

---

**Kehl - Kernstadt**

**KREUZMATT**

---

**BEGRÜNDUNGEN**

Gültigkeitstabelle

BPlan-Nr.	Änderung-Nr.	Rechtskraft	Sachstand
4680-01-12-00	Urplan	30.05.1997	Überlagert und damit außer Kraft
4680-01-12-01	1. Änderung	31.03.2004	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4680-01-12-02	2. Änderung	10.11.2004	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4680-01-12-03	3. Änderung	20.05.2008	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4680-01-12-04	4. Änderung	10.12.2016	In Kraft getreten

Inhaltsverzeichnis

**BPLAN „KREUZMATT“ IN KEHL-KERNSTADT, ORIGINAL**

**BPLAN „KREUZMATT“ IN KEHL-KERNSTADT, 1. ÄNDERUNG**

**BPLAN „KREUZMATT“ IN KEHL-KERNSTADT, 2. ÄNDERUNG**

**BPLAN „KREUZMATT“ IN KEHL-KERNSTADT, 3. ÄNDERUNG**

**BPLAN „KREUZMATT“ IN KEHL-KERNSTADT, 4. ÄNDERUNG**

Stadtbauamt 604

Kehl, den 07.09.95 Zi/Bé

## B E G R Ü N D U N G

### zum Bebauungsplan "Kreuzmatt" in Kehl

#### 1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die "Kreuzmatt" hebt sich durch einheitliche Architektur (Geschoßwohnungsbau im Stil der fünfziger Jahre), alleeartige Straßenräume und großzügige Grünflächen deutlich von den angrenzenden Stadtteilen ab. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen das Wohnen und die Folgebelange des Wohnens nach dem Abzug der franz. Streitkräfte in diesem Stadtteil langfristig gesichert werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, besteht neben der Erhaltung einer geordneten Bebauung (Regelungsbedarf) vor allem für die Freiräume, wie beispielsweise öffentliche Verkehrsflächen, Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen, Feuerwehrezufahrten, öffentliche Grünflächen, Spielplätze, etc...

Aufgrund des hohen Stellenwertes der Freiräume wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen wesentliche Aussagen als Textfestsetzungen in den Bebauungsplan einfließen.

#### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Stadtteil "Kreuzmatt" ist im Flächennutzungsplan als bestehendes Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet fest und ist somit aus dem F-Plan entwickelt.

#### 3. Planinhalt

##### 3.1 Gesamtkonzeption

Ziel des Bebauungsplans ist es die vorhandene Architektur mit ihren großzügigen Freiflächen zu erhalten und als Wohngebiet von hoher Attraktivität in Innenstadtnähe langfristig zu sichern.

Von besonderer Bedeutung ist dabei, daß sich zusätzliche Wohngebäude oder bauliche Veränderungen an bestehenden Häusern in die spezielle Architektur des Stadtteils einfügen.

Der Grünordnungsplan stellt ein Gesamtkonzept für die Einzelmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Erhaltung des wertvollen Baumbestandes dar.

Das Wohnumfeld ist der Raum für soziales Handeln und Erleben. Seine Beschaffenheit und räumliche Wirkung kann die individuelle Nutzung durch die Anwohner fördern oder behindern und verhindern. Die Grünplanung verfolgt daher i.w. folgende Ziele :

- Sicherung der gemeinschaftlich und privat nutzbaren sowie ökologisch wertvollen Freiräume,
- einseitig oder kaum genutzte Freiflächen besser für Wohnnutzungen verfügbar machen,
- störende Einflüsse auf die Nutzbarkeit der Freiräume zu vermindern und beseitigen,
- Freiräume im ökologischen Sinne aufzuwerten und so neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen.

### 3.2 Erschließung

#### Verkehr

Das bereits vorhandene Straßennetz erfordert keinen zusätzlichen Erschließungsaufwand.

#### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt über vorhandene Einrichtungen.

#### Grünflächen

Auf der Freifläche zwischen den Gebäuden Richard-Wagner-Straße 3 - 5 und 7 - 9 befindet sich der neu angelegte Spielplatz für Kinder bis zu 12 Jahren. Daran angrenzend (ehemalige Tennisplätze) schließt sich eine Freizeitfläche für ältere Kinder und Jugendliche (Ballspiele, Tischtennis) an. Diese soll nach Westen bis zur Maurice-Ravel-Straße erweitert und mit einer berankten Laube versehen werden, die den Anwohnern als Treffpunkt und Aufenthaltsort im Grünen dienen soll.

Die parkartige Grünfläche am Heizgebäude soll als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und durch die Anlage eines kleinen Fußweges mit entsprechender Möblierung für die Anwohner nutzbar gemacht werden. Dadurch ist der Bedarf an Kinderspielplatz- und Parkfläche gedeckt.

Der Stadtteil wird neben seiner Architektur auch durch seinen hohen Baumbestand geprägt. Bäume sind die wichtigsten Bausteine der Grüngestaltung; sie schaffen Räume und bilden Dächer, markante Punkte oder Raumbegrenzungen. Deshalb sollen alle gesunden, standortgerechten Bäume geschützt werden. Darüberhinaus soll der Baumbestand bei Verlust, oder beispielsweise bei der Neuanlage von Gemeinschaftsstellplätzen sinnvoll ergänzt werden.

Der parallel zum Bebauungsplan erstellte Grünordnungsplan enthält noch eine Reihe weiterer Vorschläge zur Gestaltung der Freiflächen und zu Verbesserungen des Wohnumfeldes, wie beispielsweise :

- Standorte für das Pflanzen von Bäumen,
- Eingrünung der Parkplätze, Müllboxen und Garagen,
- Gestaltung der öffentlichen Grünflächen
- Wiederherstellung der Kleinspielflächen
- Bodenschutz, Flächenentsiegelung,
- Fassadenbegrünung,
- Standorte für Fahrradabstellanlagen

### 3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bezüglich der Baugestaltung zur Erzielung eines harmonischen Ortsbildes wurden auf die Mindestanforderungen beschränkt. Sie ermöglichen beispielsweise im Dachgeschoß entsprechend der Landesbauordnung ein zusätzliches Vollgeschoß zu erhalten.

Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) ausgewiesen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die für den jeweiligen Gebäudetyp max. Traufhöhe und max. Firsthöhe festgesetzt.

Die Baugrenzen wurden so gewählt, daß geringfügige Erweiterungen für Balkone, Wintergärten etc. ermöglicht werden.

In den wenigen Baulücken des Gebiets (Flächen sind derzeit mit Garagen überstellt) sollen künftig auch Baumöglichkeiten für Wohngebäude eröffnet werden.

Der vorhandene Gebietscharakter, Geschoßwohnbau im typischen Baustil der fünfziger Jahre wird somit erhalten.

Die Gemeinbedarfsfläche im Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft von anderen Schulgebäuden. Um eine künftige bauliche Entwicklung nicht von vornherein zu beschränken ist für diese Fläche weder die überbaubare Grundstücksfläche noch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb dieser Fläche richtet sich nach § 34 BauGB.

## 4. Größe des Plangebiets

Gesamtgeltungsbereich	ca. 10,1 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,9 ha
Baufläche	ca. 7,4 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 1,2 ha
Grünfläche	ca. 0,6 ha

## **5. Eigentumsverhältnisse**

Die städtische Wohnbau hat mit Kaufvertrag vom 28.12.1994 von der Bundesrepublik Deutschland 18, der insgesamt 23 Wohnblocks mit den dazugehörigen Freiflächen von ca. 8,0 ha erworben. Die übrigen Flächen befinden sich derzeit noch im Eigentum des Bundes.

Die Spielflächen werden von der Stadt Kehl erworben (Fläche ca. 0,4 ha).

Stadt Kehl, Bauamt  
-Planungsabteilung-

Kehl, den 17.03.04

## **Bebauungsplan „Kreuzmatt“ , 1. Änderung in Kehl-Stadt**

### **Begründung**

#### **Notwendigkeit der Änderung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kreuzmatt“ in Kehl-Stadt war erforderlich geworden, nachdem das französische Militär die Stadt seit Anfang der 90er Jahre verlassen hatte und für die nun leerstehende Wohnsiedlung der fortgezogenen Militär-angehörigen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden musste. Kennzeichnend für die Siedlung waren und sind die ca. 50 m langen, 3- bis 4-geschossigen Zeilenbauten der 50er Jahre mit ihrem Abstandsgrün (i.d.R. Rasenflächen mit einzelnen Spielbereichen und Bäumen). Mit dem bestehenden B-Plan, zu dem begleitend auch ein Grünordnungsplan erarbeitet wurde, werden die Bau- und Grünstrukturen gewahrt und der ruhende Verkehr geordnet.

Eigentümerin beinahe des gesamten Geländes ist die Städtische Wohnbaugesellschaft Kehl mbH. In den 23 Mehrfamilienhäusern gibt es zur Zeit etwa 380 Wohnungen, in denen mehr als 1.200 Menschen leben (hoher Anteil kinderreicher Familien).

Bezüglich möglicher Siedlungserweiterungen sieht der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahre 1997 auf einer Teilfläche die Ergänzung der Siedlung um 2 Mehrfamilienhäuser vor. Diese Wohn- und Bauform entspricht jedoch nicht mehr der aktuellen Nachfrage. Heute ist am hiesigen Wohnungsmarkt lediglich ein Bedarf an Eigenheimen zu registrieren, dem nunmehr in der innerstädtisch gelegenen „Kreuzmatt“ nachgekommen werden soll.

Die Städt. Wohnbau beabsichtigt, im Bereich Niedereichstraße / ehemaliges Kino sowie südlich des Gebäudes Richard-Wagner-Str. 23+25 insgesamt 21 zweigeschossige Doppel- bzw. Reihenhäuser samt Garagen zu errichten, die nach Fertigstellung veräußert werden sollen.

Bei diesen Planungen ist das Grundstück des ehemaligen französischen Kinos mit einbezogen (Richard-Wagner-Straße 14; vorgesehen sind Gebäudeabriss und Neuüberbauung), obwohl es derzeit noch in Fremdbesitz ist. Es wird davon ausgegangen, dass die aktuellen Kaufverhandlungen der Städtischen Wohnbau erfolgreich abgeschlossen werden.

Bei der geplanten Doppelhausbebauung entlang der Niedereichstraße wird ein kleiner Teilbereich des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 222 beansprucht. Mit dem Grundstückseigner wurde das Einvernehmen zu der notwendigen Grundstücksanpassung hergestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist um den Grundstücksbereich zu vergrößern.

Außerdem soll die Erweiterung des Gebäudes Richard-Wagner-Straße 6+8 nach Norden hin ermöglicht werden. Dazu muss das bestehende Baufenster in Richtung Niedereichstraße verlängert werden, an der entlang auch 8 Stellplätze in zwei Vie-

rergruppen vorgesehen werden sollen. Für die Realisierung der Stellplätze müssen 2 Bäume aus der vorhandenen Baumreihe entfernt werden.

### Auswirkungen der Planung

Die geplanten Neubauten stellen eine bauliche Nachverdichtung des Wohngebietes dar. Diese Nachverdichtung geschieht jedoch in einer insgesamt umfeldverträglichen Weise, da u.a. ausreichende Bauabstände zum Bestand eingehalten und kleinteilige, aber nicht unpassende Gebäudekubaturen zur Ausführung kommen werden. Die zukünftigen Doppelhäuser in der Niedereichstraße passen sich gut in den durch den vorhandenen Eigenheimbestand vorgegebenen Bebauungscharakter der Straße ein. Wertvolle Grünstrukturen, wie die Baumreihe entlang der Niedereichstraße, werden weitestgehend erhalten und die der zukünftigen Überbauung zu opfernden Rasenflächen mindern das Gesamtangebot an halböffentlichen Freiflächen in der „Kreuzmatt“ kaum merklich.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird aufgrund der geringen Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten (s.o.) zu vernachlässigen sein. Der bestehende Querschnitt der wenig befahrenen Niedereichstraße (Breite Fahrbahn 5 m, Breite einseitiger Gehweg 1,5 m) wird auch für die zukünftigen Verkehrsansprüche ausreichen.

Die Tatsache, dass nun Privateigentum im von Mietwohnungen geprägten Plangebiet entstehen wird, wird zu einer wünschenswerten Durchmischung der Bewohnerstruktur sowie zu einer Aufwertung des Wohngebietes führen.

### Ruhender Verkehr

Im Zuge der Planung werden insgesamt 64 Pkw-Stellplätze (11 unüberdachte und 53 Garagenplätze) wegfallen, da der beabsichtigten Bebauung u.a. zwei bestehende (gestalterisch unattraktive) Garagenhöfe zu weichen haben. Die B-Plan-Änderung sieht im Plangebiet Flächen nicht nur für die verlorengelassenen, sondern auch für zusätzliche Stellplätze vor. Die Parkierungsflächen liegen i.d.R. in Nord-Süd-Ausrichtung an den Rändern der zahlreichen und weitläufigen Grünabstandsflächen, so dass diese in ihrer Dimensionierung weitgehend bestehen bleiben und für ihre Hauptnutzung als Kinderspielbereich auch in Zukunft zur Verfügung stehen. Lediglich im Bereich zwischen den Gebäuden Richard-Wagner- Str. 6+8 und 10+12 ist ein flächiger Parkplatz mit ca. 25 Stellplätzen vorgesehen, um den durch den Garagenhofabbriss in unmittelbarer Nähe entstehenden Stellplatzmangel direkt am Ort des dringendsten Bedarfs kompensieren zu können. Auch soll auf dem einzigen Mietshausgrundstück, das nicht im Besitz der Städt. Wohnbau ist (Maurice-Ravel-Straße 12+14), die Errichtung eines kleineren, zweizeiligen Garagenhofs von 2 x 6 Garagenplätzen ermöglicht werden.

Insgesamt werden 101 Pkw-Stellplätze (47 Garagenplätze und 54 unüberdachte Stellplätze) festgesetzt, was im Falle von deren Realisierung einen Zuwachs von ca. 58 % verglichen mit den 64 abgängigen Plätzen bedeutet.

Um der gestiegenen und wohl weiterhin steigenden Nachfrage nach Garagenplätzen im Plangebiet Rechnung zu tragen, soll es im Gegensatz zu den alten B-Plan-Festsetzungen von nun ab möglich sein, an den Rändern der Abstandsrasenflächen in Nord-Süd-Richtung Garagen zu errichten, wo bisher nur unüberdachte Stellplätze vorhanden sind. Dabei sollen jedoch keine überlangen Garagenzeilen entstehen können, sondern lediglich kürzere Einheiten von Gemeinschaftsgaragen im Wechsel mit Bereichen nicht überdachter Stellplätze oder Grünflächen. Durch diese

Regelung können in der „Kreuzmatt“ noch einmal etwa 32 Garagenplätze zusätzlich entstehen.

