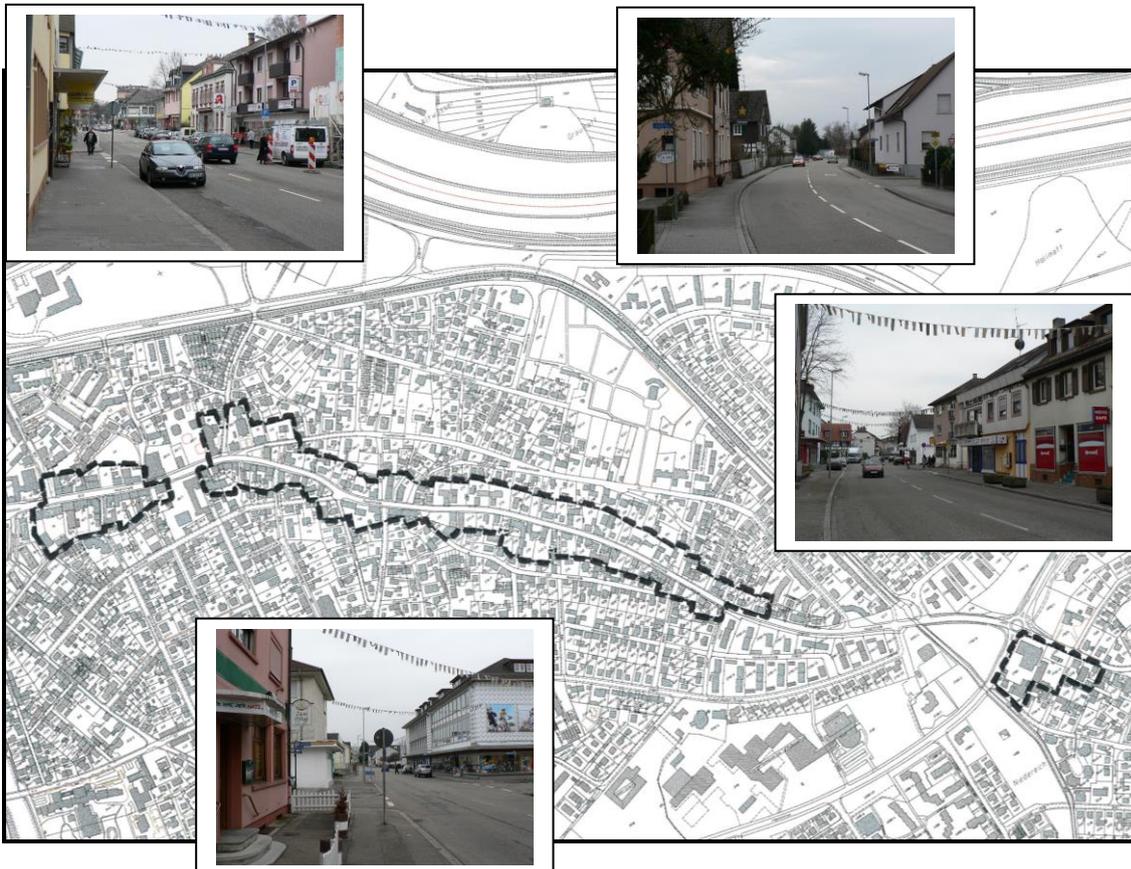


Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße in Kehl-Stadt

im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 34

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-----------|
| I. Notwendigkeit der Planaufstellung | 3 |
| II. Vorhandene Planungen / Untersuchungen | 4 |
| II.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein | 4 |
| II.2 Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl am Rhein | 5 |
| II.3 Landessanierungsprogramm (LSP) „Innenstadt Ost / Behördenzentrum“ | 6 |
| II.4 Veränderungssperre | 7 |
| II.5 Einzelhandelsgutachten | 7 |
| II.6 Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl am Rhein | 8 |
| II.7 Gestaltung der Hauptstraße | 9 |
| II.8 Hochwasserschutz | 9 |
| II.9 Altlastenverdachtsflächen | 10 |
| II.10 Denkmalschutz | 13 |
| III. Geltungsbereich | 14 |
| IV. Bestandsbeschreibung | 15 |
| IV.1 Verkehrssituation | 15 |
| IV.2 Nutzungsverteilung | 15 |
| IV.2.1 Nördlicher Teilbereich | 16 |
| IV.2.2 Mittlerer Teilbereich | 17 |
| IV.2.3 Südlicher Teilbereich | 19 |
| IV.3 Verteilung der Wohnbevölkerung | 20 |
| V. Planungsziele | 20 |
| VI. Städtebauliche Konzeption | 20 |
| VI.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO | 21 |
| VI.2 MI - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO | 22 |
| VII. Eingriffsregelung | 25 |
| Anhang | 26 |
| Sortimentsliste der Stadt Kehl | 27 |
| Liste der Kulturdenkmale Baden-Württemberg | 28 |
| Lageplan der Kulturdenkmale Baden-Württemberg | 29 |
| Vorprüfung des Einzelfalls | 30 |
| Abbildungen | |
| Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2004 - Kernstadtbereich Kehl | 5 |
| Abb. 2: Lageplan Sanierungsgebiet „Innenstadt Ost / Behördenzentrum“ | 6 |
| Abb. 3: Vorschlag zur Abgrenzung der «City-Lage» von Kehl | 7 |
| Abb. 4: Tabelle - Altlastenverdachtsflächen | 10 |
| Abb. 5: Lageplan Altlastenverdachtsflächen - nördlicher Teilbereich | 11 |
| Abb. 6: Lageplan Altlastenverdachtsflächen - mittlerer Teilbereich zwischen Karlstraße und Hahnengasse | 11 |
| Abb. 7: Lageplan Altlastenverdachtsflächen - mittlerer Teilbereich zwischen Hahnengasse und Bismarckstraße | 12 |
| Abb. 8: Lageplan Altlastenverdachtsflächen - südlicher Teilbereich | 12 |
| Abb. 9: Archäologisch relevante Bereiche | 13 |
| Abb. 10: Geltungsbereich | 14 |
| Abb. 11: Nutzungsverteilung - nördlicher Bereich | 16 |
| Abb. 12: Nutzungsverteilung - mittlerer Bereich | 18 |
| Abb. 13: Nutzungsverteilung - südlicher Bereich | 19 |

I. Notwendigkeit der Planaufstellung

Seit 2007 sind verstärkt Bestrebungen von Investoren festzustellen, Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, in den Innenstadtbereichen anzusiedeln. Die direkte Nachbarschaft zu Straßburg bringt mit sich, dass Kehl bezüglich dieser Problematik besonders exponiert ist.

Durch die Änderung des Bebauungsplans zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich vom Januar 2008, in dem ausschließlich Vergnügungsstätten mit kulturellem oder künstlerischem Angebot ausnahmsweise zulässig sind, haben sich die Ansiedlungswünsche der Investoren nach Süden entlang der Hauptstraße verlagert.

Diese Entwicklungen stören im städtebaulichen Umfeld und führen zu Spannungen mit der Wohnbevölkerung. Die angestrebte städtebauliche Entwicklung zielt auf die Stärkung der Kernstadt als Wohnstandort. Vergnügungsstätten der oben erwähnten Art sind nicht verträglich, zumal ganze Baublocks oder Stadtviertel hierdurch ein negatives Image erhalten können, die zu einem «Trading-Down-Effekt» führen.

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

Ein weiteres städtebauliches Problem stellen die Ansiedlungswünsche von privater Seite dar, zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb der Innenstadt anzusiedeln. Die Umnutzung aufgegebener Gewerbebetriebe bzw. leerstehender Gebäude spielt dabei eine immer größer werdende Rolle.

Zur Stärkung der Innenstadt ist es notwendig, die Einzelhandelsentwicklung zielgerichtet zu steuern. Die Zielvorstellungen sollen auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens des Büros Dr. Acocella vom November 2007 bauleitplanerisch umgesetzt werden. Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die Sortimentsliste, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente entscheidet.

Die angestrebte Entwicklung entlang der Hauptstraße/B 36 in Kehl-Stadt zielt zum einen auf die Stärkung der städtebaulichen Vielfalt und zum anderen auf die Sicherung der Wohnfunktion. Die Kernstadt als Wohnstandort attraktiver zu machen ist ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Planung.

Bei dem Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße in Kehl-Stadt handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich die Art der baulichen Nutzung regelt, d. h. aufgrund des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan den Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die anrechenbare Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB weniger als 70.000 m² beträgt. Die in diesem Fall durchzuführende Vorprüfung des Einzelfalls hat aufgrund der in der Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien zur Einschätzung geführt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (s. Anhang: Vorprüfung des Einzelfalls vom 10.06.2009).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 12.06.2009 an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Von den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken vorgebracht.

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

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

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

Zur Sicherung der Planung ist für die betroffenen Bereiche eine Satzung über eine Veränderungssperre erlassen worden.

II. Vorhandene Planungen / Untersuchungen

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

II.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein

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

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

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

Z. Zt. wird das Verfahren zur Teilfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein im Bereich «Regionalbedeutsamer Einzelhandel» durchgeführt. Die regionalplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten beschränkt sich nicht ausschließlich auf das Großflächigkeitsmerkmal sondern zusätzlich auch auf die Regionalbedeutsamkeit der Vorhaben. Regionalbedeutsame Einzelhandelseinrichtungen sind solche Vorhaben, bei denen aufgrund ihrer Lage, ihrer Art, ihrer Größe und/oder ihres Sortiments Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung anzunehmen sind. Diese werden der landesplanerischen Definition entsprechend als Einzelhandelsgroßprojekte bezeichnet.

Im Sinne des Regionalplans zählen großflächige Nahversorgungsmärkte, die der wohnortnahen Nahversorgung der Bevölkerung der Standortgemeinde dienen und von denen nachweislich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung ausgehen, nicht dazu.

Der Planentwurf unterscheidet Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (Vorranggebiete) und Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Vorbehaltsgebiete).

Im Planentwurf ist die Abgrenzung des Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte analog zur Abgrenzung gem. Einzelhandelsgutachten (Einzelhandels-Innenstadt und Innenstadt-Ergänzungsbereich - s. Abb. 9) erfolgt. Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sind in den Gewerbegebieten Läger und Sundheim vorgesehen.

II.2 Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl am Rhein

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Kehl am Rhein ist vom Regierungspräsidium Freiburg am 24.09.2004 genehmigt worden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 16.10.2004 wurde der Flächennutzungsplan 2004 wirksam.

Der Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl weist im Plangebiet Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und Verkehrsflächen aus.



