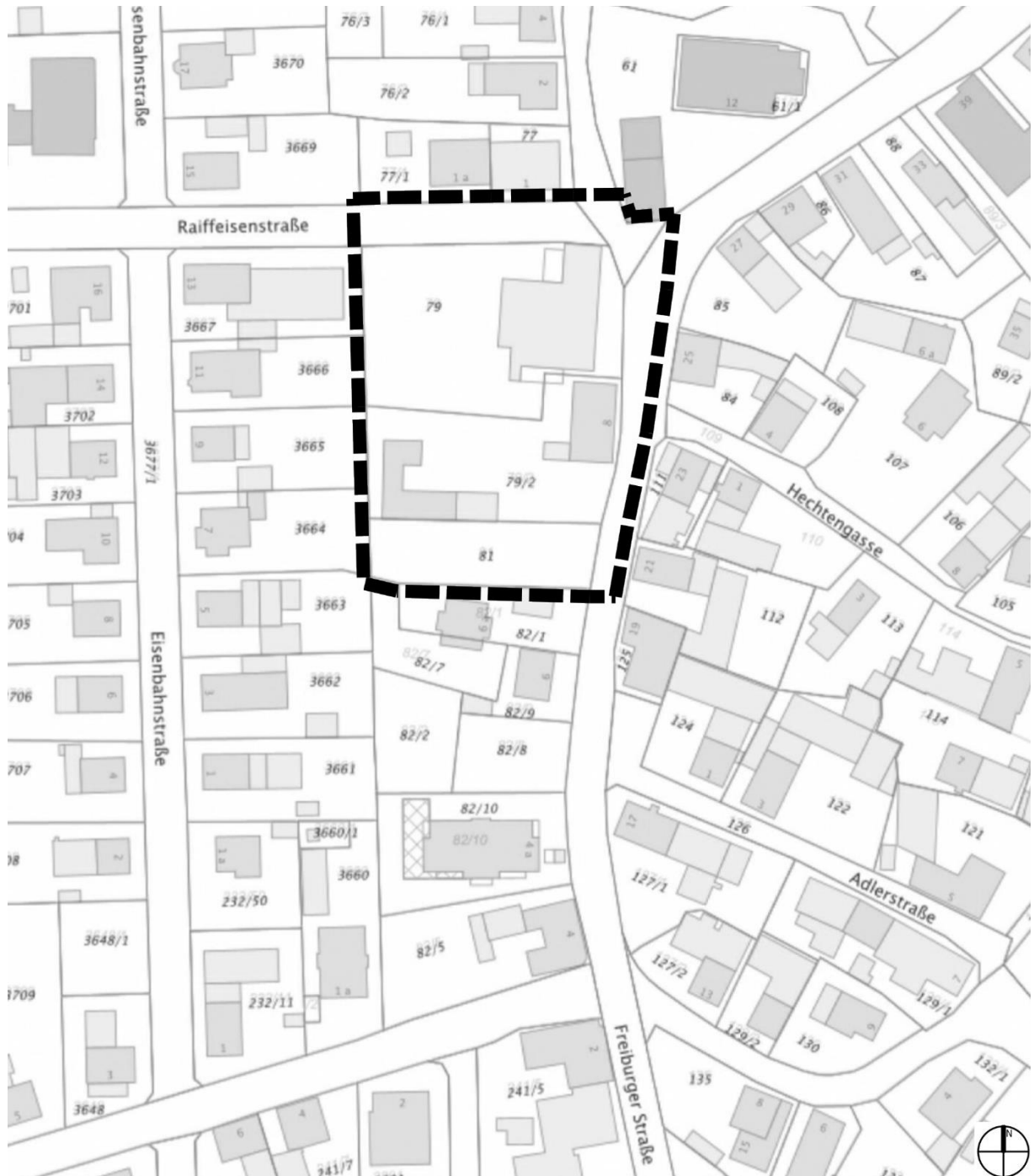


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Areal ehem. Gasthaus zum Hechten“ in Kehl-Auenheim

BEGRÜNDUNG



Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung	3
1.1	Erfordernis der Bebauungsplanung	3
1.2	Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung	3
1.3	Lage des Plangebiets, vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage.....	4
2.	Verfahrensart und Verfahrensschritte	4
2.1	Verfahrensart	4
3.	Übergeordnete Planung	7
3.1	Regionalplanung	7
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	8
3.3	Stadtentwicklungskonzept „KEHL 2035“	8
3.4	Einzelhandelskonzept.....	9
4.	Fachuntersuchungen und -Planungen	9
4.1	Stadtklimaanalyse	9
4.2	Belange des Umweltschutzes und artenschutzfachliche Potenzialabschätzung.....	12
4.3	Baugrundgutachten	12
4.4	Luftbilddauswertung Kampfmittelbelastung.....	13
4.5	Hochwasserschutz	13
4.6	Archäologische Denkmalpflege	15
5.	Erschließung und technische Infrastruktur	15
5.1	Verkehrerschließung.....	15
5.2	Erwerb erforderlicher Gehwegflächen und öffentliche Gehrechte auf privaten Grundstücksflächen	15
5.3	Ver- und Entsorgung des Plangebiets	15
5.4	Brandschutz	15
6.	Städtebauliches Konzept	16
7.	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	16
7.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
7.3	Bauweise.....	17
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	17
7.5	Flächen für Nebenanlagen	17
7.6	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten.....	17
7.7	Zufahrtsverbote	18
7.8	Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	18
7.9	Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	18
7.10	Vorgaben für Anpflanzungen; Vorgaben zur Begrünung	18
7.11	Höhenlage baulicher Anlagen.....	18
8.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	18
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer.....	18
8.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Fassadengestaltung	18
8.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	18
8.4	Einfriedungen	18
8.5	Außenantennen; Niederspannungsfreileitungen	19
8.6	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	19
9.	Umweltbelange	19
9.1	Arten und biol. Vielfalt, Klima u. Luft, Boden u. Wasser, Landschafts- u. Ortsbild	19
9.2	Lärmschutz.....	20
10.	Bodenordnung	21
11.	Städtebauliche Daten	21

1. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

1.1 Erfordernis der Bebauungsplanung

Das ehemalige Gasthaus „zum Hechten“ prägt als denkmalgeschütztes Gebäude mit historischer Fachwerkfassade zusammen mit dem angrenzenden Scheunengebäude den Ortskern von Auenheim. Allerdings ist das umliegende ca. 4.400 m² große Areal als Lagerfläche untergenutzt und durch den Bestand an Lagergebäuden in seinem Erscheinungsbild entwicklungsfähig. Die Eigentümer möchten das gesamte Gelände zu einem gemischt genutzten kleinen Quartier entwickeln, indem

- das ehemalige Gebäude des alten Gasthauses und die zugehörige „Hechtenscheune“ als Nebengebäude unter Beachtung der denkmalrechtlichen Vorgaben saniert, modernisiert und einer anderen Nutzung zugeführt werden,
- das umliegende Areal mit Gebäuden in einer dem Ortsbild angepassten Kubatur, sowie in einem bereits weitgehend ausgearbeiteten Architekturkonzept bebaut wird,
- ca. 69 „Pflegeappartements“ und ca. 8 Kurzzeitpflegeplätze in vollständig barrierefreien Gebäuden geschaffen werden, inkl. entsprechendem Betreuungsangebot, wie pflegerische und hauswirtschaftliche Dienstleistungen (sog. „Servicewohnen“),
- ein kleines Café sowie Räume für Dienstleister und Ärzte vorgesehen werden,
- der ruhende Verkehr überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht wird sowie Besucherstellplätze an der Freiburger- und Raiffeisenstraße vorgesehen werden.