### Regenwasserentsorgung (Hochwasserschutz)

Die Belange der Regenwasserentsorgung bleiben von der Planänderung im Grunde unberührt. Denn die tatsächlichen Auswirkungen der Planung bezüglich der bereits heute zu entsorgenden Regenwassermengen gehen gegen null. So sind zwar der Bau etwa 20 neuer Wohngebäude samt zugehöriger Garagen sowie eine Gebäudeerweiterung vorgesehen. Die Gesamtsumme der neuen Dachflächen, die somit an die Kanalisation anzuschließen sind, wird jedoch vergleichbar sein mit der Summe derjenigen Gebäude- und Asphaltflächen, deren Regenwasserableitungen bisher an die Kanalisation angeschlossen waren und die nun entfallen (vor allem große Garagenhöfe).

#### Flächenberechnung:

Fläche (vollversiegelt und bisher an Kanalisation angeschlossen) abzureißende Garagenhöfe und ehem.

Kino

= ca. 2.200 m<sup>2</sup>

Fläche (Dachfläche) geplante Wohngebäude (Grundfläche ca. 7,50 x 8 m) samt zugehöriger Garagen (Grundfläche ca. 3 x 10 m) sowie Gebäudeerweiterung (ca. 200 m<sup>2</sup>)

= ca. 2.200 m<sup>2</sup>

Die Bebauungsplanänderung sieht weiterhin vor, dass an einigen Stellen im Plangebiet Pkw-Stellplätze neu angelegt werden können. Da für diese Flächen ebenso wie für alle privaten Fahr-, Stellplatz-, Hof- und Wegeflächen etc. eine Ausführung in wasserdurchlässiger Bauart (Oberflächen und Unterbau) festgesetzt ist, wird das hier niedergehende Regenwasser im anstehenden Boden versickern können und das vorhandene Kanalsystem nicht zusätzlich belasten.

Zusätzliche Belastungen des Kanalnetzes entstünden jedoch durch den Anschluss der Dachflächenentwässerung neuer Garagen und Carports im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Um dies zu vermeiden, wird festgesetzt, das hier anfallende Regenwasser auf die jeweils angrenzenden Rasenflächen zu leiten und dort versickern zu lassen.

### Grundwasserschutz

Das Bauen im Grundwasser ist nach Möglichkeit zu vermeiden. In der Rheinebene mit ihren hohen Grundwasserständen ist es i.d.R. jedoch unvermeidbar, dass beim Erstellen von Kellergeschossen unterhalb der höchsten bekannten Grundwasserspiegel gebaut wird. Punkt 5. der textlichen Festsetzungen regelt das Bauen im Grundwasserbereich.

### Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Altlasten vor.



Unter III. Hinweise der textlichen Festsetzungen ist geregelt, wie vorzugehen ist, falls bei Erdarbeiten auf ungewöhnliche Färbungen und Geruchsemissionen gestoßen wird.

#### Eingriffe in Natur und Landschaft und deren naturschutzrechtlicher Ausgleich

Durch den geplanten Eigenheimbau der Städt. Wohnbau werden die Schutzgüter Boden und Grundwasser zwar beeinträchtigt. Die hier zu erwartende Bodenversiegelung wird sich jedoch etwa in der gleichen Größenordnung bewegen wie die nach heute gültigem B-Plan zu erwartende. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer Schutzgüter durch die Planänderung ist ebenfalls nicht erkennbar. Daher kann von einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht gesprochen werden, und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich wird nicht erforderlich.

Davon abgesehen wird durch die flächendeckende Festsetzung von einheimischen und standortgerechten Sträuchern als Eingrünung der zahlreichen Garagen- und Stellplatzbereiche der Lebensraum von Flora und Fauna verbessert. Auch werden die zukünftigen Privatgärten der geplanten Eigenheimgrundstücke einen höheren Wert für Flora und Fauna haben als die dort heute vorhandenen Rasenflächen. Schließlich wird die Ausweitung der bisherigen Vorschrift zur Verwendung wassergebundener Oberflächenmaterialien nicht nur auf Stellplätze, sondern auch auf alle anderen privaten Hof-, Wege- und Fahrflächen dazu beitragen, Bodenversiegelungen zu vermindern.

Die Nachverdichtung auf ca. 0,65 ha des aufgelockerten Baubestands im städtischen Innenbereich hat darüber hinaus den Vorteil, dass der Druck hin zum ökologisch bedenklichen Siedlungswachstum an den Rändern der Ortslagen Kehls abnimmt und die vorhandene innerörtliche Infrastruktur (z.B. öffentlicher Nahverkehr) besser ausgelastet wird.

## **Bebauungsplan „Kreuzmatt“ in Kehl-Stadt, 2. Änderung**

### **Begründung**

#### Notwendigkeit der Planänderung

Der Bebauungsplan „Kreuzmatt“ aus dem Jahre 1997 schafft Planungsrecht für die ehemalige Siedlung der französischen Militärangehörigen mitten im Kehler Kernstadtgebiet. In einer 1. Änderung Anfang 2004 wurden neue Baumöglichkeiten (bauliche Nachverdichtung durch Reihen- und Doppelhäuser) in zwei Teilbereichen des Plangebietes geschaffen. U.a. wurde auch für die Flächen entlang der Niedereichstraße eine Bebaubarkeit mit Doppelhäusern festgesetzt, die durch die Grundstückseigentümerin, die Städtische Wohnbaugesellschaft Kehl mbH, realisiert werden sollten.

Aus wirtschaftlichen Gründen (geänderte finanzielle Fördermöglichkeiten usw.) sieht sich die Bauherrin jedoch genötigt, ihre Planungen zu korrigieren. Nunmehr ist beabsichtigt, statt der ursprünglich vorgesehenen 4 Doppelhäuser zwei Bauzeilen mit 4 bzw. 5 Reihenhäusern zu errichten (9 statt 8 Wohneinheiten). Da im Rahmen der 1. Änderung aufgrund des früheren Bauvorhabens eine reine Doppelhausbebauung als zwingend festgesetzt wurde, nun aber Reihenhäuser vorgesehen sind, muss der Bebauungsplan erneut geändert werden. Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

#### Auswirkungen der Planänderung

Zwar sind die nun geplanten Reihenhauzeilen mit 22 m bzw. 27,5 m breiter als die bisher vorgesehenen Doppelhäuser mit je 15 m. Dennoch wird sich die Gesamtgebäudebreite der Wohnhäuser von bisher 60 m auf nunmehr knapp 50 m reduzieren, da ein schmalere Einzelhausbautyp zur Ausführung kommen soll (5,5 m Breite statt 7,5 m Breite). Die Festsetzung der bisher maximal zulässigen Gebäudehöhe soll beibehalten werden, die maximal zulässige Traufhöhe wird von 9,50 m auf 8 m vermindert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird um 4 m weiter vom Straßenrand abgerückt. Damit werden die Besonnung und Belichtung der gegenüberliegenden Bebauung in der Niedereichstraße sowie die Breite der Blickachsen von dort in südwestlicher Richtung in einem höheren Maße gegeben sein als dies bei der bisherigen Planung der Fall wäre.

Unter städtebaulich-gestalterischen Gesichtspunkten wäre im Bereich des Plangebietes die ursprünglich vorgesehene Bebauung mit 4 Doppelhäusern derjenigen mit zwei Reihenhauzeilen vorzuziehen gewesen. Da aber durch die erneute Planänderung die vorhandene Baumreihe entlang der Niedereichstraße besser erhalten werden und eine Wohneinheit mehr realisiert werden soll als bisher beabsichtigt, was die innerörtliche Bebauungsdichte anhebt und zu einer Siedlungsflächeneinsparung am Stadtrand beiträgt, ist in der stadtplanerischen Gesamtbewertung die neue Planabsicht als in etwa gleichrangig zu betrachten.

Die Auswirkungen auf Umwelt, Verkehr und Infrastruktur durch die zusätzliche Wohneinheit sind zu vernachlässigen.

### Festsetzungen

Erweiterung der zulässigen Bauweise um Hausgruppen. Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Vorschriften über Garagen und Carports. Verringerung der maximal zulässigen Traufhöhe. Erweiterung der zu erhaltenden Bäume.

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzmatt“ in Kehl-Stadt**

#### **1.0 Notwendigkeit der Planänderung**

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind seit einigen Jahren Eigentum der Städtischen Wohnbaugesellschaft, Kehl. Die im Bebauungsplan (2. Änderung) festgesetzten Regelungen zur Bauweise (Doppelhaus, bzw. Geschosswohnungen) treffen nicht auf eine reale Bedarfslage. Die Nachfrage geht eindeutig in Richtung Reihenhaus. Deshalb sollen im B-Plan 2 Reihenhausgruppen vorgesehen werden.

Eine Reihenhausbebauung ist hier städtebaulich insofern gut vertretbar, als in unmittelbarer Umgebung an der Niedereichstraße und an der Kaufstraße bereits Reihenhäuser bestehen.

Diese neue Planung erfordert die 3. Änderung des Bebauungsplanes.

#### **2.0 Zum Planungsablauf**

Ein erster Änderungsentwurf sah 2 Reihenhausgruppen mit je 4 Reihenhäusern vor, und zwar auf der Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 3035/12 in Nord-Süd-Stellung und auf Flst.-Nr. 3035/1 in Ost-West-Stellung.

Dieser erste Änderungsentwurf wurde vom 20.08.2007 bis einschließlich 21.09.2007 öffentlich ausgelegt. Im Zuge dieser Offenlage wurde von Eigentümern der Reihenhäuser an der Niedereichstraße Bedenken gegen den Abstand der Neubebauung zu ihrer südlichen Grundstücksgrenze vorgetragen. Der Abstand zwischen der nördlichen Baugrenze der Neubebauung und der Grundstücksgrenze betrug 2,5 m, der Abstand zur vorhandenen Bebauung 11,50 m. Gleichzeitig wurde angeregt, hier eine Reihenhausgruppe mit nur 3 (statt 4) Einheiten zu errichten und statt dessen die andere Reihenhausgruppe von 4 auf 5 Einheiten zu erhöhen. Durch den Wegfall eines Reihenhauses sollte der Grenzabstand um 5 m auf 7,5 m vergrößert werden.

Dieser Vorschlag wurde geprüft mit folgendem Ergebnis : Die Änderung der Hausgruppen ist möglich. Der nördliche Grenzabstand kann aber nur auf 5,0 m vergrößert werden, da sonst der Raum zwischen den beiden neuen Hausgruppen zu eng wird. Der Gemeinderat beschloss am 20.02.2008 diesen neuen Änderungsentwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung.

#### **3.0 Inhalt der 3. Änderung (neuer Entwurf)**

3.1 Auf der zurückliegenden Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 3035/12 wird die Nord-Süd-Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche um eine Reihenhäuserbreite (5,0 m) auf 17,0 m verringert (nur noch 3 Reihenhäuser statt 4). Der Abstand der nördlichen Baugrenze zu den Nachbargrundstücken wird mit 5,0 m festgesetzt.

- 3.2 Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3035/1 (südl. Nachbargrundstück von Kaufstraße 16) wird die überbaubare Grundstücksfläche in West-Ost-Richtung um 5,0 m (5 Reihenhäuser statt 4) auf 26,0 m vergrößert.
- 3.3 Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3035/1 wird an der Seite der Kaufstraße ein 1 m breiter Streifen als öffentlicher Gehweg festgesetzt.
- 3.4 Die zwischen dem Gebäude Richard-Wagner-Straße 10 + 12 und dem Flst.-Nr. 3035/1 bisher geplanten Gemeinschaftsstellplätze entfallen bis auf 3 die direkt von der Straße anzufahren sind. Somit bleibt diese Fläche im Wesentlichen als Grünfläche erhalten. Baumbestand bleibt erhalten.
- 3.5 Die auf der Ostseite des Gebäudes 10 + 12 bisher ausgewiesene Feuergasse wird auf den Parkplatz auf der Westseite des Gebäudes verlegt.
- 3.6 Pflanzgebote entfallen.

#### **4.0 Zu den Änderungen im Einzelnen**

##### 4.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der Gebäude, Abstände zur vorhandenen Bebauung.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind darauf ausgelegt, eine Reihenhausgruppe mit 3 Reihenhäusern (auf Flst.-Nr. 3035/12) und eine andere mit 5 Einheiten (Flst.-Nr. 3035/1) zu errichten.

Die 3er Gruppe käme südwestlich vor der Reihenhausbebauung an der Niedereichstraße zu stehen, und zwar mit 5 m Abstand zu den Grenzen der Hausnummern 2h und 2i. Zu den Fassaden dieser Gebäude beträgt der Abstand 15 m. Die geplanten Reihenhäuser sind jedoch Ost-West ausgerichtet und zeigen zur bestehenden Bebauung ihre Kopfseite; die nach Baugrenzen mögliche max. Breite beträgt 13 m. Die Gebäude sollen ein Pultdach erhalten, d.h. die Traufe ist auf der hohen Seite 10,33 m und auf der tiefen Seite 6,46 m hoch. Der notwendige Grenzabstand lt. Landesbauordnung (LBO) beträgt 3,07 m und ist bei weitem eingehalten. Die Besonnung der Gärten, bzw. Belichtung der bestehenden Gebäude wird bei den gegebenen Verhältnissen nicht beeinträchtigt. Dazu trägt neben der schräg nach unten verlaufenden Ortsganglinie (Hochpunkt 10,33 m, Tiefpunkt 6,46 m) auch die Stellung der Hausgruppe bei, die in Süd-West Richtung gedreht ist. Ein Schattenwurf in Richtung auf die bestehende Bebauung kommt dadurch nur zustande bei einem Sonnenstand zwischen Süd-Süd-Ost und West-Süd-West, was etwa 6 Stunden entspricht, und ohnehin nur in den Wintermonaten ab einem Sonneneinfallswinkel von 39°; also etwa ab Anfang November bis Ende Januar.

Diese Hausgruppe weiter nach Süden zu verschieben, um einen noch größeren Abstand zu erreichen, hätte den großen Nachteil, dass dann für das südlichste Gebäude der 3er Gruppe der Abstand bis zur Stirnseite der 5er Gruppe nur 9 m betragen würde, und zwar auf der Gartenseite.

Im Vergleich zur Situation der Nordseite (15 m Abstand) wäre diese Situation doch deutlich enger und nachteiliger. Von einer weiteren Verschiebung nach Süden zur Vergrößerung der Abstände auf der Nordseite wird daher abgesehen.

Die 5er Reihenhausgruppe kommt vor der Südseite des Grundstücks Kaufstraße 16 (Flst.-Nr. 223) zu stehen.

Zwischen der nördlichen Baugrenze der Neubebauung und der Grundstücksgrenze beträgt der Abstand 6,50 m bis 8,0 m (schräger Verlauf der Grenze), der Abstand bis zur Südfassade des Gebäudes Kaufstraße 16 beträgt 18 m.

Die Reihenhausgruppe ist mit Pultdach geplant, das seinen Hochpunkt auf der Nordseite hat. Die Traufhöhe dort beträgt 10,33 m. Der notwendige Grenzabstand gem. LBO beträgt 4,12 m und ist bei weitem eingehalten.