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

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsflächen wie Post, kirchliche, kulturelle sowie öffentliche Einrichtungen werden dahingehend geändert, dass diese Bereiche in die WA- bzw. MI-Gebiete integriert werden. Zum Teil werden diese Flächen dem Bestand angepasst wie z. B. das alte Rathaus, das jetzt als Ärztehaus genutzt wird.

Sowohl in den WA- als auch in den MI-Gebiet sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche und kulturelle Einrichtungen ausnahmsweise bzw. allgemein zulässig. Wird beabsichtigt, z. B. Einrichtungen und Anlagen der Post oder Telekom sowie kulturellen (Hannauer Museum) oder kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zu verlagern und dort andere Nutzungen anzusiedeln, so zieht das keine Änderung des Bebauungsplans nach sich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

II.3 Landessanierungsprogramm (LSP) „Innenstadt Ost / Behördenzentrum“

Die Stadt Kehl hat am 19. September 2006 für den östlichen Randbereich der Innenstadt und das angrenzende «Behördenzentrum» die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm gestellt. Damit soll die Grundlage für die Behebung von Missständen gelegt werden, die sich als Konsequenz einer gewissen Vernachlässigung dieses Bereiches gegenüber anderen Teilbereichen der Innenstadt deutlich zeigen.

Ziel ist es, diesen Teilbereich der Innenstadt funktional und gestalterisch so weiterzuentwickeln, dass er den Ansprüchen an ein aktives Gemeinwesen genügt und zur Attraktivitätssteigerung der ganzen Innenstadt beiträgt. Ein kleine Fläche des nördlichen Teilbereichs liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes "Innenstadt Ost / Behördenzentrum".

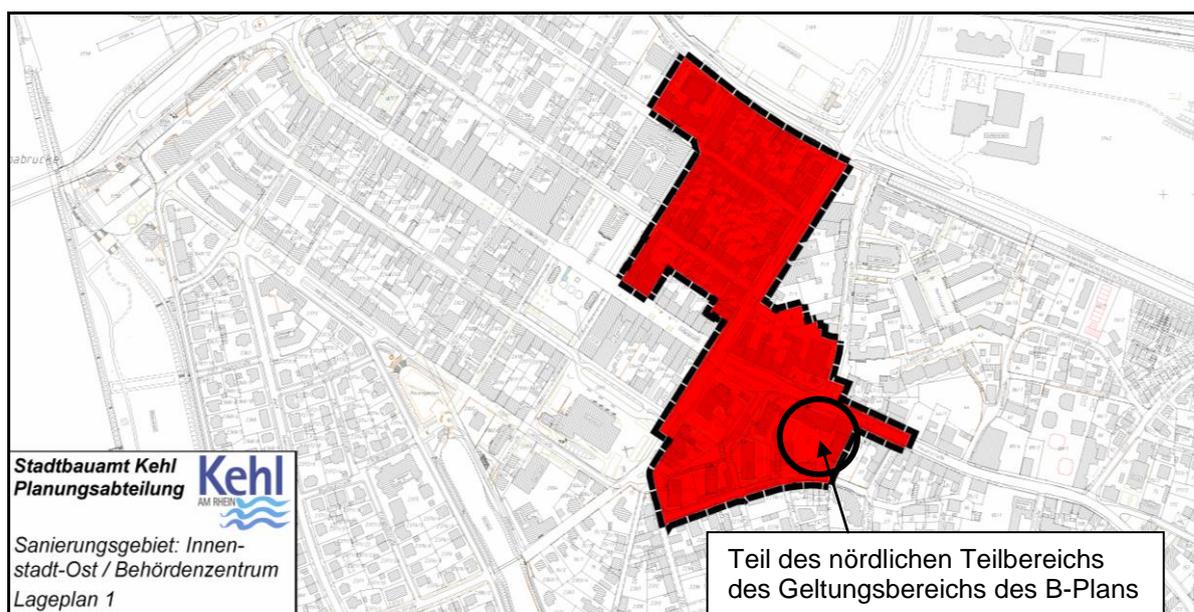


Abb. 2: Lageplan Sanierungsgebiet „Innenstadt Ost / Behördenzentrum“

II.4 Veränderungssperre

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat am 17.12.2008 in öffentlicher Sitzung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße in Kehl-Stadt aufzustellen. Zur Sicherung der Planung ist für diesen Bereich eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen worden, die am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 05.05.2009 in Kraft getreten ist. Mit der Veränderungssperre soll verhindert werden, dass während der laufenden Planung Entwicklungen eintreten, die die künftige Umsetzung der Planung beeinträchtigen. Der Bebauungsplan entlang der Hauptstraße in Kehl-Stadt soll zu einer positiven Innenstadtentwicklung durch Funktionsvielfalt und Weiterentwicklung der Wohnnutzung beitragen.

II.5 Einzelhandelsgutachten

Die Stadt Kehl hat das Büro Dr. Acocella mit der Erstellung eines Entwicklungskonzeptes für die Teilbereiche Einzelhandel und Gewerbe/Dienstleistungen beauftragt. Das Gutachten für den Teilbereich Einzelhandel beinhaltet neben der Ist-Analyse die künftige Entwicklung wie Ziele, Prognose, räumliche Entwicklung, Maßnahmenkonzept, aber auch städtebauliche Maßnahmenvorschläge. Das Gewerbe-/Dienstleistungsentwicklungskonzept setzt sich aus den Bausteinen Wirtschaftsstrukturanalyse, Flächenbedarf, Analyse des Flächenangebots und Analyse der Entwicklungsmöglichkeiten brachliegender Standorte zusammen. Daraus werden Vorschläge für die Entwicklung von Nachnutzungskonzepten entwickelt.

Mit dem Einzelhandelskonzept werden vor allem zwei Ziele verfolgt, nämlich die räumliche Einzelhandelsentwicklung auf die Innenstadt zu konzentrieren und die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen und Ortschaften zu verbessern. Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die Sortimentsliste (s. Anhang), die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente entscheidet.

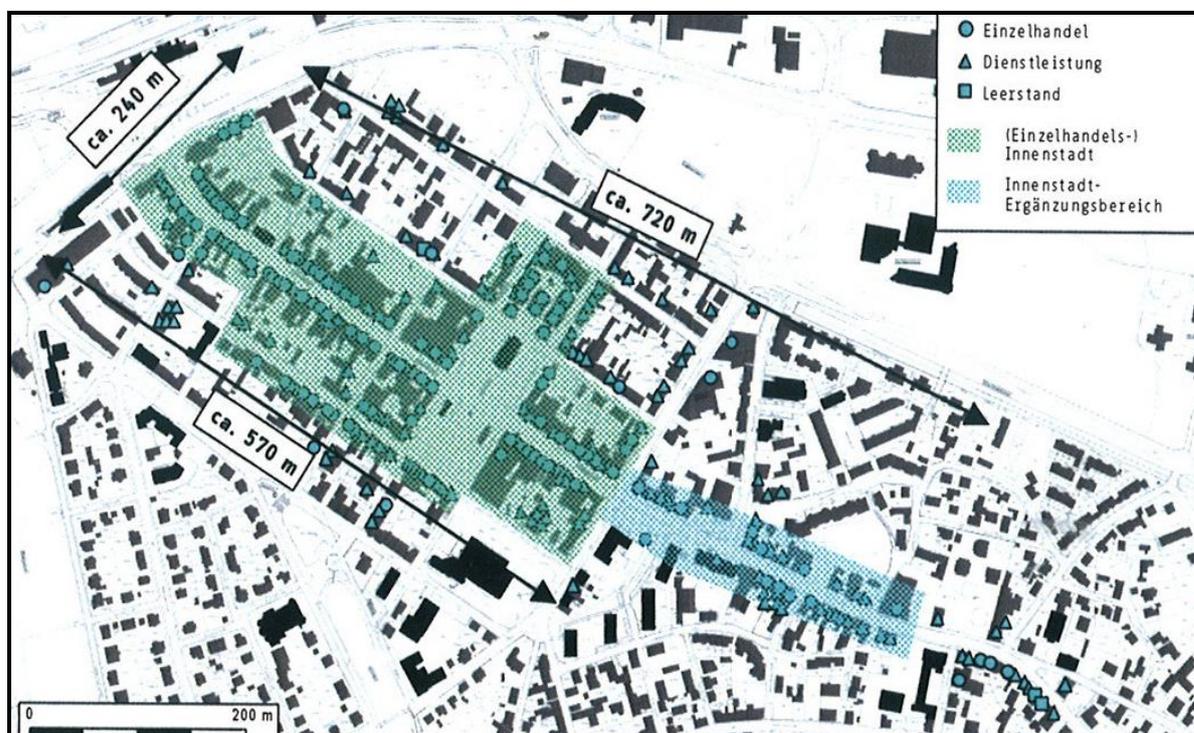


Abb. 3: Vorschlag zur Abgrenzung der «City-Lage» von Kehl

Der nördliche Teilbereich des Bebauungsplans liegt im Innenstadt-Ergänzungsbereich. Lt. Gutachten ist eine Einzelhandelsentwicklung auf allen innerstädtischen Flächenpotenzialen möglich, wobei die Prioritäten vor allem auf den Bereich nördlich der Fußgängerzone gerichtet sein sollten. Dagegen sollte der als Ergänzungsbereich gekennzeichnete östliche Teil der Hauptstraße als Einzelhandelsstandort nicht weiter ausgebaut werden.

Im Einzelhandelskonzept wird die Aussage getroffen, nahversorgungsrelevante/zentrenrelevante Sortimente, wozu auch das Sortiment Nahrungs-/Genussmittel zählt, nur noch in der Innenstadt von Kehl anzusiedeln. Eine Ausnahme stellen Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben dar. Diese können (bei Einzelfallprüfung) auch außerhalb der Innenstadt zugelassen werden, sofern es sich um integrierte Standorte handelt und der Betrieb der Stärkung bzw. dem Erhalt der Nahversorgung der Bevölkerung einer Ortschaft bzw. eines Wohnquartiers dient. Auch ist auf die Größe des Planvorhabens in Relation zur Einwohnerzahl in den angrenzenden Wohngebieten bei jeder Neuansiedlung/Erweiterung zu achten.

II.6 Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl am Rhein

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass gerade durch Spielhallen städtebaulich erwünschte Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungen verdrängt werden. Gleichzeitig werden auch die Wohnqualität gemindert und die verbleibenden Wohnnutzungen gestört. Vergnügungsstätten wie Bars, Spielhallen, Wettbüros etc. bringen meist eine erhebliche (Lärm-)Belästigung mit sich. Als Folge kann es zu Abwanderungen von Käuferschichten und Leerständen oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen, wodurch ein sog. Trading-Down-Effekt ausgelöst werden kann.

