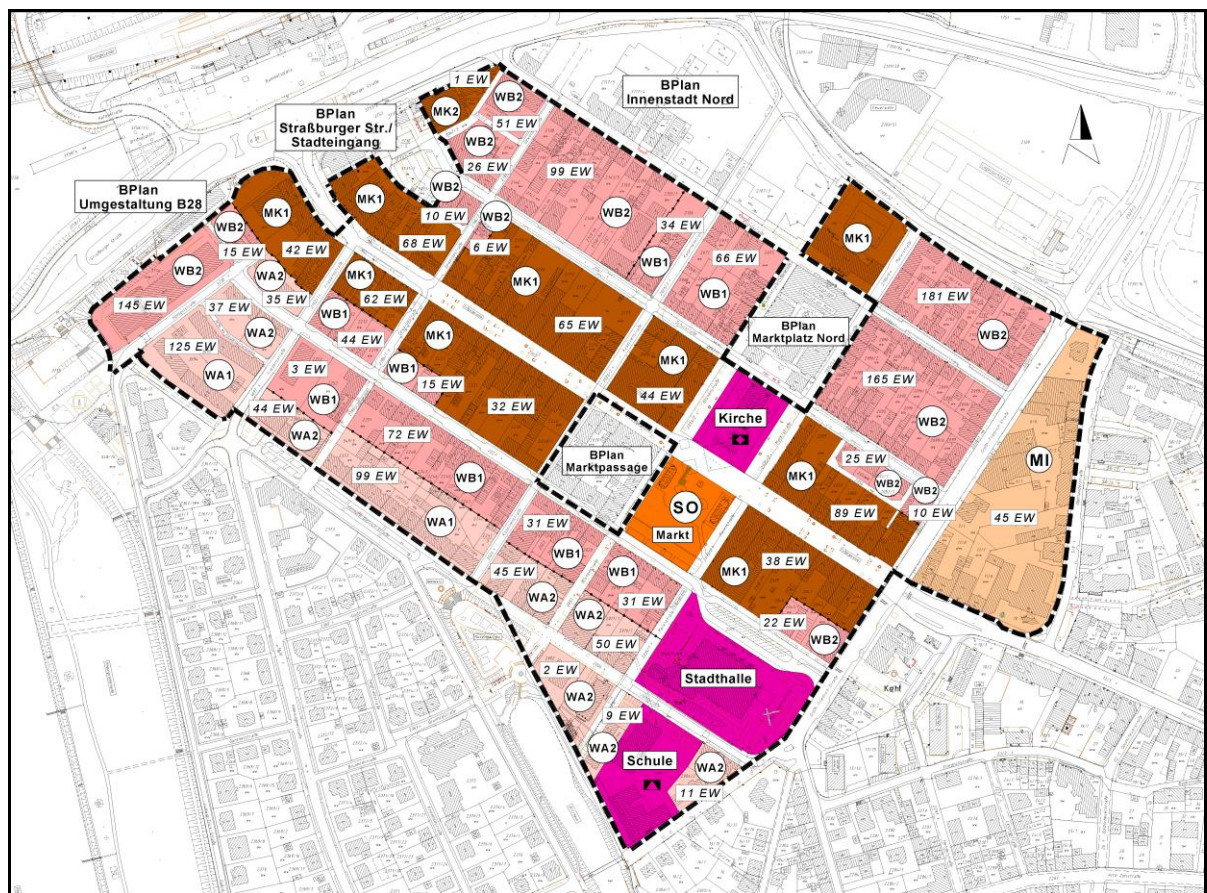


Abb. 5: Verteilung der Wohnbevölkerung

Im Süden des Geltungsbereichs (Hermann-Dietrich-Straße/Jahnstraße, Heidenschanzweg, nördliche Rheinstraße) ist fast ausnahmslos Wohnnutzung zu finden. Die Bereiche sind geprägt durch geschlossene Bauweise, insbesondere durch

Mehrfamilienhäuser. WA-Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In den WA-Gebieten leben ca. 460 Personen.

Ein großer Teil des Geltungsbereichs soll als WB-Gebiet festgesetzt werden. Neben dem Wohnen weisen diese Bereiche eine Vielfalt von Funktionen auf. In den WB 1-Gebieten sind Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomie untergebracht. Um ein Verdrängen der Wohnnutzung durch Betriebe des tertiären Sektors zu verhindern und daraus folgend einer Verödung der Innenstadt entgegenzuwirken, soll die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. In den WB 1-Gebieten leben etwa 300 Einwohner.

Die Bereiche, die an die City-Lage angrenzen, sind ebenfalls durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung soll ein Abwandern der Wohnbevölkerung in Stadtrandgebiete verhindern. Insgesamt leben in den WB 2-Gebieten ca. 750 Einwohner. Alleine im Hochhaus an der B 28 sind 145 Personen untergebracht.

Im Mischgebiet im Osten des Geltungsbereichs zwischen Großherzog-Friedrich-Straße und Oberländerstraße wohnen etwa 45 Personen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. An der Hauptstraße sind Kerngebiete festgesetzt. Das Wohnen gehört zwar nicht zur vorrangigen Funktion eines Kerngebietes. Um jedoch eine Verödung des Innenstadtbereichs nach Büro- und Geschäftsschluss zu verhindern und auch in den Abendstunden eine lebendige Innenstadt zu schaffen, sind in den MK 1-Gebieten Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Insgesamt wohnen in den MK 1-Gebieten etwa 410 Personen, davon in der Fußgängerzone ca. 200 Personen.

## **V. Planungsziele**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich Kehl werden folgende Ziele verfolgt:

- Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
- Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt
- Schaffung einer attraktiven Innenstadt durch Funktionenvielfalt
- Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion
- Regelung zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich

## **VI. Städtebauliche Konzeption**

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, den Kernstadtbereich als attraktive Einkaufslage und Wohnstandort weiterzuentwickeln, d. h. Standortsicherung und Aufwertung von Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung. Durch die Festsetzung von

entsprechenden Baugebieten sowie Ausschluss unerwünschter Nutzungen sollen diese Ziele 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.

Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Fassung der BauNVO gilt. Dem jetzigen Bebauungsplan liegt die BauNVO von 1986 zugrunde. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans ist dann die BauNVO von 1990 anzuwenden.

Die Bebauungsplan-Änderung soll auch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regeln. Die bisherige Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb der Innenstadt ist mit den städtebaulichen Zielen nicht mehr vereinbar. Die Verdrängung des traditionellen Einzelhandels durch bestimmte Vergnügungsstätten wie Bars, Spielhallen, Wettbüros etc. kann eine Niveauabsenkung der Innenstadt mit sich bringen, d. h. vor allem eine Beeinträchtigung des Gebietscharakters und der Gebietsqualität sowie Entwicklungen dieses Bereichs in Richtung eines Vergnügungsviertels einleiten.

Zu einer lebendigen und attraktiven Innenstadt gehört ein vielfältiges Einzelhandelsangebot. Daneben ist eine weitere innenstadttadäquate Funktionsmischung mit Dienstleistungen, Gastronomie, Bürodienstleistungen wie Versicherungsagenturen, Rechtsanwälte, Steuerberater, einzelhandelsnahe Handwerker, medizinische Einrichtungen wie Ärzte, Krankengymnastik- und Massagepraxen etc. unerlässlich. Zusätzlich zeichnen sich Versorgungsbereiche noch dadurch aus, dass sie neben den typischen Handelseinrichtungen weitere Angebote kulturellen, sozialen und kirchlichen Ursprungs bieten sowie öffentliche Einrichtungen vorhanden sind.

Die Innenstadt als Wohnstandort zu stärken und attraktiver zu machen ist ein weiteres wesentliches Ziel der städtebaulichen Planung. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete allgemeine Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB) und Mischgebiet (MI) dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung mehr oder weniger dem Wohnen. Aufgrund unterschiedlicher Schutzwürdigkeit der einzelnen Bereiche erfolgt eine weitere nach der Gebietsverträglichkeit differenzierte Regelung in WA 1, WA 2, WB 1 und WB 2 sowie MK 1 und MK 2. Eine städtebauliche Begründung über die Zulassung bzw. den Ausschluss bestimmter Nutzungen erfolgt innerhalb der Beschreibung der einzelnen Baugebiete.

Nachfolgend werden die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Nutzungen bzw. der Ausschluss von Funktionen erläutert:

#### **VI.1 WA - Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie sollen nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen gewährleisten.



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 Gebiets soll insgesamt jedoch eindeutig erkennbar sein, um ein störungsfreies Wohnen zu gewährleisten. Aufgrund unterschiedlicher Schutzwürdigkeit wird in WA 1- und WA 2-Gebiete unterschieden.

### **WA 1-Gebiete**

WA 1-Gebiete befinden sich im Süden des Geltungsbereichs. Sie liegen von den Geschäftsbereichen abgewandt und grenzen an andere Wohngebiete wie z. B. Wohngebiet Insel.

Im WA 1 sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind 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 mehr auf Publikumsverkehr ausgerichteten Funktionen wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen sich im Zentrum ansiedeln.

Die Bewohner dieser Gebietsteile sollen von einer erhöhten Wohnruhe ausgehen können. Alle Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bzw. einen größeren Stellplatzbedarf einhergehend mit erhöhten Immissionen mit sich bringen wie Lärmstörungen durch Zu- und Abfahrten von Fahrzeugen, Türeenschlagen etc. durch die Benutzer oder Lärm durch Sportbetrieb sind in diesen Bereichen unzulässig. Aufgrund der höheren Schutzwürdigkeit im WA 1-Gebiet wird eine begrenzte Nutzungsmöglichkeit festgesetzt.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen sich vorwiegend im Geschäftsbereich (Haupt-, Markt, Rhein- und Schulstraße) niederlassen, um die City zu beleben, da gerade dieser von einer funktionalen Vielfalt abhängig ist. Schank- und Speisewirtschaften können sich negativ auf die Wohnruhe auswirken und sind im WA 1-Gebiet unzulässig.

Sportanlagen müssen aufgrund der Gesamtlärmauswirkungen einen ausreichenden Abstand zur Wohnnutzung aufweisen. Da es sich um einen bebauten Bereich im Stadtzentrum handelt, fügen sich Sportanlagen aufgrund der räumlichen Nähe zum Wohnen und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens meist nicht in die Nachbarschaft ein.

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 Gewerbe-

betriebe 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.

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. Um die Wohnruhe der angrenzenden Nachbarn vor Beeinträchtigungen zu schützen, aber auch zur Verbesserung des Wohnumfeldes sind diese Nutzungen unzulässig.

Aufgrund der Festsetzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes gewahrt.

### **WA 2-Gebiete**

Aufgrund der Nähe der WA 2-Gebiete zur City-Lage und der besseren Verkehrssituation in der Rhein-, Friedens- und Jahnstraße sollen diese Wohngebiete eine größere Nutzungsvielfalt aufweisen als WA 1-Gebiete, d. h. zur Stadtmitte hin bzw. wegen der besseren verkehrlichen Anbindung wird ein größerer Zulassungsgrad angestrebt. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten sollen der Versorgung sowie der Daseinsfür- und Vorsorge der Wohnbevölkerung dienen. Insgesamt betrachtet, muss auch bei den WA 2-Gebieten der Wohncharakter eindeutig erkennbar sein.

Im WA 2 sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Wegen der mit dem Betreiben eines Hotels zwangsläufig verbundenen Störungen und sonstigen Beeinträchtigungen insbesondere durch den Kfz-Verkehr werden Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen. Dies trifft auch für Anlagen für Verwaltungen zu.

Um die Schutzwürdigkeit der im WA 2-Gebiet vorwiegend zulässigen Wohnnutzung sowie den daraus folgenden zulässigen Störgrad ausreichend zu beachten, sind Nutzungen, die erhöhte Immissionen mit sich bringen wie z. B. Verkehrs- und Sport-

lärm (s. unter WA 1) unzulässig. Im Hinblick auf die Hauptnutzung eines WA-Gebiets behält das störungsfreie Wohnen besondere Bedeutung.

## **VI.2 WB - Besondere Wohngebiete gem. § 4a BauNVO**

Eine reizvolle Innenstadt hängt ab von der Nutzungsvielfalt sowie der Aufwertung des Kernstadtbereichs als Wohnstandort. Die Attraktivität, die Erhaltung der Nutzungsvielfalt sowie die Sicherung und Fortentwicklung der Wohnnutzung in der Innenstadt Kehl gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln. Zu einer ansprechenden Funktionsmischung gehört neben dem Einzelhandel ein vielfältiges Dienstleistungsangebot wie Banken, medizinische Einrichtungen, Lebensmittelhandwerker sowie Gastronomiebetriebe.

Das besondere Wohngebiet muss aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen. Die Eigenart besteht einmal in der vorhandenen Mischung von Wohnen und sonstigen Nutzungen und zum anderen beruht sie auf der Vereinbarkeit der sonstigen Nutzungen mit dem Wohnen.

Entsprechend der geplanten Nutzungsstruktur im Kernstadtbereich ist die Festsetzung von WB-Gebieten am besten geeignet, den Gebietscharakter entsprechend der Entwicklungskonzeption der Stadt Kehl herzustellen. Neben Wohnen sind als bauliche Nutzungen auch Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, so dass eine attraktive innerstädtische Nutzungsmischung möglich ist. Ein ausreichendes Kultur- und Freizeitangebot trägt zur Belebung der Innenstadt gerade in den Abendstunden bei und ist in hohem Maße imagebildend.

Die innerörtlichen Bereiche, die an die City-Lage angrenzen, sollen insbesondere als Wohnstandorte gesichert werden. Die besonderen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und sollen die Wohnnutzung erhalten und fortentwickeln. Flanierende Maßnahmen wie Verbesserung des Wohnumfeldes durch Verkehrsberuhigung, Modernisierung, Entkernung, Schaffung von Spiel-, Frei- und Grünflächen fördern die Fortentwicklung der Wohnnutzung. Das besondere Wohngebiet ist ein praktikables Instrument zur planungsrechtlichen Absicherung von wohnverträglichen Gemengelagensituationen.

Nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB können nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen.

Die Unterbringung dieser Vergnügungsstätten in den besonderen Wohngebieten entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung, da die WB-Gebiete gerade zur Erhaltung, vor allem jedoch zur Fortentwicklung der Wohnnutzung vorgesehen sind und vorwiegend dem Wohnen dienen. Deshalb können in WB-Gebieten ausschließlich Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä. ausnahmsweise zugelassen werden. Denn eine reizvolle Innenstadt ist in hohem Maße von einer lebendigen Atmosphäre abhängig.

Vergnügungsstätten wie Bars, Tanzcafés, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros u. ä. sollen sich nicht im Innenstadtbereich ansiedeln können, da sie nicht der städtebaulichen Zielsetzung für den Innenstadtbereich entsprechen. Sie sind aufgrund ihres hohen Störfaktors (Betrieb bis in die frühen Morgenstunden, Stellplatzsuchverkehr, Türeenschlagen etc.) weder mit dem Wohnen vereinbar, noch tragen sie zur Belebung der Innenstadt bei. Für diese Vergnügungsstätten sind in Kehl andere Standorte vorgesehen. Zumeist handelt es sich um Gewerbegebiete wie z. B. Gewerbegebiet Läger (Spielhallen, Bars), Gewerbegebiet Sundheim (Diskothek), aber auch im MK 2-Gebiet an der B 28 sind Vergnügungsstätten (z. B. Spielhalle) ausnahmsweise zulässig.

Um die besonderen tatsächlichen Verhältnisse zu erfassen und die Details der Planung sowohl auf die Gegebenheiten als auch auf die städtebaulichen Zielsetzungen ausrichten zu können, wurde eine Bestandsermittlung (s. unter Punkt IV) der vorhandenen Nutzungen durchgeführt, die die Grundlage zur spezifischen Gebietsunterteilung (WB 1, WB 2) liefert.