Gegenüber dem Gebäude Kaufstraße 16 würde in 18 m Abstand eine Wand von 26 m Länge und 10,33 m Höhe entstehen. Es handelt sich um die Zugangsseite der Reihenhäuser. Hier erfolgt die fußläufige Erschließung. Die Parkplätze für diese Reihenhäuser sind an der Richard-Wagner-Straße festgesetzt. Eine Beeinträchtigung durch die Erschließung kann daher ausgeschlossen werden.

Die dem Haus Kaufstraße 16 zugewandte Fassade ist durch Materialwechsel und die Fenster gegliedert.

Als wesentlicher Punkt der zu Beeinträchtigungen führen könnte, verbleibt der Aspekt Belichtung und Besonnung.

Die Fläche zwischen dem Haus Kaufstraße 16 und der südwestlichen Grundstücksgrenze (also auf der Seite der Neubebauung) ist nur entlang der Grenze eingegrünt. Im übrigen ist hier die Zufahrt zum Grundstück angeordnet. Die Fläche ist eher wie ein Hof gestaltet und wird zum Abstellen der Fahrzeuge benutzt. Gärtnerisch gestaltete und genutzte Flächen und eine Kinderspielecke befinden sich auf der Nordwestseite des Gebäudes und wären somit einer Verschattung durch die Reihenhäuser nicht betroffen.

Die Ermittlung der Verschattung (1)\* zeigt folgendes Ergebnis :

Der Schattenwurf durch die höhere Trauflinie ( $h = 10,33$  m) beträgt (a) zum Zeitpunkt des höchsten Sonnenstandes (21. Juni) ca. 5,50 m, (B) zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche (21. März und 21. September) 12,40 m und (C) zum Zeitpunkt des niedrigsten Sonnenstandes (21. Dezember) ca. 32,70 m.

Bei (C) erreicht der Schatten das Gebäude, jedoch nur bis zu einer Höhe von ca. 4,60 m. Da das Gebäude mit ca. 0,90 m einen hohen Sockel hat, ist nur das Erdgeschoss grundsätzlich betroffen. Die Fenster der Dachgauben sind nicht betroffen.

---

(1)\* Quelle : Der neue Neufert, Bauentwurfslehre, 30. Auflage, SS 141-142

Bei einem Sonnenstand von 30° berührt die Schattenlinie den Fußpunkt der Fassade. Dieser Sonnenstand entspricht etwa Anfang November und Ende Januar (etwa 90 Tage).

Wie bei der anderen Reihenhaushausgruppe wirkt sich auch hier die Süd-West-Orientierung günstig aus, da hierdurch die Sonne bis kurz vor Mittag ungehindert auf die Südfassade von Haus Kaufstraße 16 scheint. Erst danach kann der untere Teil der Fassade vom Schatten getroffen werden, wobei ab einem Sonnenstand West-Süd-West die Sonne wieder frei auf die Fassade scheint.

Das entspricht in etwa einem Zeitraum von 6- 7 Stunden.

Zur Abhilfe gäbe es 3 Möglichkeiten :

- (a) Die Reihenhaushauszeile mehr in Richtung Richard-Wagner-Straße rücken.
- (b) Das Pultdach der Reihenhäuser umdrehen, so dass der Tiefpunkt auf der Seite von Kaufstraße 16 liegt.
- (c) Die Reihenhaushausgruppe verkürzen(z.B. 4 statt 5)

zu (a) Der Abstand zwischen den Reihenhäusern und der Rückseite der Stellplätze (bzw. Carports) an der Richard-Wagner-Straße beträgt lt. Planentwurf 9 m. Dieses ist die Wohnseite der Reihenhäuser. Ein weiteres herandrücken an die Straße würde den Wohnwert später vermindern. Unabhängig davon wäre der Effekt für Kaufstraße 16 äußerst gering. Erst bei einem Abrücken von fast 15 m wäre die Fassade weitgehend unverschattet. Ein Abrücken von 3 - 4 m würde die Verhältnisse praktisch nicht ändern. Diese Möglichkeit scheidet daher aus.

zu (b) Das Pultdach soll seine geneigte Fläche nach Südwesten haben, da Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaik zum Einsatz kommen sollen. Bei einer umgekehrt geneigten Dachfläche ist das praktisch nicht möglich oder nur mit zusätzlichen Konstruktionen auf dem Dach, die wieder zu einer Erhöhung der schattenwerfenden Dachkante führen würden. Dies würde auch zu einem Mehraufwand führen, der auch deshalb unsinnig wäre, weil der positive Effekt für Kaufstraße 16 nur gering wäre.

zu (c) Durch eine Verkürzung der Reihenhaushausgruppe würde die Verschattung nur unwesentlich verringert, insofern als die Zeit der Verschattung etwas verkürzt würde (maximal ca. 1 Std.). Auf der anderen Seite hätte diese Maßnahme sehr spürbare Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Die Kosten eines Reihenhauses müssten auf die 7 verbleibenden verteilt werden. Da es Ziel der Planung ist, Eigentum für Schwächerverdienende zu schaffen, da die Städtische Wohnbaugesellschaft auch und vor allem eine soziale Mission hat, würde das Ziel des Vorhabens wahrscheinlich verfehlt. Die angestrebte Siedlungsdichte ist auch unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wünschenswert.

Aus den dargestellten Gründen wird die Bebauung mit einer 3er Gruppe und einer 5er Gruppe in der festgelegten Ausrichtung und Gebäudestellung festgesetzt, weil sie einerseits eine angemessene und städtebaulich vertretbare Ausnutzung der Flächen erlaubt und andererseits die eventuellen Beeinträchtigungen für die Umgebungsbebauung auf ein akzeptables Maß reduziert.

#### 4.2 Grünflächen, Pflanzgebote

Die im bisherigen Bebauungsplan enthaltenen Pflanzgebote entfallen im Änderungsbereich, da die Restfläche auf Flst.-Nr. 3035/12, die im alten B-Plan als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt war, nunmehr als Grünfläche (im Eigentum der Stadt) erhalten bleibt. Lediglich direkt an der Richard-Wagner-Straße werden 3 Stellplätze ausgewiesen. Der Baumbestand auf der Grünfläche kann somit erhalten bleiben.

Weitergehende Anpflanzungen als Ausgleich sind nicht erforderlich, da es keine weiteren erhaltenswerten Grünstrukturen gibt. Der Entwurf der 3. Änderung bringt außerdem eine geringere Flächenversiegelung als der alte B-Plan. Die überbaubare Grundstücksfläche nimmt von 776 m<sup>2</sup> auf 559 m<sup>2</sup> ab.

#### 4.3 Feuerwehrezufahrt

Die Feuerwehrezufahrt für das Gebäude Richard-Wagner-Straße 10-12 muss von der Ostseite auf die Westseite des Gebäudes (Parkplatz) verlegt werden, da sie auf der Ostseite nicht mehr praktikabel ist, wegen eines in der Vergangenheit entstandenen Eingangsbauwerks und wegen der neuen Flächenaufteilung. Außerdem gestattet diese Lösung vorhandenes Grün zu erhalten, während auf der Westseite die Parkplatzflächen bereits als versiegelte Flächen bestehen.

#### 4.4 Gehweg an der Kaufstraße

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 3035/1 wird entlang der Kaufstraße ein 1m breiter öffentlicher Gehweg festgesetzt, um den gefahrlosen Zugang zwischen den Gemeinschaftsstellplätzen an der Richard-Wagner-Straße und dem Zugang zu den neuen Reihenhäusern zu sichern. Heute existiert auf der Westseite der Kaufstraße kein Gehweg. Die Bewohner der Reihenhäuser müssten hier sonst auf der Fahrbahn gehen. Das würde spätestens dann zu einer Konfliktsituation führen, wenn am Fahrbahnrand Fahrzeuge geparkt werden.

#### 4.5 Auswirkungen auf die Umwelt

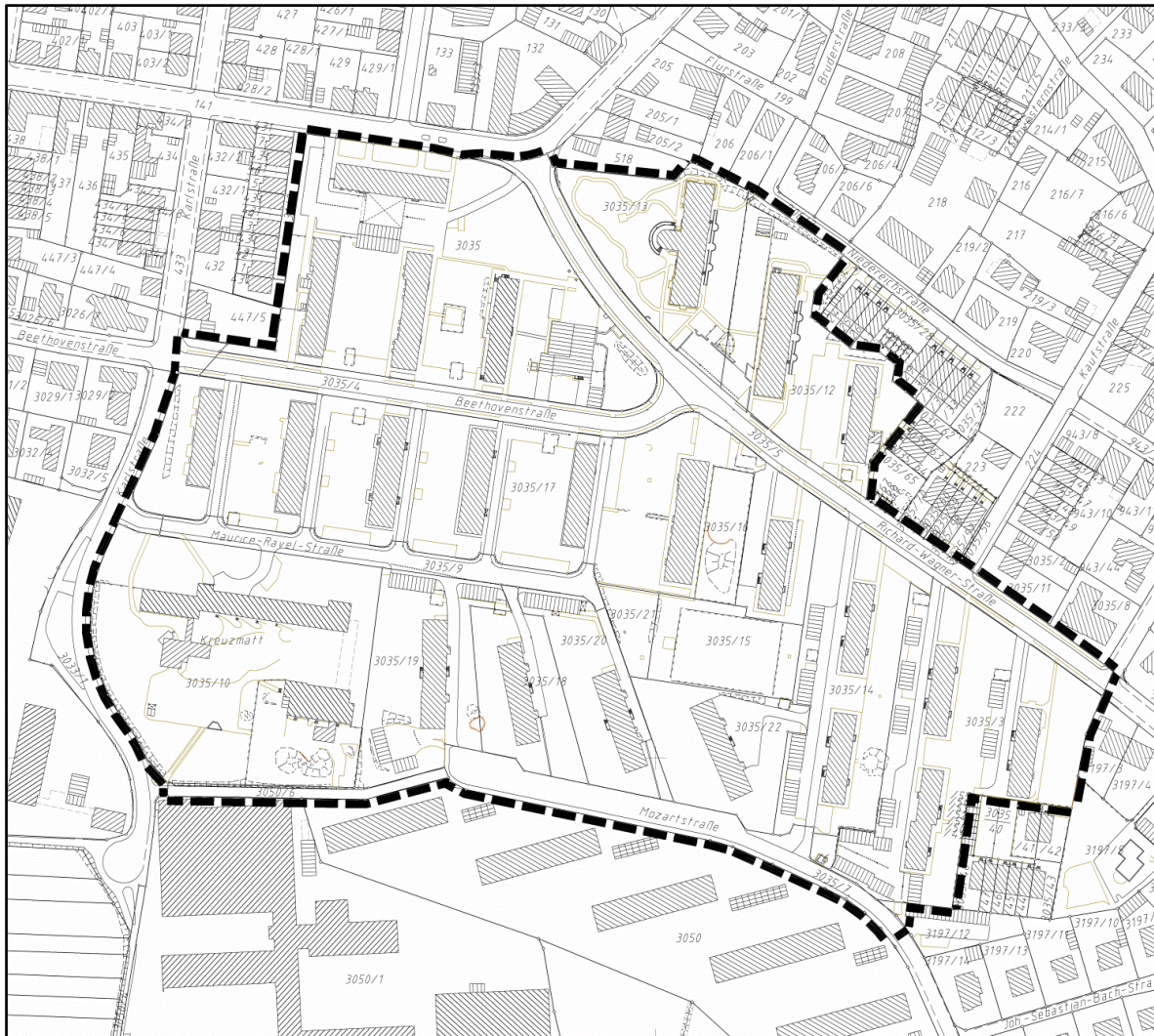
Durch die neue Planung entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt, die nicht schon in früheren Verfahren behandelt worden wären.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.



# Bebauungsplan "Kreuzmatt", 4. Änderung in Kehl-Stadt

## BEGRÜNDUNG



## Inhaltsverzeichnis

I	Notwendigkeit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzmatt“	1
II	Vorhandene Planungen und Untersuchungen	2
II.1	Regionalplanung	2
II.2	Vorbereitende Bauleitplanung	3
II.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
II.4	Schalltechnische Untersuchung	4
II.5	Artenschutzrechtliche Abschätzung	5
II.6	Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr	6
II.7	Grundwasserstände	7
II.8	Hochwasserschutz	9
II.9	Baugrunduntersuchungen	9
II.10	Bodenschutz / Altlasten	10
II.11	Militärische Altlasten / Kampfmittel	10
II.12	Denkmalschutz / Archäologische Kulturdenkmale	11
II.13	Baumschutzmaßnahmen	11
II.14	Artenschutz, Rodungs- und Gehölzarbeiten	11
II.15	Feinstaub (PM 10)	11
II.16	Stickstoffdioxide (NO <sub>2</sub> )	12
II.17	Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds	13
III	Planungsziele der 4. Änderung	14
IV	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	15
IV.1	Art der baulichen Nutzung	15
IV.2	Maß der baulichen Nutzung	15
IV.3	Überbaubare Grundstücksfläche	16
IV.4	Flächen für Nebenanlagen	16
IV.5	Flächen für Stellplätze (Kraftfahrzeuge) und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Gemeinschaftsanlagen	17
IV.6	Verkehrsflächen	18
IV.7	Versorgungsflächen	19
IV.8	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	19
IV.9	Grünflächen	20
IV.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
IV.11	Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
IV.12	Verbrennungsverbot luftverunreinigender Stoffe	21
IV.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Bäumen und Ersatzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	21
V	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	22
V.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer	22
V.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Nebenanlagen / bewegliche Abfallbehälter	22
V.3	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	23
V.4	Außenantennen	23
V.5	Niederspannungsfreileitungen	23
VI	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung	24
VII	Anlagen	25

**Abbildungen**

Abb. 1	Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kehl mit Darstellung des Geltungsbereichs	3
Abb. 2	Lageplan Grundwassermessstelle	8
Abb. 3	Ganglinie GWM 135/064-6	8
Abb. 4	Ganglinie GWM 103/064-0	8
Abb. 5	Lageplan mit Legende, Quelle: Kampfmittelbeseitigungsdienst Stuttgart	10

## I **Notwendigkeit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzmatt“**

Der Bebauungsplan „Kreuzmatt“ in Kehl-Stadt ist am 30.05.1997 in Kraft getreten. Er sichert die geordnete städtebauliche Entwicklung und die Belange des Wohnens in diesem Stadtteil nach dem Abzug der französischen Streitkräfte Anfang der 90er Jahre.

Die 1. bis 3. Änderungen erfolgten in den Jahren 2004 und 2008.

Gegenstand der 1. Änderung sind zwei Teilbereiche des Plangebiets zur Schaffung von Doppel- und Reihenhäusern.

Die 2. Änderung umfasst die Erweiterung der zulässigen Bauweise um Hausgruppen, sowie die Verringerung der maximal zulässigen Traufhöhe, die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Vorschriften zum Baumschutz und die Zulässigkeit von Garagen und Carports in einem Teilbereich des Plangebiets.