Gewisse Vergnügungsstätten nehmen auf das äußere Erscheinungsbild der Umgebung kaum Rücksicht. Sie wirken sich auf das Stadt- und Straßenbild negativ aus und können zu einem Identitätsverlust des Stadtteils beitragen. Bei einer Häufung oder einer falschen räumlichen Verteilung können städtebaulich negative Effekte auftreten. Flächen, die in der Kernstadt für gewerbliche Nutzungen gesichert werden sollen oder Standorte mit hoher Wohnqualität gehen verloren.

Zur Sicherung der Entwicklungsziele der Stadt Kehl ist ein Gesamtkonzept zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten erarbeitet worden. Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.09.2009 das Vergnügungsstätten-Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, das bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung in der Gesamtstadt als Grundlage bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten dienen soll.

Im Konzept werden bestehende und potentielle Standorte untersucht und der jeweilige Handlungsbedarf erläutert. Sinnvoll ist, eine städtebaulich verträgliche Konzentration von Vergnügungsstätten an geeigneten Standorten zu erreichen. In der südlichen Kernstadt hat das Wohnen Vorrang. Vergnügungsstätten sind aufgrund ihres hohen Störfaktors (Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit, Verhalten der Besucher etc.) nicht mit dem Wohnen vereinbar.

Zur Stärkung der Wohnnutzung, zum Erhalt der vorhandenen Strukturen und zum Schutz des Ortsbildes sollten in der südlichen Kernstadt generell keine Vergnügungsstätten (Kategorien A¹ und B²) zugelassen werden.

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

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

II.7 Gestaltung der Hauptstraße

Der Charakter der Hauptstraße entspricht in Teilen nicht der zunehmenden höherwertigen Bebauung bzw. der historisch wertvollen Bebauung. Geplant ist die Umgestaltung der Hauptstraße/B 36 im Bereich zwischen dem Rathausumfeld und Sundheim.

Die Hauptstraße/B 36 ist neben der Ringstraße die wichtigste innerörtliche Verbindung und stellt eine wichtige Fahrradverbindung in der Kernstadt dar. In Teilabschnitten herrscht hoher Parkdruck. Es fehlen z. T. geeignete Querungsmöglichkeiten für die Fußgänger.

Ein Vorgespräch beim Regierungspräsidium Freiburg hat ergeben, dass die Hauptstraße mittelfristig Bundesstraße bleibt. Deshalb muss ein Umbau unter Einhaltung von einer Mindeststraßenbreite von 6,50 m erfolgen.

Ziel der Umgestaltung der Hauptstraße ist, neben dem Erhalt der Funktionsfähigkeit als Bundesstraße, den Verkehr in der Hauptstraße weiter zu beruhigen und einen geordneten Verkehrsfluss zu ermöglichen.

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 sollen die Deiche im Ortenaukreis bis zum Jahr 2015 von der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein saniert werden.

Das Kulturwehr Kehl/Straßburg und die Polder Altenheim sind die in Baden-Württemberg derzeit einzig verfügbaren Anlagen zur Hochwasserrückhaltung am Oberrhein und gehören zum Integrierten Rheinprogramm (IRP). Das IRP hat zum Ziel, neben dem Hochwasserschutz auch die verlorengegangene naturnahe Auelandschaft wieder herzustellen.

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

Hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich sind Flächen, die

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

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

³ Wassergesetz für Baden-Württemberg

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

II.9 Altlastenverdachtsflächen

Das Landratsamt Ortenaukreis hat im Jahr 1994 eine flächendeckende historische Erhebung von Altlastverdachtsflächen durchführen lassen, die in den Jahren 2004 und 2006 aktualisiert worden sind. Die Erhebungen umfassen sämtliche Flächen, die durch Auffüllung oder Aufhaldung verändert wurden sowie Flächen stillgelegter Betriebe. Jede Fläche wurde hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz bewertet und deren weiterer Handlungsbedarf festgelegt. Bei den erfassten altlastverdächtigen Flächen handelt es sich fast ausschließlich um ehemals gewerblich/industriell genutzte Grundstücke.

| Flächen-Nr. | Art | Name | Bewertungsdatum | BN ⁵ | Handlungsbedarf ⁶ | Bereich |
|-------------|-----------|---------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------------------|------------------------|
| 1708 | BodenSK_B | AS Mechanische Werkstätten Grampp | 12.09.1996 | 0 | B | Nördlicher Teilbereich |
| 1837 | BodenSK_B | AS Tankstelle Enders (Nord) | 26.11.1996 | 0 | B | |
| 1839 | Altlast_A | AS Tankstelle Enders (Süd) | 26.11.1996 | 0 | A | |
| 1709 | BodenSK_B | AS Schlosserei Murr | 12.09.1996 | 0 | B | |
| 1838 | BodenSK_B | AS Reinigung Rudolph | 26.11.1996 | 0 | B | |
| 1710 | Altlasten | AS Shell-Tankstelle Sommer | 15.10.1996 | 1 | OU | mittlerer Teilbereich |
| 1690 | BodenSK_B | AS Malerbetrieb Schütterle | 11.09.1996 | 0 | B | |
| 1695 | BodenSK_B | AS Spedition Lutz mit Ev-Tankanlage | 11.09.1996 | 0 | B | |
| 1819 | BodenSK_B | AS Bettfedernreinigung Schütterle | 12.09.1996 | 0 | B | |
| 1817 | Altlasten | AS Norge-Reinigung Gebert | 15.10.1996 | 1 | OU | |
| 1711 | Altlast_A | AS Schell-Tankstelle Schaufler | 12.09.1996 | 0 | A | |
| 1844 | Altlast_A | AS Schreinerei Lieske | 26.11.1996 | 0 | A | |
| 1712 | Altlasten | AS Tankstelle Strassburger | 15.10.1996 | 1 | OU | |
| 1714 | Altlasten | AS Esso-Tankstelle Riedel | 15.10.1996 | 1 | OU | |
| 1713 | Altlasten | AS-Sopi-Tankstelle | 15.10.1996 | 1 | PU | |
| 1715 | BodenSK_B | AS Brennstoffhandel Stamann | 12.09.1996 | 0 | B | |
| 1840 | BodenSK_B | AS Bauschlosserei Zink & Hetzel | 26.11.1996 | 0 | B | |
| 1716 | Altlasten | AS Spedition Sester mit Ev-Tankanlage | 15.10.1996 | 1 | OU | |
| 1662 | BodenSK_B | AS Metallbearbeitung Jacob | 11.09.1996 | 0 | B | |
| 5838 | Altlasten | AS Hauptstraße 303a | 01.12.2003 | 1 | OU | |
| 5896 | Altlasten | AS Hauptstraße 307-309 | 01.12.2003 | 1 | OU | |

Abb. 4: Tabelle - Altlastenverdachtsflächen

⁵ BN = Beweisniveau

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

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

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

⁶ B: Belassen zur Wiedervorlage

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

OU: Orientierende Untersuchung

Für diese Fläche besteht weiterer Untersuchungsbedarf.

U: Untersuchung

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

BEGRÜNDUNG

Nachfolgenden Abbildungen sind die Standorte der Altlastverdachtsflächen zu entnehmen:



Abb. 5: Lageplan Altlastenverdachtsflächen - nördlicher Teilbereich



Abb. 6: Lageplan Altlastenverdachtsflächen - mittlerer Teilbereich zwischen Karlstraße und Hahnengasse

BEGRÜNDUNG



Abb. 7: Lageplan Altlastenverdachtsflächen - mittlerer Teilbereich zwischen Hahnen-gasse und Bismarckstraße



Abb. 8: Lageplan Altlastenverdachtsflächen - südlicher Teilbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geregelt., d. h. es werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) sowie durch Ausschluss unerwünschter Nutzungen soll der Bereich entlang der Hauptstraße städtebaulich geordnet werden. Der Bebauungsplan regelt die Art der baulichen Nutzung im Innenbereich, d. h. die Regelungen beziehen sich auf bereits bebaute Grundstücke. Eingriffe in den Boden finden demnach nicht statt.

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

II.10 Denkmalschutz

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

Die mittelalterliche und frühneuzeitliche Gestalt der Stadt Kehl ist an der heutigen Baustruktur nicht mehr ablesbar. Diese ist vor allem vom Neubau unter Friedrich Weinbrenner im frühen 19. Jahrhundert geprägt. Die archäologische Bedeutung des Gebietes ist daher nicht offensichtlich, die Feststellung archäologisch relevanter Bereiche in dem heute meist dicht bebauten Gebiet demzufolge von großer Wichtigkeit.

Nach dem von der Denkmalpflege, Ref. 26, herausgegebenen archäologischen Stadtkataster Kehl liegt das südwestliche Areal des nördlichen Teilbereichs (s. Abb. 7) innerhalb des Interessenbereichs der archäologischen Denkmalpflege. Auch auf den im Interessenbereich der Archäologischen Denkmalpflege ohne Signatur gebliebenen Areale sind teilweise archäologische Funde und Befunde belegt. Baumaßnahmen müssen hier zur Stellungnahme vorgelegt werden und bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