In der Ortschaft Auenheim besteht Wohnungsbedarf, insbesondere für kleinere und vor allem barrierefreie Wohnungen. Das Vorhaben leistet daher einen wertvollen Beitrag zur Innenentwicklung unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz und der städtebaulichen Struktur der Ortsmitte Auenheims. Historische Bezüge werden durch die Aufnahme des engmaschigen Fußwegenetzes in Auenheim, den Erhalt und die Einbindung des alten Gasthauses sowie durch die Nutzungen mit Publikumsverkehr an einem Ort, der historisch schon als Dorf- bzw. Festplatz genutzt wurde, aufgenommen und zeitgemäß weiterentwickelt.

1.2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortszentrum von Auenheim geschaffen. Der Bebauungsplan verfolgt mit der Ausweisung von Wohnbauflächen das Ziel, einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Ortsteil Auenheim zu leisten. Der Bebauungsplan dient darüber hinaus der Schaffung von Infrastruktur (der Versorgung des Gebiets dienender Gastronomie, ärztliche Versorgung, betreutes Wohnen). Durch die Wahl des Gebietstyps und der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine etwas größere Bebauungsdichte ermöglicht, somit erfolgt an dieser Stelle eine maßvolle Nachverdichtung. Durch die Reaktivierung mindergenutzter Flächen in der verkehrlich bereits gut erschlossenen Innerortsanlage wird eine Inanspruchnahme von bisher baulich ungenutzten Außenbereichsflächen vermieden. Somit wird auch dem übergeordneten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

1.3 Lage des Plangebiets, vorhandene baurechtliche Beurteilungsgrundlage

Das insgesamt ca. 5.491 m² große Plangebiet liegt in der Ortsmitte des Stadtteils Auenheim. Es wird im Norden von der Raiffeisenstraße, im Nordosten von der Jägerstraße und im Osten von der Freiburger Straße begrenzt. Beim Plangebiet handelt es sich um bisher unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.



Lage des Plangebiets innerhalb der Ortslage von Kehl-Auenheim

2. Verfahrensart und Verfahrensschritte

2.1 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Dennoch sind die Umweltbelange einschließlich der artenschutzrechtlichen Belange zu

berücksichtigen. Die Voraussetzungen für die Wahl des Verfahrens sind nach § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB erfüllt:

2.1.1 Zweck des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan werden teilweise mindergenutzte Flächen im Ortszentrum von Auenheim reaktiviert. Darüber hinaus wird mittels der vorgesehenen Festsetzungen eine Nachverdichtung ermöglicht. Der Bebauungsplan stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Die im Geltungsbereich des Plangebiets liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO umfasst eine Fläche von ca. 4.404 m².

Berechnungsgrundlage:

$$\text{Baugrundstücksflächen } 4.404 \text{ m}^2 \quad \times \quad \text{GRZ } 0,6 \quad = \quad 2.642 \text{ m}^2$$

Eine Kumulation nach § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB ist nicht angezeigt, da es keinen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan in der Ortschaft Auenheim gibt, der in einem engen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang zu diesem Bebauungsplanverfahren steht.

2.1.2 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

2.1.3 Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Notwendigkeit der Beachtung solcher Pflichten zur Folge hätten.

2.1.4 Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter

Aufgrund der Vorhabens- und Standortmerkmale des Bebauungsplans sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich zu erwarten:

Schutzgut	Auswirkungen des Bebauungsplans
Mensch	Das Plangebiet war bisher bereits komplett baulich genutzt und ist auf Grundlage von § 34 BauGB auch bereits ohne Bebauungsplan schon vollumfänglich baurechtlich nutzbar. Die nähere Umgebung ist in allen vier Himmelsrichtungen von bebauten Siedlungsflächen geprägt. Es war im rückwärtigen Bereich des Plangebiets sogar eine gewerbliche Nutzung vorhanden (Steinmetzbetrieb). Die Situation in Hinblick auf Lärmemissionen und -Immissionen verändert sich nicht oder verbessert sich sogar für die Anwohner im Westen (Abgang Steinmetzbetrieb).
Arten und biologische Vielfalt	Das Plangebiet ist bereits über mehr als zwei Jahrhunderte baulich genutzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen naturschutzfachlich überwiegend gering- bis mittelwertigen Siedlungsraum.

	<p>Gebiete des Netzes Natura 2000, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p> <p>Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung wurde ermittelt, dass insbesondere die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien im Plangebiet vorhanden sind. Zum Schutz dieser Arten werden Maßnahmen erforderlich, deren Umsetzung ist durch Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt. Somit kann ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Nach der Errichtung der Neubauten mit den entsprechenden Grünflächen ist insgesamt von einer eher positiven Gesamtsituation im Vergleich zu der intensiven gewerblichen Nutzung als Steinmetzbetrieb auszugehen.</p>
<p>Geologie und Boden</p>	<p>Bei den Böden innerhalb des Plangebiets handelt es sich um anthropogen stark veränderte bzw. beeinträchtigte Böden in innerstädtischer Lage. Die Böden sind in Bezug auf deren Funktionserfüllung, Funktion im Wasserkreislauf, Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen, als Standort für Kulturpflanzen und Standort für die natürliche Vegetation, pauschal der Bewertungsklasse „1“ (gering) zuzuordnen.</p> <p>Nach dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein hat das Plangebiet hinsichtlich des Schutzguts Boden keine bis sehr geringe Bedeutung.</p> <p>Da das Gebiet bereits großflächig versiegelt ist, entstehen lediglich geringe Konflikte durch zusätzliche Flächenversiegelung. Hierbei sind geringwertige Böden (vorbelastete Siedlungsböden) betroffen. Die Eingriffe in den Umweltbelang Boden können daher als niedrig beschrieben werden und es werden allenfalls geringe Auswirkungen durch zusätzliche Flächenversiegelung in innerstädtischer Lage erwartet. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,8 ist zudem sichergestellt, dass ein Mindestanteil an unversiegeltem Boden verbleibt.</p>
<p>Wasser</p>	<p>Grundwasser: Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Wasser- oder Quellenschutzgebiet. Das Gebiet liegt nach dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Grundwasser“) im Siedlungsbereich ohne Bewertung. Da das Plangebiet bereits stark bebaut und versiegelt ist, sind Auswirkungen auf den Umweltbelang Grundwasser durch zusätzliche Flächenversiegelung von geringer Bedeutung. Durch Regelungen für Neubauten im Bebauungsplan hinsichtlich Versickerung von Regenwasser sind gegenüber der vorherigen Situation eher positive Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Oberflächengewässer: Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind, sind keine negativen Auswirkungen auf den Umweltbelang Oberflächengewässer zu erwarten.</p> <p>Hochwasser: Das Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem) / „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) gekennzeichnet. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung zu berücksichtigen.</p>
<p>Klima und Luft</p>	<p>Das Planungsgebiet wird im Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Klima und Luft“) in der „Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft“ als „Siedlungsfläche mit erhöhten Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken (vgl. REKLISO Zielsetzung A2 – niedrige Priorität)“ dargestellt. Nach der Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO) des Regionalverbands Südlicher Oberrhein haben die erfassten Grünflächen kaum klimaausgleichende</p>