Die 3. Änderung greift die Nachfrage nach Reihenhäusern für einen Teilbereich des Plangebiets erneut auf und nimmt Änderungen in Bezug auf die Gemeinschaftsstellplätze und die Feuerwehraufstellfläche auf dem Nachbargrundstück vor.

Mit der 4. Änderung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die zukünftigen Planungen im Sanierungsgebiet „Kreuzmatt“ bauplanungs- und bauordnungsrechtlich festzusetzen.

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Kreuzmatt“ wird mit der 4. Änderung zur Mozartstraße in geringem Maße vergrößert, mit einem Teilbereich der Mozartstraße und dem Fußweg zwischen Mozart- und Karlstraße. Der Änderungsbereich umfasst hingegen die Flächen für Doppel- und Reihenhäuser nicht, da diese durch die geplante Änderung nicht tangiert werden.

Die Planungen im Sanierungsgebiet führen zu Anpassungen und Ergänzungen der Festsetzungen an den heutigen Bedarf nach Abstellflächen für Fahrräder, Gehhilfen und Kinderwagen, sowie an den hohen Bedarf an PKW-Stellplätzen innerhalb des Quartiers. Zudem sollen die Einfahrtsbereiche für die auf Privatgrund liegenden Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr der bestehenden Wohn- und Bürogebäude planungsrechtlich gesichert und die Straßenräume der Beethovenstraße, der Maurice-Ravel-Straße und ein Teilbereich der Richard-Wagner-Straße zur allgemeinen Verkehrsberuhigung neu geordnet, sowie jeweils dem heutigen Stand der Technik angepasst werden. Die durchgängige Vernetzung zu den angrenzenden Stadtquartieren soll dargestellt, die öffentlichen Freiflächen und die Innenhöfe der ehemaligen Kasernengebäude sollen neu strukturiert und Begegnungsflächen als Quartiersplätze sollen umgestaltet bzw. verlagert werden. Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzmatt“ sollen zudem die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten aufgenommen werden.

Des Weiteren werden zusätzliche Baufenster zur maßvollen Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht südlich der Richard-Wagner-Straße und südlich der Maurice-Ravel-Straße Nachverdichtungspotentiale vor. Teilweise werden die Baufenster der best. Gebäude vergrößert, teilweise werden separate Baufenster ausgewiesen. Entlang der Maurice-Ravel-Straße kann eine Wohnnutzung statt der derzeitigen Garagen ausgeführt werden. Zusätzliche Stellplatzflächen werden über ein Baufenster mit der Nutzung „Parkdeck“ vorgesehen.

Nachverdichtungspotentiale bestehen zudem mit dem Ausbau der bestehenden Dachgeschosse. Hierfür sind keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

Die Änderung eines Bebauungsplans hat gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 8 BauGB sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, zu erfolgen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geändert. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil die Änderung den Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt und die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Vorprüfung des Einzelfalls liegt der Begründung als Anlage bei.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Änderung nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Im Bereich der Bebauungsplanänderung selbst befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte. Wirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

## **II Vorhandene Planungen und Untersuchungen**

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

### **II.1 Regionalplanung**

Die Stadt Kehl ist Mittelzentrum. Mittelzentren dienen der Deckung des gehobenen seltener auftretenden qualifizierten Bedarfs. Zentrale Orte versorgen eine größere Fläche in ihrem Umland, den sogenannten Verflechtungsbereich. Zum Mittelbereich der Stadt Kehl gehören die Gemeinden Rheinau und Willstätt. Eine Sonderstellung nimmt das Mittelzentrum Kehl durch seine unmittelbare Nähe zum französischen Oberzentrum Straßburg ein. Im Regionalplan wird zum Ausdruck gebracht, dass in grenznahen Orten die Verflechtungen zum Elsass zu berücksichtigen sind. Für Kehl bedeutet das, dass die Stadt in Zukunft weitere zentrale Funktionen wahrnehmen und ausbauen kann, die sich aus ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zur Europastadt Straßburg ableiten. Über die Regionsgrenze hinweg zum Elsass bestehen im Einzelhandelssektor und bei den privaten Dienstleistungen strukturelle Verflechtungen.

Kehl wird als Siedlungsbereich in der Entwicklungsachse Straßburg – Kehl – Offenburg – Haslach/Hausach/Wolfach – Freudenstadt ausgewiesen. Siedlungsbereiche sind die Bereiche, in denen u.a. die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinausgehen soll. Diese Bereiche sind gekennzeichnet durch vorhandene Ansätze mehrgeschossiger Bauweise mit höheren Siedlungsdichten.

Das Plangebiet ist im derzeit geltenden Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein als Siedlungsfläche dargestellt und weist mehrgeschossige Gebäudekomplexe auf.

## II.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Kehl am Rhein ist vom Regierungspräsidium Freiburg am 24.09.2004 Az. 21-2511.1-5 genehmigt worden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 16.10.2004 wurde die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wirksam.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 101.050 m<sup>2</sup>, inkl. der öffentlichen Erschließungsanlagen. Die Fläche ist überwiegend aufgesiedelt. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA), sowie Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen fest.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kreuzmatt" ist im Flächennutzungsplan vom 16.10.2004 als geplante Wohnbaufläche mit Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stimmen in Bezug auf die Lage der jeweiligen Flächennutzungen nicht vollständig mit den Festsetzungen des Plangebiets überein. Der Bebauungsplan widerspricht jedoch nicht den Grundzügen des Flächennutzungsplans und kann aus diesem aufgrund dessen geringerer Detailschärfe gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als entwickelt angesehen werden.

Die Bebauungsplanung sieht differenziertere Festsetzungen im Vergleich zum Flächennutzungsplan vor. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen und Einrichtungen flächenmäßig und standortspezifisch den aktuellen Planungen im Sanierungsgebiet „Kreuzmatt“ angepasst. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt dennoch unangetastet.

Aus dem Flächennutzungsplan können gem. § 5 Abs. 1 BauGB Flächen ausgenommen werden, wenn dadurch die Grundzüge der Gemeinde nicht berührt werden. Die Grundzüge beinhalten die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde. Die Darstellung der geänderten Flächen im Flächennutzungsplan ist zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Die Gründe sind darzulegen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kehl wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

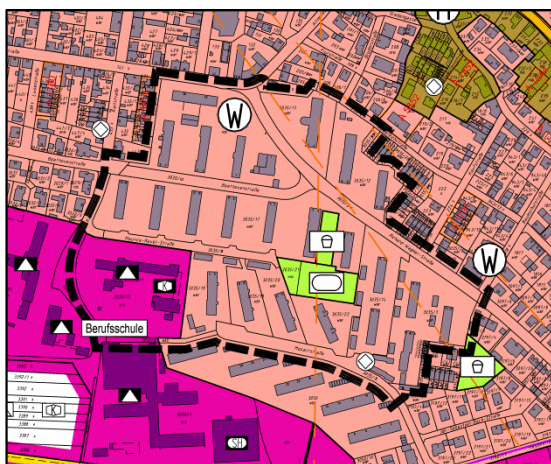


Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kehl mit Darstellung des Geltungsbereichs

### **II.3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kreuzmatt“ mit der 1. bis 3. Änderung ohne die Flächen für Doppel- und Reihenhäuser (im zeichnerischen Plan der 3. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans mit den Bezeichnungen *WA6*, *WA14*, *WA16*). Von der Nummerierung der einzelnen Wohngebiete wird mit der 4. Änderung aufgrund der Übersichtlichkeit abgesehen. Die im Geltungsbereich der 4. Änderung vorhandenen Wohngebiete weisen eine einheitliche Art der baulichen Nutzung und eine einheitliche Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung auf, so dass die Nummerierung entbehrlich ist. Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen differenzieren und können der jeweiligen Nutzungsschablone entnommen werden.

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Kreuzmatt“ wird zudem zur Mozartstraße in geringem Maße vergrößert, mit einem Teilbereich der Mozartstraße und dem Fußweg zwischen Mozart- und Karlstraße.

Der zum Bebauungsplan von 1997 erarbeitete Grünordnungsplan verliert mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzmatt“ seine Bedeutung. Der Grünordnungsplan diente als Gesamtkonzept zur Verbesserung des Wohnumfeldes in der „Kreuzmatt“ und gab Empfehlungen zur Freiraumgestaltung. Bei der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am Gesamtkonzept grundsätzlich festgehalten, auch wenn im Detail einige wenige der neuen Festsetzungen davon abgewichen sind. Das Gesamtkonzept zur Verbesserung des Wohnumfeldes wird mit der 4. Bebauungsplanänderung in die Festsetzungen des zeichnerischen und textlichen Teils integriert. Die Grundzüge des ursprünglichen Grünordnungsplans werden aktualisiert und an die heutigen Bedürfnisse angepasst. Der zum Bebauungsplan von 1997 erarbeitete Grünordnungsplan wird gegenstandslos.

### **II.4 Schalltechnische Untersuchung**

Detailliertere Regelungen zum Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) finden sich im Bundesimmissionsschutzgesetz und den zugehörigen Verordnungen. Die TA Lärm zielt auf den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge ab. Die DIN 18005 benennt als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung einen ausreichenden Schallschutz, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

Für die Beurteilung, ob die menschliche Gesundheit durch die Bebauungsplanänderung betroffen sein könnte, wurde hinsichtlich der geplanten Verlegung des Bolzplatzes aus der Mitte des Wohnquartiers „Kreuzmatt“ in die südwestlich gelegene Gemeinbedarfsfläche eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart ausgearbeitet. Dazu wurden die Emissionen des Bolzplatzes ermittelt und bewertet, die schalltechnische Situation prognostiziert und Vorschläge zu Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der umliegenden Wohnnutzung und Gemeinbedarfsflächen gemacht. Zur Beurteilung der Schallimmissionen im Plangebiet wurden die DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) und die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) mit den darin genannten Richtlinien und Regelwerken herangezogen.

Nach der DIN 18005 sollen die Beurteilungspegel verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehrs-, Sport-, Gewerbe- und Freizeitlärm, etc.) jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und beurteilt werden. Diese Betrachtungsweise lässt sich mit der verschiedenartigen Geräuschzusammensetzung und der unterschiedlichen Einstellung

der Betroffenen zur jeweiligen Lärmquelle begründen. Die Orientierungswerte sollten im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens eingehalten werden, sind jedoch mit anderen Belangen abzuwägen.

Die 18. BImSchV stellt im Vergleich zur DIN 18005 die strengere Beurteilungsgrundlage dar. Der Beurteilungszeitraum „tags“ umfasst an Werktagen die Zeitspanne zwischen 6 und 22 Uhr und an Sonn- und Feiertagen zwischen 7 und 22 Uhr. Der Beurteilungszeitraum „nachts“ gilt an Werktagen von 22 bis 6 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 22 bis 7 Uhr. Zu beurteilen ist die lauteste Nachtstunde. Zusätzlich sind bestimmte Ruhezeiten zu berücksichtigen.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionswerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Richtwerte bei seltenen Ereignissen tags um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Die seltenen Ereignisse (Veranstaltungen an höchstens 18 Kalendertagen im Jahr) müssen dabei gewisse Höchstgrenzen einhalten.

In Abhängigkeit des Nutzungskonzeptes und der notwendigen Schallschutzmaßnahmen wurden die Randbedingungen für den Bolzplatz abgesteckt.

Für die an den Bolzplatz angrenzende Wohnbebauung gilt demnach ein Richtwert von tagsüber 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Richtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten. Nachts kann die Nutzung ausgeschlossen werden.

Für einen uneingeschränkten Spielbetrieb und den vollständigen Schutz der angrenzenden Wohnbebauung tags wäre eine Lärmschutzwand mit einer Gesamtlänge von ca. 30 m und einer Höhe von 2 m entlang des nordöstlichen und teilweise des südöstlichen Spielfeldrandes notwendig. Die Maßnahme wird aus optischen und städtebaulichen Gründen nicht in Erwägung gezogen.

Damit die Immissionsrichtwerte ohne aktive Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden, ist die Begrenzung der Betriebszeit des Bolzplatzes sonntags innerhalb der Ruhezeit zwischen 13 und 15 Uhr vorzusehen. Nachts kann die Nutzung der Anlage ausgeschlossen werden. Die Einschränkung der Nutzungszeit des Bolzplatzes kann durch organisatorische Maßnahmen, wie Beschilderung und / oder Absperrung sichergestellt werden.

Die schalltechnische Untersuchung liegt der Begründung als Anlage bei.

## **II.5 Artenschutzrechtliche Abschätzung**

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzmatt“ in Kehl-Stadt, bei der ergänzende Baufenster für Hauptgebäude zur Nachverdichtung sowie neue bzw. vergrößerte Baufenster für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen geplant sind, ist zu prüfen, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 (1) BNatSchG verletzt werden können. Aus diesem Grund wurde die artenschutzrechtliche Abschätzung durch das Büro Boschert, Bühl vorgenommen. Die Abschätzung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst größere Wohnblöcke mit dazwischenliegenden artenarmen Rasenflächen, kleineren Strauch- und Heckenelementen, sowie einem Baumbestand mittleren Alters bestehend aus für den städtischen Raum typischen Arten.

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung sind Vorkommen und somit eine Betroffenheit von Arten aus den Tiergruppen Vögel (u.a. Mönchsgrasmücke, baumbrütende Arten wie Saatkrähe), Säugetiere (Fledermäuse) und Reptilien (Mauereidechse) nicht grundsätzlich auszuschließen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG



kann für diese artenschutzrechtlich relevanten Gruppen nicht ausgeschlossen werden. Unter Einhaltung der vorgeschlagener Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann eine Betroffenheit für alle diese Gruppen abgewendet werden.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen besteht nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit.

Bei den in der Abschätzung genannten Schotterbereichen im Bereich der Gebäude nördlich der Richard-Wagner-Straße handelt es sich nach Rücksprache mit dem Gutachter um die westliche Außenfreifläche des Grundstücks mit der Flurstück-Nr. 3035/12.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beziehen die Baufeldräumung außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogelarten, den Zeitpunkt für die Fällung von Bäumen mit Saatkrähen-Nestern, den Abriss von baulichen Anlagen mit Nist- bzw. Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen und die möglicherweise vorhandenen Lebensräume für Mauereidechsen ein.

Die Maßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt bzw. die Baufeldräumung ist unter den Hinweisen mit dem Verweis auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt.

## **II.6 Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr**

Die Zu- und Abfahrten, sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind grundsätzlich nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) herzustellen und zu unterhalten. Die Ausführung der Flächen, sowie Änderungen bei Neu-, Um- und Anbauten haben im Einvernehmen mit der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle zu erfolgen.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Aufstell- und Bewegungsflächen beziehen sich auf die Bestandsgebäude mit ihren derzeitigen Nutzungen und wurden mit der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle abgesprochen. Die Länge der Aufstellfläche ist abhängig vom zu bedienenden Gebäude. Grundsätzlich sind die Flächen über die gesamte Gebäudelänge vorgeschrieben. Abweichungen hiervon, sowie Flächen, die vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt erschlossen werden, werden im zeichnerischen Teil entsprechend dargestellt.