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

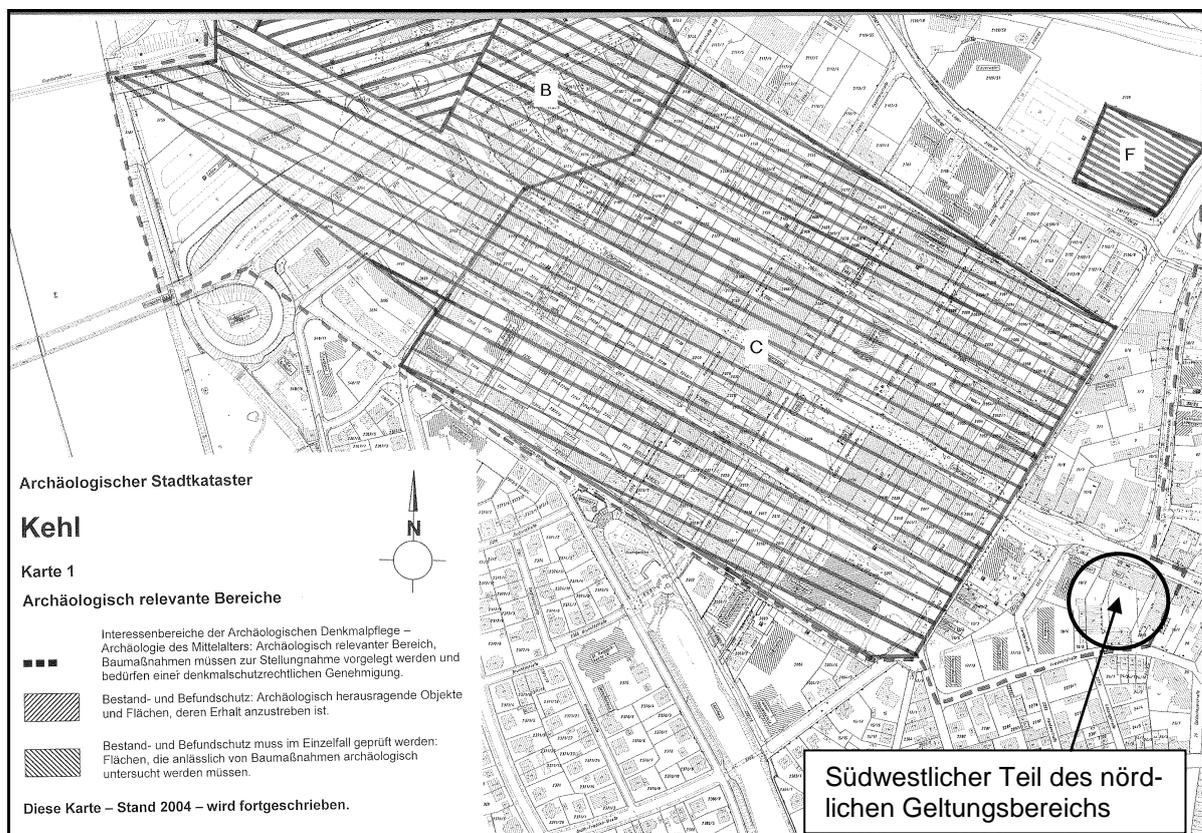


Abb. 9: Archäologisch relevante Bereiche

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vollständig bebauten Bereich. Geregelt wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung. Bei der Errichtung bzw. Herstellung von baulichen Vorhaben ist im Rahmen der Baugenehmigung die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen. Bei Veränderungen, Um- und Ausbau von denkmalgeschützten Gebäuden ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Bau- und Kunstdenkmal, Freiburg, frühzeitig zu beteiligen.

III. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße in Kehl-Stadt befindet sich zwischen der Großherzog-Friedrich-Straße und der Straße An der alten Schutter. Er ist insgesamt ca. 11,16 ha groß und besteht aus drei Teilbereichen:

| | | |
|---------------------------|-----|----------------------------|
| - nördlicher Teilbereich | ca. | 19.750 m ² |
| - mittlerer Teilbereich | ca. | 81.560 m ² |
| - südlicher Teilbereich | ca. | 10.315 m ² |
| Gesamtfläche | | ca. 111.625 m ² |
| davon: Grundstücksflächen | ca. | 90.000 m ² |
| Verkehrsflächen | ca. | 21.625 m ² |

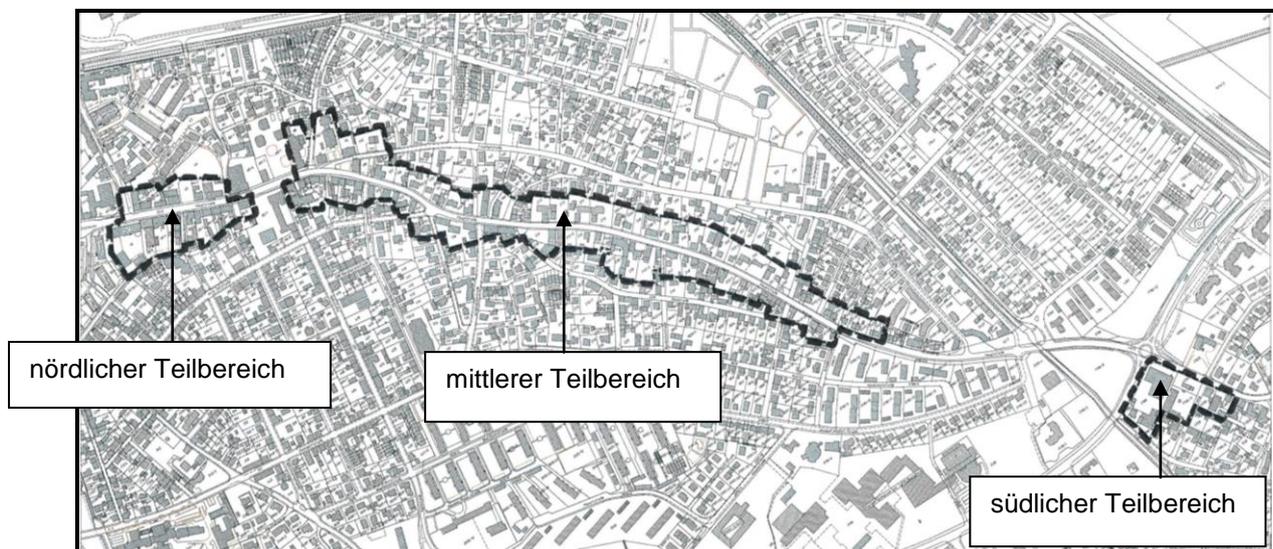


Abb. 10: Geltungsbereich

Der nördliche Teilbereich grenzt im Nordwesten an die Oberländerstraße, im Südwesten an das Behördenzentrum und reicht im Südosten bis an die Wilhelmschule und im Nordosten bis an die Lammstraße.

Der mittlere Teilbereich grenzt im Südwesten an die Karlstraße, im Nordwesten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hauptstraße/Johann-Gerber-Straße", im Südosten an die Schubertstraße und reicht im Nordosten bis fast an die Friedhofstraße.

Der südliche Teilbereich befindet sich südlich der Vogesenallee. Er grenzt im Osten an die Hauptstraße, im Süden an die Straße An der alten Schutter und im Westen an Wohnbebauung bzw. an eine öffentliche Grünfläche.

Die drei Teilbereiche an der Hauptstraße in Kehl-Stadt sollen durch einen sog. nichtqualifizierten Bebauungsplan, der lediglich die Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO regelt, städtebaulich geordnet werden. Ein Kernstück der Satzung ist die Regelung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben.

Aufgrund des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen.

IV. Bestandsbeschreibung

IV.1 Verkehrssituation

Das Plangebiet liegt an der sehr verkehrsintensiven Hauptstraße, die N-S-verlaufend die Kernstadt durchquert und die südlichen Ortschaften an die Kernstadt anschließt bzw. die Verbindung zur B 28 herstellt.

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

Zur Verbesserung der Verkehrssituation wurden bereits verkehrslenkende Maßnahmen durchgeführt, um den Durchgangsverkehr auf die Ringstraße zu verlagern. Die Ringstraße ist als Umgehungsstraße konzipiert und soll die Verbindung zwischen der B 28, dem Rheinhafen und den im Norden liegenden Gewerbegebieten zu den südlich liegenden Ortschaften herstellen.

Die Signalanlage an der Kreuzung Ringstraße/Vogesenallee wurde entfernt und der Kreuzungsbereich als Kreisverkehr ausgebaut, um Rückstaus und längere Wartezeiten im Kreuzungsbereich zu vermeiden und ein zügigeres Vorwärtskommen auf der Ringstraße zu ermöglichen. Weitere Ausbaumaßnahmen sind im Bereich des Gewerbezentrums Sundheim vorgesehen.

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

IV.2 Nutzungsverteilung

Die südliche Kernstadt ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Entlang der Hauptstraße findet man einige Bereiche, die neben Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben auch Handwerks- und gewerbliche Betriebe aufweisen. Die Wohnnutzung nimmt nach Süden zu.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist im März 2009 eine Bestandsaufnahme durchgeführt worden, in der alle Nutzungen im Geltungsbereich kartiert wurden. Ebenfalls wurden die dortigen Bewohner zahlenmäßig erfasst.

IV.2.1 Nördlicher Teilbereich

Der nördliche Teilbereich grenzt im Nordwesten an das Behördenzentrum, im Nordosten an die Oberländerstraße und reicht im Südenwesten bis an die Wilhelmschule und im Nordosten bis an die Lammstraße. Dieser Bereich ist durch geschlossene Bebauung gekennzeichnet und städtisch geprägt. Jedoch weist er städtebauliche Defizite wie sanierungsbedürftige Gebäude, Gestaltungsmängel etc auf. Der Bereich bietet angesichts des hohen Verkehrsaufkommens nur geringe Aufenthaltsqualität. Problematisch ist die Parkraumsituation.

Gemäß Einzelhandelsgutachten ist der nördliche Teilbereich als Innenstadt-Ergänzungsbereich dargestellt, d. h. dieser Bereich sollte als Einzelhandelsstandort nicht weiter ausgebaut werden.

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ist in diesem Bereich noch stark vertreten. Die Dichte der Einzelhandelsnutzungen nimmt hier gegenüber der City-Lage aber deutlich ab. Neben einer Bäckerei (z⁷) mit angeschlossenen Café gibt es folgende Einzelhandelsbetriebe: Damen-Oberbekleidung (z), Apotheke (z), Schreibwaren (z), Juwelier (z), Bastel- und Geschenkartikel (z), Matratzen, Tierfutter (z), Fahrräder (z). Festzustellen ist, dass alle Geschäfte zentrenrelevante Sortimente führen.