	<p>Funktionen als Kaltluftentstehungsflächen mit einer Kaltluftproduktion von mindestens 5 m³/m²/h. Durch die vorliegende Planung im innerörtlichen Bereich sind Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima/Luft von geringer Bedeutung. Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt. Durch die geplanten Durchgrünung sowie Dachbegrünungen können die kleinklimatischen Belastungen gegebenenfalls sogar reduziert werden, so dass sich gegenüber der vorherigen Situation sogar eine Verbesserung der Gesamtsituation einstellen wird.</p>
Landschafts- und Ortsbild	<p>Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein im Siedlungsbereich ohne Bewertung. Dementsprechend wird die Fläche als weitgehend naturfern festgelegt und hat daher keine Bedeutung für die Sicherung als Offenlandbiotop.</p> <p>Insgesamt ist das Plangebiet mit den bestehenden Nutzungsstrukturen von mittlerer bis hoher Bedeutung.</p> <p>Da die geplante Neubebauung weitestgehend in „zweiter Reihe“ und somit nicht von außen einsehbar liegt, sowie das prägende Bild des Gasthauses und der angrenzenden Scheune im Fachwerkstil erhalten bleiben, ist nur mit geringen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen. Die geplante Sanierung sowie Wiedernutzbarmachung der historischen Gebäude ehem. Gasthaus Hechten sowie der „Hechtenscheune“ wird sich sogar positiv auf das Ortsbild von Auenheim auswirken, da der Bestand dieser für das Ortsbild prägenden Gebäude dadurch nachhaltig gesichert wird.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Das ehem. Gasthaus Hechten sowie die zugehörige „Hechtenscheune“ sind als Baudenkmale geschützt. Die geplante denkmalgerechte Sanierung sowie Wiedernutzbarmachung der historischen Bausubstanz wird sich positiv auswirken, da der Bestand dieser für das Ortsbild prägenden Gebäude nachhaltig gesichert wird.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung liegt der östliche Teil des Plangebiets im Randbereich eines archäologischen Kulturdenkmals, „Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Auenheim“ (Prüffall). In den Bebauungsplan wurden diesbezüglich entsprechende Hinweise aufgenommen.</p>
Wechselwirkungen	<p>Aus möglichen Wechselwirkungen ergeben sich weder eine zusätzliche Bedeutung noch eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushalts.</p>
Sonstige umweltbezogene Erwägungen, Merkmale oder Probleme	<p>Der Bebauungsplan ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung einer bereits erschlossenen Innenbereichsfläche. Dadurch kann die Neerschließung von Bauflächen im Außenbereich vermieden und somit dem übergeordneten Planungsziel des flächensparenden Bauens entsprochen werden.</p>

3. Übergeordnete Planung

3.1 Regionalplanung

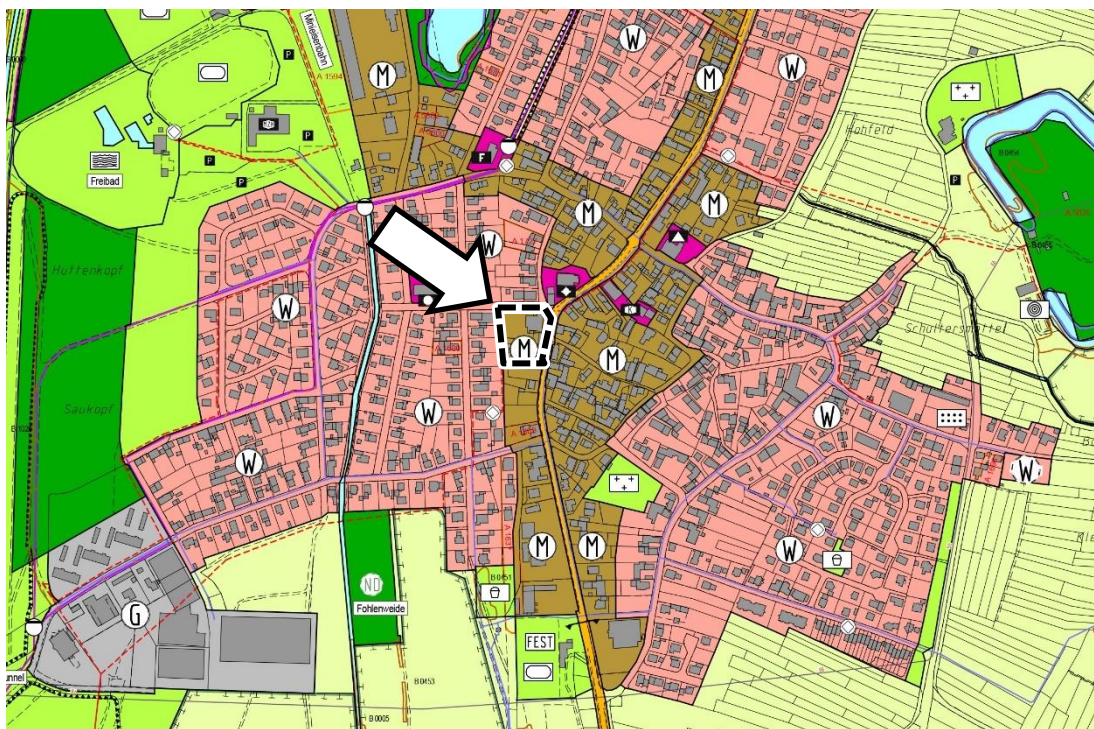
Die Stadt Kehl ist Mittelzentrum. Mittelzentren dienen der Deckung des gehobenen seltener auftretenden qualifizierten Bedarfs. Zentrale Orte versorgen eine größere Fläche in ihrem Umland, den sogenannten Verflechtungsbereich. Zum Mittelbereich der Stadt Kehl gehören die Gemeinden Rheinau und Willstätt.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

Eigenentwicklung ausgewiesen. In Orten mit Eigenentwicklung sind Wohnungen für den örtlichen Bedarf vorgesehen. Diese Orte sind durch niedrigere Siedlungsdichten gekennzeichnet. In diesen Orten soll der Ein- und Zweifamilienhausbau in überwiegend lockerer Bauweise stattfinden.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Kehl stellt den Flächennutzungsplan in eigener Verantwortung auf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan vom 16.10.2004 als gemischt genutzte Fläche (M) dargestellt. Mit der Überplanung werden jedoch überwiegend Wohnnutzungen und nur noch untergeordnete gewerbliche Nutzungen mit nichtstörendem Gewerbe innerhalb des Plangebiets vorhanden sein, so dass die vorgesehene Nutzungsfestsetzung „WA“ der gewollten Nutzung entspricht.

Es wird daher von der Regelung des § 13a (2) Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht, wozu nach das Entwicklungsgebot des § 8 (2) S. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nicht zwingend anzuwenden ist (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird entsprechend nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan für den Bereich Kehl-Auenheim

3.3 Stadtentwicklungskonzept „KEHL 2035“

Das vom Gemeinderat am 24.02.2021 beschlossene Stadtentwicklungskonzept weist die Ortschaft Auenheim als Entwicklungsschwerpunkt innerhalb des Kooperationsraums NORD mit den Ortschaften Auenheim, Bodersweier, Leutesheim, Querbach und Zierolshofen aus. Der Dichtekorridor in Auenheim soll bei 60 – 80 Einwohnern pro Hektar liegen. Die Wohndichte für das Plangebiet beträgt ca. 63 EW/ha.

Die als Entwicklungsschwerpunkte (Es) ausgewiesenen Ortschaften Auenheim, Bodersweier, Kork und Goldscheuer sollen innerhalb ihrer Kooperationsräume eine

besondere Versorgungsfunktion mit Konzentration der sozialen und technischen Infrastruktur sowie gutem Mobilitätsangebot gewährleisten. Sie sind vorrangig Standort von Grundschulen, Ärzthäusern und Apotheken, Wohneinrichtungen für Senioren, Lebensmittelmärkten, Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, lokalen Verwaltungseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen für Jugendliche. Um die Erreichbarkeit dieser Einrichtungen zu gewährleisten, soll die Angebotsqualität des ÖPNV in den Entwicklungsschwerpunkten hoch sein und es sollen Mobilitätsstationen vorrangig dort eingerichtet werden. Die Ausweisung von Bauflächen und Ansiedlung von öffentlich nutzbaren Einrichtungen soll hier auf den Bedarf innerhalb des jeweiligen Kooperationsraums ausgerichtet sein. Das gesamte Plangebiet soll zu einem gemischt genutzten kleinen Quartier entwickelt werden, mit Wohneinheiten, Angebot des betreuten Wohnens und Café sowie Räume für Dienstleister und Ärzte.

3.4 Einzelhandelskonzept

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte und die sonstigen von ihr beschlossenen städtebaulichen Planungen bei der Aufstellung der Bauleitpläne als Belang zu berücksichtigen. Dazu gehören das 2007 vom Rat der Stadt Kehl beschlossene Einzelhandelskonzept, das in seiner konsequenten Umsetzung nachhaltig zu einer gesamtstädtisch abgestimmten und inhaltlich ausgewogenen bauleitplanerischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Kehl beitragen soll und die am 20.03.2013 vom Gemeinderat beschlossene Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts.