### **WB 1-Gebiete**

WB 1-Gebiete befinden sich an der Rheinstraße und an der Nord-Süd-Achse zwischen geplantem Einkaufszentrum Innenstadt-Nord und der Fußgängerzone. Die Rheinstraße soll ergänzende Funktionen zur «City-Lage» wahrnehmen, d. h. der Bereich soll durch Wohnen, Handel und Dienstleistung geprägt sein.

Die Nord-Süd-Achse zwischen dem geplanten Einkaufszentrum Innenstadt-Nord und der Fußgängerzone soll ebenfalls städtebaulich-funktional aufgewertet und ausgebaut werden. Dazu zählen die Kasernen-, Schul-, Blumen- und Marktstraße. Diese Bereiche sollen wie die Rheinstraße ebenfalls als WB 1-Gebiete festgesetzt werden. Durch das vielfältige Nutzungsspektrum kann eine bessere Einbindung des geplanten Einkaufszentrums in die bestehende Innenstadt erreicht werden.

Im WB 1 sind zulässig:

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.

Unzulässig sind sonstige Gewerbebetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung und Tankstellen.

Wegen der mit dem Betreiben einer Anlage für sportliche Zwecke zwangsläufig verbundenen Störungen und sonstigen Beeinträchtigungen insbesondere durch den Kfz-Verkehr und dem notwendig werdenden Stellplatzbedarf werden diese Anlagen nur ausnahmsweise zugelassen.

Vergnügungsstätten werden insoweit eingeschränkt, dass ausschließlich solche mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä. ausnahmsweise zulässig sind. Da die WB-Gebiete zur Erhaltung und zur Fortentwicklung der Wohnnutzung vorgesehen sind, werden alle anderen Arten von Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros etc. ausgeschlossen, weil sie die Nachtruhe ihrer Umgebung erheblich stören können.

Gewerbebetriebe sollen sich ebenfalls nicht in WB 1-Gebieten ansiedeln können, um zum einen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen nicht zu verdrängen und zum anderen das Wohnen nicht zu stören.

Gewerbebetriebe benötigen eine gute verkehrliche Anbindung. Es ist mit Störungen und sonstigen Beeinträchtigungen insbesondere durch den Zu- und Abgangsverkehr bzw. Andienungsverkehr durch die Belegschaft, Besucher, Kunden und Lieferanten und dem evtl. entstehenden LKW-Verkehr zu rechnen. Deshalb sind sonstige Gewerbebetriebe in WB 1-Gebieten unzulässig. Sonstige Gewerbebetriebe können sich in WB 2-Gebieten ansiedeln, dort sind sie allgemein zulässig.

Zur Stärkung des innerstädtischen Charakters durch Handel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe etc. sind Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig. Sie benötigen neben einer guten verkehrlichen Anbindung auch ein ausreichendes Stellplatzangebot. In die WB 1-Bereiche würde zusätzlicher Kfz-Verkehr geführt, der das Wohnen nachhaltig beeinträchtigen kann.

Im innerstädtischen Bereich sollen aufgrund des Flächenbedarfs und der möglichen Immissionen keine Tankstellen zulässig sein. Diese verkehrserzeugende Art der Nutzung widerspricht grundsätzlich der Ausweisung im Innenstadtbereich.

Die angestrebte Funktionsmischung in diesen Gebieten soll eine Aufwertung der Rheinstraße und der Nord-Süd-Achse bis zum Marktplatz erreichen, um einen innerstädtischen Erlebnisraum zu schaffen bzw. weiter auszubauen.

### **WB 2-Gebiete**

Die WB 2-Gebiete liegen abseits der Geschäftslagen. Hier wird aufgrund der städtebaulichen und besseren verkehrlichen Bedingungen ein größeres Nutzungsspektrum zugelassen.

Im WB 2 sind zulässig:

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.

Unzulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung und Tankstellen.

In WB 2-Gebieten sind neben sonstigen Gewerbebetrieben auch Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Die mit der Wohnnutzung zu vereinbarenden Gewerbebetriebe und sonstigen Anlagen genießen eine nachrangige Bedeutung. Gewerbebetriebe müssen mit der Wohnnutzung vereinbar sein, um gesunde wohnverträgliche Strukturen zu schaffen. Sie müssen auch geeignet sein, ein Fortentwickeln der Wohnnutzung in ihrer Nachbarschaft zuzulassen. Denn die besondere Eigenart des besonderen Wohngebietes besteht in der Mischung von Wohnen und sonstigen mit dem Wohnen verträglichen Nutzungen.

Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä. sind ausnahmsweise zulässig. Sie können zu einer Belebung der Innenstadt in den Abendstunden mit beitragen. Zum Schutz der Bewohner werden alle anderen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Aus städtebaulichen Gründen sollen weder Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung noch Tankstellen im Kernstadtbereich untergebracht werden. Neben einem größeren Stellplatzbedarf ist mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Um die Wohnruhe der angrenzenden Nachbarn vor Beeinträchtigungen zu schützen, aber auch zur Verbesserung des Wohnumfeldes sind diese Nutzungen unzulässig. Diese verkehrserzeugende Art der Nutzung widerspricht grundsätzlich der Ausweisung im Innenstadtbereich.

### **VI.3 MI - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Beide Hauptnutzungsarten müssen erkennbar in dem Gebiet vorhanden sein, d. h. qualitative als auch quantitative Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Die gewerblichen Nutzungen sollen im Einklang mit der Funktion des Gebietes stehen.

Die Großherzog-Friedrich-Straße ist die von Norden kommende Hauptzufahrtsstraße in die Innenstadt und als solche stark befahren. Sie besitzt nur geringe Aufenthaltsqualität. Das Gebiet grenzt im Westen an die Großherzog-Friedrich-Straße, im Süden an die Hauptstraße, im Westen an die Oberländerstraße und im Norden an die Kinzigallee. Der gesamte Bereich soll als Mischgebiet ausgewiesen werden, um zum einen die bestehende Mischung aus Wohnen, Büro- und Dienstleistungen und Gewerbe planungsrechtlich zu sichern und zum anderen eine stärker innerstädtisch geprägte Nutzungsmischung zu ermöglichen.

Neben Wohnnutzung sind in diesem Bereich Gewerbebetriebe wie Kfz-Reparaturwerkstätte, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie und Büronutzung untergebracht. Die Dichte der Einzelhandelsnutzungen nimmt hier gegenüber der City-Lage deutlich ab. Im MI-Gebiet steht das Wohnen und die gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander. Die Änderung von zwei WB-Gebieten in ein MI-Gebiet sind unter Punkt VI.6 Nr. 8 erläutert.

Die Bereiche an der Hauptstraße und Großherzog-Friedrich-Straße weisen städtebauliche Mängel wie uneinheitliche Bebauung, sanierungsbedürftige Gebäude, Straßenraumgestaltung etc. auf. Querungsmöglichkeiten für Fußgänger bestehen lediglich durch Signalanlagen. Eine gestalterische Kennzeichnung der Fußgängerüberwege besteht nicht, obwohl es sich um den Eingangsbereich zur Fußgängerzone handelt. Der südliche Bereich des Mischgebietes ist im Geltungsbereich des beantragten Landessanierungsprogramms (LSP) für den Bereich „Innenstadt Ost / Behördenzentrum“ enthalten.

Im MI sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.

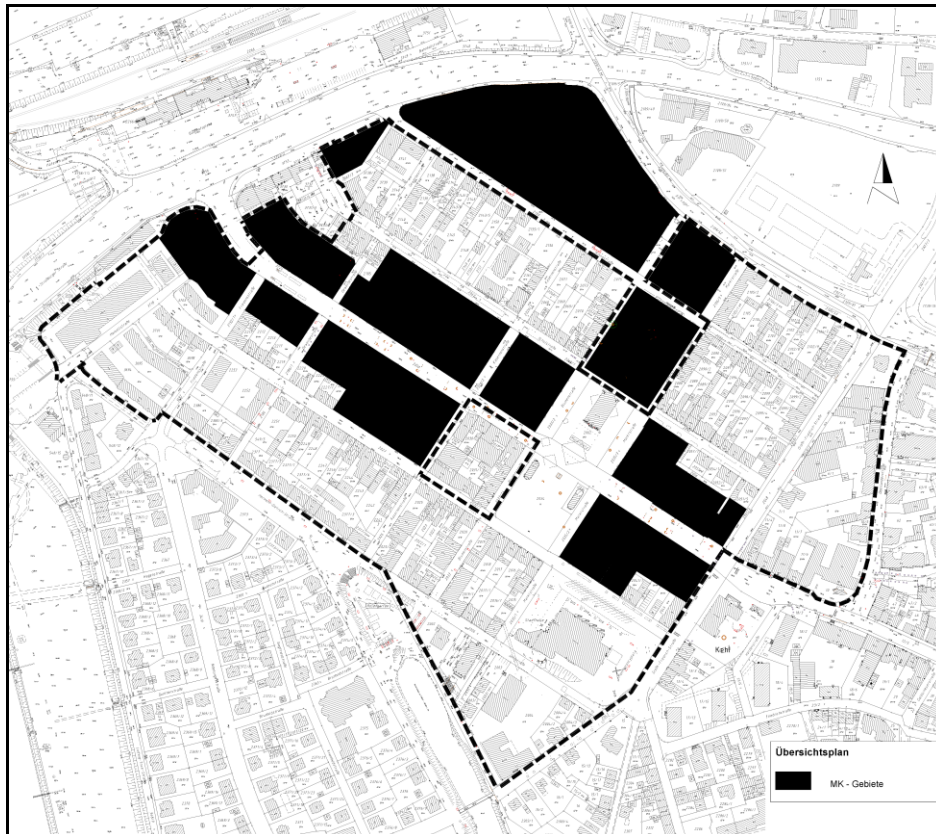
Ein städtebauliches Ziel ist es, im innerstädtischen Bereich aufgrund des Flächenbedarfs und der möglichen Immissionen weder Gartenbaubetriebe noch Tankstellen zuzulassen. Mit dem Betrieb von Tankstellen sind regelmäßig Geräuschbelästigungen verbunden. Diese verkehrserzeugende Art der Nutzung widerspricht grundsätzlich der Ausweisung im Innenstadtbereich. Darüber hinaus werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot sollen sich im Geschäftsbereich ansiedeln, um eine Belebung der City in den Abendstunden zu erreichen. Für alle anderen Vergnügungsstätten sind Standorte in Gewerbegebieten vorgesehen.

#### **VI.4 MK - Kerngebiet gem. § 7 BauNVO**

Kerngebiete haben zentrale Funktionen mit vielfältigen Nutzungen und einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen für Besucher der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsgebietes.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur sowie den zentralen Stätten des Gemeinschaftslebens. Kerngebiete sind keine Wohnstandorte, d. h. die Wohnnutzung kann begrenzt gesteuert werden und ist nur bedingt möglich.

Wohnungen sind ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Die Festsetzung von Wohnungen innerhalb der City-Lage, in denen das Hauptmotiv Einkaufen ist, soll einer Verödung der Innenstadt nach Büro- und Geschäftschluss entgegenwirken. Ziel ist, eine lebendige und attraktive Innenstadt zu schaffen.



**Abb. 6: Standorte der Kerngebiete im Innenstadtbereich**

### **MK 1-Gebiete**

MK 1-Gebiete befinden sich fast ausschließlich an der Hauptstraße. Die Hauptstraße, d. h. in erster Linie die Fußgängerzone stellt den Haupteinkaufsbereich dar. Der westliche Teil der Hauptstraße Richtung Bahnhof ist keine Fußgängerzone mehr. Das äußere Erscheinungsbild dieses Teils der Hauptstraße wird durch die dort z. T. ansässigen Discounter und 1-Euro-Läden negativ geprägt. Hier besteht vor allem Handlungsbedarf, um einen attraktiven Geschäftsbereich zu erhalten.

Für das leerstehende Gebäude der Tulla Realschule sind noch keine Nutzungen gefunden. Um neben Handelsbetrieben und Hotels auch kulturelle Einrichtungen zu ermöglichen, soll dieser Bereich ebenfalls als MK 1-Gebiet ausgewiesen werden (s. unter Punkt VI.6 Nr. 1).

Im MK 1 sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.



Lt. BauNVO sind in MK-Gebieten Vergnügungsstätten generell zulässig, soweit sie der Eigenart des MK-Gebiets, in dem sie sich anzusiedeln beabsichtigen, entsprechen. Infolge des häufig optisch negativen Bildes, das Vergnügungsstätten vermitteln, sind in MK 1-Gebieten nur Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä. ausnahmsweise zulässig.

Vergnügungsstätten wie Bars, Tanzcafés, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros u. ä. sind in MK 1-Gebieten unzulässig. Das von diesen Anlagen ausgehende negative Image kann zu der Zerstörung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen führen. Mit jedem Verlust eines Fachgeschäfts, das durch eine Spielhalle verdrängt wird, kann die City-Lage an Attraktivität verlieren. Ziel der städtebaulichen Planung ist u. a. die Stärkung der Innenstadt als Geschäftsstandort. Die Unterbringung dieser Vergnügungsstätten in der City-Lage entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung. Dafür sind Standorte in Gewerbegebieten vorgesehen.

Lt. BauNVO sind in MK-Gebieten sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Da die MK 1-Gebiete an die Fußgängerzone angrenzen, sollen sie aufgrund der unzureichenden verkehrlichen Anbindung ausgeschlossen werden. Außerdem haben Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in der City-Lage Vorrang.

Mit dem Betrieb von Tankstellen sind regelmäßig Geräuschbelästigungen verbunden. Diese verkehrserzeugende Art der Nutzung widerspricht grundsätzlich der Ausweisung des Fußgängerbereiches, des verkehrsberuhigten Bereiches und den damit verfolgten Aufenthaltsqualitäten.

### **MK 2-Gebiet**

Das MK 2-Gebiet liegt verkehrsgünstig am Rande der Kernstadt und grenzt direkt an die Bundesstraße. Die B 28 ist die zentrale Straßenverbindung zwischen den Städten Kehl und Straßburg mit auch überregionaler Verkehrsfunktion. Die B 28 / Straßburger Straße wurde zum Stadtboulevard mit alleearartigen Baumpflanzungen ausgebaut. Die umgebende Siedlungsstruktur ist sehr uneinheitlich und wird von der B 28 dominiert.

Die Baugebietsabgrenzung des MK 2-Gebietes steht im Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des B-Plans Innenstadt-Nord, der an der Straßburger Straße ein MK-Gebiet vorsieht. Geplant sind dort Einzelhandelsnutzungen, insbesondere eines Verbrauchermarktes, eines Fachmarktes für Unterhaltungselektronik und weitere Einzelhandelsbetriebe und Shops sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe.

Im MK 2-Gebiet sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten

Unzulässig sind Tankstellen.

Im MK 2-Gebiet sind Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Bars, Tanzcafés, Diskotheken u. ä. ausnahmsweise zulässig. Das MK 2-Gebiet befindet sich direkt an der B 28. Stellplatzflächen sind hier kaum vorhanden. Da Vergnügungsstätten ein unterschiedlich hohes Verkehrsaufkommen mit sich bringen und demzufolge größere Stellplatzflächen benötigt werden, sollen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Tankstellen benötigen ebenfalls einen größeren Flächenbedarf. Der Bereich befindet sich am Rande der Innenstadt. Der Ausbau der B 28 / Straßburger Straße zum Stadtboulevard sollte mit dazu beitragen, diesen Bereich an der B 28 aufzuwerten. Durch Sanierung/Neubau, Schaffung von Raumkanten etc. sollen die städtebaulichen Missstände behoben werden. Aus städtebaulichen Gründen sind Tankstellen im MK 2-Gebiet unzulässig.