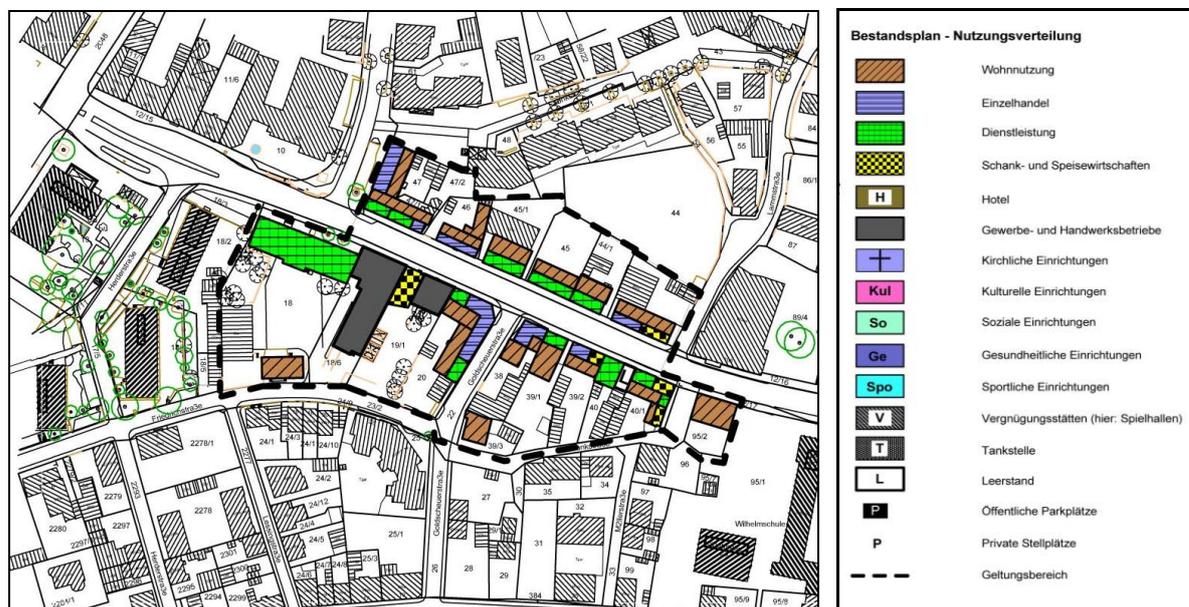


Abb. 11: Nutzungsverteilung - nördlicher Bereich

Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüro, Raumausstatter, Fahrschule, Frisör, Architekturbüro, Ärzte, Rechtsanwälte, Krankengymnastik, medizinische Einrichtungen, Schlüssel-Dienst, Kfz-Schilder und Büronutzung haben sich angesiedelt. Neben der Post ist auch die Telekom als technische Versorgungseinrichtung mit Sendemast untergebracht.

⁷ (z) = zentrenrelevanter Einzelhandel

Gastronomische Betriebe wie Café, Pizza-Service, Kebab/Grill sind vorhanden. Auffallend ist, dass in diesem Bereich hochwertige gastronomische Betriebe fehlen.

Bis auf eine Fahrrad-Werkstatt und einem Atelier für Einrahmungen sind keine weiteren Gewerbebetriebe ansässig.

Wohnnutzung ist im gesamten Bereich zu finden, wobei bis auf wenige Ausnahmen das Wohnen ausschließlich in den oberen Geschossen vorkommt.

Insgesamt findet man hier eine Vielzahl von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Gewerbeansiedlungen spielen in diesem Bereich eine untergeordnete Rolle. Negativ wirkt sich die Anzahl von Imbissen auf die städtebauliche Qualität aus.

IV.2.2 Mittlerer Teilbereich

Der mittlere Teilbereich grenzt im Nordwesten an die Karlstraße, im Nordosten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hauptstraße/Johann-Gerber-Straße" und im Süden an die Schubertstraße bzw. im Südosten an Wohnbebauung.

Der mittlere Teilbereich ist sowohl durch geschlossene als auch durch offene Bebauung gekennzeichnet. Zum Teil reicht die Bebauung bis an den Straßenraum heran. Vor allem im südöstlichen Teil findet man lockere Bebauungsstrukturen vor. Es fehlen einheitliche Gestaltungsmerkmale wie Proportionen, Maßstab, Material etc. Auffallend ist eine Ansammlung von Spielhallen im Norden des mittleren Teilbereichs.

Der mittlere Teilbereich ist durch Wohnnutzung geprägt. Wohnen findet nicht nur ab dem 1. Obergeschoss statt, sondern auch in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern.

Die Dichte der Einzelhandelsnutzungen nimmt Richtung Süden deutlich ab. Vorhanden sind Bäckerei (z), Metzgerei (z), zwei SB-Lebensmittelmärkte (z), Apotheke (z), Blumenladen (z), Hutgeschäft (z), Versand-Shop (z), Fahrrad-Fachhandel (z), Elektrofachgeschäft (z), Angelbedarf (z). Auffallend ist, dass es sich bei allen Betrieben um zentrenrelevante Sortimente handelt. Untergebracht sind auch Ausstellungsräume für Designer-Möbel.

Dieser Bereich bietet ein vielfältiges Dienstleistungsangebot. Angesiedelt haben sich Reinigung, Reparatur-Annahmestelle, Paket-Dienste, Video-Verleih, Copy-Shop, Sonnenstudio, Frisör, Internet/Handy-Anbieter, Versicherungs-Agentur sowie Büronutzung.

Eine Vielzahl an medizinischen Einrichtungen wie Ärzte, Naturheilpraxis, ambulanter Pflegedienst, medizinisches Zentrum, Tierarzt, Tierklinik sowie eine Praxis für Physiotherapie sind hier zu finden. Neben sportlichen Einrichtungen wie einem Sport- und Freizeitcenter und einem Fitness-Center gibt es auch kirchliche Einrichtungen wie die ev. Christuskirche sowie das Jugendwerk, das Kleiderlädele und die Verwaltung der Diakonie. An sozialen Einrichtungen hat sich ein Gebrauchtmöbel-Lager angesiedelt. Als kulturelle Einrichtung befindet sich im Bereich der ev. Christuskirche das Hanauer Museum.

An gastronomischen Betrieben sind Restaurants, z. T. mit Hotelbetrieb, Gaststätten, Cafés sowie Imbisse vorhanden.

Auch in diesem Bereich spielen gewerblichen Betriebe eine untergeordnete Rolle. Neben einem Gebrauchtwagenhandel ist auch eine Kfz-Werkstatt untergebracht. Eine Tankstelle befindet sich in der Friedhofstraße.

BEGRÜNDUNG

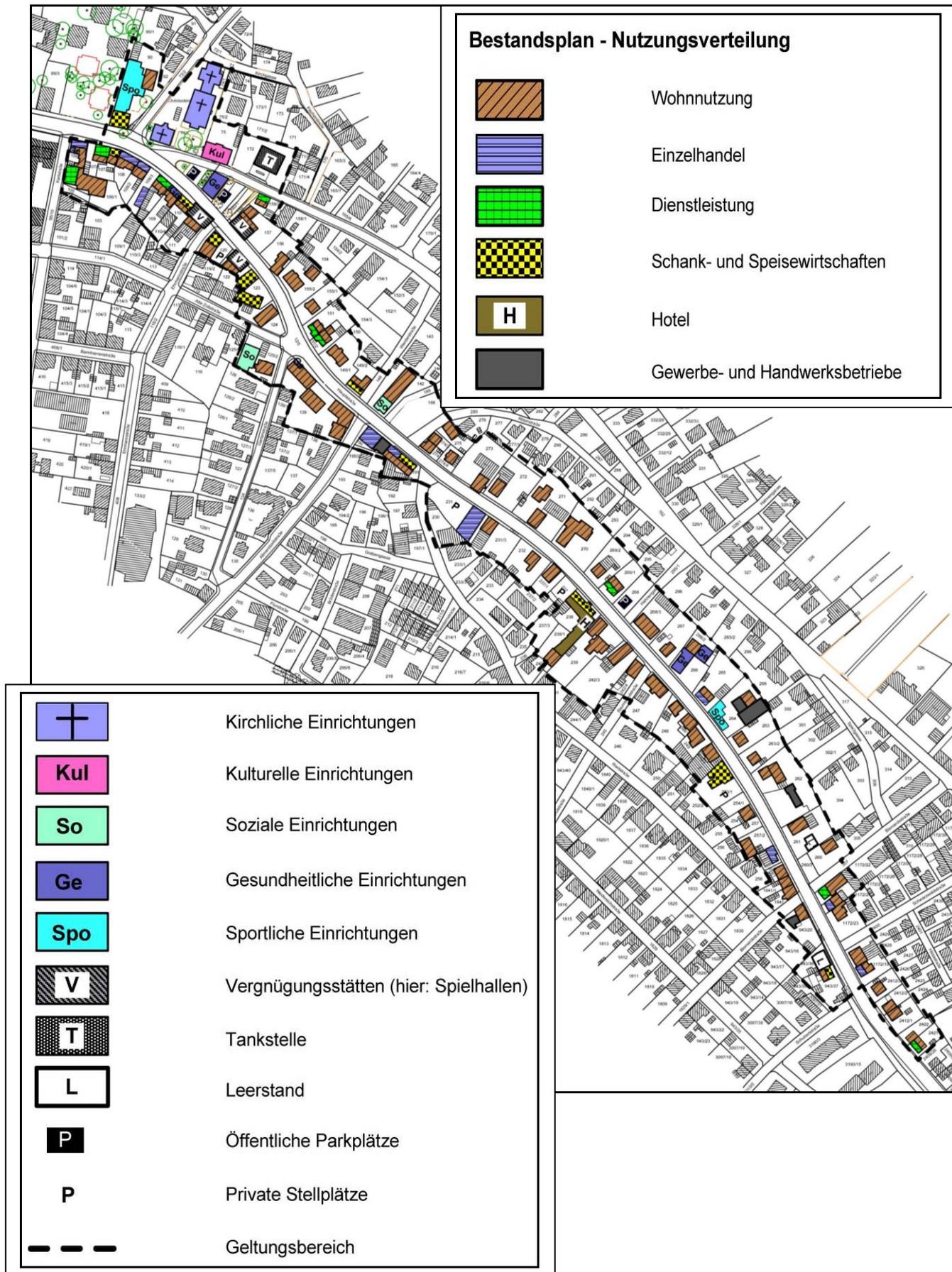


Abb. 12: Nutzungsverteilung - mittlerer Bereich

Seit in der City-Lage ausschließlich Vergnügungsstätten der Kategorie A (Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett etc.) ausnahmsweise zulässig sind, haben sich in diesem Bereich bereits drei Spielhallen (Vergnügungsstätte der Kategorie B) in unmittelbarer Nachbarschaft angesiedelt.

Eine weitere Ansiedlung von Spielhallen könnte die Wohnnutzung beeinträchtigen und bestehende Nutzungen verdrängen. Diesen Entwicklungen soll entgegengewirkt werden, um einen sog. "Trading-Down-Effekt" zu verhindern.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der mittlere Teilbereich eine gute Durchmischung aller Funktionen aufweist. Das Wohnen gehört neben Handel, Dienstleistungen und Kultur zu den Säulen einer gemischt genutzten Innenstadt.

IV.2.3 Südlicher Teilbereich

Der südliche Teilbereich grenzt im Norden an die Vogesenallee, im Osten an die Hauptstraße, im Süden an die Straße An der alten Schutter und im Westen an Wohnbebauung bzw. an eine öffentliche Grünfläche.