Im Zufahrtsbereich der Feuerwehr und auf den Aufstell- und Bewegungsflächen sind weder bauliche Anlagen, noch Anpflanzungen zulässig. Abweichungen von den dargestellten Flächen im zeichnerischen Teil bedürfen grundsätzlich der erneuten Absprache mit der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die zur Durchführung wirksamer Lösch- und Rettungsarbeiten durch die Feuerwehr beeinträchtigen oder gefährden könnten. Sperrpfosten und sonstige Absperrungen im Bereich der Feuerwehrzufahrten müssen leicht zu entfernen und mit einer Dreieckschließung gesichert sein. Die Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr dürfen von Einfahrtsbereichen für Stellplätze und Garagen überlagert werden.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit dazu muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Baumbestände und Neupflanzungen, die an die Feuerwehrzufahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen angrenzen, sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge eine jederzeit ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird.

In Bezug auf die festgesetzten und freizuhaltenden Zufahrtsbereiche wird auch auf Punkt IV.6 verwiesen.

**II.7 Grundwasserstände**

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.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kreuzmatt" in Kehl-Stadt liegt auf der Verbindungslinie der Grundwassermessstellen 135/064-6 (117 NBA KEHL) und 103/064-0 (GWM 3323 Kronenhof, Kehl). Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Bebauungsplangebiet wurde mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstellen nachfolgende niedrigste, mittleren und höchsten Grundwasserstände für den Zeitraum zwischen 2000 und 2014 ermittelt.

Die bestehenden Geländehöhen des Gebiets liegen etwa zwischen 137,70 ü. NN. und ca. 138,20 ü. NN..

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

<b>Grundwassermessstelle</b>	<b>niedrigster Grundwasserstand [m. ü. NN.]</b>	<b>mittlerer Grundwasserstand [m. ü. NN.]</b>	<b>höchster Grundwasserstand [m. ü. NN.]</b>
135/064-6 117 NBA KEHL	133,97 (am 22.09.2003)	134,45	135,68 (am 17.07.2000)
103/064-0 GWM 3323 Kronenhof, Kehl	134,65 (am 09.05.2011)	135,09	136,12 (am 26.03.2001)
<b>Bebauungsplangebiet</b>	<b>ca. 134,10 (gemittelt)</b>	<b>ca. 134,87 (gemittelt)</b>	<b>ca. 135,77 (gemittelt)</b>

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

Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

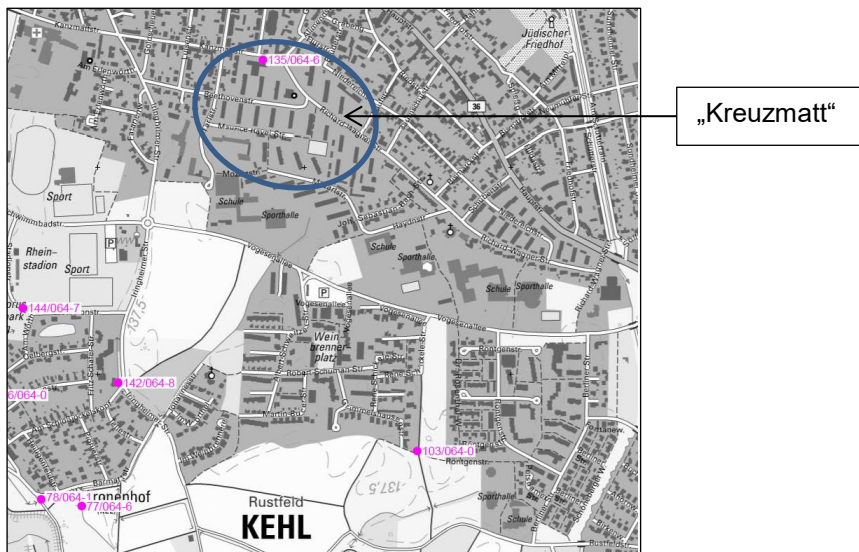


Abb. 2 Lageplan Grundwassermessstelle

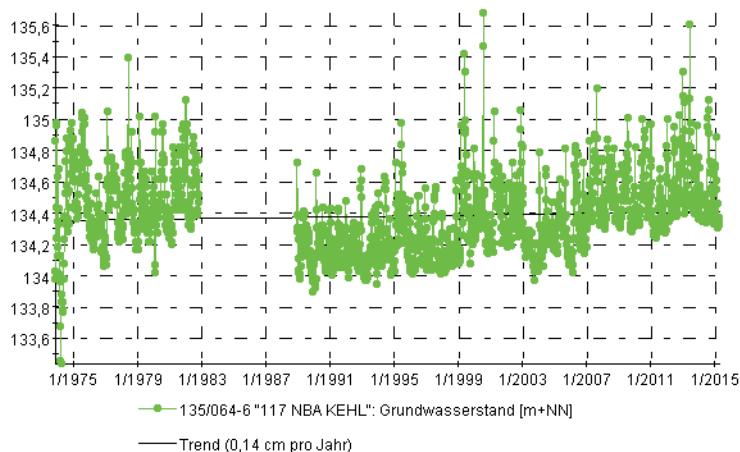


Abb. 3 Ganglinie GWM 135/064-6

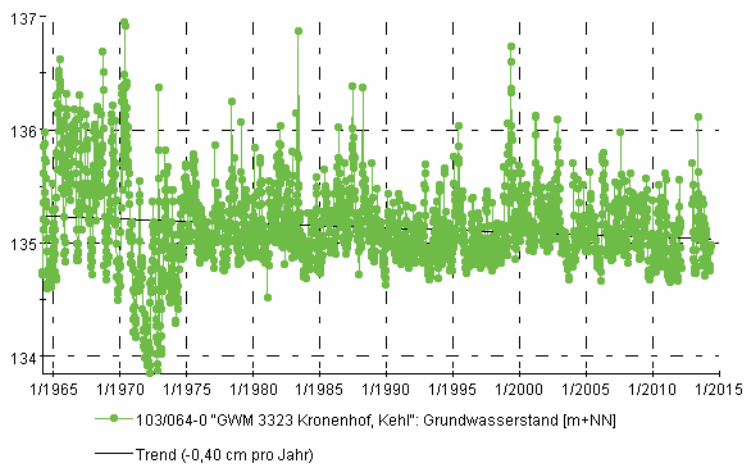


Abb. 4 Ganglinie GWM 103/064-0

## II.8 Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz dient der Sicherung der Lebensgrundlagen. Kehl ist mit seiner Lage an Schutter, Kinzig und Rhein ein besonders kritischer Punkt. Mit einem aufwändigen Sanierungsprogramm werden die Deiche im Ortenaukreis von der Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg (Gewässer 1. Ordnung) saniert. Das Kulturwehr Kehl/Straßburg und die Polder Altenheim sind die ersten in Baden-Württemberg verfügbaren Anlagen zur Hochwasserrückhaltung am Oberrhein und gehören zum Integrierten Rheinprogramm (IRP). Das IRP hat zum Ziel, neben dem Hochwasserschutz auch die verlorengegangene naturnahe Auelandschaft wieder herzustellen.

Das Wasserhaushaltsgesetz sieht die gesetzliche Erstellung von Hochwassergefahrenkarten vor. Das Land Baden-Württemberg lässt daher derzeit Hochwassergefahrenkarten für sämtliche Gewässersysteme erstellen. Die zu erstellenden Hochwassergefahrenkarten liefern die für einen vorbeugenden Hochwasserschutz notwendigen Informationen und Planungsgrundlagen. Insbesondere durch die Darstellung von möglichen (Hoch-) Wassertiefen soll auf eine an Hochwasser angepasste Bebauung und Nutzung hingewirkt werden. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (wie Hochwasser) erforderlich sind, sollen deshalb gemäß § 5 Abs. 3 Nr.1 BauGB im Flächennutzungsplan und gemäß § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Auf die allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist hinzuweisen. In der Leitlinie „Hochwassergefahr und Strategien zur Schadensminderung in Baden-Württemberg“ wird angeführt, dass die wasserwirtschaftlichen Fachinformationen (Hochwassergefahrenkarten) bei Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen als Kennzeichnung zu übernehmen sind. Im Rahmen der Abwägung sind geeignete Festsetzungen zur Vermeidung neuer Schadensrisiken zu treffen. Für nähere Informationen zu diesem Thema wenden Sie sich bitte an das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 53.1, als für die Erstellung der Hochwassergefahrenkarten zuständige Behörde.

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Diese VAwS regelt u.a. die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen wie zum Beispiel auch private Heizölverbraucheranlagen. Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

Das Plangebiet wird nach der derzeitigen Kenntnis auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei einem Hochwasserereignis HQ100 ohne die Wirkung von Hochwasserschutzeinrichtungen, durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien bei einem Hochwasserereignis HQ100 an den Brücken. Eine Kennzeichnung des gesamten Plangebiets gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, ist damit notwendig. Konkrete bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser sind gemäß dem geltenden Wasserrecht im Plangebiet vorzusehen.

## II.9 Baugrunduntersuchungen

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts,

zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Allgemein sollte eine Baugrunduntersuchung alle Daten ausweisen, die für die Festlegung der vom jeweiligen Baugrund-Bauwerk-System abhängigen charakteristischen Baugrundkenngrößen erforderlich sind und für eine Bauwerksplanung relevant sein können.

**II.10 Bodenschutz / Altlasten**

Das Landratsamt Ortenaukreis hat im Jahr 1994 eine flächendeckende historische Erhebung von Altlastenverdachtsflächen durchführen lassen, die in den Jahren 2004 und 2006 aktualisiert worden ist.

Die Erhebungen umfassen sämtliche Flächen, die durch Auffüllung oder Aufhaltung verändert wurden sowie Flächen stillgelegter Betriebe. Jede Fläche wurde hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz bewertet und deren weiterer Handlungsbedarf festgelegt.

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen / keine Altlasten oder Flächen, bei denen weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen), vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

**II.11 Militärische Altlasten / Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Regierungspräsidium Stuttgart, mit dem Aktenzeichen 16.1115.8/OG-3753 durchgeführt. Entsprechend der Luftbildauswertung des KBD mit Schreiben vom 11.04.2014 sind weitere Maßnahmen erforderlich.

Das Untersuchungsgebiet ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt und ist mit Grabensystemen durchzogen. Ab Anfang 1945 wurde das Gelände im nördlichen Bereich mit Artillerie beschossen. Einige Granateinschläge sind erkennbar. In den orange schraffierten Bereichen können Artillerieblindgänger nicht ausgeschlossen werden.

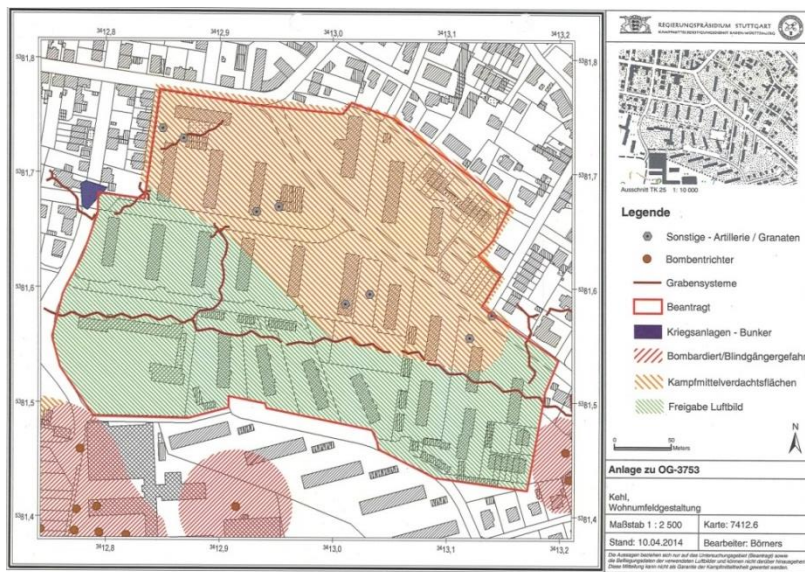


Abb. 5 Lageplan mit Legende, Quelle: Kampfmittelbeseitigungsdienst Stuttgart

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind

i. d. R. flächenhafte Vorortprüfungen zu empfehlen. In den Bereichen, wo bisher keine Tiefbauarbeiten stattgefunden haben (unbebaute Grünbereiche zwischen den best. Gebäuden) wird für alle Grabarbeiten, die tiefer als 0,5 m unter der bestehenden Geländeoberkante erfolgen, eine Bauüberwachung (Baggeraufsicht) empfohlen. Die Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes für die freigegebenen Bereiche kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

#### **II.12 Denkmalschutz / Archäologische Kulturdenkmale**

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 räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kreuzmatt" in Kehl-Stadt sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen oder unter Denkmalschutz stehende Gebäude bekannt.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **II.13 Baumschutzmaßnahmen**

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen sowie Erdarbeiten jeglicher Art im Bereich zu erhaltender Bäume sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu treffen. Zum Erhalt festgesetzter Bestandsbäume, die sich im Umfeld von Baumaßnahmen befinden, sind zum Schutz gegen mechanische Verletzungen während der Baumaßnahmen durch einen Zaun zu schützen. Der Schutzzaun muss den gesamten Wurzelbereich (d.h. Kronendurchmesser +1,5 m) umfassen.

#### **II.14 Artenschutz, Rodungs- und Gehölzarbeiten**

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung ausschließlich im Zeitraum zwischen 01. Oktober und Ende Februar zulässig.

#### **II.15 Feinstaub (PM 10)**

Emissionsquellen für Feinstaub sind regional sehr unterschiedlich verteilt und leisten verschieden hohe Beiträge. Besondere Belastungsschwerpunkte stellen vor allem dicht besiedelte städtische Bereiche mit hohem Verkehrsaufkommen oder Industriegebiete dar. In Baden-Württemberg werden zwei Arten von Feinstaubmessungen durchgeführt. Die Spotmessung erfolgt entlang von vielbefahrenen Straßen, an denen Wohnnutzung direkt angrenzt (Straßenschluchten). Kehl wurde nicht in die Spotmessungen aufgenommen. Daneben gibt es das landesweite Messnetz der Landesanstalt für Umwelt, Messungen

und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW). In Kehl steht die Messstelle der LUBW nördlich der Eisenbahnbrücke auf der Landzunge zwischen Rhein und Yachthafen. Der Zeitrahmen für die Beurteilung der Luftqualität liegt in der Regel bei einem Jahr. Vor allem die Überschreitungshäufigkeit der Tagesmittelwerte variiert zwischen einzelnen Jahren teilweise erheblich.

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

Mit dem Inkrafttreten der 39. BImSchV am 02.08.2010 beträgt der einzuhaltende Grenzwert für Feinstaub PM10 im Jahresmittel 40 µg/m<sup>3</sup>. Der 24-Stunden-Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit liegt bei 50 µg/m<sup>3</sup>, bei 35 zugelassenen Überschreitungen pro Kalenderjahr.