## VI.5 SO - Sondergebiet «Markt» gem. § 11 BauNVO

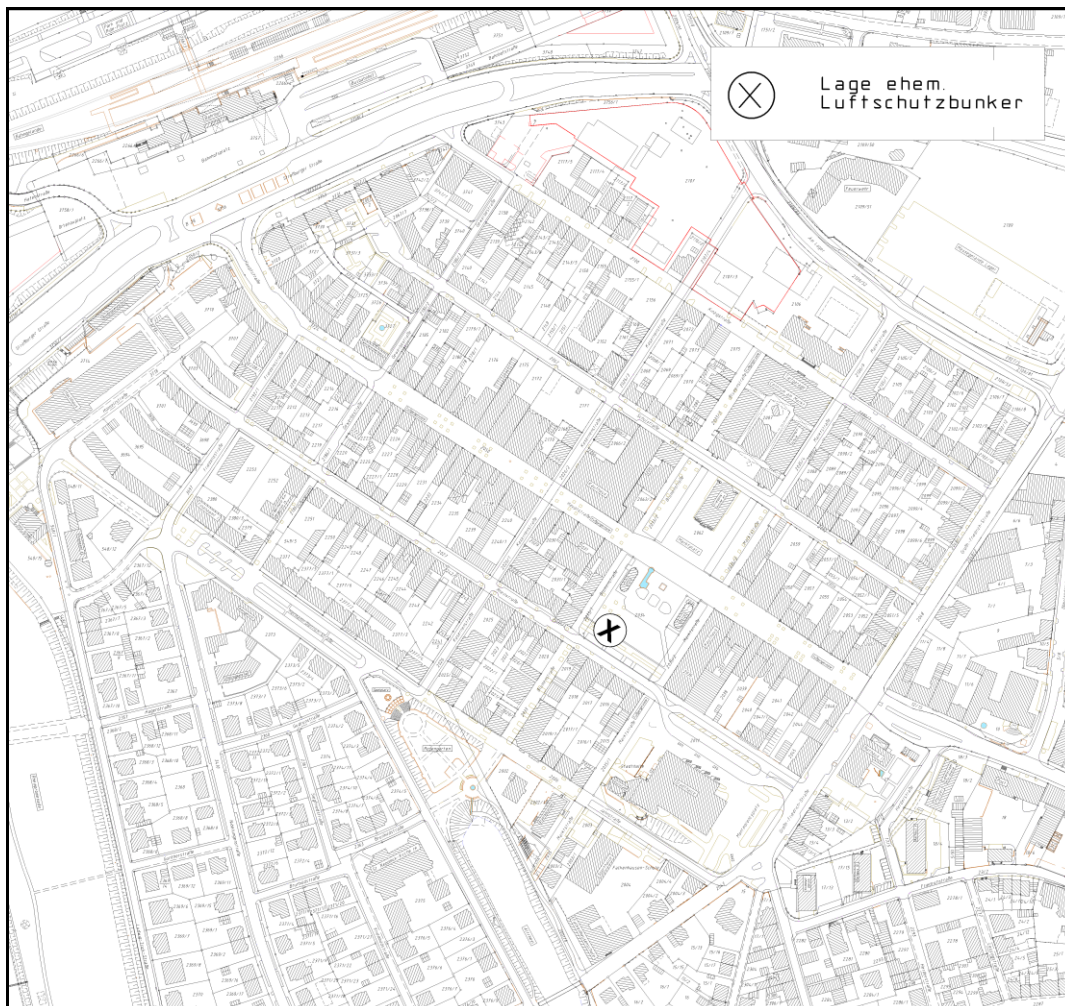
Sonstige Sondergebiete müssen sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO unterscheiden. Beim Marktplatz handelt es sich um ein Gebiet mit besonderem Charakter.



Abb. 7: Luftbild Marktplatz

Der Marktplatz verfügt über einen zentral gelegenen Platzbereich an der Fußgängerzone. Nördlich der Fußgängerzone wird der Marktplatz von der Friedenskirche dominiert und ist als Gemeinbedarfsfläche «Kirche» festgesetzt. Der südliche Bereich des Marktplatzes soll als Sondergebiet «Markt» festgeschrieben werden. Dieses Gebiet wird von zwei Pavillons, die um 1960 errichtet worden sind, geprägt. In dem einen Pavillon ist ein Bistro mit Außengastronomie und im anderen das Verkehrsbüro der Stadt Kehl untergebracht. Dazwischen befindet sich ein Denkmal und ein Brunnen. Der Platzbereich ist von einer Vielzahl von Bäumen umgeben und bietet Möglichkeiten für Veranstaltungen im Freien.

Im Zuge der Neugestaltung des Marktplatzes im Jahr 1994 ist festgestellt worden, dass sich im südlichen Bereich des Marktplatzes ein ehemaliger Luftschutzbunker befindet. Zum damaligen Zeitpunkt wurde versucht, die Lage des ehem. Luftschutzbunkers so weit wie möglich festzustellen. Der Bunker ist z. T. von der Tiefbauabteilung eingemessen worden (s. Anhang: Plan Bunkerstandort S. 55). Konkrete Erkenntnisse über Lage, Ausdehnung und Zustand des Bunkers liegen jedoch nicht vor. Vor Baumaßnahmen sollen zur genauen Bestimmung der Lage, der Ausdehnung und des Zustandes des Luftschutzbunkers weitere Erkundungsmaßnahmen durchgeführt werden. Erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind mit der Landesbergdirektion abzustimmen. Die Landesbergdirektion ist über evtl. Erkundungsmaßnahmen und deren Ergebnisse zu informieren.



**Abb. 8: Lage ehemaliger Luftschutzbunker**

Der Änderungsbereich ist von einer Randbebauung eingefasst. Es fehlt allerdings eine attraktive Bebauung und Fassadengestaltung. Das Kaufhausgebäude, das einen großen Teil des Platzes dominiert, wirkt sanierungsbedürftig. Lange, ungestaltete Gebäudefronten beeinträchtigen den Platz. Die Nutzungen entlang der Rheinstraße sind aufgrund der vorgelagerten Parkplätze deutlich vom Marktplatz abgetrennt. Insgesamt spiegelt sich die zentrale Bedeutung des Marktplatzes kaum in Art und Qualität der derzeitigen Nutzungen. Der Marktplatz wirkt insgesamt zu groß für die Innenstadt Kehl. Es fehlt dem Marktplatz an attraktiven gastronomischen Betrieben. Neben seiner Versorgungsfunktion dient der Marktplatz als Treffpunkt und Kommunikationsort.

Der Wochenmarkt findet am Dienstag und Freitag auf dem Marktplatz vor der Friedenskirche statt und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Belebung der Stadt. Das Markttreiben verleiht der City ein lebendiges Flair.

Für eine positive attraktive Innenstadtentwicklung ist es notwendig, den Marktplatzbereich zu entwickeln und zu beleben. Dies kommt auch im Einzelhandelsgutachten zum Ausdruck. Vorgeschlagen wird u. a., den Platzbereich durch eine attraktive Bebauung zur Rheinstraße hin zu verkleinern. Es könnten sich dort hochwertige Gastronomiebetriebe ansiedeln. Aber auch erstklassige Läden, Shops (Arkaden, Kollonaden) oder eine Markthalle, in der auch Events stattfinden, könnten den Platz beleben (s. u. Punkt VI.6 Nr. 4).

Im SO-Gebiet «Markt» sind zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Markthalle
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Wochenmarkt und andere Märkte sowie Stadtfeste wie z. B. Kehler Messdi

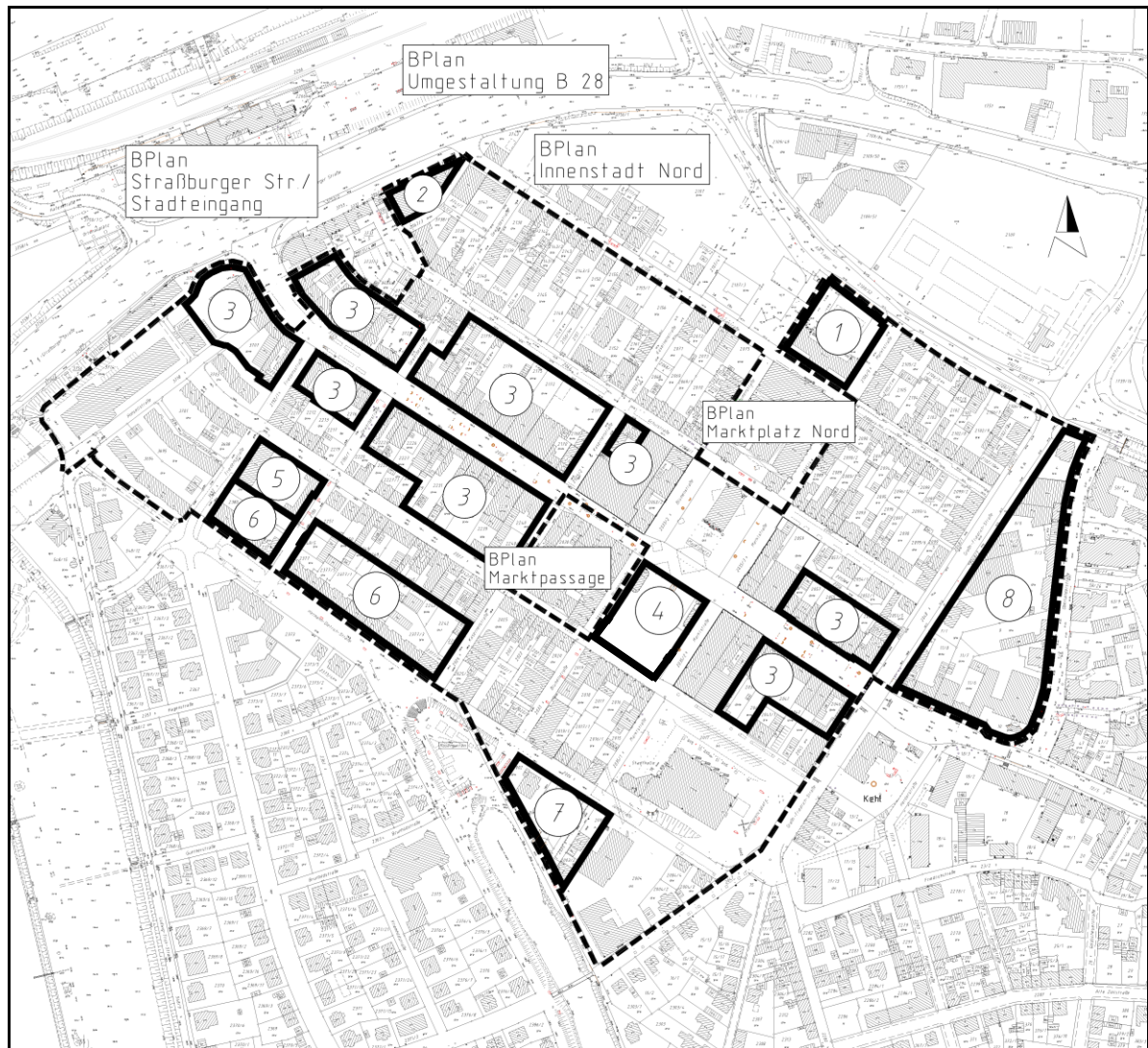
Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten mit kulturellem oder künstlerischem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett

## **VI.6 Baugebietsänderungen**

Durch die Änderung von Baugebieten sollen die städtebaulichen Ziele wie Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt, Schaffung einer attraktiven Innenstadt durch Funktionenvielfalt etc. erreicht werden. Der Kernstadtbereich soll zum einen den Gegebenheiten angepasst werden und zum anderen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Nachfolgender Abbildung sind die Standorte der geänderten Baugebiete zu entnehmen:



**Abb. 9: Lage der geänderten Baugebiete**

- ① Änderung der Gemeinbedarfsfläche «Schule» in ein Kerngebiet (MK 1)  
Im Norden befindet sich die Gemeinbedarfsfläche der Tulla-Realschule. Nach dem Umzug der Realschule in das Schulzentrum an der Vogesenallee steht das historische Gebäude (Baudenkmal) leer. Das Schulgebäude soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Fläche steht im Eigentum der Stadt Kehl.

Um den Bereich in seiner Entwicklung nicht zu behindern, soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich dort neben Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch kerngebietstypische Nutzungen wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Handelsbetriebe, Hotel etc. ansiedeln können. Die Fläche der ehem. Tulla-Realschule stellt die Verbindung zwischen dem Kerngebiet Innenstadt Nord mit seinen Einzelhandelsnutzungen, insbesondere eines Verbrauchermarktes und eines Fachmarktes für Unterhaltungselektronik, sowie weiterer Einzelhandelsflächen und Shops und des Kerngebietes Centrum am Markt dar. Die Gemeinbedarfsfläche «Schule» soll in ein MK 1-Gebiet geändert werden.

② Änderung eines besonderen Wohngebietes (WB 2) in ein Kerngebiet (MK 2)

Der Bereich an der B 28, in dem sich ein Hotel, eine Spielhalle sowie ein leerstehendes Gebäude befinden, soll von einem WB-Gebiet in ein MK 2-Gebiet geändert werden. Die Anlagen liegen verkehrsgünstig an der Bundesstraße unweit des Bahnhofs und sind sowohl mit dem PKW als auch mit dem ÖPNV gut zu erreichen. Vor allem französische Gäste suchen die Spielhalle auf.

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen (Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe etc.) eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnungen erhalten und fortentwickelt werden sollen. Dagegen dienen Kerngebiete der Unterbringung von Handelsbetrieben etc. Im MK 2-Gebiet soll Wohnnutzung nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig sein. Die Baugebietsabgrenzung des MK 2-Gebietes steht im Zusammenhang mit dem MK-Gebiet «Innenstadt-Nord».

③ Änderung von besonderen Wohngebieten (WB) an der Hauptstraße in Kerngebiete (MK 1)

Der Geschäftsbereich an der Hauptstraße ist durch die Konzentration von Einzelhandelsnutzungen geprägt. Festzustellen ist bis auf drei großflächige Einzelhandelsbetriebe eine kleinteilige Struktur. Langfristig können diese oftmals inhabergeführten Fachgeschäfte in ihrem Bestand gefährdet sein. Zudem sind diese Betriebe in der Regel darauf angewiesen, dass größere bzw. großflächige Betriebe in der Innenstadt Magnetfunktion für sie übernehmen.

Aufgrund der spezifischen Grundstückszuschnitte in der City-Lage verfügt die Innenstadt Kehl über erhebliche Flächenpotenziale in den unmittelbar an die Fußgängerzone angrenzenden Seitenstraßen. Im Einzelhandelsgutachten wird vorgeschlagen, dass eine Ergänzung der bestehenden Strukturen durch größere bzw. großflächige moderne Betriebe angestrebt werden sollte. Durch Zusammenlegung von Geschäftsflächen, z. T. auch über mehrere Gebäude, könnten größere zusammenhängende Verkaufsflächen geschaffen werden. Die Zusammenführung benachbarter Geschäfte könnte mit dazu beitragen, moderne wirtschaftlich stabilere Geschäftseinheiten zu schaffen.

Um den Einzelhandelsbetrieben an der Hauptstraße ausreichend Spielraum für weitere Entwicklungen zu geben, insbesondere die angestrebte Zusammenlegung von Grundstücken bzw. bauliche Verdichtung zu ermöglichen, werden diese Bereiche als MK 1-Gebiete festgesetzt. Erfahrungsgemäß weisen durch Zusammenlegung entstandene Geschäfte oftmals einen individuellen Charakter auf, ohne das Stadtbild zu beeinträchtigen.

WB-Gebiete dienen der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung. In den zu ändernden Bereichen findet man Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss. In den Erdgeschossen sind Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten, Dienstleister etc. ansässig.

Kerngebiete dienen u. a. vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben. Hier sind auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. MK-Gebiete sind an und für sich keine Wohnstandorte, jedoch sollen Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss zulässig sein. Die Festsetzung von Wohnungen innerhalb der City-Lage, in denen das Hauptmotiv Einkaufen ist, soll einer Verödung der Innenstadt nach Büro- und Geschäftschluss entgegenwirken. Ziel ist, eine lebendige und attraktive Innenstadt zu schaffen.