Das Plangebiet liegt außerhalb des als zentraler Versorgungsbereich festgelegten Gebiets. Hier gilt die Ausnahme für sonstige integrierte Lagen:

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel soll bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig sein. Das allgemeine Wohngebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Es sollen nur Läden zulässig sein, die der überwiegenden Versorgung des Gebietes dienen.

4. Fachuntersuchungen und -Planungen

4.1 Stadtklimaanalyse

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Ortschaft Auenheim und weist eine Größe von ca. 4.400 m² auf. Die Bestandbebauung umfasst das ehemalige Gasthaus „zum Hechten“ (zweigeschossig mit steilem Satteldach) und das Scheunengebäude (eingeschossig mit steilem Satteldach) als denkmalgeschützte Gebäude mit historischen Fachwerkfassaden sowie ein Lagergebäude (eingeschossig mit Flachdach). Die un bebauten Flächen dienen zur Lagernutzung und sind überwiegend versiegelt.

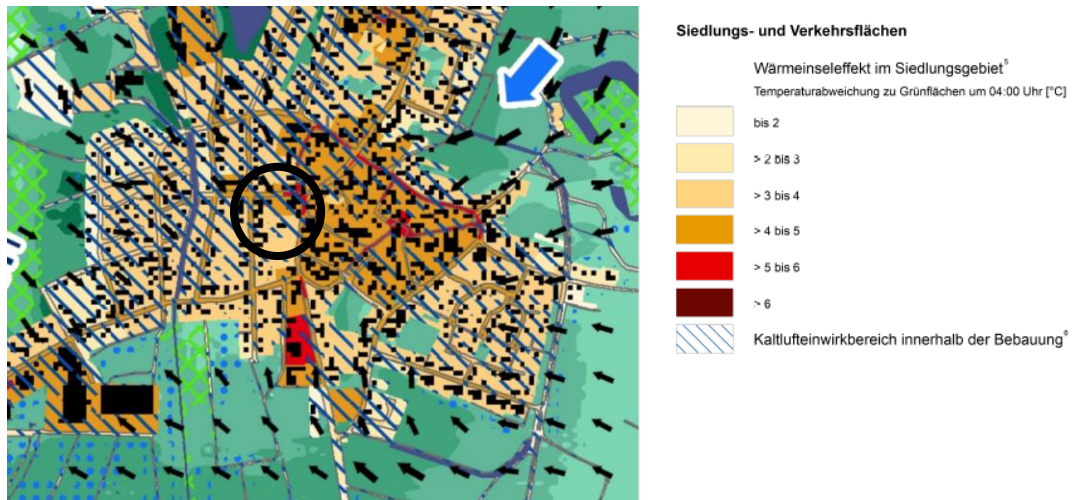
Die Eigentümer möchten das gesamte Gelände zu einem gemischt genutzten kleinen Quartier entwickeln. Die zweidenkmalgeschützten Gebäude werden saniert und in ihrer Kubatur überwiegend belassen, ergänzt durch vier dreigeschossige Neubauten mit extensiv begrünten Flachdächern sowie einer Tiefgarage mit intensiver Begrünung.

a. Bestand

Die zugrunde gelegten Daten und Karten basieren auf dem Abschlussbericht der Stadtklimaanalyse der Stadt Kehl vom Januar 2020, erstellt durch das Büro GEO-net Umweltconsulting GmbH.

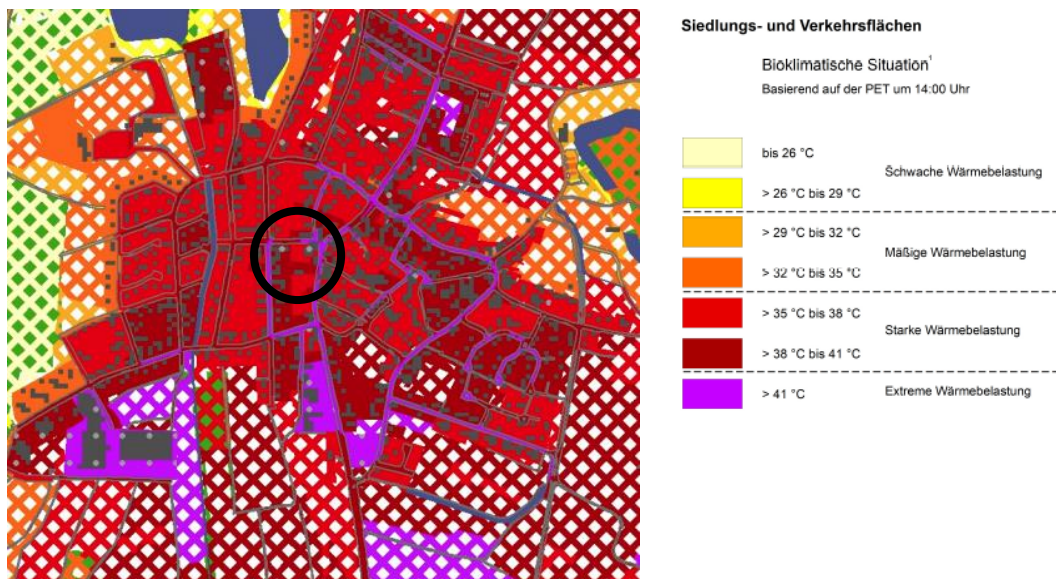
Das Plangebiet wird im Status Quo wie folgt dargestellt.

Die Stadtklimaanalysekarte ergibt in der Nachtsituation für den nördlichen Teil des Plangebiets einen Wärmeinseleffekt mit einer Temperaturabweichung von > 4 bis max. 5°C und für den südlichen Bereich von > 3 bis max. 4 °C, im Vergleich zu Grünflächen um 4:00 Uhr. Das Plangebiet liegt im auslaufenden Kaltlufteinwirkungsbereich, der sowohl von Nordwesten als auch von Nordosten in die Ortschaft einströmt.



Stadtklimaanalysekarte Nachtsituation (mit Markierung des Plangebiets)

Die bioklimatische Situation am Tag, basierend auf der PET um 14:00 Uhr, stellt eine starke Wärmebelastung für das Plangebiet dar, mit Temperaturen im Norden des Plangebiets von > 35 bis 38 °C und im Süden von > 38 bis 41°C.

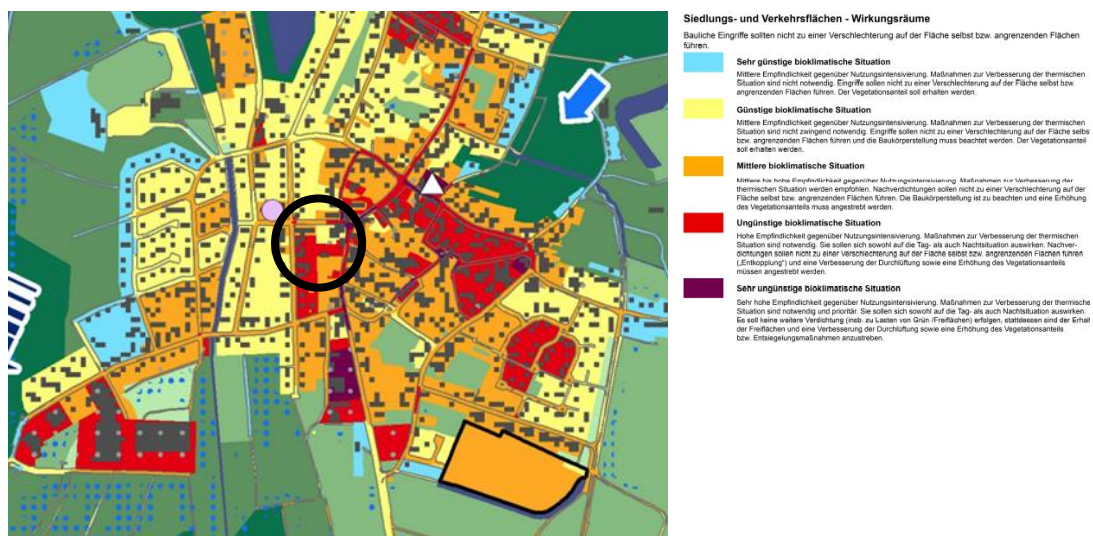


Stadtklimaanalysekarte Tagsituation (mit Markierung des Plangebiets)

In der Planungshinweiskarte Hitze ergibt sich für das nördliche Plangebiet eine günstige bioklimatische Situation und im Süden eine mittlere bioklimatische Situation.