Siedlungsstrukturell ist der Bereich durch einen großflächigen SB-Lebensmittelmarkt geprägt. Der Einzelhandelsbetrieb, ein großflächiger Supermarkt mit Getränkemarkt, befindet sich in integrierter Lage im Kreuzungsbereich Hauptstraße/Vogesenallee und trägt zur fußläufigen Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete bei.

An gewerblichen Betrieben sind eine Kfz-Werkstatt, eine Schreinerei/Glaserei/Fensterbau sowie ein Schrauben/Dübel-Handel untergebracht. Daneben findet man Büronutzung sowie eine Fahrschule. Weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind nicht vorhanden.

Die Wohnnutzung ist durch freistehende Wohngebäude gekennzeichnet. Wohnen findet in den westlichen bzw. in den ruhigeren Bereichen statt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass im südlichen Teilbereich das Wohnen eher von untergeordneter Bedeutung ist.

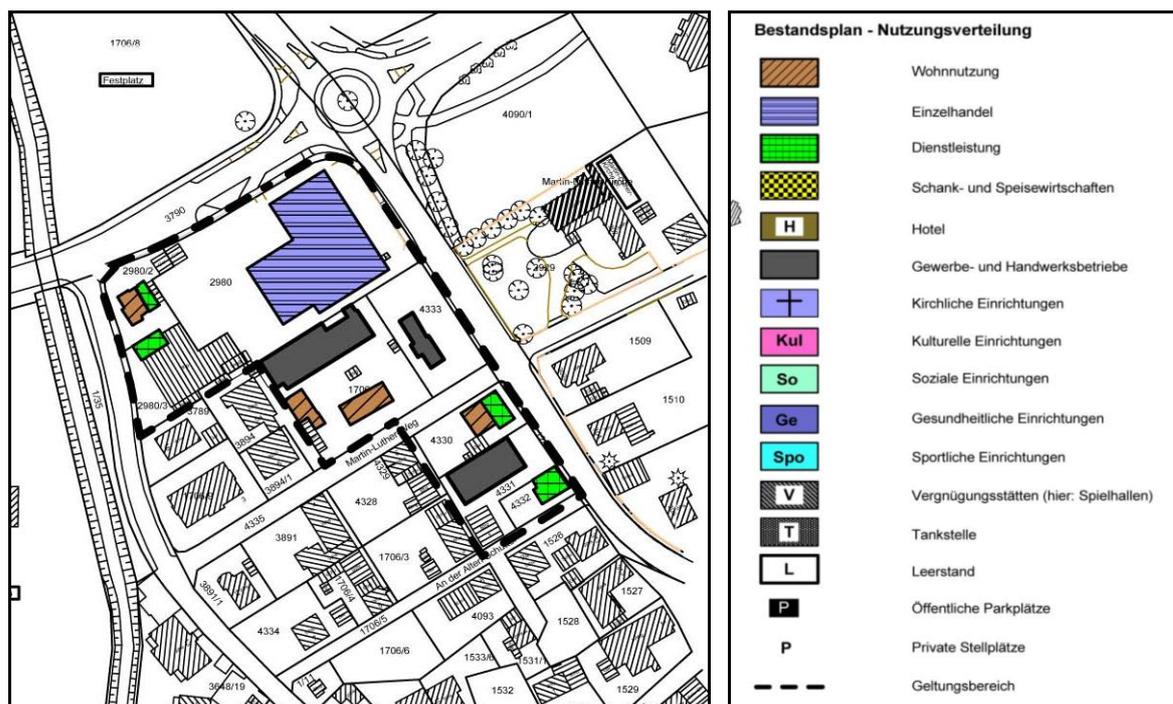


Abb. 13: Nutzungsverteilung - südlicher Bereich

IV.3 Verteilung der Wohnbevölkerung

Die Zahl der Bewohner und ihre Verteilung innerhalb des Planungsgebietes sind wichtige Ausgangsgrößen für die Entwicklung der einzelnen Bereiche und Grundlage für die Festsetzung von Baugebieten.

Insgesamt leben im Plangebiet etwa 550 Einwohner (EW) auf einer Fläche von 11 ha, das sind 50 EW/ha.

Zum Vergleich: In der gesamten Kernstadt beträgt die durchschnittliche Siedlungsdichte 42 EW/ha. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Siedlungsbereiche im Süden der Kernstadt vor allem durch lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern gekennzeichnet sind.

V. Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße in Kehl-Stadt werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung eines attraktiven Stadtbereichs durch Funktionsmischung
- Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung
- Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion
- Entwicklung von Gewerbe und Dienstleistungen
- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
- Regelung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten
- Vermeidung von Immissionskonflikten gem. § 50 BImSchG

VI. Städtebauliche Konzeption

Die vorgesehene Planung findet im Innenbereich statt, der nach § 34 BauGB planungsrechtlich gesichert ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ausschließlich die Art der baulichen Nutzung städtebaulich geregelt werden.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, das Plangebiet als Wohn- und Geschäftsstandort weiterzuentwickeln, d. h. Standortsicherung und Aufwertung von Wohnen, Gewerbe sowie Einzelhandel und Dienstleistung. Aufgrund der Gegebenheiten und der Planungsziele werden im Plangebiet allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiet dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung mehr oder weniger dem Wohnen.

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

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

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

VI.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog der BauNVO sieht neben der Hauptnutzungsart Wohnen weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor, die der Versorgung sowie der Daseinsführ- und Vorsorge der Wohnbevölkerung dienen.

Der Erhalt und/oder die Verbesserung der Nahversorgungssituation insbesondere mit Lebensmitteln in den Wohnsiedlungsbereichen der Kernstadt ist ein wichtiges Ziel. Eine fußläufige Nahversorgung der Einwohner mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs im Bereich Nahrungs-/Genussmittel soll gesichert werden.

Im WA sind allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Im innerstädtischen Bereich sind aufgrund des Flächenbedarfs und der möglichen Immissionen weder Anlagen für Verwaltungen, noch Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen zulässig. Die Bewohner dieser Gebietsteile sollen von einer erhöhten Wohnruhe ausgehen können. Alle Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bzw. einen größeren Stellplatzbedarf einhergehend mit erhöhten Immissionen mit sich bringen wie Lärmstörungen durch Zu- und Abfahrten von Fahrzeugen, Türenschnellen u. ä. durch die Benutzer etc. sind in diesen Bereichen unzulässig.

Anlagen für Verwaltungen benötigen eine gute verkehrliche Anbindung sowie eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen. In die Wohngebiete würde zusätzlicher Kfz-Verkehr (An-/ Abfahrt, Parkplatzsuchverkehr) geführt, der das Wohnen nachhaltig stören kann. Mit dem Betrieb von Tankstellen sind regelmäßig Geräuschbelästigungen verbunden (An-/ Abfahrt, Türenschnellen etc.). Diese verkehrserzeugende Art der Nutzung widerspricht grundsätzlich der Ausweisung im Innenstadtbereich. Tankstellen, aber auch Gartenbaubetriebe benötigen einen größeren Flächenbedarf. Die Immissionsbelastungen, die durch diese Nutzungen entstehen, können das Wohnen und das Wohnumfeld nachhaltig beeinträchtigen.

VI.2 MI - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

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

Mischgebiete eignen sich besonders für vorhandene städtebauliche Strukturen und gewachsene Ortskerne bzw. für die Beplanung des nicht beplanten Innenbereichs i. S. v. § 34 BauGB zur planerischen Lenkung der städtebaulichen Entwicklung.

Aufgrund der unterschiedlichen Standorteignung soll die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Mischgebieten differenziert geregelt werden. Im nördlichen Teilbereich, der im Einzelhandelsgutachten zum Innenstadt-Ergänzungsbereich zählt, soll zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vorgebracht, der vollständige Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Bebauungsplan führe dazu, dass die vorhandenen Betriebe selbst bei einem zufälligen Untergang (etwa durch Brand) nicht wieder errichtet werden dürften. Auch Erweiterungen und Umbauten zur Anpassung an Marktbedürfnisse seien dadurch ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO können bei Überplanung bebauter Gebiete spezielle Festsetzungen für den Bestand getroffen werden. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans eigentlich nicht mehr zulässigen Nutzungen können einen erweiterten Bestandschutz erhalten (Fremdkörperfestsetzung), d. h. dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die betreffenden Nutzungen, die verändert werden können, werden durch die «Fremdkörperfestsetzung» nicht etwa zulässig und somit in ihrem Bestand legalisiert, sondern bleiben weiterhin unzulässig und somit nur geduldet, während Veränderungen zulässig bzw. zulassungsfähig sind.

Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im mittleren und südlichen Teilbereich sollen in angemessenem Umfang gem. § 1 Abs. 10 BauNVO geändert und erweitert werden können. Die Sicherung vorhandener zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe ist städtebaulich vertretbar, weil einige Betriebe der Nahversorgung dienen und/oder eigentümergeführt sind und somit die Existenzgrundlage für die Eigentümer und ihre Familien darstellen.

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

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

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass durch Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, städtebaulich erwünschte Nutzungen verdrängt werden. Aufgegebene Einzelhandels- und Gewerbebetriebe werden durch solche Anlagen umgenutzt. Dies kann zu einer Niveauabsenkung und zu einem Verlust der Lagequalität in diesen Bereichen führen (Trading-Down-Effekt).

Zur Stärkung der Wohnnutzung, zum Erhalt vorhandener Strukturen und zum Schutz des Stadtbildes werden im Plangebiet generell weder Vergnügungsstätten (Kategorien A⁸ und B⁹) noch Sex-Shops zugelassen.

Eine konsequente Verfolgung der von der Stadt Kehl beabsichtigten Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten lässt sich deshalb mit einer erweiterten Bestandssicherung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO für die vorhandenen Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht vereinbaren. Zugunsten dieser Betriebe werden deshalb keine bestandssichernden Festsetzungen aufgenommen, weil dies angesichts der Dominanz der Betriebe die Zweckbestimmung des Baugebiets gefährden und die Planungsziele der Stadt konterkarieren würde.

Die derzeit bestehenden Vergnügungsstätten genießen bis zur Aufgabe der Nutzung Bestandsschutz. Die mit dem Bebauungsplan unzulässig werdende Nutzung kann dann weder erweitert noch verändert werden. Es besteht kein absoluter Anspruch auf Planfortbestand oder planungsrechtliche Absicherung vorhandener Nutzungen. Durch eine Nutzungsänderung wird der bisherige Bestandsschutz aufgehoben.