④ Änderung der Gemeinbedarfsfläche «Markt» in das Sondergebiet «Markt» (SO Markt)

Im Bebauungsplan ist die Gemeinbedarfsfläche «Markt» zwischen Hauptstraße und Rheinstraße festgesetzt. An der Hauptstraße befinden sich zwei Pavillons. Der östliche Pavillon wird als Bistro und der westliche vom Verkehrsbüro der Stadt Kehl genutzt. Die restliche Fläche ist unbebaut. Im südlichen Bereich des Marktplatzes befindet sich ein ehemaliger Luftschutzbunker (s. Anhang: Plan Bunkerstandort S. 55).

Es bestehen Überlegungen, das Verkehrsbüro zu verlagern. Um in Zukunft weitere, für den Marktplatz relevante Nutzungen wie Markthalle, die auch für Events genutzt werden könnte, kulturelle und künstlerische Einrichtungen, Gastronomie etc. dort ansiedeln zu können, soll der Bereich als Sondergebiet «Markt» (SO Markt) festgeschrieben werden. Auf dem Marktplatz sollen sowohl der Wochenmarkt als auch andere Märkte wie z. B. Weihnachtsmarkt, aber auch Stadtfeste wie Kehler Messdi etc. weiterhin stattfinden. Der Wochenmarkt trägt zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung und zur Belebung der Innenstadt bei. Er ist außerdem ein wichtiger Imageträger und leistet einen wesentlichen Beitrag zum Einkaufserlebnis Innenstadt.

⑤ Änderung des Sondergebietes «Bund» und der Gemeinbedarfsfläche «Kindergarten» in ein besonderes Wohngebiet (WB 1)

Neben dem Sondergebiet «Bund» befindet sich die Gemeinbedarfsfläche «Kindergarten» an der Rheinstraße. Die Sonderfläche «Bund» ist heute in Privatbesitz. In diesem Gebäude sind Büros und Dienstleistungsbetriebe untergebracht. Der gesamte Bereich ist bebaut. Der Bebauungsplan soll den Gegebenheiten angepasst werden. Ziel ist es, die Wohnnutzung in diesem Gebiet weiter zu entwickeln, aber auch die das Wohnen nicht störenden Nutzungen wie Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaft, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zuzulassen.

⑥ Änderung von zwei reinen Wohngebieten (WR) und der Gemeinbedarfsfläche «Finanzamt» in zwei allgemeine Wohngebiete (WA)

An der Hermann-Dietrich-Straße befinden sich zwei WR-Gebiete. Unmittelbar an das WR-Gebiet grenzt im Westen die Gemeinbedarfsfläche «Finanzamt». WR-Gebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Bei den reinen Wohngebieten handelt es sich aber um keine in sich abgegrenzten Bereiche, sondern sie stellen Teilbereiche in einem vorhandenen Straßenzug dar, in dem aufgrund der vorhandenen Nutzungen auch WA-Gebiete festgesetzt sind. WA-Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, d. h. im WA-Gebiet sind neben dem Wohnen weitere das Wohnen ergän-

zende Nutzungsarten zulässig. Daher genießt das WA-Gebiet einen etwas geringeren Schutz gegen Störungen und Belästigungen als das WR-Gebiet (s. Umweltbericht, Pkt. 8.1 - Übersicht schalltechnische Richt-, Grenz- und Orientierungswerte).

Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten soll das östliche WR-Gebiet als WA 1-Gebiet (zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und das westliche WR-Gebiet einschließlich der Gemeinbedarfsfläche «Finanzamt» wegen der besseren verkehrlichen Anbindung als WA 2-Gebiet festgesetzt werden. Im WA 2-Gebiet sind neben den Nutzungen wie im WA 1-Gebiet auch Schank- und Speisewirtschaften allgemein sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.

⑦ Erweiterung eines allgemeinen Wohngebietes (WA 2) um die Gemeinbedarfsfläche «Stadtbibliothek»

Im Süden befindet sich zwischen zwei allgemeinen Wohngebieten (WA 2) die Gemeinbedarfsfläche «Stadtbibliothek». Da im WA-Gebiet u. a. auch Anlagen für kulturelle Einrichtungen zulässig sind und aufgrund einer sinnvollen Baugebietsabgrenzung wird die Gemeinbedarfsfläche nicht mehr gesondert festgesetzt, sondern der gesamte Bereich wird als WA 2-Gebiet festgeschrieben. Wird beabsichtigt, die Stadtbibliothek zu verlagern, so zieht das keine Änderung des Bebauungsplans nach sich.

⑧ Änderung von besonderen Wohngebieten (WB) in ein Mischgebiet (MI)

Geändert werden sollen die beiden WB-Gebiete östlich der Großherzog-Friedrich-Straße. Aufgrund der Gegebenheiten soll der gesamte Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Der Bereich hat sich anders entwickelt als zum damaligen Zeitpunkt vorgesehen. Die Wohnnutzung spielt hier keine vorrangige Rolle. Direkt an der Hauptstraße und im südlichen Bereich der Großherzog-Friedrich-Straße befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Der nördliche Bereich ist durch Gewerbebetriebe gekennzeichnet. Hier soll nicht wie in einem WB-Gebiet vorrangig die Wohnnutzung weiterentwickelt werden. Entwicklungsziel für diesem Bereich ist das gleichwertige Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört. Der Bereich direkt an der Hauptstraße liegt im Geltungsbereich des beantragten Landessanierungsprogramms (s. u. Punkt II.5).



# **Umweltbericht**

## **zur 1. Änderung des Bebauungsplans zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich**

## 1 Rechtsgrundlagen

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

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

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

Mit Schreiben vom 06.06.2007 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt worden. Es wurde unter Fristsetzung gebeten, zum Plankonzept schriftlich Stellung zu nehmen und sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Ein Scoping-Termin hat nicht stattgefunden.

## 2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde der Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan 2004, der von der BfL Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Oberhausen-Rheinhausen, erarbeitet worden ist, herangezogen. Zusätzliche schutzgutrelevante Gutachten wurden nicht eingeholt, da dies nicht für erforderlich angesehen wird. Die Bebauungsplan-Änderung findet in einem bereits stark bebauten und intensiv genutzten Bereich statt.

Spezielle technische Verfahren wurden nicht angewendet.

## 3 Ziele und Zweck der Planung

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, den Kernstadtbereich als attraktive Einkaufslage und Wohnstandort weiterzuentwickeln, d. h. Standortsicherung und Aufwertung von Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung. Durch die Festsetzung von entsprechenden Baugebieten sowie Ausschluss unerwünschter Nutzungen sollen diese Ziele erreicht werden.

Ein wichtiger Bestandteil der Änderungen ist die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Die bisherige Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb der Innenstadt ist mit den städtebaulichen Zielen nicht mehr vereinbar.

## 4 Übergeordnete Vorgaben

### Regionalplan Südlicher Oberrhein

Im Regionalplan ist das Planungsgebiet in der Raumordnungskarte als Siedlungsfläche ausgewiesen. Die Ziele der FNP-Änderung stimmen somit mit den Zielen des Regionalplanes überein.

### Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl am Rhein

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen (s. Abb. 1).

### Landschaftsplan

Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan 2004 weist der räumliche Geltungsbereich keine zeichnerischen Darstellungen auf.

### Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

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 der Nutzungsänderungen im Kernstadtbereich auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten und können daher in der Bewertung/Abwägung außer Betracht gelassen werden.

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

### Gesetzliche Vorgaben

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
§ 21 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. So ist bei Vorhaben 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.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)  
Gemäß § 1 Abs. 1 BImSchG sind Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Das Arbeitsgebiet des Immissionsschutzes (bzw. anlagenbezogenen Nachbarschutzes) wird durch die Regelwerke TA Lärm und VDI-Richtlinie 2058 repräsentiert.

tiert, in welchen Immissionsrichtwerte festgelegt sind. Beide heben auf die tatsächliche Nutzung der betroffenen Gebiete ab, weil die Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärmeinwirkungen durch alles mitbestimmt wird, was für den Charakter und die Funktion eines Gebietes objektiv von Bedeutung ist. Beim Bau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen gelten die in der 16. BImSchV aufgestellten Immissionsgrenzwerte.

Im Bereich der städtebaulichen Planung wird von den schalltechnischen Orientierungswerten zur DIN 18005 ausgegangen. Hier wird die Gebietseinteilung der BauNVO herangezogen, die außer Gesichtspunkten des Immissionsschutzes auch anderen planerischen Erfordernissen Rechnung trägt.

### Übersicht über wichtige Richt-, Grenz- und Orientierungswerte

	<b>DIN 18005</b> <b>(Schalltechn. Orientierungswerte)</b>	<b>TA-Lärm / VDI 2058</b> <b>(Immissionsrichtwerte)</b>	<b>16. BImSchVO</b> <b>(Immissionsgrenzwerte)</b>
<b>WR</b>	tags 50 dB(A) nachts 40 bzw. [35] dB(A)	tags 50 dB(A) nachts 35 dB(A)	tags 59 dB(A) nachts 49 dB(A)
<b>WA</b>	tags 55 dB(A) nachts 45 bzw. [40] dB(A)	tags 55 dB(A) nachts 40 dB(A)	tags 59 dB(A) nachts 49 dB(A)
<b>WB</b>	tags 60 dB(A) nachts 45 bzw. [40] dB(A)		
<b>MI</b>	tags 60 dB(A) nachts 50 bzw. [45] dB(A)	tags 60 dB(A) nachts 45 dB(A)	tags 64 dB(A) nachts 54 dB(A)
<b>MK</b>	tags 65 dB(A) nachts 55 bzw. [50] dB(A)	tags 60 dB(A) nachts 45 dB(A)	tags 64 dB(A) nachts 54 dB(A)
<b>GE</b>	tags 65 dB(A) nachts 55 bzw. [50] dB(A)	tags 65 dB(A) nachts 50 dB(A)	tags 69 dB(A) nachts 59 dB(A)

tags (6.00 bis 22.00 Uhr)    nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)

VDI-Richtlinie 2058 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft)

16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)

Die in Klammern angegebenen niedrigeren Nachtwerte gelten für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm. Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der betroffenen Bauflächen der jeweiligen Gebietstypen bezogen werden.

- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**  
Gemäß § 1 BBodSchG sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Gesetz findet auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten Anwendung, soweit Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts Einwirkungen auf den Boden nicht regeln (§ 3 Abs. 1 Nr. 9 BBodSchG).
- **Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg**  
Das Gesetz regelt die Sicherung, den Schutz sowie die Nutzung von oberirdischen Gewässern einschließlich der Uferbereiche und des Grundwassers.

## **5 Merkmale des Vorhabens**

Für den Bereich der zentralen Innenstadt von Kehl gilt seit dem 03.09.1988 eine Satzung zur Regelung der Art der baulichen Nutzung. Es handelt sich hier um einen sog. nichtqualifizierten Bebauungsplan der lediglich die Art der Nutzung gemäß BauNVO regelt. Ein Kernstück der Satzung ist daher auch die Regelung von Vergnügungsstätten.

Der Kernstadtbereich soll als attraktive Einkaufslage und Wohnstandort weiterentwickelt werden. Durch die Festsetzung entsprechender Baugebiete und den Ausschluss schädlicher Nutzungen, d. h. durch Differenzierung der Art der baulichen Nutzungen innerhalb der Baugebiete sollen die einzelnen Bereiche den spezifischen Situationen angepasst werden. Somit ergibt sich ein in sich stark gegliedertes Nutzungsraster.

Der Bebauungsplan bzw. die Bebauungsplanänderung regelt ausschließlich die Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich daher an der Umgebungsbebauung, d. h. aufgrund der Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen. Das Änderungsgebiet ist ca. 23,3 ha groß.

## **6 Planungsalternativen**

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um Nutzungsänderungen innerhalb des Kernstadtbereichs. Es haben sich im Bereich des Einzelhandels (z. B. großflächige SB-Märkte) aber auch der Vergnügungsstätten (z. B. Sex-Kinos, Table-Dance) Tendenzen und konkrete Nutzungstypen herausgebildet, die vor über 20 Jahren, als die Kehler Nutzungssatzung erlassen wurde, nicht existierten. Durch den Ausschluss bzw. die Eindämmung von Nutzungen, die für die Geschäfts- und Wohnnutzung als schädlich angesehen werden, sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Ziele erreicht werden.

## **7 Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern. Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um einen bereits stark bebauten und intensiv genutzten Bereich.

Im Kernstadtbereich haben sich Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Bars etc. angesiedelt, die im städtebaulichen Umfeld stören und zu Spannungen mit der Wohnbevölkerung führen können, d. h. das Schutzgut Mensch kann durch Lärmimmissionen durch An- und Abfahrverkehr, Türeenschlagen in den Nachtstunden etc. beeinträchtigt werden. Die Festsetzung entsprechender Baugebiete und der Ausschluss schädlicher Nutzungen soll den städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung tragen.

## **8 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

### **8.1 Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch ist vor allem das Wohnumfeld und die Naherholung von Bedeutung.

Aufgrund der Gegebenheiten und den städtebaulichen Zielsetzungen für den Kernstadtbereich werden einige Baugebiete geändert, und zwar WB-Gebiete an der B 28 als auch an der Hauptstraße sowie eine Gemeinbedarfsfläche «Schule» in MK-Gebiete, zwei WB-Gebiete in ein MI-Gebiet im Osten des Geltungsbereichs und zwei WR-Gebiete in WA-Gebiete sowie die Sonderfläche «Bund» und die Gemeinbedarfsfläche «Kindergarten» in ein WB-Gebiet.

Neben der allgemeinen Zweckbestimmung der geänderten Baugebiete und der zulässigen Nutzungen ändern sich auch die schalltechnischen Orientierungswerte bzw. die Immissionsrichtwerte. Ein reines Wohngebiet (WR) genießt einen höheren Schutz als ein allgemeines Wohngebiet (WA), ein besonderes Wohngebiet einen höheren als ein Misch- bzw. Kerngebiet (s. Kap. 4).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich durch die Nutzungsänderungen die schalltechnischen Orientierungswerte in den von WR- zu WA-, von WB- zu MI- bzw. von WB- zu MK- geänderten Gebieten erhöhen. Die Änderungsbereiche sind bereits intensiv bebaut und befinden sich in der Innenstadt. Die Baugebiet-änderungen sollen den Gegebenheiten angepasst werden. Durch den Ausschluss von Nutzungen wie z. B. Tankstellen, Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten etc. sollen schädliche Auswirkungen auf die Wohn- und Geschäftsnutzung vermieden werden, um eine positive und attraktive Innenstadtentwicklung zu ermöglichen.

Vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Offenburg, wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass auf die von der Stadthalle und der Schule möglichen Lärmbelastigungen auf die angrenzenden WA- und WB-Gebiete eingegangen und eine Bewertung vorgenommen werden sollte.

Die Stadthalle befindet sich im Süden des Planungsgebietes zwischen Rheinstraße, Großherzog-Friedrich-Straße, Jahnstraße und Marktstraße. Es können bis zu 1.000 Sitzplätze angeboten werden. Etwa 40 Vorstellungen wie Theater, Konzerte, Musicals, Kabarett etc. finden im Jahr statt ebenso wie Kongresse, Fachausstellungen und Betriebsfeste. Der Haupteingang befindet sich an der Großherzog-Friedrich-Straße. Ein der Stadthalle zugeordneter zentraler Parkplatz ist nicht vorhanden. Dem ruhenden Verkehr stehen Parkmöglichkeiten vor allem in der Rheinstraße (ca. 45 Stellplätze), Großherzog-Friedrich-Straße (ca. 15 Stellplätze), Jahnstraße (ca. 20 Stellplätze) und Marktstraße (ca. 10 Stellplätze) zur Verfügung. Der Parkplatz am Rathaus I mit etwa 30 Stellplätzen kann in den Abendstunden und an Wochenenden von den Besuchern genutzt werden. Aufgrund der Verteilung der Parkplätze und der direkten Zufahrt von der Großherzog-Friedrich-Straße aus sind die Lärmimmissionen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr, Türenschnellen etc. für die angrenzenden Wohngebiete gering.