Die günstige bioklimatische Situation bedeutet, dass die Flächen mit einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung eingeordnet werden. Eingriffe sollen nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. den angrenzenden Flächen führen und die Baukörperstellung muss beachtet werden. Der Vegetationsanteil soll erhalten werden.

Die mittlere bioklimatische Situation bedeutet eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation werden empfohlen. Nachverdichtungen sollen nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. angrenzenden Flächen führen. Die Baukörperstellung ist zu beachten und eine Erhöhung des Vegetationsanteils muss angestrebt werden.



Planungshinweiskarte Hitze (mit Markierung des Plangebiets)

b. Fazit

Es ist davon auszugehen, dass die Nachverdichtung des Plangebiets grundsätzlich nur sehr lokal begrenzt Einfluss auf die bioklimatische Situation nehmen wird. Dies ist auf die überschaubare Flächengröße des Plangebiets von ca. 4.400 m² und auf die derzeit bereits großflächige Versiegelung der Flächen zurückzuführen.

Die potentielle Abnahme des Kaltluftvolumenstroms wird sich unwesentlich bemerkbar machen, da das Plangebiet bereits im auslaufenden Kaltlufteinwirkungsbereich liegt und die Kaltluftvolumenstromdichte demnach dort als gering eingestuft werden kann.

Die extensive Dachbegrünung der Neubauten, die intensive Dachbegrünung der Tiefgarage, zusätzliche Baumstandorte auf den Freiflächen, begrünte Einhausung der Tiefgaragenzufahrt, Begrünung von Carports und Nebenanlagen sowie die Ausgestaltung der befestigten Flächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen werden festgesetzt. Die Maßnahmen dienen zur Anpassung an den Klimawandel und an Hitzeereignisse und werden sich positiv auf die thermische Belastungssituation des Plangebiets und der angrenzenden Flächen sowohl tags als auch nachts auswirken. Die lokale Verringerung der Wärmebelastung und damit die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Außenbereich ist auf die zusätzliche Verschattung des Plangebiets durch die geplanten Bäume sowie die Begrünungsmaßnahmen unter Bevorzugung heimischer Pflanzen zurückzuführen. Positive Synergien werden sich im Hinblick auf das festgesetzte Niederschlagsmanagement ergeben. Oberflächen im Außenraum sind klimaoptimiert zu gestalten. Helle Farben (insbesondere an Dächern) und

Baumaterialien, die wenig Wärme speichern sind zu bevorzugen. Dies wird u.a. im Farbkonzept hinterlegt, das Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplan ist.

Des Weiteren können außenliegende Sonnenschutzelemente (Jalousien, Markisen etc.), reflektierendes Sonnenschutzglas bzw. -folie, geeignete Raumlüftung und die Anpassung des Raumnutzungskonzeptes mit Optimierung der Nutzung von Innenräumen, d.h. sensible Räume nicht nach Süden ausrichten (z.B. Schlaf- und Arbeitszimmer) zur Verbesserung des Innenraumklimas v.a. in sensiblen Räumen führen und den nachteiligen Folgen des Klimawandels und von Hitzeereignissen entgegen wirken.

4.2 Belange des Umweltschutzes und artenschutzfachliche Potenzialabschätzung

Das Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur Ralf Wermuth, Eschbach, wurde mit der Erstellung eines Umweltbeitrags sowie einer artenschutzfachlichen Potenzialabschätzung beauftragt. Beide Berichte mit Bearbeitungsdatum 20.10.2022 werden dem Bebauungsplan als Anlagen beigelegt.

Da mögliche weitere Eingriffe bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren, ist in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da das Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird. Dennoch sind die Umweltbelange einschließlich der artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Es sind artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen, welche unter Kapitel 2.1 und in der artenschutzfachlichen Potenzialabschätzung erläutert werden.

4.3 Baugrundgutachten

Das geologische Büro Jochen Lang, Emmendingen, wurde mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt. Im Gutachten wurden folgendes festgestellt:

4.3.1 Tragfähigkeit Baugrund

Der natürliche Untergrund im geplanten Baufeld weist eine klare Zweiteilung auf: Das südöstlich an der Freiburger Straße geplante Gebäude steht auf dem alten Hochgestade, ausgehend von einer Geländehöhe von 135,40 mNN lagern hier ca. 5,2 m Lösssand und Löss, die ab 2,7 m Tiefe vom Grundwasser durchweicht sind und keine ausreichend lastabtragenden Eigenschaften besitzen. Erst ab 5 m Tiefe folgt bis in große Tiefen der mitteldicht bis dicht gelagerte Rheinkies, der Gebäudelasten problemlos aufnehmen kann. Hier werden Bodenverbesserungsmaßnahmen, wie z.B. Rüttelstopfsäulen notwendig werden. Die im Westteil geplanten, unterkellerten Gebäude liegen im Bereich des verfüllten Altarmes des Rheins, der auch von der Kinzig durchflossen wurde. Der mäandrierende Flusslauf hat hier die Schichten des Hochgestades (Löss und Sandlöss) erodiert, und durch Kies ersetzt. So lagert im Westteil unter 2 - 2,5 m aufgefülltem gemischtem Schutt überwiegend aus Ziegeln und Steinen erst ab 2,5 - 3,5 m Tiefe ein tragfähiger mitteldichter Kies der Bodengruppe GW (weitgestufte Kiese).

4.3.2 Grundwasser

Der im am 07.12.2021 im alten Tiefbrunnen des Gasthofs Hechten gemessene Grundwasserstand von 132,31 mNN kann als ein mittlerer Wasserstand angenommen werden, dem ein Hochwasserstand von 132,80 mNN entspricht. Der Mittlere Grundwasserspiegel (MHW) kann im Baufeld mit 123,30 mNN angegeben werden, der höchste erwartete Wasserspiegel (HHW) liegt bei 132,80 mNN. Der Bemessungswasserspiegel für das Bauvorhaben wird gutachterlich mit einem Sicherheitszuschlag

auf Bemessungswasserstand $BW = 133,30$ mNN festgesetzt. Nach der DIN 18533-1 gilt die Wassereinwirkungsklasse W2.2-E, die Abdichtung erfolgt gemäß Abschnitt 8.6.2 gegen drückendes Wasser.

4.3.3 Erdbebengefährdung

Nach den Vorgaben der DIN 4149 liegt Kehl auf der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg“ in der seismischen Zone 1.

4.3.4 Altlasten

Bei den Grundstücken, Flst.-Nrn. 79, 79/2 und 81 (Freiburger Straße 8), Gemarkung Kehl-Auenheim, handelt es sich nach aktuellem Kenntnisstand um keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen bzw. es sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

4.4 Luftbildauswertung Kampfmittelbelastung

Die Firma LBA Luftbildauswertung GmbH, Stuttgart, wurde mit der Luftbildauswertung zur Vorerkundung einer potenziellen Belastung durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, vorrangig Sprengbomben-Blindgänger, beauftragt.

Die Luftbildauswertung und die Ergebnisse der historischen Recherche haben Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Artilleriegranaten-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Das gesamte Untersuchungsgebiets ist aufgrund der Ergebnisse der Luftbildauswertung möglicherweise mit Artilleriegranaten-Blindgängern oder anderen Kampfmitteln belastet. Eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder durch ein privates autorisiertes Unternehmen ist dringend zu empfehlen. Eingriffe in den Untergrund jeglicher Art und Arbeiten, die Erschütterungen des Untergrunds verursachen, sollten vorher nicht durchgeführt werden.