MI 1-Gebiete

Im nördlichen Teilbereich, der im Einzelhandelsgutachten zum Innenstadt-Ergänzungsbereich zählt, befinden sich die MI 1-Gebiete, in denen auch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Einzelhandelsgutachten zulässig sind.

Lt. Einzelhandelsgutachten sollte der als Ergänzungsbereich gekennzeichnete östliche Teil der Hauptstraße (zwischen Oberländerstraße und Lammstraße) als Einzelhandelsstandort nicht weiter ausgebaut werden. Das Einzelhandelsangebot (Damen-Oberbekleidung, Apotheke, Juwelier, Matratzen, Fahrräder) ist in diesem Bereich noch stark vertreten. 3 Geschäfte (Schreibwaren, Bastel-/Geschenkbeford, Tierfutter) haben ihren Betrieb zwischenzeitlich aufgegeben und stehen leer.

In der z. Zt. durchgeführten Teilfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist geplant, diesen Bereich wie die City-Lage selbst als Vorranggebiet für «Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten» darzustellen.

Aufgrund der Nähe zur City-Lage, dem angrenzenden Behördenzentrum und dem vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz sollten in diesem Bereich auch zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. Wenn die Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich auf nicht-zentrenrelevante Sortimente beschränkt werden, ist es schwieriger, Nachnutzungen im Einzelhandelssektor zu finden und es besteht die Gefahr, dass sich in leerstehenden Verkaufsräumen weitere Bistros ansiedeln. In diesem Bereich befindet sich bereits eine Vielzahl von gastronomischen Betrieben wie Pizza-Service, Kebab/Grill etc. Zur Zeit ist verstärkt eine Nachfrage nach Standorten zur Ansiedlung von Bistros entlang der Hauptstraße zu verzeichnen. In Gaststätten/Bistros können bis zu 3 Geldspielgeräte aufgestellt werden.

⁸ Kategorie A: Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Akrobatik o. ä.

⁹ Kategorie B: Bars, Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken etc.

Die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Innenstadt-Ergänzungsbereich stellt eine zusätzliche Möglichkeit der Nachnutzung dar.

MI 1-Gebiete werden nur im nördlichen Teilbereich, d. h. im Innenstadt Ergänzungsbereich festgesetzt.

In den MI 1-Gebieten sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² und einer Bruttogeschossfläche von 1.200 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten und Sex-Shops.

In den MI 1- und MI 2-Gebieten sind Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zulässig. Es handelt sich hier um einen bereits bebauten Bereich. Da Mischgebiete der bevorzugte Standort für Verwaltungsanlagen jeglicher Art sind, sollen Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Anlagen für Verwaltungen umfassen nicht nur die büromäßige Erledigung von öffentlichen und privaten Verwaltungsaufgaben, sondern auch Einrichtungen wie Feuerwehrdepots u. ä.

Aus städtebaulichen Gründen sollen innerhalb der Kernstadt weder Gartenbaubetriebe noch Tankstellen zugelassen werden. Darüber hinaus werden Vergnügungsstätten und Sex-Shops ausgeschlossen.

Aufgrund des Flächenbedarfs und der möglichen Immissionen sind weder Gartenbaubetriebe noch Tankstellen zulässig. Mit dem Betrieb von Tankstellen sind regelmäßig Geräuschbelästigungen verbunden. Diese verkehrserzeugende Art der Nutzung widerspricht grundsätzlich der Ausweisung innerhalb der Kernstadt.

Vergnügungsstätten und Sex-Shops können städtebauliche Spannungen und Konflikte auslösen. Sie nehmen auf das äußere Erscheinungsbild der Umgebung kaum Rücksicht und können zu einem Identitätsverlust des Stadtteils beitragen.

MI 2-Gebiete

In den MI 2-Gebieten (mittlerer und südlicher Teilbereich) sollen über die bestehenden Nutzungen hinaus nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. Kehler Sortimentsliste (s. Anhang) allgemein zugelassen werden. Jedoch soll eine möglichst flächendeckende fußläufige Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs ermöglicht werden. Hierfür sind vorhandene Nahversorgungsangebote zu erhalten und zu stärken.

In den MI 2-Gebieten sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gem. Sortimentsliste der Stadt Kehl bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² und einer Bruttogeschossfläche von 1.200 m²,
- zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² und einer Bruttogeschossfläche von 1.200 m², die der Nahversorgung dienen,
- Erneuerungen und bauliche Änderungen vorhandener zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufs- oder Geschossfläche und nicht mit einer Nutzungsänderung verbunden sind,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gem. Sortimentsliste der Stadt Kehl,
- Nutzungsänderungen zu einem Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevantem Kernsortiment gem. Sortimentsliste der Stadt Kehl,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten und Sex-Shops.

VII. Eingriffsregelung

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

Das Plangebiet stellt den Kernstadtbereich von Kehl dar. Es handelt sich um einen bereits stark bebauten und intensiv genutzten Bereich. Aufgrund des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen.

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

Anhang

Sortimentsliste der Stadt Kehl



Tab. 6: Sortimentsliste Stadt Kehl

| Zentrenrelevante Sortimente | Nicht zentrenrelevante Sortimente |
|---------------------------------------|--|
| Bastel- und Geschenkartikel | Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör |
| Bekleidung aller Art | Bauelemente, Baustoffe |
| (Schnitt-)Blumen | Beleuchtungskörper, Lampen |
| Briefmarken | Beschläge, Eisenwaren |
| Bücher | Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten |
| Büromaschinen (ohne Computer) | motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör |
| Campingartikel | Erde, Torf |
| Computer, Kommunikationselektronik | Farben, Lacke |
| Drogeriewaren | Fliesen |
| Elektrokleingeräte | Gartenhäuser, -geräte |
| Elektrogroßgeräte | Herde/ Öfen |
| Fahrräder und Zubehör | Holz |
| Foto, Video | Installationsmaterial |
| Gardinen und Zubehör | Küchen (inkl. Einbaugeräte) |
| Glas, Porzellan, Keramik | Möbel (inkl. Büromöbel) |
| Haushaltswaren/ Bestecke | Pflanzen und -gefäße |
| Haus-, Heimtextilien, Stoffe | Rollläden und Markisen |
| Kosmetika und Parfümerieartikel | Werkzeuge |
| Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen | Zooartikel |
| Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle | |
| Leder- und Kürschnerwaren | |
| Musikalien | |
| Nähmaschinen | |
| Nahrungs- und Genussmittel | |
| Optik und Akustik | |
| Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf | |
| Reformwaren | |
| Sanitätswaren | |
| Schuhe und Zubehör | |
| Spielwaren | |
| Sportartikel einschl. Sportgeräte | |
| Tonträger | |
| Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren | |
| Unterhaltungselektronik und Zubehör | |
| Waffen, Jagdbedarf | |
| Zeitungen/ Zeitschriften | |

Quelle: eigener Vorschlag auf Grundlage eigener Einzelhändlerbefragung November 2006

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg



REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Referat 26 Denkmalpflege

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale und der zu prüfenden Objekte

Regierungsbezirk: **Freiburg**
Land-/Stadtkreis: **Ortenaukreis** *Auszug*
Gemeinde: **Kehl** *Auszug* Stand: 20.04.2009

Kehl

- Friedhofstraße 3 (Flst.Nr. 0-75/1)**
Evangelische Christuskirche, 1822-24. Saalkirche mit eingestelltem Eingangsturm. Architekt: Johann Friedrich Voss. § 28
- Friedhofstraße 5 (Flst.Nr. 0-75)**
Museum, urspr. Volksschule. Erbaut 1863 nach Plänen des Großherzoglich Badischen Bauamtes. Zweigeschossiger kubischer Baukörper auf Kellersockel mit Walmdach, Fensterbankgesims und Fensterrahmungen in rotem Sandstein. § 2
- Hauptstraße 120 (Flst.Nr. 0-90)**
Gasthaus Barbarossa, um 1900. Zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach, umlaufendes Gurtgesims. Fensterverdachungen im Obergeschoss zur Hauptstraße. § 2
- Hauptstraße 122 (Flst.Nr. 0-161)**
Altes Rathaus von Dorf Kehl, 1844. Zweigeschossiger Bau mit Walmdach, symmetrische Fassadengestaltung, Betonung der Mittelachse durch Eingang und Balkon. Entwurf: Großherzogliches Bauamt Karlsruhe. Nach 1910 Umbau zum Wohnhaus. § 2
- Hauptstraße 132, 132a (Flst.Nr. 0-156)**
Wohnhaus, 19. Jh. Zweigeschossiges Gebäude in Fachwerkbauweise, Satteldach, am Giebel Wetterdächer. P*
- Hauptstraße 132a**
- siehe Hauptstraße 132
- Hauptstraße 147 (Flst.Nr. 0-123)**
Wohn- und Geschäftshaus, 19. Jh. Giebelständiger eingeschossiger Fachwerkbau mit Kniestock und Krüppelwalmdach. § 2
- Hauptstraße 160 (Flst.Nr. 0-273)**
Winkelgehöft, 19. Jh. mit Einfriedung. Wohngebäude eingeschossig mit Kniestock, Satteldach, rechtwinklig dazu Ökonomie, beides in Fachwerkbauweise. Einfriedung mit Sandsteinpfeilern, dort datiert 1831. § 2
- Hauptstraße 168 (Flst.Nr. 0-271)**
Winkelgehöft, 19. Jh. Wohngebäude eingeschossig mit Kniestock, Satteldach, rechtwinklig dazu Ökonomie, beides in Fachwerkbauweise. Wetterdächer am Giebel. (Sachgesamtheit) § 2
- Hauptstraße 179 (Flst.Nr. 0-237, 0-237/1)**
Wohnhaus, 18. Jh. und Einfriedung. Eingeschossiges Gebäude auf Kellersockel, Kniestock, Krüppelwalmdach, Zierfachwerk am Giebel. Einfriedung mit Sandsteinpfeilern. § 28
- Hauptstraße 186 (Flst.Nr. 0-266)**
Wohnhaus, 19. Jh. Eingeschossiges Gebäude mit Kniestock, Krüppelwalmdach, Fachwerkkonstruktion, Wetterdächer am Giebel. § 2
- Hauptstraße 189 (Flst.Nr. 0-242/3)**
Wohnhaus, 19. Jh. Eingeschossiges Gebäude mit Satteldach, Fachwerkkonstruktion, Wetterdächer am Giebel. P*

Vorprüfung des Einzelfalls

Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße in Kehl-Stadt
Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB
Juni 2009

Vorprüfung des Einzelfalls

Seit 2007 sind verstärkt Bestrebungen von Investoren festzustellen, Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen in den Innenstadtbereichen anzusiedeln. Einige Bereiche entlang der Hauptstraße sind durch gewerbliche Nutzungen geprägt (gemischte Bauflächen). Da diese Flächen nicht durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert sind, ist hier § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) anzuwenden. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind im Mischgebiet nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebiets zulässig.