Durch die Nutzung der Stadthalle selbst ist es in ganz seltenen Ausnahmefällen zu Beschwerden durch die Anwohner gekommen. Die Stadtverwaltung trifft bereits im Vorfeld zusammen mit dem jeweiligen Nutzer Regelungen, um Lärmbelästigungen zu vermeiden.

Die Falkenhausenschule und die Sporthalle befinden sich südlich der Stadthalle. Das Schulgelände grenzt im Norden an die Jahnstraße, im Osten an Wohngebäude und die Großherzog-Friedrich-Straße, im Süden an den Altrhein und im Westen an Wohngebäude. Der Eingangsbereich befindet sich an der Großherzog-Friedrich-Straße. Bei der Falkenhausenschule handelt es sich um eine Grundschule mit 15 Klassen und 367 Schülern. Die Sporthalle wird tagsüber von den Schülern, in den Abendstunden von den örtlichen Vereinen (Mo - Fr bis 22.00 Uhr, Sa bis 18.00 Uhr, in Ausnahmefällen auf Antrag auch So) genutzt.

Insgesamt grenzen 5 Wohngebäude (ca. 20 Bewohner) direkt an das Schulgelände. Gegenüber der Falkenhausenschule auf der anderen Seite der Großherzog-Friedrich-Straße befinden sich weitere 6 Wohngebäude (etwa 20 Bewohner). Die Lärmemissionen, die der Schulbetrieb bzw. die Nutzung der Sporthalle mit sich bringen, sind für die Anwohner hinnehmbar. Aufgrund des Schul-/Sportbetriebs liegen keine Beschwerden der Anwohner vor.

Bewertung:

Das Schutzgut Mensch wird durch die Bebauungsplan-Änderung nicht erheblich beeinträchtigt. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume**

Das Planungsgebiet stellt den bebauten und als Wohn- und Geschäftsbereich genutzten Innenstadtbereich der Stadt Kehl dar. Er ist komplett anthropogen beeinflusst. Aus ökologischer Sicht sind innerhalb des Änderungsgebietes keine besonders wertgebenden Grünstrukturen zu finden. Nachhaltige Beeinträchtigungen von ökologisch wertvollen Biotopstrukturen finden hier demnach nicht statt.

Nördlich des Änderungsgebietes befindet sich das gemeldete Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Kehl-Helmlingen“ und südlich das gemeldete Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Nonnenweier-Kehl“. Der Rhein stellt in Baden-Württemberg die wichtigste Leitlinie für den Vogelzug dar. Der Vogelzug spielt sich bei schönem Wetter vielfach in größerer Höhe ab. Neben dem überregionalen Vogelzug sind insbesondere lokale und regionale Ortsbewegungen, Nahrungs- und Schlafplatzflüge von Bedeutung, die in deutlich niedriger Höhe stattfinden.

Das Änderungsgebiet befindet sich östlich des Rheins. Es handelt sich hier um einen fast vollständig bebauten und intensiv genutzten Bereich. Das Gebiet selbst besitzt insgesamt eine eher untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für besonders geschützte Vogelarten. Die Bebauungsplan-Änderung soll ausschließlich das Nutzungsspektrum im Kernstadtbereich neu regeln.

Bewertung:

Durch die Nutzungsänderungen im Kernstadtbereich sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten. Eine Natura 2000-Vorprüfung ist daher nicht erforderlich.

### 8.3 Schutzgut Luft und Klima

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Klimabezirk „Südliches Oberrheintiefland“. Charakteristische Merkmale des Großklimas sind heiße Sommer und milde Winter, Niederschlagsarmut bei gleichzeitig hoher potentieller Verdunstung, häufige Inversionen und Vorherrschen schwacher Winde aus südlichen bis westlichen Richtungen.

Westlich des Änderungsgebietes liegt der Rhein mit seinen Uferbereichen. Das Rheinufer ist anthropogen gestaltet und nicht durch naturraumtypische Strukturen geprägt. Von dort kommen die Winde aus südwestlicher bzw. nordwestlicher Richtung. Entlang des Rheins finden verstärkte Luftbewegungen statt. Bei starker Luftbewegung ist ein Luftaustausch gewährleistet und Unterschiede der Klimaelemente zwischen Siedlung und freier Landschaft sind nur gering.

Frischluffentstehungsgebiete tragen dazu bei, die oft ungünstige bioklimatische Situation auf der Gemarkung der Stadt Kehl zu mildern. Die Erhaltung der Funktionsfähigkeit natürlicher Belüftungssysteme spielt hierbei eine wichtige Rolle. Siedlungsnaher Wald- und Grünlandbestände sollten aus diesem Grund von Bebauung freigehalten werden. Die Bebauungsplan-Änderung bringt keine Eingriffe in die siedlungsnahen Wald- und Grünlandbestände mit sich.

#### Bewertung:

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft zu rechnen.

### 8.4 Schutzgut Landschaft und Erholung

Am Rande der Innenstadt beginnt die Kehler Rheinpromenade. Dort findet man Rasenflächen mit wechselnd lockerer, parkartiger (künstlicher) Baumbepflanzung, stark geprägt durch Hybridpappeln. Die parkartigen Flächen werden für Naherholungszwecke intensiv genutzt. Die Rheinpromenade verbindet die Innenstadt mit der freien Landschaft. Neben der Rheinpromenade hat der Kehler Altrhein große Bedeutung als innerstädtischer Grünbereich. Das Änderungsgebiet selbst stellt den Wohn- und Geschäftsbereich der Innenstadt Kehl dar.

#### Bewertung:

Auswirkungen auf die Naherholungsbereiche durch die Nutzungsänderungen innerhalb des Kernstadtbereichs sind nicht zu erwarten. Das Schutzgut Landschaft und Erholung erfährt durch die Planung keine erheblichen Umweltwirkungen.

### 8.5 Schutzgut Boden

Der Boden im Änderungsgebiet ist durch Versiegelung anthropogen stark überprägt. Er ist weitgehend durch Gebäude oder durch befestigte Freianlagen versiegelt. Natürliche oder naturnahe Bodengefüge sind bis auf die Gartenbereiche nicht mehr vorhanden. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Anlagen findet aufgrund der Bebauungsplan-Änderung nicht statt, d. h. die zulässige überbaubare Grundfläche wird durch die Umwidmung der Baugebiete nicht verändert.



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. Bei den erfassten altlastverdächtigen Flächen handelt es sich fast ausschließlich um ehemals gewerblich/industriell genutzte Grundstücke.

Die Altlasten/Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet werden in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Flächen-Nr.	Flächentyp	Name	Bewertungsdatum	BN <sup>1</sup>	Handlungsbedarf <sup>2</sup>	Kriterium
01603-000	Altablagerung	AA Rheinarm Rosengarten	21.09.2003	3	B	Gefahrenlage hinnehmbar
01702-000	Altstandort	AS Esso-Tankstelle Enders	15.10.1996	1	OU	
01730-000	Altstandort	AS BP-Tankstelle Knab	07.11.1996	1	OU	
01810-000	Altstandort	AS Esso-Tankstelle Geiger	15.10.1996	1	B	Entsorgungsrelevanz
01728-000	Altstandort	AS Tankstelle Kessel Ost	15.10.1996	1	OU	
01830-000	Altstandort	AS Neochrom KG	12.09.1996	0	B	
01783-000	Altstandort	AS Schreinerei Speck	12.09.1996	0	B	
01850-000	Altstandort	AS Reinigung Herrmann	26.11.1996	0	B	
01705-000	Altstandort	AS Chem. Reinigung Dohna	15.10.1996	1	OU	
05851-000	Altstandort	AS Rheinstraße 58	01.12.2003	0	U	
01736-000	Altstandort	AS Lackierwerkst. Gutekunst	12.09.1996	0	B	
01784-000	Altstandort	AS Spedition Grampp	12.09.1996	0	B	
01786-000	Altstandort	AS Chem.Reinigung Clemens	07.11.1996	1	OU	
01757-000	Altstandort	AS Shell-Tankstelle Stephan	07.11.1996	1	B	Entsorgungsrelevanz
05857-000	Altstandort	AS Straßburger Straße 20	01.12.2003	0	U	
01735-000	Altstandort	AS Türrenovierung Klem	12.09.1996	0	B	
01845-000	Altstandort	AS Sari Apparatebau	26.11.1996	0	B	
01707-000	Altstandort	AS Reinigung Dohna	15.10.1996	1	OU	
01832-000	Altstandort	AS Chemische Reinigung Führer	07.11.1996	1	OU	
01758-000	Altstandort	AS Malerbetrieb Schütterle	12.09.1996	0	B	
05830-000	Altstandort	AS Blumenstraße 07	01.12.2003	0	U	
01729-000	Altstandort	AS Tankstelle Kessel West	07.11.1996	1	OU	

<sup>1</sup> BN = Beweismiveau

BN 0: Die Historische Erhebung ist abgeschlossen. Über die Fläche sind Mindestinformationen vorhanden.

BN 1: Die Historische Erkundung bzw. die Erweiterte Historische Erhebung ist abgeschlossen. Über die Fläche liegen Informationen aus z. B. Aktenstudium, Zeugenbefragungen etc. vor.

BN 3: Die Nähere Erkundung ist abgeschlossen. Durch ergänzende Messungen und Untersuchungen ist die Altlast soweit erkundet, dass Art und räumliches Ausmaß der Schadstoffbelastung und deren Wirkung auf die betroffenen Schutzgüter, sowie die expositionsrelevanten örtlichen Verhältnisse umfassend bekannt sind

<sup>2</sup>

B: Belassen zur Wiedervorlage

Die Fläche hat im Moment keinen weiteren Erkundungsbedarf. Bei Änderungen der bewertungsrelevanten Sachverhalte (z. B. Nutzungsänderung) ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.

OU: Orientierende Untersuchung

Für diese Fläche besteht weiterer Untersuchungsbedarf.

U: Untersuchung

Fläche wurde nie technisch erkundet. Es liegt lediglich die historische Erhebung vor.

Nachfolgender Abbildung sind die Standorte der Altlasten/Altlastverdachtsflächen zu entnehmen:



Abb. 10: Lageplan Altlasten /Altlastenverdachtsflächen

Im südlichen Bereich des Marktplatzes befindet sich ein ehemaliger Luftschutzbunker. Zum Zeitpunkt der Neugestaltung des Marktplatzes wurde versucht, die Lage des ehem. Luftschutzbunkers so weit wie möglich festzustellen. Der Bunker ist z. T. von der Tiefbauabteilung eingemessen worden (s. Anhang: Plan Bunkerstandort S. 55). Vor Baumaßnahmen im Bereich des geplanten Sondergebietes «Markt» sollen Erkundungsmaßnahmen zur genauen Bestimmung der Lage, der Ausdehnung und des Zustandes des ehem. Luftschutzbunkers durchgeführt werden.

Bewertung:

Die Bebauungsplan-Änderung findet in einem bereits stark bebauten und intensiv genutzten Bereich statt und stellt eine erhebliche Vorbelastungen für das Schutzgut Boden dar. In der Bebauungsplan-Änderung wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geregelt. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB), d. h. es werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen. Durch die Festsetzung von entsprechenden Baugebieten sowie Ausschluss unerwünschter Nutzungen soll der Kernstadtbereich als attraktive Einkaufslage und Wohnstandort weiterentwickelt werden.

Die Nutzungsänderungen beziehen sich auf bereits bebaute Grundstücke. Eingriffe in den Boden finden demnach nicht statt.

Die Bedeutung der Planung auf das Schutzgut Boden ist als gering einzustufen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

## **8.6 Schutzgut Wasser**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

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. Drainageleitungen entlang des Rheins und der Kinzig sollen ein durch die Stauhaltung verursachtes Ansteigen des Grundwasserspiegels im Stadtgebiet verhindern.

Die mittleren und maximal beobachteten Grundwasserstände werden in die textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen. Der Grundwassergleichenplan sowie die Ganglinienpläne der Grundwassermessstellen 102/064-6, 121/064-2 und 134/064-1 sind im Anhang (S. 56-59) zu finden.

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 Änderungsgebiet liegt außerhalb des Wirkungsbereiches des Kulturwehrs Kehl/Straßburg.

Das Land Baden-Württemberg lässt derzeit Hochwassergefahrenkarten für sämtliche Gewässersysteme erstellen. Diese sollen bis etwa 2010 fertig gestellt sein und werden den Städten und Gemeinden zur Verfügung gestellt werden. Alle fachtechnischen Fragen bzgl. des Hochwasserschutzes und der mittleren und maximalen, gemessenen Grundwasserstände bearbeitet das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Aktuelle Wasserspiegelberechnungen liegen der Technischen Fachbehörde vor.

Das Planungsgebiet stellt den Geschäfts- und Wohnbereich der Innenstadt Kehl dar. Es handelt sich um einen bereits intensiv überbauten und versiegelten Bereich. Die Entwässerung der Flächen erfolgt im Mischsystem über die Einspeisung in das vorhandene umliegende Kanalnetz.

Im Änderungsgebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer.

Bewertung:

Aufgrund der Nutzungsänderungen ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

## **8.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

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

Nach dem vom Landesdenkmalamt herausgegebenen archäologischen Stadtkataster Kehl liegt das Änderungsgebiet innerhalb des Interessenbereichs der archäologischen Denkmalpflege. Die denkmalpflegerischen Erhaltungsvorstellungen sind als Grundlage für den Abwägungsprozess zu verstehen. Die Baumaßnahmen müssen der Archäologischen Denkmalpflege zur Stellungnahme vorgelegt werden und bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

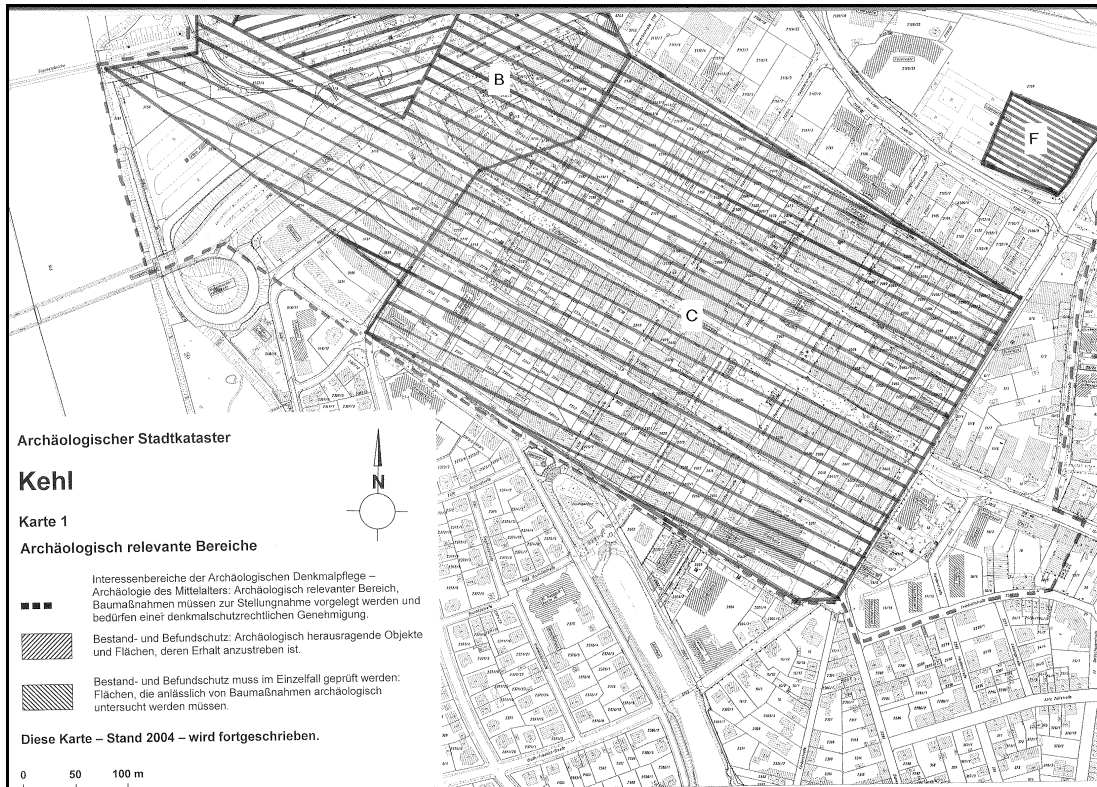
Der größte Teil des Planungsgebietes ist festgelegt als Bestand- und Befundschutz und ist im Einzelfall zu prüfen, d. h., es handelt sich um Flächen, die anlässlich von Baumaßnahmen archäologisch untersucht werden müssen (s. Abb. 11).