4.5 Hochwasserschutz

Die Hochwassergefahrenkarten (HWGK) weisen für das Plangebiet eine Hochwassergefahr durch HQextrem aus. Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 6a BauGB als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) für den Hochwasserfall HQextrem nachrichtlich übernommen.

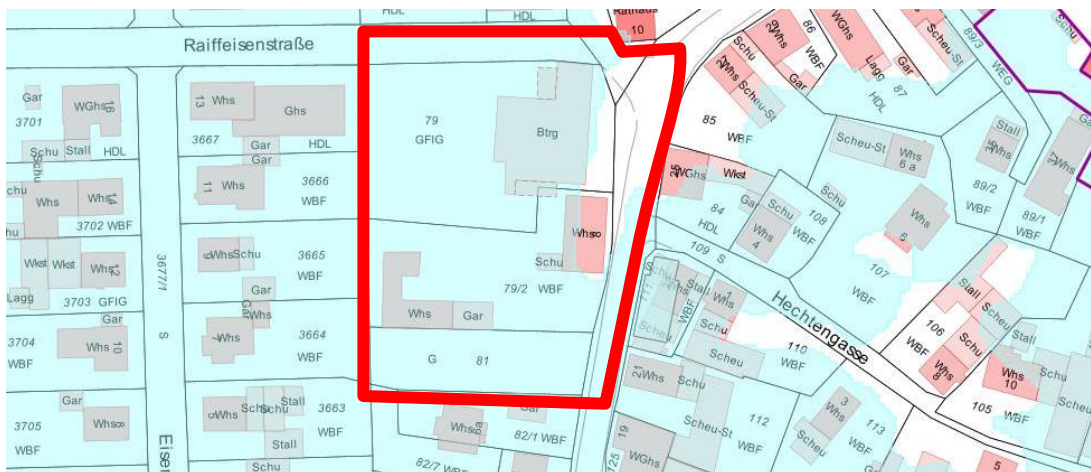
Im Bebauungsplan sind für HQextrem-Überflutungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen festzusetzen. Dadurch ist sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt;
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden. Dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen.
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwasser-sicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch

Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans sind umfassende Informationen erhältlich:

- im Internet über das Informationsportal www.hochwasserbw.de,
- über die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums:
[Hochwasserschutzfibel \(fib-bund.de\)](http://Hochwasserschutzfibel(fib-bund.de))



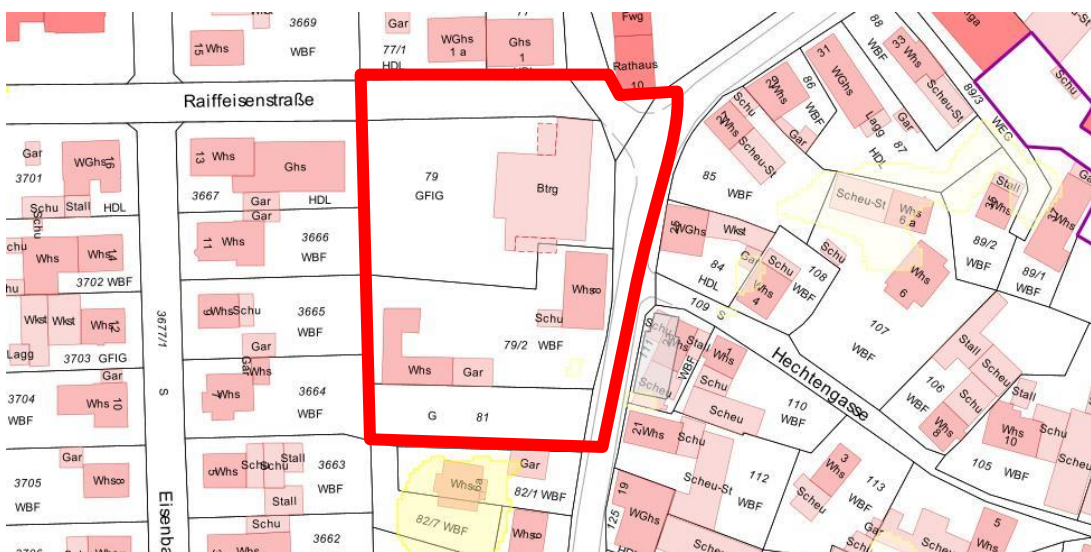
Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte für den Bereich Ortsmitte Kehl-Auenheim.

Blaue Flächenschraffur: Überflutungsflächen HQ extrem. Rote Umgrenzung: Plangebiet.

Quelle: Stadt Kehl

Angaben zu Überflutungstiefen:

Südlich des bestehenden Gasthauses „Hechten“ „Klasse 9“ > 0,25 – 0,50 m; auf dem Flurstück-Nr. 82/1 „Klasse 7“ > 1,00 – 1,5 m (Lage außerhalb Plangebiet)



Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte für den Bereich Ortsmitte Kehl-Auenheim.

Gelbe Flächenschraffur: Überflutungstiefen HQ extrem; Rote Umgrenzung: Plangebiet.

Quelle: Stadt Kehl

4.6 Archäologische Denkmalpflege

Als „Quanheim“ fand das Dorf Auenheim und eine ihm zugehörige Kirche erstmals 888 urkundliche Erwähnung. 1429 wird das Dorf durch Truppen der Stadt Straßburg zerstört. Weitere Zerstörungen folgten im Zuge des Dreißigjährigen Kriegs und der Revolutionskriege. Das kartierte Areal umfasst die unmittelbar an den Rheinauen gelegene Siedlung auf Grundlage der Historischen Flurkarte aus der Zeit der Landesvermessung von 1818 bis 1840. Im Zuge des Rheinausbaus und der damit einhergehenden Trockenlegung der Rheinauen ab dem 19. Jh. erfolgte die Erweiterung der Siedlungsfläche nach Westen. Vor allem in unbebauten Freiflächen sind aber noch archäologische Spuren der mittelalterlichen und neuzeitlichen Siedlung zu erwarten, denen große ortsgeschichtliche Bedeutung zukommen kann. Die Denkmaleigenschaft kann jedoch erst nach Vorliegen weiterer Informationen endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Eine Prüfung erfolgt, wenn das Objekt zerstört oder beseitigt zu werden droht oder in seinem Erscheinungsbild gefährdet ist.

5. Erschließung und technische Infrastruktur

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über vorhandene Straßen (Freiburger Straße, Jägerstraße und Raiffeisenstraße) erschlossen. Bushaltestellen sind an der Freiburger Straße im Bereich der ev. Kirche und im Bereich Einmündung Adlerstraße vorhanden. Der Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 400 m.

5.2 Erwerb erforderlicher Gehwegflächen und öffentliche Gehrechte auf privaten Grundstücksflächen

Es ist vorgesehen, die privaten Flächen für die erforderliche Gehwegbreite von 1,50 m auf öffentlichem Grund seitens der Stadt zu erwerben. Die Fläche beziffert sich insgesamt auf ca. 9 m² (ca. 2 m² im Bereich der Jägerstraße und ca. 7 m² südlich der ehem. Gaststätte).

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Vorhabenträger der Allgemeinheit ein Gehrecht auf den einheitlich gestalteten Gehwegflächen auf Privatgrund zur Freiburger Straße sowie auf den Fußwegen über sein Grundstück einräumt.

5.3 Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Anschlussmöglichkeiten für Abwasser bestehen in den vorhandenen Straßen (Freiburger Straße, Jägerstraße und Raiffeisenstraße). Ebenso ist in den genannten Straßen Versorgungs-Infrastruktur (Frischwasser, Strom, Telekommunikationsleitungen) vorhanden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Projektgebiet gemäß Baugrundgutachten jederzeit möglich.