Die zunehmende Ansiedlung von Spielhallen stört im städtebaulichen Umfeld und führt zu Spannungen mit der Wohnbevölkerung. Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die Kernstadt entlang der Hauptstraße vor allem als Wohn- aber auch als gewerblichen Standort weiterzuentwickeln, d. h. Standortsicherung und Aufwertung von Wohnen, Gewerbe und Handwerk sowie Einzelhandel und Dienstleistung.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele hat der Gemeinderat der Stadt Kehl die Aufstellung des Bebauungsplans zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße in Kehl-Stadt am 17.12.2008 beschlossen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

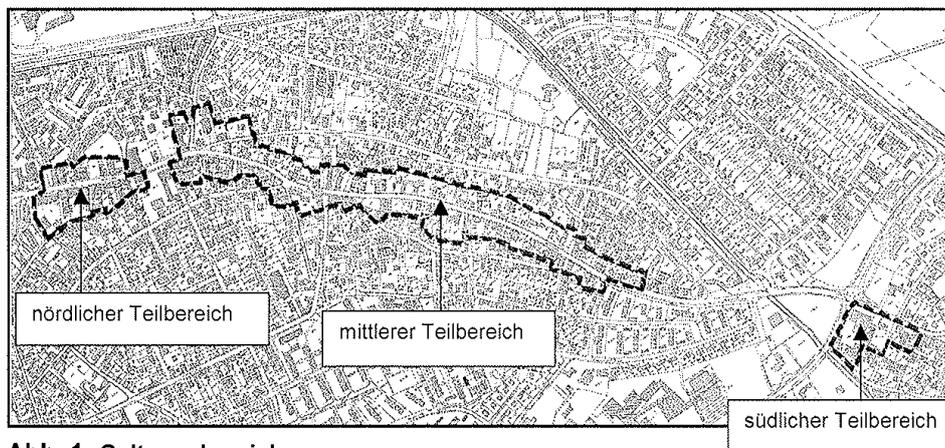


Abb. 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße in Kehl-Stadt setzt sich aus drei Teilbereichen zusammen:

| | |
|--------------------------|---------------------------|
| - nördlicher Teilbereich | ca. 19.750 m ² |
| - mittlerer Teilbereich | ca. 81.560 m ² |
| - südlicher Teilbereich | ca. 10.315 m ² |

Gesamtfläche ca. 111.625 m²

| | |
|--------------------|---------------------------|
| davon | |
| Grundstücksflächen | ca. 90.075 m ² |
| Verkehrsflächen | ca. 21.550 m ² |

Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße in Kehl-Stadt
Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB
Juni 2009

Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Im Geltungsbereich sollen neben allgemeinen Wohngebieten (WA) auch Mischgebiete (MI) festgesetzt werden. Lt. § 17 BauNVO ist in WA-Gebieten eine GRZ von 0,4 und in MI-Gebieten eine GRZ von 0,6 als Obergrenze zulässig.

Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 90.075 m². Setzt man für den gesamten Geltungsbereich die für MI-Gebiete zulässige max. GRZ von 0,6 an, so erhält man eine maximale Gesamtgrundfläche von 54.045 m² (WA: GRZ 0,4 = ca. 36.000 m² Grundfläche).

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist bei einer Grundfläche ab 20.000 m² bis unter 70.000 m² eine Vorprüfung im Hinblick auf mögliche erhebliche Umweltauswirkungen durchzuführen. Diese Prüfung hat auf der Grundlage der Anlage 2 zum BauGB zu erfolgen. Die Vorprüfung bezieht sich auf solche Umweltauswirkungen, die für den betreffenden Bebauungsplan im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB (Abwägungsmaterial) von Bedeutung sein könnten. Die Vorprüfung bedeutet nur eine überschlägige Abschätzung, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird nachfolgend anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 BauGB durchgeführt:

Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 2 BauGB)

| | | |
|-----|---|--|
| 1. | Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf | |
| 1.1 | das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt; | Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der ausschließlich die Art der baulichen Nutzung im Bestand regelt. Durch Ausschluss bzw. Eindämmung von Nutzungen, die für die Geschäfts- und Wohnnutzung als schädlich angesehen werden, soll der Bereich entlang der Hauptstraße geordnet bzw. gesichert werden. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Regelung zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben. |
| 1.2 | das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst; | Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und Verkehrsflächen dargestellt. Das Plangebiet stellt den bebauten und als Wohn- und Geschäftsbereich genutzten Kernstadtbereich entlang der Hauptstraße dar. Er ist komplett anthropogen beeinflusst. Pläne und Programme werden durch den Bebauungsplan <u>nicht</u> beeinflusst. |
| 1.3 | die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung; | Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem bereits intensiv genutzten Bereich. Ziel ist die Stärkung/Entwicklung der Wohnnutzung und der Erhalt vorhandener Strukturen. Die Stärkung bzw. Qualitätsverbesserung der Innenentwicklung als Instrument zur Umsetzung des Nachhaltigkeitsgedankens trägt zur Vermeidung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich bei. Es werden <u>keine</u> erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen erwartet. |

Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße in Kehl-Stadt
Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB
Juni 2009

| | | |
|-----|---|---|
| 1.4 | die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme; | Der Bebauungsplan regelt ausschließlich die Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich daher an der Umgebungsbebauung, d. h. aufgrund des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen. Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte. Die Hauptstraße als Bundesstraße 36 weist bereits ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Nutzungen, die die Verkehrssituation verschlimmern könnten durch z. B. Stellplatzsuchverkehr, An-/Abfahrt in den Abend- und Nachtstunden etc. sollen ausgeschlossen werden. Im Geltungsbereich befinden sich Altlastenverdachtsflächen. Aufgrund der Nutzungsregelung finden keine Eingriffe in den Boden statt, da es sich um bereits bebaute Grundstücke handelt. Durch den Bebauungsplan wird <u>kein</u> zusätzlicher Eingriff vorgenommen. |
| 1.5 | die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften. | Derzeit bestehen <u>keine</u> Hinweise, dass der Bebauungsplan eine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften besitzt. |
| 2. | Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf | |
| 2.1 | die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen; | Das Plangebiet stellt den bebauten und als Wohn- und Geschäftsbereich genutzten Kernstadtbereich der Stadt Kehl dar. Er ist komplett anthropogen beeinflusst. Es sind keine besonderen oder schutzwürdigen Funktionen bekannt, noch Schutzgebiete oder -objekte betroffen. Es sind <u>keine</u> erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten. |
| 2.2 | den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen; | Es werden durch den Bebauungsplan keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da es sich um einen bereits überbauten Bereich handelt. Im Bebauungsplan soll nur die Art der baulichen Nutzung geregelt werden, insbesondere eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten und zentrenrelevantem Einzelhandel. Es sind <u>keine</u> erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten. |
| 2.3 | die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen) | Ein besonderes Umweltrisiko wird derzeit nicht gesehen, zumal es sich um den Wohn- und Geschäftsbereich in der Kernstadt an der Hauptstraße handelt. Ein Störfallrisiko ist bei den festgesetzten Nutzungsarten gering. |
| 2.4 | den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen; | Die Hauptstraße / B 36 weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Die Auswirkungen beschränken sich auf den Nahbereich. Auswirkungen, die über die Grenzen des Geltungsbereichs hinausgehen, sind derzeit <u>nicht</u> zu erwarten. |

Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße in Kehl-Stadt
Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB
Juni 2009

| | | |
|-------|---|---|
| 2.5 | die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten; | Das Plangebiet ist weitgehend durch Gebäude oder durch befestigte Freianlagen versiegelt. Aufgrund von Nutzungsänderungen finden Eingriffe in den Boden nicht statt. Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen. Auf der Hauptstraße/B 36 ist ein hohes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen. Nutzungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringen (z.B. Stellplatzsuchverkehr) sollen ausgeschlossen werden. Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Plangebietes liegt <u>nicht</u> vor. |
| 2.6 | folgende Gebiete: | |
| 2.6.1 | im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete, | Das gemeldete Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Kehl-Helmlingen“ und das FFH-Gebiet „Hanauer Land“ befinden sich nordöstlich des Rheinhafens. Südlich des Stadtgebietes liegen das gemeldete Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Nonnenweier-Kehl“ sowie das FFH-Gebiet „Untere Schutter“. Wirkungen der Nutzungsänderungen im Plangebiet auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind <u>nicht</u> zu erwarten. |
| 2.6.2 | Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst, | Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG sind von der Planung <u>nicht</u> betroffen. |
| 2.6.3 | Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst, | Nationalparke gem. § 24 BNatSchG sind von der Planung <u>nicht</u> betroffen. |
| 2.6.4 | Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes, | Weder Biosphärenreservate noch Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG sind von der Planung betroffen. |
| 2.6.5 | gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes, | Geschützte Biotopie gem. § 30 BNatSchG sind von der Planung <u>nicht</u> betroffen. |
| 2.6.6 | Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes, | Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet gem. § 19 WHG. Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 31 b WHG werden von der Planung <u>nicht</u> berührt. |
| 2.6.7 | Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, | Hierzu liegen keine Informationen vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass über die Regelungen der bestehenden Bauleitplanung die Umweltqualitätsnormen <u>nicht</u> überschritten werden. |
| 2.6.8 | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes, | Die Stadt Kehl ist Mittelzentrum. Das Plangebiet liegt in der bebauten Kernstadt. Neben der Wohnnutzung findet man Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, gastronomische Einrichtungen sowie Gewerbebetriebe. An das Plangebiet grenzen Wohnbauflächen an. |
| 2.6.9 | in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. | Ein Teil des Änderungsgebietes befindet sich innerhalb des Interessenbereichs der archäologischen Denkmalpflege. Im Plangebiet befinden sich Bau- und Kunstdenkmale. Vorhandene Baudenkmäler bleiben erhalten. |

Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße in Kehl-Stadt
Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB
Juni 2009

Insgesamt kann aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls festgestellt werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan "Regelung der Art der baulichen Nutzung entlang der Hauptstraße in Kehl-Stadt" zum Zeitpunkt der Vorprüfung zu erwarten sind. Dem gemäß kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Mit Schreiben vom 02.04.2009 wurde bereits zu diesem Bebauungsplan eine frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Bedenken sind keine vorgebracht worden.

Kehl, den 10. Juni 2009 Tr.