Auf den im Interessenbereich der Archäologischen Denkmalpflege ohne Signatur gebliebenen Areale sind ebenfalls teilweise archäologische Funde und Befunde belegt. Baumaßnahmen müssen hier zur Stellungnahme vorgelegt werden und bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Im Bereich B liegt der Bahnhofsbereich und der nordwestlichen Rand der «Weinbrennerstadt». Dort befinden sich die bastionäre Befestigung und Gräben der Festung Kehl. Innerhalb des Bereichs B muss der Bestand- und Befundschutz im Einzelfall geprüft werden. Einzelne Flächen müssen gegebenenfalls vor Baumaßnahmen archäologisch untersucht werden.

Im Bereich C findet man das mittelalterliche Dorf Kehl, Großes Hornwerk und «Weinbrennerstadt». Innerhalb des Bereichs C muss der Bestand- und Befundschutz im Einzelfall geprüft werden. Einzelne Flächen müssen gegebenenfalls vor

Baumaßnahmen, die tiefer als 1,5 m unter die Geländeoberkante eingreifen, archäologisch untersucht werden.



**Abb. 11: Archäologisch relevante Bereiche**

In Bereich B, den Festungsanlagen um das Karree, wurden drei Fundstellen dokumentiert. Bereich C lieferte den bislang frühesten Siedlungsnachweis im Stadtgebiet. In 7 m Tiefe wurden römische Siedlungsreste erfasst. Von dem mittelalterlichen Dorf Kehl fanden sich hingegen bislang keine Spuren. Die meisten der zahlreichen archäologischen Fundstellen im Altstadtgebiet (s. Abb. 12) betreffen die markanten Relikte des Großen Hornwerks, das der zentralen Festung Kehl im Osten vorgelagert war.

Anhand dieser Angaben wird deutlich, wo und in welchem Umfang denkmalpflegerische Erhaltungsvorstellungen vorliegen, die in einem gemeinsamen Abwägungsprozess ausgeglichen werden sollen. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen nicht erreicht werden, müssen ggf. zur Auswertung der im Boden überlieferten Quellen flächige Ausgrabungen durchgeführt werden.



**Abb. 12: Archäologische Fundstellen**

Von den 30 archäologischen Aufschlüssen befinden sich 16 im Änderungsgebiet, die nachfolgender Aufstellung zu entnehmen sind:

FST-Nr.	Fundstelle	Fundobjekte
4	Honselstraße 8 (ehem. Tullastraße)	Siedlung / Wehranlage?
7	Hauptstraße 1-3, Deutsche Bank	Bastion
9	Hauptstraße 48-52 / Schulstraße 47, Woolworth	Östliche Frontseite des großen Hornwerkes
10	Rheinstraße 49	Lesefunde aus dem südlichen Bereich des Großen Hornwerkes
13	Hauptstraße / Marktstraße, vor Hauptstraße 58	Großes Hornwerk / Ravelin und Kontereskarpe
14	Marktplatz Nord, Schulstraße 60-64 / Blumenstraße 2 / Marktstraße 1-3	Großes Hornwerk, Halbbastion, Kontereskarpe, Kinzigschleuse
15	Zwischen Kasernenstraße 16 und 23	Fundament, Hornwerk
17	Schulstraße / Ecke Kasernenstraße	Bestattung
18	Hauptstraße 2, Dresdner Bank	Ehem. Dorf Kehl, Mauerzug der alten Festung, Ravelin der Vaubanfestung
19	Hauptstraße 34 / 36	Cordonstein, Brunnenstein
20	Rheinstraße 66 / Blumenstraße 17-19	Großes Hornwerk, Ohr
21	Kasernestraße / Schulstraße	Eckstein
22	Rheinstraße 71	Bossenquader, Hornwerksohr
23	Rheinstraße 45	Bossierte Quader
25	Blumenstraße 23	Louis-Seize-Fenster
27	Schulstraße 34-46	Nordflanke Großes Hornwerk

Der Archäologische Stadtkataster Baden-Württemberg soll als qualifizierte Planungsunterlage bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen behilflich sein. Durch die Ausweisung archäologisch relevanter Bereiche werden diejenigen Areale einer Stadt gezeigt, in denen bei Bodeneingriffen mit Bodendenkmalen zu rechnen ist und daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Archäologischen Denkmalpflege notwendig wird.

Im Änderungsgebiet befinden sich Bau- und Kunstdenkmale. Ein Verzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale mit Kartierung ist im Anhang zu finden. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Bau- und Kunstdenkmale nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### Bewertung:

Bei den im Untergrund liegenden Überresten der Festungsbauwerke handelt es sich um Kulturdenkmale nach § 2 DSchG. Bei allen Baumaßnahmen, die innerhalb der fraglichen Gebiete Bodeneingriffe vorsehen, sind bereits in der Planungsphase mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um einen fast vollständig bebauten Bereich. Geändert wird ausschließlich die Nutzungssatzung. Bei der Errichtung bzw. Herstellung von baulichen Vorhaben ist im Rahmen der Baugenehmigung die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen. Bei Veränderungen, Um- und Ausbau von denkmalgeschützten Gebäuden ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 - Denkmalpflege, Freiburg frühzeitig zu beteiligen. Durch die Planung ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter zu rechnen.

### **8.8 Zusammenfassung der Wechselwirkungen**

Die zu betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die Untersuchung bzw. Darstellung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dient der übergreifenden Veranschaulichung von erheblichen Auswirkungen des Vorhabens.

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um Nutzungsänderungen innerhalb des Kernstadtbereichs. Durch Ausschluss bzw. Eindämmung von Nutzungen, die für die Geschäfts- und Wohnnutzung als schädlich angesehen werden, soll die Innenstadt von Kehl aufgewertet werden.

Die Baugebietsänderungen bringen eine Erhöhung der schalltechnischen Orientierungswerte mit sich. Die Änderungsbereiche sind bereits intensiv bebaut und befinden sich im Kernstadtbereich. Durch den Ausschluss von Nutzungen wie z. B. Tankstellen, Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten etc. sollen schädliche Auswirkungen auf die Wohn- und Geschäftsnutzung vermieden werden.

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereichs der archäologischen Denkmalpflege. Die Baumaßnahmen müssen der Archäologischen Denkmalpflege zur Stellungnahme vorgelegt werden und bedürfen einer denkmalrechtlich Genehmigung.

Insgesamt ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu rechnen. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind demnach durch die Bebauungsplan-Änderung nicht zu erwarten.

## **8.9 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Das Vorhaben hat keine grenzüberschreitenden Auswirkungen.

## **9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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.

Das Änderungsgebiet stellt die Innenstadt von Kehl dar. Dieser Bereich ist durch Bebauungsplan, der seit dem 03.09.1988 rechtsverbindlich ist, planungsrechtlich gesichert. 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).

## **10 Maßnahmen zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Gemäß § 4c BauGB sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltwirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen.

Ausgleichsmaßnahmen sind in bebauten Gebieten nach § 21 Abs. 2 NatSchG BW nicht erforderlich. Aufgrund der Bebauungsplan-Änderung ist mit keinen erheblichen Umweltwirkungen zu rechnen. Eine Umweltüberwachung ist nicht erforderlich.

## **11 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Der Kernstadtbereich soll als attraktive Einlaufslage und Wohnstandort weiterentwickelt werden. Durch die Festsetzung von entsprechenden Baugebieten sowie Ausschluss unerwünschter Nutzungen sollen diese Ziele erreicht werden. Ein wichtiger Bestandteil der Änderungen ist die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

Das Planungsgebiet stellt den bebauten und als Wohn- und Geschäftsbereich genutzten Innenstadtbereich der Stadt Kehl dar. Er ist komplett anthropogen beeinflusst. Aus ökologischer Sicht sind innerhalb des Änderungsgebietes keine besonders wertgebenden Grünstrukturen zu finden. Nachhaltige Beeinträchtigungen von ökologisch wertvollen Biotopstrukturen finden hier demnach nicht statt.



Die Änderung der Baugebiete bringt eine Änderung der schalltechnischen Orientierungswerte mit sich. Ein reines Wohngebiet (WR) genießt einen höheren Schutz als ein allgemeines Wohngebiet (WA), ein besonderes Wohngebiet einen höheren als ein Misch- bzw. Kerngebiet.

	<b>DIN 18005</b> <b>(Schalltechnische Orientierungswerte)</b>
<b>WR</b>	tags 50 dB(A) nachts 40 bzw. [35] dB(A)
<b>WA</b>	tags 55 dB(A) nachts 45 bzw. [40] dB(A)
<b>WB</b>	tags 60 dB(A) nachts 45 bzw. [40] dB(A)
<b>MI</b>	tags 60 dB(A) nachts 50 bzw. [45] dB(A)
<b>MK</b>	tags 65 dB(A) nachts 55 bzw. [50] dB(A)

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich durch die Nutzungsänderungen die schalltechnischen Orientierungswerte in den von WR- zu WA-, von WB- zu MI- bzw. von WB- zu MK- geänderten Gebieten erhöhen. Die Änderungsbereiche sind bereits intensiv bebaut und befinden sich in der Innenstadt. Durch den Ausschluss von Nutzungen wie z. B. Tankstellen, Gewerbebetriebe, Vergnügungstätten etc. sollen schädliche Auswirkungen auf die Wohn- und Geschäftsnutzung vermieden werden. Das Schutzgut Mensch wird durch die B-Plan-Änderung nicht erheblich beeinträchtigt. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Boden im Änderungsgebiet ist durch Versiegelung anthropogen stark überprägt. Natürliche oder naturnahe Bodengefüge sind bis auf die Gartenbereiche nicht mehr vorhanden. Durch die Bebauungsplan-Änderung werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen. Die Planung bringt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mit sich.

In den textlichen Festsetzungen erfolgt der Hinweis, dass bei Bebauung bzw. Nutzungsänderung von altlastenverdächtigen Flächen frühzeitig Kontakt mit dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg, Badstr. 20, aufzunehmen ist.

Bei den im Untergrund liegenden Überresten der Festungsbauwerke im Planungsgebiet handelt es sich um Kulturdenkmale nach § 2 DSchG. Bei allen Baumaßnahmen, die innerhalb der fraglichen Gebiete Bodeneingriffe vorsehen, sind bereits in der Planungsphase mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Bei der Errichtung bzw. Herstellung von baulichen Vorhaben ist im Rahmen der Baugenehmigung die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen. Durch die Planung ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter zu rechnen

Insgesamt ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplan-Änderung zu rechnen.

## **Anhang**

## Auszug aus der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg



REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG  
Referat 25 Denkmalpflege

### Auszug aus der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale und der zu prüfenden Objekte für den Bebauungsplan Kernstadtbereich, 1. Änderung, Kehl

Regierungsbezirk:	<b>Freiburg</b>	Erstellt: 2004/04	.
Kreis:	<b>Ortenaukreis</b>	Stand: 2007	.
Gemeinde:	<b>Stadt Kehl</b>	Bearb.: GRF/Ka	.

### Kehl, Bebauungsplan Kernstadtbereich, 1. Änderung

#### Blumenstraße 15

Siehe Hauptstraße 54

#### Gewerbestraße 18 (Flstnr. 2377)

Ehemaliges Rheinbauamt, siehe **Hermann-Dietrich-Straße 19-29**, Kasernenstraße 25.

#### Großherzog-Friedrich-Straße 2 (Flstnr. 4)

Villa, Ende 19. Jh. Zweigeschossig auf Kellersockel, Abwechslungsreich gestaltete Fassade mit Eingangsturm, Erker, Fachwerk in Giebel- und Traufenzonen. Wandfeste, bauzeitliche Innenausstattung. Einfriedung, im Garten teilweise bauzeitlicher Baumbestand. §2

#### Großherzog-Friedrich-Straße 5 (Flstnr. 2099/2)

Wohnhaus, um 1900. Dreigeschossiges Eckgebäude, auf Kellersockel. An der Ecke abgeschrägt, dort Balkons an den Obergeschossen. Gliederung der Fassade durch Lisenen- und Eckbetonung. Wandfeste, bauzeitliche Innenausstattung. §2

#### Großherzog-Friedrich-Straße 7 (Flstnr. 2099/3)

Wohnhaus, am Erker datiert 1904. Dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach, Jugendstilelement an der Fassade. Tür- und Fenstereinfassungen, Erker, darüber Balkon, kleiner Schaugiebel. Wandfeste, bauzeitliche Innenausstattung. §2

#### Großherzog-Friedrich-Straße 8 (Flstnr. 7/1)

Wohnhaus, Ende 19. Jh. Zweigeschossiges Gebäude in französischem Stil, Klinkerverkleidung, betonen der Kanten durch Lisenen mit Quadern, Gurtgesims. Einfriedung mit Metallzaun. Wandfeste, bauzeitliche Innenausstattung. §2

#### Großherzog-Friedrich-Straße 9 (Flstnr. 2099/4)

Wohnhaus, um 1900. Zweigeschossiges Gebäude auf Kellersockel, Mansarddach. Betonung der Schaufassade durch zweiachsigen Mittelrisalit, im Dachbereich Zwerchhaus. Eckerker. Wandfeste, bauzeitliche Innenausstattung. §2

\* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Diese Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

**Regierungspräsidium Freiburg**

*Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale  
und der zu prüfenden Objekten in Baden-Württemberg  
Regierungsbezirk Freiburg – Ortenaukreis – Kehl-Sanierungsgebiet*

**Referat 25 Denkmalpflege**

*Erstellt 2003/2004  
Stand: 8/2007*

**Großherzog-Friedrich-Straße 10 (Flstnr. 11/4)**

Wohnhaus, 19. Jh. Zweigeschossiger Klinkerbau mit Walmdach, Eckquaderung, Gurtgesims. Balkon zur Großherzog-Friedrich-Straße. Dort auch bauzeitlicher Zaun.

§2

**Großherzog-Friedrich-Straße 23 (Flstnr. 2004)**

Falkenhausenschule, 1914/15. Jh. Zwei- bis dreigeschossiges Schulgebäude auf sehr hohem Kellersockel. Winkelförmiger Bau, zum Altrhein dreigeschossig mit vierachsiger Eckbetonung. Die Fenster quasi in die Fassade geschnitten. Wandfeste bauzeitliche Innenausstattung. Entwurf vom Großherzoglichen Badischen Bauamt Karlsruhe.

§2

**Hauptstraße 22 (Flstnr. 3727)**

Weinbrennerhaus, 1816. Zweigeschossig mit Walmdach, dreiachsiger übergiebelter Risalit, Entwurf Friedrich Weinbrenner, Friedrich Frinz.

§2

**Hauptstraße 25 (Flstnr. 2222)**

Wohn- und Geschäftshaus, 19. Jh. Zweigeschossiges Eckgebäude mit Walmdach, historisierende Dekorationselemente.

§2

**Hauptstraße 27 (Flstnr. 2223)**

Wohn- und Geschäftshaus, 19. Jh. Zweigeschossig, Satteldach, Fensterverdachungen und Klötzchenfries an der Traufe.

§2

**Hauptstraße 37 (Flstnr. 2231)**

Wohn- und Geschäftshaus, um 1900. Satteldach, Gliederung der Fassade durch Gurtgesimse, Balkone in den Obergeschossen. Hinterhaus zweigeschossig mit Kniestock und Zwerchhaus in Fachwerk.