5.4 Brandschutz

Für das Vorhaben wurde durch das Büro „BRM – Brandschutz- und Risikomanagement“, Heitersheim, ein Brandschutzkonzept erarbeitet und mit der Feuerwehr der Stadt Kehl abgestimmt. Bei Beachtung und Ausführung der im Brandschutzkonzept aufgeführten Anforderungen an den vorbeugenden baulichen und anlagentechnischen Brandschutz, kann aus Sicht des Sachverständigen die Übereinstimmung für

die Baumaßnahme mit der Landesbauordnung Baden-Württemberg bestätigt werden. Die Schutzziele "Personenrettung" und "wirksame Löschmaßnahmen" werden durch den baulichen und technischen Brandschutz erreicht und sichergestellt.

Die rückwärtigen Gebäude verfügen über zwei getrennte Treppenhäuser / Sicherheitstreppe(räume) (keine Notleitern); eine separate Aufstellfläche für die Feuerwehr im Brandfall ist demgemäß nicht erforderlich. Die notwendige Aufstellfläche zur evtl. erforderlichen Evakuierung von Haus 1 liegt vor den privaten Stellplätzen an der Freiburger Straße auf öffentlichem Grund. Die Fläche weist die Mindestmaße von 5 m x 11 m gem. VwV Feuerwehrflächen auf.

Als Bewegungsfläche für den Einsatzbedarf der Feuerwehr kann die Raiffeisenstraße, zwischen westlicher Grundstücksgrenze und geplanter Verengung des Straßenraums herangezogen werden. In der Regel wird die Straße für den benötigten Zeitraum im Bedarfsfall gesperrt.

6. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet umfasst lediglich eine Fläche von ungefähr 4.400 m², auf Grund der zentralen Lage in der Ortsmitte von Kehl-Auenheim ist das Plangebiet jedoch von großer Bedeutung für die Ortschaft. Historische Bezüge sollen durch die Aufnahme des engmaschigen Fußwegenetzes von Auenheim, den Erhalt und die Einbindung des alten Gasthauses sowie durch die Nutzungen mit Publikumsverkehr an einem Ort, der historisch schon als Dorf- bzw. Festplatz genutzt wurde, aufgenommen und zeitgemäß weiterentwickelt werden. Bei der Neubebauung ist eine moderne Formensprache bewusst als Kontrast zur Fachwerkarchitektur des ehem. Gasthauses Hechten sowie der „Hechtenscheune“ gewünscht. Auch die Ermöglichung von Nachverdichtung ist in dieser zentralen Lage bewusst so festgelegt worden. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden ergänzende Regelungen zur Gestaltung der Neubebauung im Rahmen der ebenfalls als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigefügten Hochbaupläne sowie des städtebaulichen Vertrags getroffen.

7. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des von der Stadt Kehl vorgesehenen Schwerpunkts Wohnen für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen. Dieser relativ weit gefasste Rahmen von Nutzungen erscheint an dieser Stelle passend, da es sich um das historische Ortszentrum von Kehl-Auenheim handelt, dort wo Handel und Gewerbe, Beherbergungsgewerbe (Gasthaus Hechten) sowie Dienstleistungen im städtebaulichen Gesamtkontext von Auenheim typischerweise zu finden waren und sind. Nicht zulässig aufgrund ihres Flächenverbrauch sowie potenziellen Emissionen um

das Wohnen und die angrenzende Bebauung nicht zu stören, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Orientierungswerte von § 17 BauNVO werden damit überschritten. Aufgrund der im umgebenden städtebaulichen Kontext vorgefundenen Verdichtung soll auch im Plangebiet unter der Maßgabe des flächensparenden Bauens eine hohe, maßvolle Verdichtung ermöglicht werden. Daher erscheint dieses zulässige Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet angemessen. Folgerichtig kann auch bis zur Kappungsgrenze von 0,8 eine bauliche Nutzung des Baugrundstücks durch Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze/Tiefgaragen erfolgen.

7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse

Im vorhandenen Kontext und in Verbindung mit der gewünschten Nachverdichtung im Innerortsbereich wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei festgelegt. Entsprechend wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Höchstgrenze festgeschrieben.

7.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Es die festgesetzte maximale Gebäudehöhe entspricht der Firsthöhe des historischen Gasthauses Hechten. Somit ist sichergestellt, dass die Neubebauung in der Höhenentwicklung das historische Gasthaus nicht dominiert.

7.3 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise „a“ festgesetzt: Diese Regelung soll Rechtsunsicherheiten hinsichtlich der anzurechnenden Gebäudelänge bei Berücksichtigung der verbindenden Tiefgarage vermeiden; es ist eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Anordnung der Baugrenzen bildet einen Rahmen, innerhalb dessen eine flexible Anordnung der Neubauten erfolgen kann.

7.5 Flächen für Nebenanlagen

Die Festsetzung stellt sicher, dass unter Wahrung einer möglichst großen Flexibilität bei der Bebauung die Belange der Grünordnung gewahrt bleiben. ~~Die Ausnahme der Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb von Sichtflächen dient der Verkehrssicherheit.~~

7.6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten

Die gewünschte hohe Verdichtung erfordert entsprechend auch Stellplätze für PKWs, die in einer Tiefgarage sowie in Form von oberirdischen Stellplätzen, ggf. begrünte Carports geschaffen werden müssen. Folgerichtig muss die Schaffung solcher Anlagen durch den Bebauungsplan auch ermöglicht werden. Stellplatzflächen sollen zweckdienlich an der Straße bzw. deren Nähe platziert werden, während die rückwärtigen Flächen als Grün- und Aufenthaltsflächen für das Plangebiet dienen sollen.

7.7 Zufahrtsverbote

Die Festsetzungen dienen der Verkehrssicherheit im Bereich Freiburger-, Jäger- / Raiffeisenstraße.

7.8 Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung dienen dem Schutz der Ortslage im Falle von Starkegenereignissen, da sie einer Überlastung des öffentliche Kanalnetzes vorbeugen.

7.9 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die vorgesehenen Maßnahmen sollen das Eintreten von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verhindern, ferner dienen sie dem Artenschutz sowie dem Schutz der Schutzgüter „Grundwasser“ und „Boden“.

Als Grundlage dienen die Gutachten „Belange des Umweltschutzes“ des Büros für Freiraum- und Landschaftsarchitektur Ralf Wermuth, Eschbach, vom 20.10.202, die „Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vom 20.10.2022 und die „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ des Büros EPE Andre Toth vom 28.09.2023. Diese sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

7.10 Vorgaben für Anpflanzungen; Vorgaben zur Begrünung

Die Festsetzungen sichern ein Mindestmaß an Durchgrünung innerhalb des Plangebiets. Dadurch kann ein günstiges Mikroklima erzielt werden und insbesondere im Sommer eine extreme Überhitzung verhindert werden.

7.11 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzungen dienen dem allgemeinen Grundwasserschutz. Als Grundlage dienen die aussagekräftigen und umfangreichen Daten der umliegenden Grundwassermessstellen.

8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer

Die gewählten Vorgaben zur Dachform ermöglichen sowohl die Beibehaltung der Dachstruktur bei den historischen Gebäuden wie auch die Ausführung von Flachdächern bei Neubauten.

8.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Fassadengestaltung

Die Vorgaben dienen dem Erhalt des Ortsbilds.

8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Vorgaben dienen dem Erhalt des Ortsbilds sowie der Sicherstellung eines Mindestanteils von wasserdurchlässigen Flächen. Die Anpflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt.

8.4 Einfriedungen

Die Vorgaben dienen dem Erhalt des Ortsbilds. Bei besonderen Objekten (wie z.B. Wohneinrichtungen für Menschen mit Beeinträchtigungen, Seniorenwohnheime),

wird auf Grund Ihrer Funktion eine besondere Sicherung der Außenanlagen ermöglicht.

8.5 Außenantennen; Niederspannungsfreileitungen

Die Vorgaben dienen dem Erhalt des Ortsbilds.