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

Jahr	Anzahl der Über-	Jahresmittelwert
<b>2012</b>	6	19 µg/m <sup>3</sup>
<b>2013</b>	10	20 µg/m <sup>3</sup>
<b>2014</b>	7	18 µg/m <sup>3</sup>

Es kann festgestellt werden, dass in den Jahren 2012 bis 2014 sowohl der Jahresmittelwert für Feinstaub PM10, als auch die Anzahl der Überschreitungen mit dem 24-Stunden-Grenzwert in Kehl unterhalb der einzuhaltenden Grenzwerte liegen. Beim Feinstaub PM10 bewegen sich die Werte in Kehl seit 2001 zwischen 18 µg/m<sup>3</sup> und 27 µg/m<sup>3</sup>, wobei die zulässige Anzahl der Überschreitungen des 24-Stunden-Grenzwertes pro Kalenderjahr seit 2001 nie überschritten wurde.

## II.16 Stickstoffdioxide (NO<sub>2</sub>)

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

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

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

Jahr	max. 1 h-Wert	Jahresmittelwert
<b>2012</b>	121 µg/m <sup>3</sup>	24 µg/m <sup>3</sup>
<b>2013</b>	145 µg/m <sup>3</sup>	25 µg/m <sup>3</sup>
<b>2014</b>	122 µg/m <sup>3</sup>	26 µg/m <sup>3</sup>

Es kann festgestellt werden, dass auch im Jahr 2014 sowohl der 1-Stunden-Grenzwert, als auch der Jahresmittelwert für NO<sub>2</sub> in Kehl unterhalb der einzuhaltenden Grenzwerte liegen. Bei den Stickstoffdioxiden bewegen sich die Werte seit 2010 zwischen 24 µg/m<sup>3</sup> und 26 µg/m<sup>3</sup>.

## **II.17 Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds**

Die Versickerung von Niederschlagswasser setzt durchlässigen Untergrund und einen ausreichenden Abstand von der Grundwasseroberfläche (Grundwasserflurabstand) voraus. Es eignen sich für die Versickerung nur Böden, deren Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  zwischen  $5 \times 10^{-3}$  m/s und  $5 \times 10^{-6}$  m/s liegt. Die Mächtigkeit des Sickertraums muss mindestens 1 m betragen, bezogen auf den höchsten Grundwasserstand. Maßgeblich ist der mittlere Wert der höchsten Grundwasserstände der letzten 10 Jahre.

Das Entwässerungskonzept sollte an die natürlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Beseitigung von schützenden Deckschichten ist grundsätzlich kritisch zu sehen. Deren Austausch sollte daher nur in begründeten Ausnahmefällen durch den Ersatz von definiertem Filtermaterial möglich sein. Die Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenzone ist dabei zu gewährleisten.

Nach der geologischen Karte „GK 7412 Kehl“ finden sich im Bereich des Plangebiets Auesande und Altwassersedimente (Schluffe, Tone, meist humos) über den Kiesen und Sanden des Oberen Kieslagers, als Grabenfüllung des Oberrheins. Allgemein ist davon auszugehen, dass die Mächtigkeit der Altwassersedimente / Auelehme von Norden nach Süden abnimmt. Diese besteht aus Schluffen und Tonen, die eine schützende und Niederschlagswasser stauende Deckschicht über den in der Tiefe nachfolgenden Kiesen und Sanden bilden. Der Sandanteil scheint in zunehmender Tiefe zurückzugehen.

Für die Eignung des Untergrunds im Geltungsbereich der 4. Änderung wird zunächst die Baugrunduntersuchung herangezogen, die im Zuge der Baumaßnahme im Bereich der Schule bzw. des Kindergartens innerhalb des Geltungsbereichs erstellt wurde. Dort wurden Versickerungsversuche an vergleichbaren Kiesen durchgeführt. Die dort ermittelte Durchlässigkeit bzw. Infiltrationsrate kann als erste Näherung für die im Plangebiet anstehenden Kiese und Sande dienen.

Die im Bereich der Deckschichten anstehenden Bodenhorizonte aus tonigen Schluffen und Tonen (Still- bzw. Altwassersedimente) sind nur gering bis sehr gering durchlässig einzustufen. Diese Horizonte sind für die Versickerung von Niederschlägen nicht geeignet.

Die Tiefenlage der Oberkante der Kiesschichten schwankt zwischen 1,1 m bis 1,4 m unter Geländeoberkante. Die Kiese hielten in allen Bohrungen bis zur Endtiefe von 5,0 m unter Geländeoberkante an. Es handelt sich hier um Kiese der Bodengruppen GI (intermittierend gestuft) und der Bodenklasse 3 (leicht lösbar). Der  $k_f$ -Wert liegt dort bei rund  $1 \times 10^{-4}$  m/s, die Endfiltrationsrate bei rund 450 mm/h. Die Kiesschichten sind damit als durchlässig bis gut durchlässig zu bezeichnen. Dieser Horizont erscheint für die Versickerung von Niederschlägen bei geeigneter Dimensionierung der Anlagen grundsätzlich geeignet.

Es wird davon ausgegangen, dass vergleichbare Bodenverhältnisse im Bereich der Wohngebiete anzutreffen sind.

Für eine Regenwasserversickerung, sind die gering durchlässigen Deckschichtböden gegen durchlässigeres Material zu ersetzen und so eine Sickeranbindung an die tiefer liegenden, durchlässigeren Schichten herzustellen. Da die Mächtigkeit der Deckschichten in diesem Bereich bei über 1 m liegt, sind weitere Untersuchungen erforderlich.

Sollte die das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Anlage der Versickerungsflächen durchbrochen werden, ist eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenzone auf der Sohle der Mulde vorzusehen. Die Zone hat dabei folgende Mindestanforderungen zu erfüllen:

- Durchlässigkeit des Bodens zw.  $5 \times 10^{-3}$  m/s und  $5 \times 10^{-6}$  m/s
- Humusgehalt 2 – 10 %
- Tongehalt 5 – 20 %



- Boden-ph > 6

Zusätzlich sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen, wie z.B. Notüberläufe vorzusehen, damit nach langanhaltenden Niederschlägen mit gleichzeitigem hohem Grundwasserstand eine schadlose Ableitung gewährleistet werden kann.

Bei saisonalem Grundwasserhochstand beträgt der Flurabstand in diesen Zeiten über 1,90 m. Damit kann im Plangebiet der geforderte Mindestabstand von 1 m unter der Sohle der Versickerungsanlage auch bei einem höchsten Grundwasserstand eingehalten werden.

### III Planungsziele der 4. Änderung

Mit der 4. Änderung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die zukünftigen Planungen im Sanierungsgebiet „Kreuzmatt“ für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bauplanungs- und bauordnungsrechtlich festzusetzen.

Zur Verbesserung des Wohnumfelds werden u.a. folgende Aspekte in die 4. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzmatt“ einbezogen:

- Neustrukturierung der privaten Außenbereiche / Grünflächen zwischen den best. Gebäuden / Innenhöfe, inkl. Neuordnung der notwendigen Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen,
- Ausweisung von Quartiersplätzen und Neustrukturierung der öffentlichen Freiflächen, inkl. Kinderspielplatz, Verlegung des Bolzplatzes und Neustandort für Jugendtreff,
- Regelungen zu Bepflanzungen auf Privatgrund und öffentlichen Flächen, inkl. Pflanzliste,
- Neuordnung der bestehenden Straßenräume der Beethovenstraße, der Maurice-Ravel-Straße und ein Teilbereich der Richard-Wagner-Straße zur allgemeinen Verkehrsberuhigung, inkl. Vernetzungen des Wegenetzes zu den angrenzenden Stadtquartieren,
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs auf öffentlichen und privaten Flächen aufgrund des hohen Bedarfs an PKW-Stellplätzen im Plangebiet,
- Ausweisung von Baufenstern für Fahrrad-Stellplätze, für überdachte Abstellflächen von Kinderwagen / Gehhilfen und für Flächen der Abfallbeseitigung, inkl. deren Gestaltung,
- Ausweisung von zusätzlichen Baufenstern zur maßvollen Nachverdichtung im nördlichen Bereich des Plangebiets, sowie südlich der Richard-Wagner-Straße und südlich der Maurice-Ravel-Straße,
- Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters zur Nutzung als Parkdeck im nördlichen Bereich des Plangebiets,
- Sicherung der Erschließung für das rückwärtige Grundstück mit der Flurstück-Nr. 3197/5, das außerhalb des Geltungsbereichs liegt und zur Nachverdichtung herangezogen wird.

Zudem werden die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen auf Privatgrund festgesetzt.

Die aufgrund der Verlegung des Bolzplatzes durchgeführte schalltechnische Untersuchung und die artenschutzrechtliche Abschätzung werden der Begründung als Anlagen beigelegt.

## **IV Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

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

#### Wohngebiete

Bei den zulässigen Nutzungen werden Anlagen für sportliche Zwecke ergänzt. Somit sind alle allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO ohne Ausnahme im Geltungsbereich der 4. Änderung zulässig.

Bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden keine Änderungen zu den bestehenden Festsetzungen vorgenommen. Damit der vorhandene Gebietscharakter im Baugebiet nicht gestört wird bzw. zur Konfliktvermeidung, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), bei denen mit viel Publikumsverkehr zu rechnen ist, weiterhin nicht zulässig.

#### Gemeinbedarfsfläche

Auf den Gemeinbedarfsflächen sind Einrichtungen und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke zulässig.

Unter dem Begriff „soziale Zwecke“ werden im Plangebiet Bildungseinrichtungen allgemeiner Art, wie Schulen, sowie Einrichtungen und Anlagen zur sonstigen sozialen Betreuung, wie Kindergärten / Kindertagesstätten und Jugendtreff bestimmt.

Die sportlichen Zwecke beschränken sich auf die Zweckbestimmung „Bolzplatz“.

Der Bolzplatz wird im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans verlagert und mit dem neuen Standort des Jugendtreffs neben die begrünten Außenflächen der Schule und der Kindertagesstätte in die Gemeinbedarfsfläche integriert. Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung des Bolzplatzes basiert auf dem neuen Standort innerhalb der Gemeinbedarfsfläche.

Die Zerstückelung der öffentlichen Freiflächen durch bauliche Anlagen kann damit eingegrenzt und die Gemeinbedarfsflächen an sich klar strukturiert werden. Entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen der öffentlichen Freiflächen werden die zulässigen Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche konzentriert gebündelt. Mit der nur für bestimmte Zwecke zulässigen Art der baulichen Nutzung soll ein hoher Wohnwert im Bereich des gesamten Quartiers sichergestellt werden. Die Wohnungen und Anwohner werden hinsichtlich der Emissionen durch die Nutzung der Gemeinbedarfsflächen durch die abschirmende Anordnung des bestehenden Gebäudekomplexes mit Kindertagesstätte und Schule weitestgehend geschützt. Die einzelnen Immissionsorte werden in der schalltechnischen Untersuchung entsprechend berücksichtigt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie gehabt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Traufhöhe (TH) und der maximalen Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß gesteuert.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige GRZ von 0,4 in den allgemeinen Wohngebieten der 4. Änderung bleibt bestehen. Eine GRZ von 0,4 entspricht der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 Prozent überschritten werden.

Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nicht hinzuzurechnen (siehe Punkt IV.5).

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen im Geltungsbereich der 4. Änderung bleiben bestehen. Sie orientieren sich an den Bestandsgebäuden und werden durch Planeinschrieb festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt der Dachhaut, inkl. Attika bei Flachdach bestimmt. Die Festsetzung erfolgt unabhängig von der Dachform. Bei der baulichen Anlage des „Parkdecks“ ist als Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe (GH) der höchste Punkt der Brüstung der zweiten, nicht überdachten Parkebene bestimmt. Das Parkdeck soll sich der Umgebungsbebauung klar unterordnen und nicht zu stark in Erscheinung treten. Konstruktions- und nutzungsbedingt kann das Gebäude des Parkdecks die wirksame Höhe der Gemeinschaftsgaragen überragen.

Als Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe (TH) ist bei Satteldach der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Pultdach bis zum Schnittpunkt der niedrigeren Außenwand mit der Dachhaut und bei Flachdach bis zur Attikahöhe der Außenkante des Gebäudes. Bei Ausbildung eines Flachdaches ist zusätzlich zu beachten, dass der Abstand zwischen der Attika und der Außenwand des Dachgeschosses in einem Verhältnis von 1:1 von der Außenkante des Gebäudes zurücktreten muss. Die Gesamthöhe eines Flachdaches wird damit optisch zurückgenommen und ordnet sich den Satteldächern der Bestandsgebäude unter.

### **IV.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die festgesetzten Baufenster der Bestandsgebäude werden aus den bestehenden Rechtsverhältnissen übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen zur maßvollen Nachverdichtung werden im zeichnerischen Teil durch ergänzende Baugrenzen nach § 23 BauNVO geregelt. Teilweise werden die Baufenster der best. Gebäude vergrößert, teilweise werden separate Baufenster ausgewiesen. Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß wird grundsätzlich zugelassen.

Mit den ergänzten Baufenstern wird einer maßvollen städtebaulichen Nachverdichtung im Geltungsbereich der 4. Änderung hinsichtlich der regen Nachfrage in Kehl nach kostengünstigen Mietwohnungen Rechnung getragen.

### **IV.4 Flächen für Nebenanlagen**

Flächen für Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Standorte für diese Nebenanlagen sind von Gegebenheiten, wie Trassenführung und Verfügbarkeit der Fläche abhängig. Auch ist bei der Standortwahl die Verkehrssicherheit zu beachten, die weiterhin zu gewährleisten ist. Falls weitere Flächenausweisungen notwendig werden sollten, die über die im Geltungsbereich des Plangebiets ausgewiesenen Bereiche hinausgehen, soll die Standortwahl innerhalb des Gebiets daher nahezu frei wählbar sein.

Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung „Na“ zulässig. Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit den Zweckbestimmungen „GSt“ und „GGa“ sind diese Nebenanlagen ebenfalls zulässig, wenn sie in Verbindung mit Garagen / Carports optisch einheitlich gestaltet werden. Mit diesen Festsetzungen sollen die Durchgrünung im Plangebiet und

die bestehende städtebauliche Struktur hinsichtlich der verdichteten Bauformen mit großen umliegenden Grün- und Erholungsflächen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Zerstückelung der Freiflächen durch bauliche Anlagen kann damit eingegrenzt, die Nebenanlagen können konzentriert an bestimmten Punkten in Verbindung mit anderen baulichen Anlagen, wie Garagen und Stellplätzen gebündelt werden. Dabei ist auf eine optisch einheitliche Gestaltung zu achten. Die Gestaltung der Nebenanlagen wird ergänzend unter den Örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Nebenanlagen sind allgemein zulässig innerhalb Flächen, die für bauliche Hauptgebäude und für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt werden. Damit kann eine größere Flexibilität innerhalb der festgesetzten Baufenster erzielt werden, ohne dass die oben beschriebene städtebauliche Struktur aufgegeben wird. Bei Nicht-Wohngebäuden können Nebenanlagen als allgemeine Abstellfläche genutzt werden. Bei Wohngebäude zählen als Nebenanlagen Abstellflächen für notwendige Fahrrad-Stellplätze, für Abfallsammelbehälter und für Kinderwagen / Gehhilfen / Gartengeräten/-mobilar.

#### **IV.5 Flächen für Stellplätze (Kraftfahrzeuge) und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Gemeinschaftsanlagen**

Gemeinschaftsanlagen sind eine besondere Form der Nebenanlagen. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB ist damit ein Unterfall des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Allerdings ist der Begriff der Gemeinschaftsanlage in § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB insofern weiter als der der Nebenanlagen in § 9 Abs. 1 Nr. 4 und in § 12 BauNVO, als er auch Stellplätze und Garagen mit umfasst. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB können nicht isoliert getroffen werden, da sie eine Hauptnutzung voraussetzen. Als Gemeinschaftsanlagen können grundsätzlich nur solche Nebenanlagen festgesetzt werden, die „auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind“. Hierzu zählen u.a. notwendige Garagen und Stellplätze.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports mit der Zweckbestimmung „GGa“ zulässig. Carports sind offene Garagen, die ein aufgeständertes Dach aufweisen und mindestens an einer Seite geöffnet sind.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit den Zweckbestimmungen „GSt“ und „GGa“ zulässig. Auf den Flächen, die für Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen werden, können somit auch Gemeinschaftsstellplätze errichtet werden. Damit ist eine größere Flexibilität bei der Planung gegeben, das städtebauliche Konzept bleibt in den Grundzügen unberührt.

Zu- und Abfahrtsbereiche sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit den Zweckbestimmungen „GSt“ und „GGa“ zulässig und können mit den auf Privatgrund liegenden Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt sind, überlagert werden. Die Zu- und Abfahrtsbereiche dienen lediglich zur Erschließung von Stellplätzen und Garagen und nicht zum Abstellen von Fahrzeugen, so dass ein Konflikt mit den Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr ausgeschlossen werden kann. Zu- und Abfahrtsbereiche außerhalb der festgesetzten Flächen sind nur zulässig, sofern sie mit den Belangen der Grünordnung auf den privaten und öffentlichen Grünflächen vereinbar sind. Entlang der Richard-Wagner-Straße soll der Charakter einer straßenbegleitenden Begrünung entstehen bzw. erhalten bleiben, so dass hier Erschließungen vom öffentlichen Raum zu den Gemeinschaftsanlagen nur in geringer Anzahl geplant sind.

Sammelgaragen in Form von Parkdecks, inkl. der Zu- und Abfahrtsbereiche sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung „Parkdeck“ zulässig. Ein Parkdeck ist ein befahrbares Gebäude für das flächensparende Parken von KFZs. Zulässig ist ein Parkdeck mit zwei Etagen, wobei

die zweite Etage ohne Überdachung auszuführen ist. Die zulässige Gesamthöhe, inkl. Brüstung ist mit 5 m festgesetzt (siehe Punkt IV.2 – Höhe der baulichen Anlagen). Für die mit der 4. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Nachverdichtungspotentiale sollen kostengünstige und ressourcensparende Gemeinschaftsanlagen in Form eines Parkdecks an einem zentralen Standort geschaffen werden. Der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in der Richard-Wagner-Straße wird zudem durch Reduzierung der Anzahl der Zu- / Abfahrten Rechnung getragen. Die Anforderungen der Garagenverordnung (GaVO) sind zu beachten.

Die Flächen der Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb der eigentlichen Wohnbaugrundstücke liegen, werden entsprechend ihrer Art der baulichen Nutzung den Flächen des Allgemeinen Wohngebiets zugeschlagen. Die Nutzung der ausgewiesenen Gemeinschaftsanlagen erfolgt alleinig für die Wohnbebauung und gerechtfertigt die Zuordnung der außerhalb der Wohnbaugrundstücke gelegenen Flächen zum Allgemeinen Wohngebiet.

Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nicht hinzuzurechnen. Die Regelung gilt für die festgesetzten Baufenster der Gemeinschaftsstellplätze / -garagen, die vom Straßenraum der Maurice-Ravel-Straße bzw. den öffentlichen Stellplätzen im Bereich der Schule umgrenzt sind. Diese Flächen sind flächenmäßig als untergeordnet zu werten im Vergleich zu den sehr großen Wohngrundstücken, so dass auf das Hinzurechnen auf die Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO als nicht zielführend erachtet wird.

Offene Festsetzungen entsprechen eigentlich dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung für eine größere Gestaltungsfreiheit. Im Plangebiet wird allerdings die Gestaltungsfreiheit der angestrebten städtebaulichen Struktur und dem beabsichtigten hohen Wohnwert untergeordnet.

Mit den Festsetzungen soll eine bessere und für die Wohnsiedlung optimierte Ausnutzung der Grundstücksflächen unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden umgesetzt werden und einen hohen Wohnwert im Bereich der Außenflächen sicherstellen. Die baulichen Anlagen zum Abstellen der Kraftfahrzeuge fügen sich in das Umfeld ein, das Plangebiet erfährt im Ganzen eine klare Strukturierung. Die Wohnungen und Anwohner werden hinsichtlich der Lärmbelästigung durch eine konzentrierte Anordnung der baulichen Anlagen weitestgehend abgeschirmt. Die Grünbereiche der Grundstücke werden durch einzelne bauliche Anlagen nicht zerstückelt und somit geschützt. Die Ausweisung der Baufenster erfolgt aus gestalterischen Gründen und hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden überwiegend direkt am Straßenraum, so dass auf zusätzlich versiegelte Zufahrten verzichtet werden kann. Garagen und Carports, die wegen der Höhe der baulichen Anlagen stärker in die Umgebung wirken und den Straßenraum bzw. die Gartenbereiche der Wohnsiedlung optisch einengen würden, wechseln sich mit Stellplätzen, die lediglich eine flächige Ausdehnung aufweisen, ab. Durch diese Struktur kann einerseits eine gewisse Durchlässigkeit bewahrt werden. Andererseits können die Freiflächen der Grundstücke durch die Anordnung der baulichen Anlagen als geschützte Innenhöfe gestaltet und zum Straßenraum abgeschirmt werden.

Die geplanten Gemeinschaftsanlagen sind im Geltungsbereich der 4. Änderung wegen den zahlreichen Mietswohnungen im Quartier zweckmäßig. Sie sollen die Anforderung an kostensparendes Bauen erfüllen und zum Erhalt der sozial stabilen Bewohnerstrukturen beitragen.

Die festgesetzten Baufenster berücksichtigen die erforderlichen Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen der Bestandsgebäude (Näheres hierzu siehe Punkt II.6).

#### **IV.6 Verkehrsflächen**

In das Gesamtkonzept des Sanierungsgebiets „Kreuzmatt“ werden Teilbereiche von Verkehrsflächen integriert und in der 4. Bebauungsplanänderung als Verkehrsflächen, teil-

weise mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche und Quartiersplätze) auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt.

Es ist geplant, die Teilstrecke der Beethovenstraße von der Richard-Wagner-Straße zur Karlstraße verkehrstechnisch als Einbahnstraße anzuordnen. Zudem nimmt der Straßenraum in diesem Teilstück einen separaten Fahrradweg mit beidseitigem Richtungsverkehr auf. Von der Straßenfläche werden Teilbereiche markiert, die zur gebündelten und damit zur sicheren Querung für Fußgänger aus dem angrenzenden Wegenetz dienen.

Die Quartiersplätze erstrecken sich über öffentliche und private Flächen und sollen unterschiedliche Nutzungen aufnehmen. Der Beethovenplatz wird überwiegend als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, verbunden mit der Möglichkeit zur Außengastronomie und zum Verweilen, v.a. auf den privaten Flächen vor der „Villa RiWa“. Der Kreuzmattplatz liegt neben dem Kinderspielplatz und dient als Treffpunkt inmitten des Quartiers, welcher nur für besondere Zwecke befahren werden kann. Der gepflasterte Guggenmosplatz befindet sich nordöstlich der Gemeinbedarfsfläche, ist mit Bäumen begrünt und soll eine Grillstelle aufnehmen. Auch hier ist die Befahrung nur für in besonderen Fällen möglich.

Als weitere Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB werden die Flächen für das Parken von Fahrzeugen im öffentlichen Bereich festgesetzt. Die öffentlichen Parkplätze befinden sich im Umfeld der Gemeinbedarfsflächen.

Zudem werden die Anschlüsse der notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr an die öffentlichen Verkehrsflächen geregelt. Die Einfahrtsbereiche werden im zeichnerischen Teil dargestellt und sind bei sämtlichen Planungen im Geltungsbereich zu beachten. Weitere Erläuterungen hierzu unter Punkt II.5.

#### **IV.7 Versorgungsflächen**

Die Standorte für zwei Trafostationen und für das Blockheizkraftwerk (BHKW) werden als eigenständige Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB entsprechend dem Bestand festgesetzt. Die Anlagen dienen jeweils der Versorgung eines größeren Gebiets.

Auf den Versorgungsflächen der Trafostationen ist im zeichnerischen Teil jeweils ein Betriebsgebäude dargestellt. Die baulichen Anlagen dienen zur Stromversorgung. Das nördliche Betriebsgebäude wird über Privatgrund erschlossen, die südliche Versorgungsfläche direkt über die angrenzende Mozartstraße.

Die Versorgungsfläche des BHKW umfasst das Betriebsgebäude und den Standort der Energiespeicher. Die baulichen Anlagen dienen zur Fernwärmeversorgung. Der Standort des unterirdischen Heizöltanks liegt außerhalb der dargestellten Versorgungsfläche und ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Erschließungswege können über den unterirdischen Heizöltanks mit einer ca. 1m hohen Erdüberdeckung geführt werden. Sämtliche Anlagenelemente liegen auf Privatgrund. Die Erschließung, inkl. Fluchtweg erfolgt über Privatgrund.

#### **IV.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das auf Dachflächen (Hauptgebäude, Garagen / Carports, Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO) und auf privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu behandeln und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Auf die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung - AbwS) der Stadt Kehl in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Eine Nutzung des unbehandelten Oberflächenwassers z. B. zur Gartenwässerung ist anzustreben.

#### **IV.9 Grünflächen**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Parkanlage“ auf öffentlichen Flächen festgesetzt. Die Lage des Kinderspielplatzes ändert sich mit der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht. Die öffentliche Fläche östlich des „Kreuzmattplatzes“ bzw. südlich des Spielplatzes wird als Parkanlage ausgewiesen, um die zentrale Bedeutung innerhalb des Quartiers hervorzuheben. Der Bolzplatz wird mit der 4. Änderung verlagert und mit dem neuen Standort des Jugendtreffs neben die begrünten Außenflächen der Schule und der Kindertagesstätte in die Gemeinbedarfsfläche integriert. Die Gesamtflächen werden im zeichnerischen Teil als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die unbebauten und begrünten Flächen auf Privatgrund sind im Bestand überwiegend nach gartenbaulichen und ökologischen Gesichtspunkten gestaltet. Die unbebauten Flächen im Norden des Plangebiets weisen einen zu erhaltenden Baumbestand auf und fungieren von Norden von der Kanzmattstraße in die Richard-Wagner-Straße kommend als grünes Eingangstor in das Quartier. Diese sollen vor allem zur Kanzmattstraße als unbebaute Flächen erhalten bleiben. Die Überbaubarkeit der westlichen Fläche soll zukünftig eingeschränkt möglich sein. Hier wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplans ein neues Baufenster zur Nachverdichtung festgesetzt. Die bestehenden Schotterbereiche auf der östlichen Fläche mit der Flurstück-Nr. 3035/13 können laut artenschutzrechtlicher Abschätzung als geeignete Lebensräume für Mauereidechsen in Betracht gezogen werden. Das tatsächliche Vorhandensein der Art wäre bei einem geplanten Eingriff im Vorfeld durch einen sachkundigen Biologen zu überprüfen. Die Fläche soll demzufolge keiner Nachverdichtung zugeführt werden, ein zusätzliches Baufenster wird mit der 4. Änderung nicht ausgewiesen. Die Überbauung dieser Fläche soll weiterhin unzulässig sein, um in den Lebensraum von eventuell vorhandenen Mauereidechsen nicht einzugreifen und die Fläche als durchgrünten Bereich zu erhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO sind gärtnerisch anzulegen und werden unter den Örtlichen Bauvorschriften geregelt.

#### **IV.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft basieren auf der artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt von Bioplan, Bühl, die als Anlage zur Begründung beigefügt ist. Näher Erläuterung hierzu unter Punkt II.5.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel, z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampfhochdrucklampe zu verwenden. Hinsichtlich der Wirkung künstlichen Lichtes auf nachtaktive Insekten ist nachgewiesen, dass die Anlockwirkung von Lichtquellen mit hohen Anteilen im kurzwelligen blauen und ultravioletten Spektralbereich (z. B. von Quecksilberdampflampen) sehr viel größer ist als von Lampen, deren Strahlung weit überwiegend im langwelligen Bereich liegt (Natriumdampflampen). Fledermäuse und bestimmte Eulenarten nutzen die durch eine Lichtquelle angelockten und leicht zu erbeutenden Insekten. Vom Licht angelockte Insekten verstecken sich für den Tag nicht artgerecht und werden so leichter eine Beute für Vögel.

#### **IV.11 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen auf privaten Grundstücken festgesetzt. Die Nummerierung der

einzelnen Flächen bezieht sich auf die Tabelle in den Textfestsetzungen. Hier sind Zweck bzw. Art der Leitung / Nutzung, die betroffenen Flurstücke, die Art des Rechts, der Erschließungsträger / Berechtigte und die Art der Berechtigung aufgelistet.

Bauliche Maßnahmen und Änderungen von bestehenden baulichen Anlagen, sowie Pflanzungen und deren Änderungen sind mit dem jeweiligen Erschließungsträger / Berechtigten und mit dem Eigentümer des jeweiligen Grundstücks abzustimmen. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen bzw. der Nutzung beeinträchtigen oder gefährden.

Grundsätzlich werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nur Flächen mit Leitungsrechten festgesetzt, die zur allgemeinen, öffentlichen Versorgung dienen bzw. über andere Privatgrundstücke verlaufen und damit andere Gebäude und Grundstücke erschließen. Leitungen, die nicht dem öffentlichen Netz zuzuordnen sind und somit als reine Hausanschlüsse fungieren, sind im Plan nicht eingezeichnet. Zur besseren Übersicht und Nachvollziehbarkeit werden die Trassenführungen, exkl. der erforderlichen Schutzstreifen im zeichnerischen Teil im Bereich der öffentlichen Flächen als Hinweis ohne rechtliche Bindung dargestellt. Weitere Anmerkung zu den Ver- und Entsorgungsleitungen siehe unter Punkt VI.