§2

**Hauptstraße 51 (Flstnr. 2240)**

Hotel Schwert, 19. Jh. Zweigeschossiges Eckgebäude mit Walmdach, an der Ecke abgeschrägt, dort Balkon. Historisierende Dekorationselemente.

§2

**Hauptstraße 54 und Blumenstraße 15 (Flstnr. 2063, 2063,2)**

Hotel Blume und ehem. Regina Theater, 19. Jh. Hotel Blume, zweigeschossiges Eckgebäude zum Marktplatz, jeweils fünfachsig, Mittelachsen durch Balkone bestimmt. Ehemaliges Theater Zweigeschossig mit Walmdach, Fensterverdachungen.

§2

**Hauptstraße 56 (Flstnr. 2062)**

Friedenskirche, 1847-1851. Sandsteinquaderbau mit in das Langhaus eingestelltem westlichem Fassadenturm. Eingangsportale zum Marktplatz mit Kielbögen. Entwurf: Friedrich Theodor Fischer.

§28

**Hauptstraße 61 (Flstnr. 2032)**

Wohn- und Geschäftshaus, 19. Jh. Zweigeschossiges Eckgebäude zum Marktplatz.

§2

\* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Diese Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

**Regierungspräsidium Freiburg**

Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale  
und der zu prüfenden Objekten in Baden-Württemberg  
Regierungsbezirk Freiburg – Ortenaukreis – Kehl-Sanierungsgebiet

**Referat 25 Denkmalpflege**

Erstellt 2003/2004  
Stand: 8/2007

**Hauptstraße 63 (Flstnr. 2034)**

Kiosk, 1954. Auf dem Markplatz Kiosk für Verkehrsamt errichtet.  
Bauveränderungen 1976. §2

**Hauptstraße 63, 63a (Flstnr. 2034), zwischen**

Kriegerdenkmal, 1906. Über einem abgerundeten, polygonalen Brunnentrog sich  
nach oben verjüngender Pfeiler, darauf sitzende Adlerfigur. Denkmal für den Krieg  
von 1870/71. Bronzeguss – Mutter Kinzig von der gesprengten Rheinbrücke. §2

**Hauptstraße 80 (Flstnr. 11/8)**

Wohn- und Geschäftshaus, 19. Jh. Zweigeschossig, Satteldach, siebenachsig, die  
dreiachsiger Mittelrisalit, dort Balkon mit schmiedeeisernem Geländer.  
Erdgeschoss mit Quadern verkleidet. Konsolfries. §2

**Hauptstraße 83 (Flstnr. 2046)**

Hotel Goldenes Lamm, 19. Jh. Zweigeschossiger großer Komplex an der Ecke zur  
Großherzog-Friedrich-Straße. Walmdach, im Innenhof Ökonomiegebäude. §2

**Hermann-Dietrich-Straße 15 (Flstnr. 2380)**

Finanzamt, 1928. Dreigeschossiges Gebäude mit Walmdach, Eckbetonung, nach  
innen gestaffelter Haupteingang, Balkon im zweiten Obergeschoss. §2

**Hermann-Dietrich-Straße 15a (Flstnr. 2380/3)**

Mehrfamilienwohngebäude, um 1930. Dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach,  
Gurtgesims, halbrundes Oberlicht bei der Eingangstür. §2

**Hermann-Dietrich-Straße 19-29, Gewerbestraße 18, Kasernenstraße 25 (Flstnr. 2377, 2377/5,  
2377/1, 2377/2, 2377/7, 2377/3, 2377/4)**

Wohnhausblock, 20er Jahre des 20. Jh. Siebenteiliger Wohnblock, errichtet für  
französische Offiziersfamilien. Zwei Baukörper etwas herausgehoben durch  
übergiebelten, dreiachsigen Mittelrisalit. §2

**Kasernenstraße 19 (Flstnr. 2168)**

Wohn- und Geschäftshaus, 19. Jh. Zweigeschossiger Bau mit Satteldach, im  
Erdgeschoss rustizierte Quaderung, Fries am Traufgesims, Schaufenstereinbau,  
Tor. §2

**Kasernenstraße 25 (Flstnr. 2377/4)**

Siehe Hermann-Dietrich-Straße 19-29.

**Kinzigstraße 19 (Flstnr. 2134/4)**

Wohnhaus mit Werkstatt, um 1900. Zweigeschossiger Bau mit dreigeschossigem  
Seitenrisalit, dort geschwungener Giebel. Im Erdgeschoss Werkstatteinbau.  
Wandfeste bauzeitliche Innenausstattung. §2

**Kinzigstraße 33 (Flstnr. 2072)**

\* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung  
endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Diese Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

**Regierungspräsidium Freiburg**

Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale  
und der zu prüfenden Objekten in Baden-Württemberg  
Regierungsbezirk Freiburg – Ortenaukreis – Kehl-Sanierungsgebiet

**Referat 25 Denkmalpflege**

Erstellt 2003/2004  
Stand: 8/2007

Wohn- und Geschäftshaus, 20er Jahre des 20. Jh. Dreigeschossiges Eckgebäude auf Kellersockel, Gesimsbänder, über Eck gestellter Eckerker. Wandfeste, bauzeitliche Innenausstattung.	§2
<b>Kinzigstraße 35 (Flstnr. 2075)</b> Fabrikgebäude, 19. Jh. dreigeschossiger Bau auf Kellersockel, Giebel mit Lisenengliederung in Backstein. Satteldach.	§2
<b>Kinzigstraße 36 (Flstnr. 2106)</b> Tulla-Realschule, 1927/28. Als Gewerbe- und Handelsschule durch das Badische Bauamt Karlsruhe erbaut. Dreigeschossiger, dreiflügeliger Bau auf Kellersockel, Zur Kinzigstraße vorspringender Eingangsbau mit hochrechteckigen Fensterschlitzen. Quadratischer Dachreiter. Wandfeste, bauzeitliche Innenausstattung.	§2
<b>Kinzigstraße 51 (Flstnr. 2091)</b> Wohnhaus, 19. Jh. Zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach und Zwerchhaus in Fachwerk. Zu dem Gebäude gehören zwei im Inneren des Hauses befindliche Ölgemälde, Landschaftsdarstellungen des 19. Jh.	§2
<b>Kinzigstraße 55 (Flstnr. 2095)</b> Wohnhaus, um 1900. zwei- bis dreigeschossiges Gebäude in Klinkerbauweise, Gesimsbänder, Erker mit Balkonaufbau. Wandfeste, bauzeitliche Innenausstattung.	§2
<b>Kinzigstraße 57 (Flstnr. 2096/1)</b> Wohnhaus, um 1900. Dreigeschossiges Gebäude auf Kellersockel, Gesimsbänder, Lisene an der Eingangsachse, in allen drei Ebenen unterschiedliche Fenstergestaltung. Wandfeste, bauzeitliche Innenausstattung.	§2
<b>Kinzigstraße 58 (Flstnr. 2102/10)</b> Wohnhaus, um 1900. Zweigeschossiges Eckgebäude auf Kellersockel. Abgeschrägte Ecke, dort, wie an den anderen Ecken Eckbetonung, Gurtgesims, auf der Ecke Balkon mit eiserner Brüstung. Wandfeste, bauzeitliche Innenausstattung.	§2
<b>Oberländer Straße 12 (Flstnr. 7/3)</b> Wohnhaus, um 1900. Zweigeschossig mit Satteldach, historisierende Fenstereinfassungen, seitlicher Eingang, Balkon mit Metallgeländer.	P*
<b>Rheinstraße 31 (Flstnr. 2252)</b> Haus St. Bernhard, 19. Jh. Zweigeschossiges Gebäude mit dreigeschossigem Mittelrisalit, Klötzchenfries, Gesimsbänder, Balkon.	§2
<b>Rheinstraße 33 (Flstnr. 2251)</b> Wohnhaus mit Einfriedung, Anfang 20. Jh. Zweigeschossiges Gebäude auf Kellersockel, zur Rheinstraße Giebel mit kleinem Vorbau. Eingangsbau, der in einem Balkon endet. Wandfeste, bauzeitliche Innenausstattung.	§2

\* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Diese Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

**Regierungspräsidium Freiburg**

*Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale  
und der zu prüfenden Objekten in Baden-Württemberg  
Regierungsbezirk Freiburg – Ortenaukreis – Kehl-Sanierungsgebiet*

**Referat 25 Denkmalpflege**

*Erstellt 2003/2004  
Stand: 8/2007*

**Rheinstraße 41 (Flstnr. 2248)**

Wohnhaus, um 1900. Dreigeschossiger Bau auf Kellersockel, Satteldach. Gesimse, Balkone an den Obergeschossen mit Metallgeländer. Wandfeste, bauzeitliche Innenausstattung.

P\*

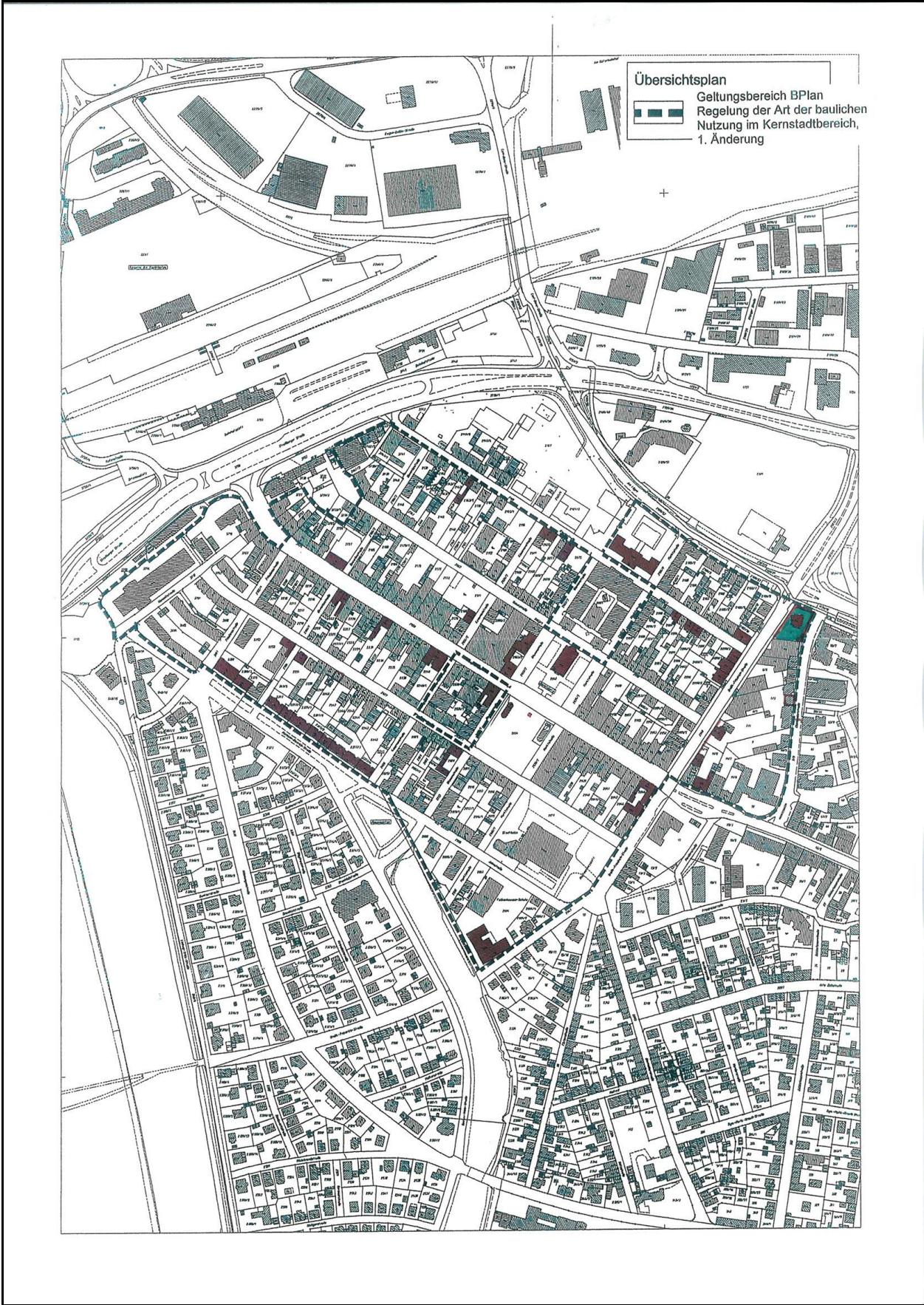
**Rheinstraße 67 (Flstnr. 2020)**

Wohnhaus, Mauer an der Blumenstraße, winkelförmiges Rückgebäude, 19. Jh. Wohnhaus eingeschossig mit Satteldach, große, Zwerchhaus zur Rheinstraße. Historisierende Fassadendekoration, wandfeste, bauzeitliche Innenausstattung.

§2

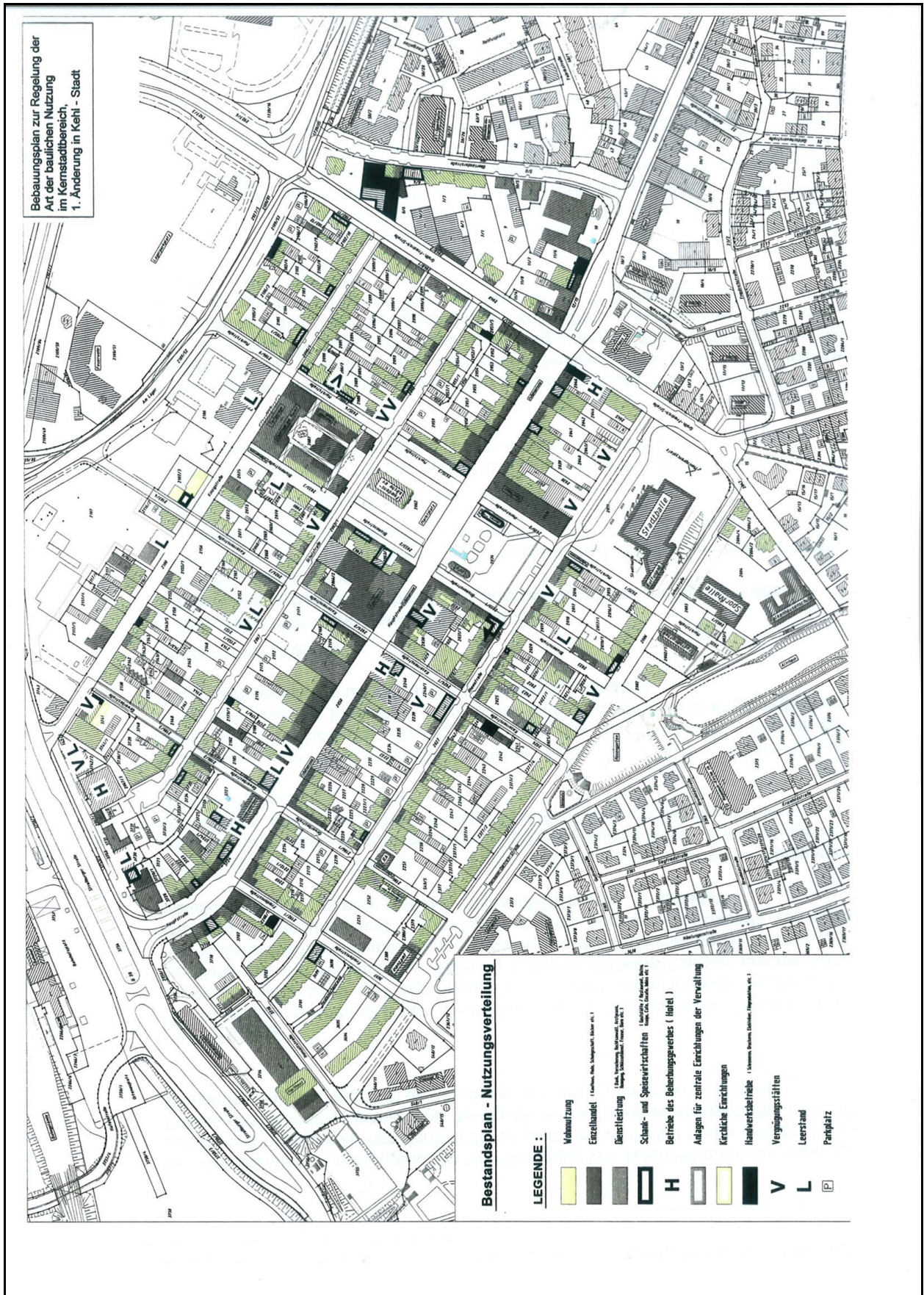
---

\* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Diese Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