8.6 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Durch parkende Fahrzeuge auf der öffentlichen Straße kann außerhalb des Plangebiets die Sicherheit des Verkehrs gefährdet sein. Eine ungehinderte Durchfahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Notarzt- und Krankenwagen soll weiterhin gewährleistet bleiben. Aus den genannten Gründen soll das Abstellen der Kraftfahrzeuge aus dem Plangebiet und dessen Nutzungen überwiegend auf privatem Grund erfolgen. Die Stellplatzverpflichtung wird entsprechend erhöht mit der grundsätzlichen Festsetzung zur erforderlichen Anzahl der Stellplätze (1,5 pro Wohneinheit bzw. 0,5 bei ‚Betreutem Wohnen‘ / Seniorenwohnung). Für Ferienwohnungen wird der Stellplatzschlüssel von 1,0 als ausreichend angesehen.

Zudem ist das Angebot des ÖPNV im Vergleich mit der Kernstadt geringer, eine Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr ist nicht vorhanden. In der Regel verfügt jeder Kehler Haushalt im Schnitt über 1,5 motorisierte Fahrzeuge. Lediglich bei betreuten Seniorenwohnungen zeigt die Erfahrung, dass aufgrund der geringeren Nutzung von motorisierten Fahrzeugen durch die Bewohner eine geringere Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit ausreichend ist.

9. Umweltbelange

9.1 Arten und biol. Vielfalt, Klima u. Luft, Boden u. Wasser, Landschafts- u. Ortsbild

Das Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur Ralf Wermuth, Eschbach, wurde mit der Erstellung eines Umweltbeitrags sowie einer artenschutzfachlichen Potenzialabschätzung beauftragt. Beide Berichte mit Bearbeitungsdatum 20.10.2022 werden dem Bebauungsplan als Anlagen beigelegt.

Da mögliche weitere Eingriffe bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren, ist in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da das Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird. Dennoch sind die Umweltbelange einschließlich der artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Schutzgut	Festgesetzte Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Arten und biologische Vielfalt; Klima und Luft	Um die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse zu erhalten (Insekten) sind Vorgaben hinsichtlich der Lichtfarbe bei Außenbeleuchtung einzuhalten. Für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse für die Reptilien sind Ausgleichs- sowie Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, um deren Unversehrtheit sicherzustellen. Vorgaben zur Begrünung und zu Anpflanzungen mit einheimischen Bäumen und Gehölzen dienen zur Sicherstellung solcher Pflanzen als Nahrungsgrundlage für einheimische Tiere; Ferner dienen sie der Verbesserung des Mikroklimas.

Boden und Wasser	Um die Grundwasserneubildung so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, werden Festsetzungen zur Begrünung von Dächern sowie der Ausführung von Belagsflächen getroffen. Ferner dienen Vorgaben zur Höhenlage der Gebäude in Hinblick auf Grundwasserstände, Vorgaben zu zulässigen Materialien der Dacheindeckungen, Substratstärke und Pflanzensorten bei Dachbegründung dem Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag.
Landschafts- und Ortsbild	Vorgaben zu Materialien der Fassadengestaltung, Antennenanlagen sowie zu Einfriedungen dienen der Sicherung des vorhandenen Ortsbildes.

Auf die weitergehende Darstellung in Kapitel 2.1 des Umweltbeitrags und die artenschutzfachlichen Potenzialabschätzung wird verwiesen.

9.2 Lärmschutz

Im Bereich der Bauleitplanung geht es nicht nur um die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen), vielmehr soll diese dazu beitragen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“ (gem. §1 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB). Es geht also auch um Risikovorsorge und darum, erkennbare Risiken zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Namensgebender Ankerpunkt der geplanten Entwicklung auf dem Areal ist das historische „Gasthaus zum Hechten“ nebst der danebenliegenden „Hechtenscheune“. Die Lage unmittelbar an der Freiburger Straße, die von Kehl in das Hanauerland führt, war Grundlage und unbedingte Voraussetzung für den erfolgreichen Betrieb des Gasthauses und des Beherbergungsbetriebs. Die mit der Lage an der verkehrsreichen Straße und der damit im Zuge der individuellen Motorisierung der Bevölkerung einhergehende Anstieg der Lärmbelastung sind Ergebnis der historischen Entwicklung.

Die Stadt Kehl hat im Zuge der Umsetzung der Lärmaktionsplanung 3. Runde zwischen Schlüssel- und Neudorfstraße, und somit auch im Bereich des Plangebiets, eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h ganztags verfügt. Am Gebäude des ehem. Gasthofes zum Hechten, das direkt an der Freiburger Straße liegt, ist tags mit Werten zw. 67 und 65 dB(A) und nachts < 55 dB(A) zu rechnen.

[Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil1: tags: 55 dB(A), nachts: 45 dB(A)]

[Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV: tags: 59 dB(A), nachts: 49 dB(A)]

Die Vorbelastung des Areals durch Verkehrslärm im Spannungsfeld zu der ebenfalls schon seit Jahrhunderten an dieser Stelle vorhandenen Wohnnutzung stellt wie in allen Ortszentren, die an vielbefahrenen Straßen liegen, eine besondere Herausforderung dar. So gilt es auch hier im Plangebiet einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen des Ortsbildschutzes, des Schutzes der Bewohner vor Lärm wie auch hier insbesondere im Fall des Gasthauses zum Hechten - des Denkmalschutzes - zu finden. Auf Grund der vorhandenen Vorbelastung und der schon immer an dieser Stelle vorhandenen Wohnnutzung wurde von weitergehenden Untersuchungen zum Verkehrslärm für die Bestandsgebäude abgesehen.

Die im Plangebiet vorgesehene Neubauten sind von der Freiburger Straße abgesetzt bzw. befinden sich im rückwärtigen, ruhigeren Bereich des Plangebiets. Der Vorhabensträger wird das Thema Lärmschutz im Rahmen der Hochbauplanung situativ berücksichtigen und ggf. bedarfsgerecht bauliche passive Schallschutzmaßnahmen vornehmen.

Zudem werden sich die Straßenverkehrsgeräusche in den nächsten Jahren durch leisere Autos, durch den zunehmenden Einsatz von Elektroautos sowie durch die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs minimieren.

Das Areal des ehem. Gasthauses zum Hechten befindet sich als ortsbildprägendes und für das dörfliche Zusammenleben wichtiges Gebäude in unmittelbarer Nähe des historischen Rathauses sowie der ev. Dorfkirche. Daher ist auch im Plangebiet mit liturgischem Geläut zu rechnen. In der Zeit zwischen 22 und 6 Uhr wurde das Läuten der ev. Kirche auf den viertelstündlichen Uhrschlag bereits reduziert, ohne eigentlichen Stundenschlag.

10. Bodenordnung

Die Umsetzung des hochbaulichen Vorhabens erfolgt grundsätzlich auf privaten Grundstücksflächen. Diese befinden sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. Ein Umlegungsverfahren ist somit nicht erforderlich. Im Bereich von bisherigen Engstellen der öffentlichen Gehwegflächen am ehem. Gasthaus Hechten sowie an der Nordostecke der ehem. Hechtenscheune, werden durch die Stadt Kehl zwei kleine Grundstücksflächen vom Vorhabensträger erworben, um so einen durchgängigen, i.d.R. 1,5 m breiten Gehweg entlang von Freiburger- und Raiffeisenstraße realisieren zu können, der sich später dann auf öffentlichem Grund und Boden befinden wird. Lediglich im Bereich der historischen Außentreppe des ehem. Gasthauses Hechten wird eine Engstelle mit lediglich 1,3 m Gehwegbreite verbleiben.

11. Städtebauliche Daten

Bauflächen Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.395 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.097 m ²
Fläche Geltungsbereich	5.492 m²

Anlagen

- **Anlage 1a:** Fachgutachten „Belange des Umweltschutzes“ des Büros für Freiraum- und Landschaftsarchitektur Ralf Wermuth, Eschbach, vom 20.10.2022
- **Anlage 1b:** Fachgutachten „Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope“ des Büros EPE Andre Toth vom 20.10.2022
- **Anlage 1c:** Fachgutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ des Büros EPE Andre Toth vom 28.09.2023.