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht für den Bauausführenden eine Erkundungs- und Sicherungspflicht. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Vor Baubeginn ist mindestens bei den unter den Hinweisen im textlichen Teil genannten Leitungsträgern eine Leitungsauskunft einzuholen. Wer Beschädigungen an Leitungen verursacht, ist dem Eigentümer zum Ersatz des Schadens verpflichtet. Unter den Hinweisen wird hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen zudem auf das DVGW-Regelwerk GW 125, Stand: 02-2013 bzw. das wortgleiche Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen, welches bei Maßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten ist. Sicherungsmaßnahmen sind ggf. zu vereinbaren.

#### **IV.12 Verbrennungsverbot luftverunreinigender Stoffe**

Die Verwendung fossiler Brennstoffe zum Heizen und Kühlen der Gebäude sowie zur Erzeugung von Warmwasser wird im gesamten Geltungsbereich der Änderung ausgeschlossen. Dies entspricht bereits heute dem Bestand. Die meisten Gebäude sind an das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen. Vereinzelt erfolgt die Nutzung von Gas. Im Heizkraftwerk an der Richard-Wagner-/Beethovenstraße innerhalb des Geltungsbereichs wird auf Basis von Kraft-Wärme-Kopplung umweltschonend Wärme und Strom erzeugt. So kann langfristig eine sichere Versorgung mit Wärme für das Plangebiet gewährleistet werden. Der Standort des Heizkraftwerks ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Damit wird ein Beitrag zum allgemeinen Umweltschutz gem. § 1 Abs. 5 BauGB geleistet und aktiv Umweltvorsorge betrieben. Dies wirkt unmittelbar positiv auf die angrenzende Wohnbebauung aus.

#### **IV.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Bäumen und Ersatzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Für die öffentlichen und privaten Flächen trifft die Bebauungsplanänderung Festsetzungen zur Auswahl der zu verwendenden Pflanzenarten der mehrjährigen Gehölzpflanzen. Ziel ist hierbei insbesondere, den Anteil heimischer bzw. standorttypischer Pflanzenarten zu erhöhen. Die Beimischung nicht heimischer Arten ist in einem begrenzten Rahmen zulässig, um die Vielfalt der Freiflächengestaltung zu erhöhen. Das Anpflanzen von Blumen, Stauden, Kräutern etc. und die Anlage von Rasenflächen sind darüber hinaus ohne einschränkende Festsetzungen möglich. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen.



Die Bestimmung der einzelnen Standorte für anzupflanzende Bäume darf von den zeichnerisch festgesetzten Standorten geringfügig abweichen, um eine gewisse Flexibilität, v.a. hinsichtlich der zahlreichen unterirdischen Leitungstrassen im Plangebiet, gewährleisten zu können. Die im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bestandsbäume dürfen nur aus landespflegerischen Gründen (z. B. Austausch kranker Bäume) oder bei nachweisbarer Beeinträchtigung der bestehenden unterirdischen Leitungstrassen erfolgen. Abgängige Bäume / Teilbepflanzungen sind an derselben Stelle oder an geeigneter Stelle in räumlicher Nähe nach zu pflanzen. Zudem wird festgesetzt, Ersatzpflanzungen vor der notwendigen Fällung von Bäumen vorzunehmen. So kann die Ersatzpflanzung frühzeitig Teilfunktionen für die Fauna übernehmen.

Die Festsetzungen für die Durchgrünung des Quartiers dienen zur Verbesserung des Kleinklimas und damit des Wohnwertes innerhalb des Quartiers.

## **V Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

### **V.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer**

Die bestehenden Festsetzungen werden mit der 4. Änderung insoweit abgeändert, dass zukünftig nicht nur geneigte, sondern alle Dachformen bei Hauptgebäuden zulässig sind. Neue Gebäudekörper können sich somit klar von den Bestandsgebäuden mit steilen Satteldächern abgrenzen. Für Garagen und Nebenanlagen wird die derzeitige Zulässigkeit von geneigten Dachformen ohne Angabe einer Dachneigung, mit der zulässigen Dachneigung bis zu 25° begrenzt bzw. die Zulässigkeit somit auf alle Dachformen erweitert.

Die maximal zulässige Dachneigung der Hauptgebäude orientiert sich an den Bestandsgebäuden. Das Maß der zulässigen Dachneigung für Nebenanlagen basiert auf der Grundlage, dass bei einer potentiellen Gesamttiefe von 10 m und einer zulässigen Dachneigung von 25° eine Höhe des Daches von ca. 2,35 m entstehen würde. Dieses Maß entspricht der Garagenhöhe einer Standardgarage, welches zusätzlich bei der Nebenanlage in die Höhe wirken würde und städtebaulich vertretbar erscheint. Dachneigungen von Nebengebäuden, inkl. Garagen und Carports über 25° werden daher aus optischen Gründen ausgeschlossen.

Flachdächer bis <5° Dachneigung werden mit diesen Regelungen generell zugelassen. Aus ökologischen Gründen sind diese extensiv zu begrünen. Es ist eine mind. 15 cm Substratschicht auszuführen. Die Artenauswahl für begrünte Dachflächen richtet sich nach den entsprechenden Richtlinien. Heimische Arten sind zu bevorzugen.

Bei der Gestaltung der Dächer sollen Freiheiten der architektonischen Ausgestaltung entstehen, um eine gewisse Individualität der einzelnen Gebäude aufzeigen zu können, im Vergleich zu den streng gegliederten und einheitlichen vorhandenen Fassadenflächen. Durch nun zulässige Flachdächer können vor allem bei Nachverdichtungen individuelle Baukörper entstehen, die sich klar vom Gebäudebestand differenzieren und die unterschiedlichen Entstehungszeiträume zum Ausdruck bringen.

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

### **V.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Nebenanlagen / bewegliche Abfallbehälter**

Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, und die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen oder mit einer Hecke zu umpflanzen. Einhausungen aus Metallgitter sind unzulässig. Die Fassaden von Nebenanlagen in Verbindung mit Garagen / Carports sind optisch einheitlich zu gestalten.

Mit diesen Festsetzungen wird die optische Gestaltung der Nebenanlagen und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter geregelt. Die Abstellflächen sollen begrünt oder mit anderen baulichen Anlagen, wie Garagen und Stellplätzen einheitlich gestaltet werden. Einhausungen aus Metallgitter werden aus optischen Gründen ausgeschlossen. Die Anlagen sollen sich in das Gesamtkonzept mit verdichteten Bauformen und großen umliegenden Grün- und Erholungsflächen einfügen.

### **V.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke**

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

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

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum oder alternativ ein mindestens halbstämmiger Obstbaum gemäß der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Die Beimischung nicht heimischer Arten ist in einem begrenzten Rahmen zulässig, um die Vielfalt der Freiflächengestaltung zu erhöhen. Das Anpflanzen von Blumen, Stauden, Kräutern etc. und die Anlage von Rasenflächen sind darüber hinaus ohne einschränkende Festsetzungen möglich.

Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL-Richtlinien entsprechen, um die entsprechende Qualität tatsächlich gewährleisten zu können. Die Anpflanzungen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen, damit der Ausgleich für bauliche Anlagen zeitnah stattfindet.

Standortgerechte, heimische Pflanzen leisten einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz. Exotische Bäume und Sträucher wie Thuja, Forsythien und Zierkirschen bieten den an heimischen Gehölzer angepassten Insekten und Vogelarten keine geeigneten Lebensräume und sind daher nur in eingeschränktem Umfang zulässig.

### **V.4 Außenantennen**

Die Gestaltung der bestehenden Gebäude innerhalb des Änderungsbereichs ist aufgrund ihrer Geschichte als Militärstandort sehr homogen. Nachträglich ausgeführte Anbauten, wie Balkone, gliedern die Fassadenflächen und lockern die strenge Struktur auf. Es entsteht ein einheitliches Erscheinungsbild. Technische Anlagen wie Antennen, Satellitenempfangsanlagen etc. würden diesen Gesamteindruck stören und werden daher nur an bestimmten Bereichen, die nicht unmittelbar hervorstechen, zugelassen. Als Gemeinschaftsanlagen sind die Anlagen auch auf dem Dach zulässig, wenn die von der Außenkante des Gebäudes zurückversetzt angebracht werden.

### **V.5 Niederspannungsfreileitungen**

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

## **VI Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzmatt“ wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die zukünftigen Planungen im Sanierungsgebiet „Kreuzmatt“ bauplanungs- und bauordnungsrechtlich festzusetzen. Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist grundsätzlich komplett erschlossen. Eine jeweilige Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze ist punktuell für die Flächen der zusätzlich ausgewiesenen Baufenster erforderlich. Die Versorgung für die geplanten Nachverdichtungen kann bedarfsweise durch noch herzustellende Hausanschlüsse erfolgen.

Festsetzungen hinsichtlich der Neuordnung des fahrenden und ruhenden Verkehrs auf öffentlichen und privaten Flächen werden getroffen. Die Straßenräume der Beethovenstraße, der Maurice-Ravel-Straße und ein Teilbereich der Richard-Wagner-Straße werden zur allgemeinen Verkehrsberuhigung neu geordnet und dem heutigen Stand der Technik angepasst. Die Zufahrten für die notwendigen Feuerwehraufstellflächen der Bestandgebäude werden festgesetzt und an die heutigen Regelungen angepasst. Die durchgängige Vernetzung zu den angrenzenden Stadtquartieren wird dargestellt. Die Lage der vorhandenen Verkehrserschließungsanlagen ändert sich dabei nur geringfügig.

Die Wendeanlagen in der Maurice-Ravel- und Mozartstraße sind nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Bild 59, als einseitige Wendehammer dimensioniert, wobei die erforderliche Freihaltezone in die Straßenverkehrsfläche integriert ist. Fahrzeuge bis 10,00 Meter Länge können ohne Zurücksetzen wenden und 3-achsige Müllfahrzeuge können mit Zurücksetzen wenden. Die Kurvenbereiche haben durchgängig einen Innenradius von acht Meter. Die erforderliche Freihaltezone rings um die gesamte Wendeanlage von 1,00 m ist in die Straßenverkehrsfläche integriert, um die Überbauung durch bauliche Anlagen, wie Nebenanlagen und Stellplätze ausschließen zu können. Die Verkehrssicherheit kann dadurch gewährleistet werden.

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans „Kreuzmatt“ werden des Weiteren die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen aufgenommen. Grundlage hierzu bilden grundsätzlich die derzeitigen Trassenverläufe.

Innerhalb dieser festgesetzten Flächen verlaufen auf privatem Grund die bestehenden und/oder teilweise zukünftigen Erschließungen der Ver- und Entsorgungsleitungen, die zum öffentlichen Netz zählen und somit andere Gebäude und Grundstücke erschließen. Grundsätzlich werden im Bebauungsplan nur Flächen mit Leitungsrechten festgesetzt, die zur allgemeinen, öffentlichen Versorgung dienen bzw. über andere Privatgrundstücke verlaufen.

Für die Sicherung der verkehrlichen Erschließung der rückwärtigen Grundstücke mit den Flurstück-Nr. 3035/3 und 3197/5 (außerhalb des Geltungsbereichs) werden zusätzlich mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen aufgenommen.

Mit der Sanierung des Stadtquartiers sollte grundsätzlich das Ziel verfolgt werden, dass sämtliche Leitungen der Ver- und Entsorgungsnetze innerhalb der öffentlichen Flächen zum Liegen kommen. Da es sich beim Plangebiet um ein ehemaliges Kasernengelände mit sehr großen Grundstücken handelt und die Leitungsnetze ohne Bezug auf die Eigentums- und Grundstücksverhältnisse verlegt wurden, ist dies nur schwer umzusetzen.

Eine Erweiterung des Netzes der Erdgasleitung der bnNETZE GmbH ist nach Aussage des Betreibers nicht vorgesehen. Der Bestand wurde über die Leitungsauskunft bei der Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, 79108 Freiburg abgeglichen.

Die Trassenführung des Fernwärmenetzes der Wärmegesellschaft Kehl GmbH & Co. KG in Verbindung mit badenova Wärmeplus GmbH & Co. KG wird im Bestand erhalten bleiben. Die fehlenden Hausanschlüsse im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans

„Kreuzmatt“ (Maurice-Ravel-Str. 4/6 und 12/14) werden berücksichtigt. Kurz- und mittelfristige Planungen und Änderung im Bereich des öffentlichen Netzes sind nach Aussage des Betreibers nicht vorgesehen.

Die Verlegung der öffentlichen Leitungen für Abwasser, die derzeit auf Privatgrund liegen, wird im Zuge der Sanierungsarbeiten geprüft. Eine Verlegung in öffentliche Flächen ist grundsätzlich vorgesehen, unter der Voraussetzung, dass ausreichend Gefälle für eine Verlegung der Schmutzwasserleitungen vorhanden ist.

Die Verlegung des verdolten Hirschgrabens zur Ableitung des Regenwassers ist im gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung als kurzfristige Maßnahme (bis Ende 2016) geplant. Im zeichnerischen Teil werden die Trassenführungen sowohl im derzeitigen Bestand, als auch in der Planung berücksichtigt.

Die Entwässerung erfolgt innerhalb des Plangebiets im Trennsystem. Einzelheiten zum Entwässerungskonzept werden grundsätzlich in der wasserrechtlichen Genehmigung detailliert dargelegt.

Das Niederschlagswasser der neu geplanten Parkflächen für den ruhenden Verkehr auf öffentlichen und privaten Flächen versickert flächig über den entsprechenden Belag oder über die angrenzenden Grünflächen. Das Niederschlagswasser der neu geplanten Garagen und Nebenanlagen ist über die angrenzenden Grünflächen zu versickern.

Bei Neubauten der Nachverdichtung werden entsprechende Versickerungsanlagen auf dem Grundstück in Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit des bestehenden Bodens gefordert.

Die Verlegung der öffentlichen Trinkwasserversorgung, die derzeit auf Privatgrund liegt, wird im Zuge der Sanierungsarbeiten geprüft. Eine Verlegung in öffentliche Flächen ist grundsätzlich vorgesehen. Im zeichnerischen Teil werden die Trassenführungen sowohl im derzeitigen Bestand, als auch in der Planung berücksichtigt.

Der Bereich der 4. Änderung ist hinsichtlich des Stromnetzes seitens der Netze Mittelbaden GmbH & Co. KG erschlossen. Erforderliche Erneuerungen vorhandener Kabel wurden mit dem Betreiber abgestimmt.

Die Trassenführungen der Telekommunikationsleitungen, hier Deutsche Telekom Technik GmbH werden auf Privatgrund im Bestand erhalten bleiben. Verlegungen der Telekommunikationsleitungen im Kreuzungsbereich der Richard-Wagner-/ Beethovenstraße sind im Zuge der Sanierungsarbeiten vorgesehen.

Auf das DVGW-Regelwerk GW 125, Stand: 02-2013 bzw. das wortgleiche Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird verwiesen.

## VII Anlagen

- **Vorprüfung des Einzelfalls**  
gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB  
Stand: November 2014 / April 2016
- **Schalltechnische Untersuchung**  
Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart  
Stand: März 2016
- **Artenschutzrechtliche Abschätzung**  
Bioplan, Bühl  
Stand: Februar 2016

[Zurück zum  
Inhaltsverzeichnis](#)