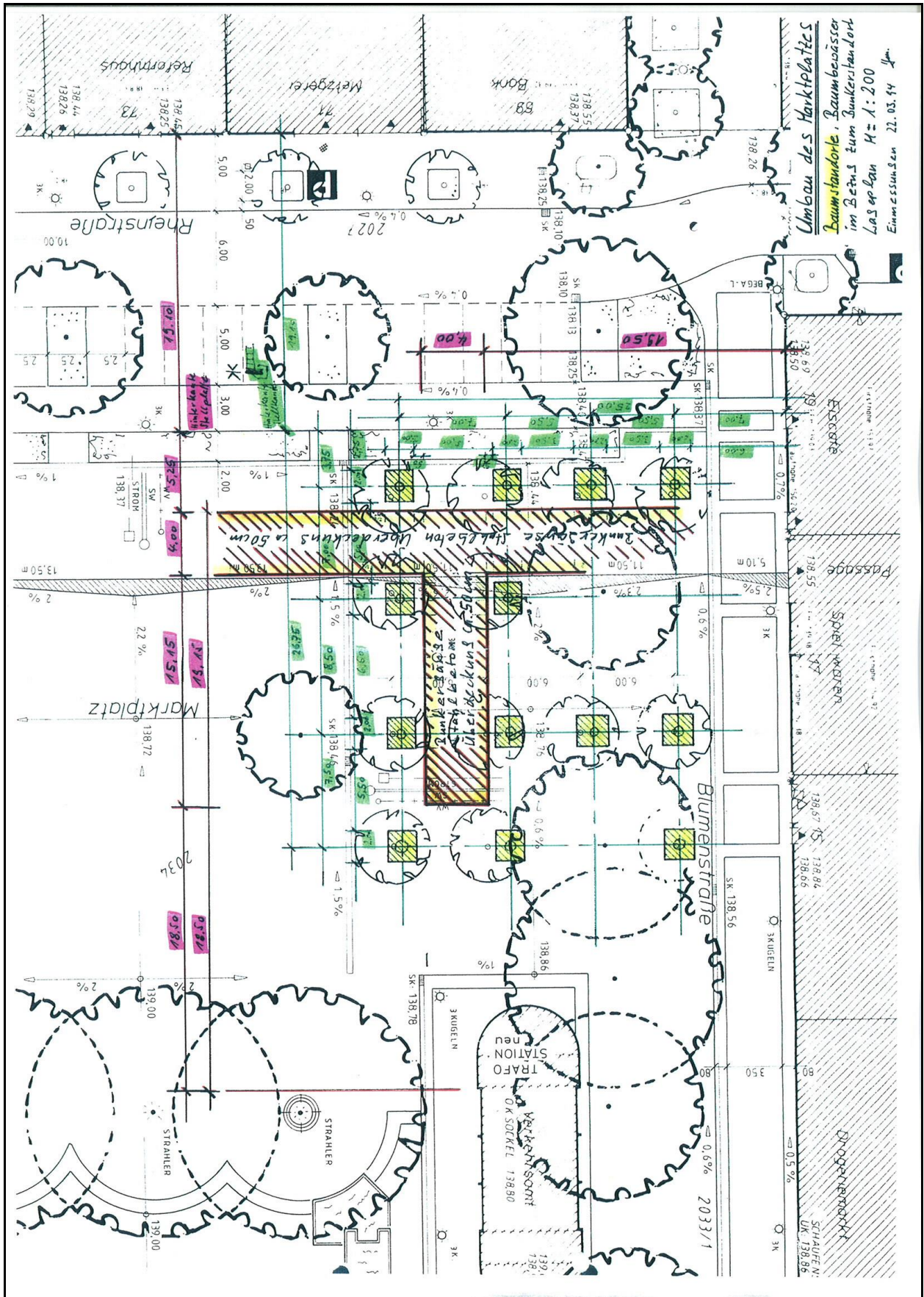




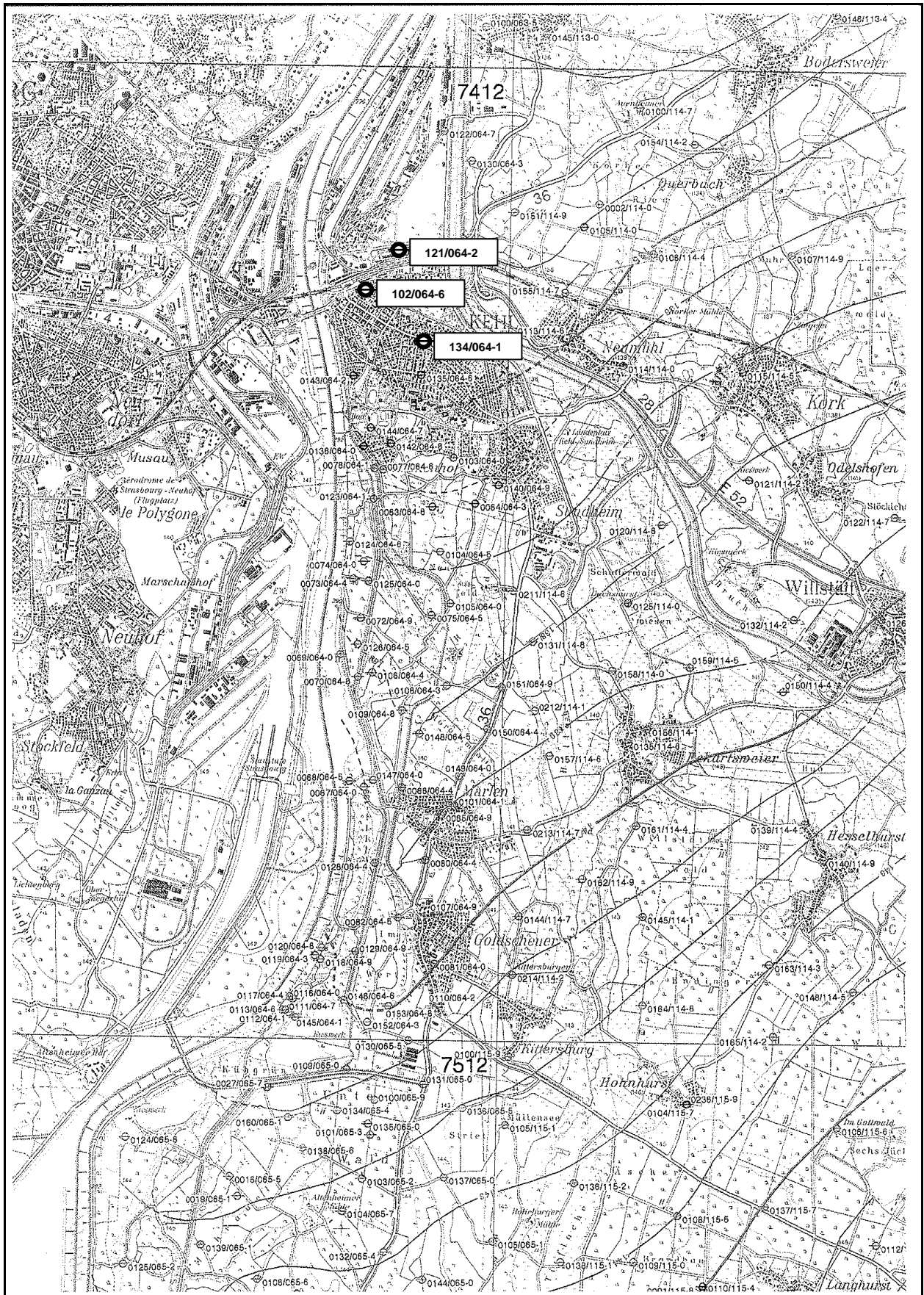
## Bestandsplan



**Plan Bunkerstandort**

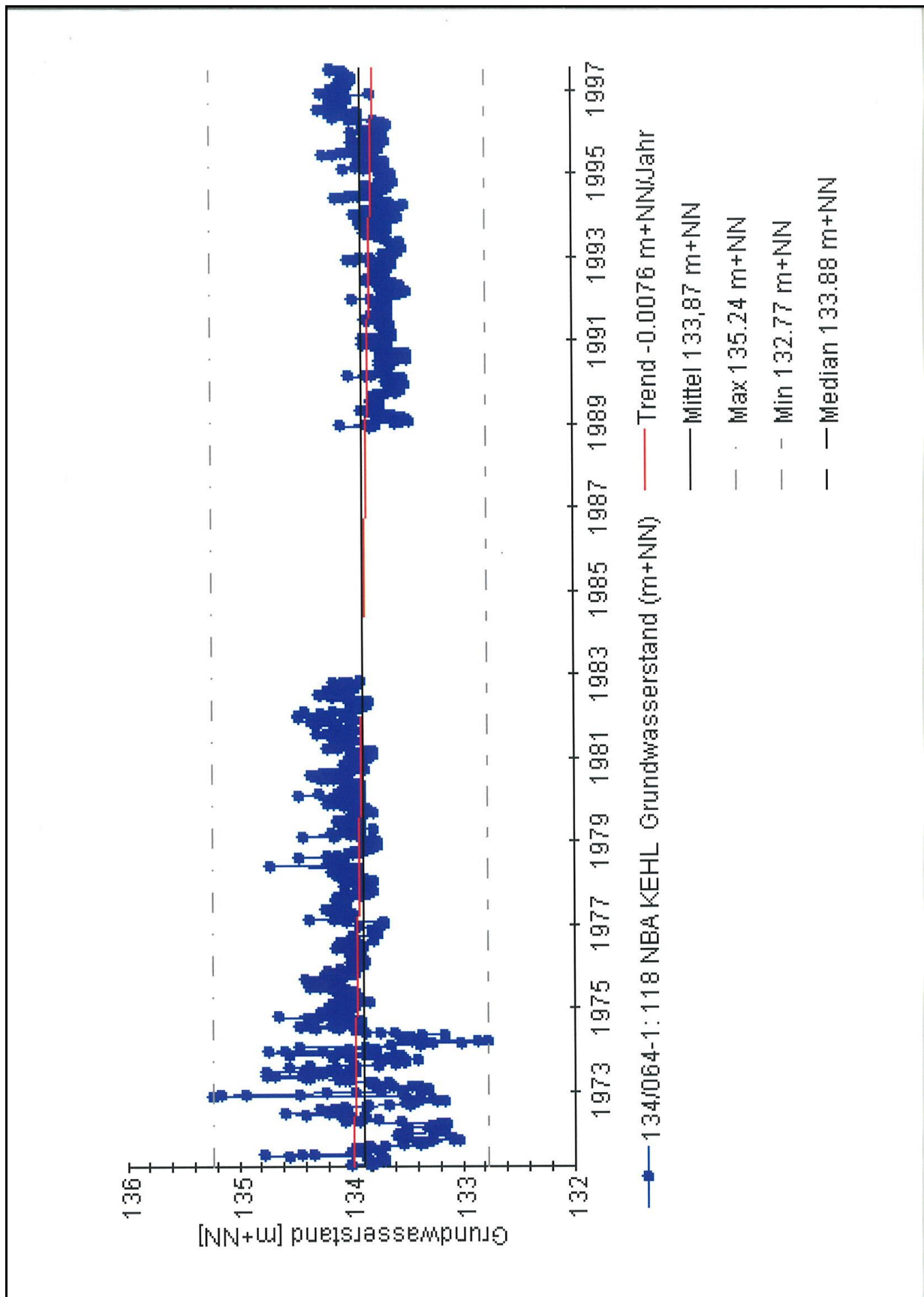


## Grundwassergleichenplan

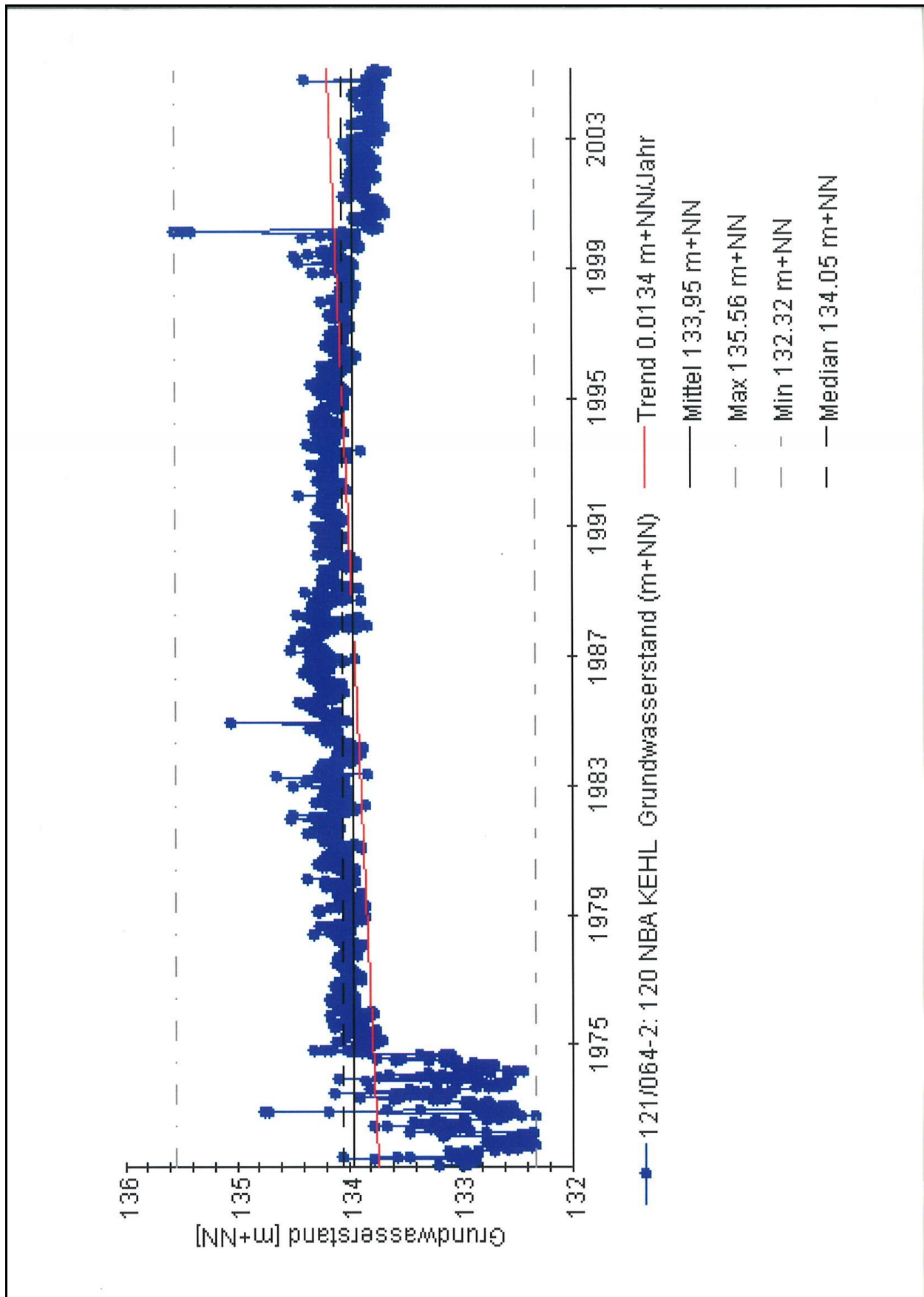


## Ganglinienpläne

### Grundwassermessstelle 134/064-1:



Grundwassermessstelle 121/064-2:



Grundwassermessstelle 120/064-6:

