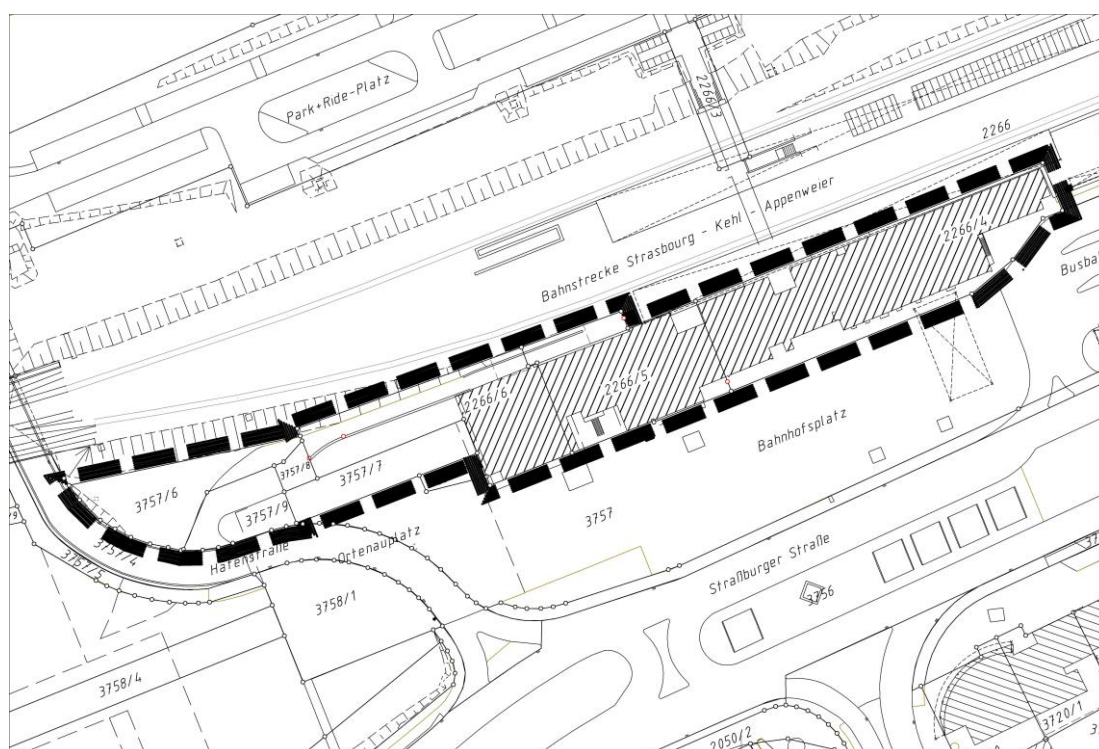


Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude

im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Begründung

Inhaltsverzeichnis

I	Notwendigkeit der Planung	1
II	Geltungsbereich und Bestand	3
III	Vorhandene Planungen	9
III.1	Regionalplan Südlicher Oberrhein	9
III.2	Flächennutzungsplan der Stadt Kehl am Rhein	9
III.3	Bebauungsplan "Umgestaltung B 28" in Kehl-Stadt, 1. Änderung	10
III.4	Veränderungssperre	11
III.5	Einzelhandelsgutachten	11
III.6	Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl am Rhein	13
III.7	Denkmalschutz	13
III.8	Altlasten	16
III.9	Grundwasserstände	17
III.10	Hochwasserschutz	19
IV	Immissionen	20
IV.1	Straßenverkehr	21
IV.2	Schienenverkehr	22
IV.3	Erschütterungen aus dem Schienenverkehr	24
IV.4	Feinstaub (PM 10)	24
IV.5	Stickstoffdioxid (NO ₂)	25
V	Planungsziele	25
VI	Städtebauliche Konzeption	26
VI.1	MK-1 Gebiet	28
VI.2	MK-2 Gebiet	31
VI.3	Bahneigene Nutzungen	32
VI.4	Werbeanlagen	32
VII	Naturschutz	33
VII.1	Eingriff in Natur und Landschaft	33
VII.2	Artenschutz	33
	Anhang	36

Begründung

Abbildungen

Abb. 1	Luftbild - nördliche Innenstadt mit Bahnhofsbereich	4
Abb. 2	Fotos - Plangebiet	4
Abb. 3	Grundrisse (Stand 28.02.2012)	6
Abb. 4	Hauptnutzungsflächen im MK-1 Gebiet	7
Abb. 5	Hauptnutzungsflächen im MK-2 Gebiet	8
Abb. 6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan - Bahnhofsbereich	10
Abb. 7	Geltungsbereiche der B-Pläne "Umgestaltung B 28" in Kehl-Stadt, 1. Änderung und "Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude"	11
Abb. 8	Einzelhandels-Innenstadtbereich	12
Abb. 9	Archäologisch relevante Bereiche	14
Abb. 10	Rekonstruktion der Festung Kehl (Historische Topographie)	15
Abb. 11	Bodeneingriffskarte	16
Abb. 12	Lageplan Grundwassermessstellen 102/064-6 "3085 KEHL 1" und 132/064-2 "116 NBA KEHL"	18
Abb. 13	Grundwasserganglinien Grundwassermessstelle 102/064-6 "3085 KEHL 1"	18
Abb. 14	Grundwasserganglinien Grundwassermessstelle 132/064-2 "116 NBA KEHL"	19
Abb. 15	Lageplan Lärmquellen	20
Abb. 16	Verkehrszahlen: Prognose 2020	21
Abb. 17	Prognose Schienenverkehr Bahnübergang 36 - Kehl Hbf bis 2015	22
Abb. 18	Prognose Schienenverkehr Kehl Hbf - Bahnübergang Hafestraße bis 2015	22
Abb. 19	Beurteilungspegel	23
Abb. 20	Fotos - Freiflächen im Plangebiet	34
Abb. 21	Fotos - Böschungsbereiche außerhalb des Geltungsbereichs	34

I Notwendigkeit der Planung

Der Bahnhof ist ein wichtiger Stadteingangsbereich. Ein «lebendiger» Bahnhof ist ein Aushängeschild für eine Stadt. Dies setzt einen möglichst breiten Nutzungsmix voraus, um den Bahnhof als einen positiven Faktor in das städtische Leben zu integrieren.

Die Attraktivität des Bahnhofs hängt ab von der Nutzungsvielfalt, der Architektur und der Gestaltung des öffentlichen Raumes. Im Rahmen der Landesgartenschau 2004 wurde der Bahnhofsvorplatz neu gestaltet und die B 28 zum Stadtboulevard ausgebaut. Das Bahnhofsgebäude wurde saniert. Es ist geprägt durch verschiedene gastronomische Einrichtungen und einen Spielhallenstandort über zwei Etagen sowie einem Wettbüro.

Das Bahnhofsgebäude soll für Dienstleistungs- und Versorgungsnutzungen für Bahnreisende freigehalten werden. Dazu gehören neben dem DB-Verkaufsschaltern die gastronomischen Einrichtungen, die Bäckerei, der Zeitschriftenladen, aber auch die Bahnhofsmission.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Umgestaltung B 28", 1. Änderung befinden sich Freiflächen an der Hafestraße, die zur Sicherung und Aufwertung des Standortes Bahnhof herangezogen werden sollen. Deshalb wird dieser Teilbereich im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Umgestaltung B 28", 1. Änderung in den Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude übernommen und im Bebauungsplan "Umgestaltung B 28", 1. Änderung zurückgenommen.

Ziel der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ist, die Funktion des Bahnhofs zu stärken und zu einer positiven Imagebildung der Stadt Kehl beizutragen sowie eine repräsentative Stadteingangssituation zu erhalten.

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. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann einen Trading-Down-Effekt auslösen und zu einer Niveauabsenkung des Bahnhofsbereichs führen und damit zu einer Zerstörung städtischer Strukturen und einem Identitätsverlust beitragen. Dies führt zu dem städtebaulich nicht erwünschten Zustand, dass der ankommende Besucher in Kehl als erstes mit solchen Nutzungen konfrontiert wird und somit die Qualität dieses wichtigen Stadteingangs in Mitleidenschaft gezogen wird.

Heute gibt es keine planungsrechtlichen Regelungen im Plangebiet. Es gilt § 34 BauGB - Vorhaben im Innenbereich. Gleichzeitig ist jedoch der Gebietscharakter kaum eindeutig definierbar und es besteht die Gefahr einer einseitigen Entwicklung zu einem Vergnügungsstättenzentrum. Dieses liefe der Schaffung von Attraktivität durch Nutzungsmix entgegen und kann nur durch entsprechende planungsrechtliche Vorgaben, nämlich durch die Aufstellung eines Bebauungsplans, in dem die Art der baulichen Nutzung geregelt wird, erreicht werden.

Der Bahnhof ist eine dem Bahnbetrieb gewidmete Anlage, für die der Vorrang der Fachplanung gegenüber der Bauleitplanung gem. § 38 BauGB gilt. Wenn der Bebauungsplan Nutzungen ausschließt, die keinen Bezug zum Bahnbetrieb haben, so liegt kein Verstoß gegen die Sperrwirkung der Fachplanung vor. Festsetzungen in einem Bebauungsplan sind daher uneingeschränkt zulässig, wenn sie inhaltlich keinen Konflikt mit dem beste-

henden Charakter der Bahnanlage auslösen und deren Zweckbestimmung uneingeschränkt dem Bahnbetrieb zur Verfügung steht. Damit entsteht insoweit kein Widerspruch zur eisenbahnrechtlichen Widmung des Bahnhofsgebäudes und daher auch keine Notwendigkeit einer vorherigen Entwidmung (s. Kap. II: Geltungsbereich und Bestand).

Bei dem Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude in Kehl-Stadt handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich die Art der baulichen Nutzung regelt. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und soll gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Zeitgleich befindet sich der Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne / Quartier Voisin" im Verfahren bzw. der Bebauungsplan "Straßburger Straße / Stadteingang", 1. Änderung ist seit dem 03.02.2012 rechtsverbindlich, die ebenfalls gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden bzw. worden sind. Bei den Bebauungsplänen besteht sowohl ein räumlicher als auch ein zeitlicher Zusammenhang. Deshalb sind die zulässigen Grundflächen der Bebauungspläne zu kumulieren. Mit Datum vom 31.07.2009 ist für diese Bebauungspläne eine gemeinsame Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 BauGB durchgeführt worden (s. Anhang).

Insgesamt kann aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls festgestellt werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch diese Bebauungspläne zum Zeitpunkt der Vorprüfung zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

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 sind keine Bedenken vorgebracht worden.

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 der Nutzungsänderungen im Kernstadtbereich 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 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Zur Sicherung der Planung ist für den betroffenen Bereich eine Satzung über eine Veränderungssperre erlassen worden, die durch öffentliche Bekanntmachung vom 07.11.2009 in Kraft getreten und mit öffentlicher Bekanntmachung vom 03.11.2011 um ein Jahr bis zum 07.11.2012 verlängert worden ist.

II Geltungsbereich und Bestand

Der Bahnhof liegt deutlich abgesetzt von der Innenstadt Kehl. Die südlich angrenzende Bundesstraße 28 stellt eine Zäsur zum Zentrum dar. Die B 28 / Straßburger Straße ist die Hauptdurchgangssachse in und aus Richtung Straßburg mit einer Verkehrsbelastung von im Schnitt ca. 35.000 Kfz am Tag. Sie ist gleichzeitig die direkte Anbindung an das deutsche und französische Autobahnnetz. Die B 28 ist auch die wichtigste Stadtzufahrt nach Kehl.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch Bahngelände, im Süden durch den Bahnhofsvorplatz sowie die B 28 / Straßburger Straße und im Südwesten und Westen durch den Ortenauplatz bzw. Hafenstraße begrenzt. Der Geltungsbereich ist ca. 5.525 m² groß und befindet sich in privatem Eigentum. Zum Geltungsbereich gehören folgende Grundstücke:

Flst.Nr. 2266/4	1.956 m ²
Flst.Nr. 2266/5	1.087 m ²
Flst.Nr. 2266/6	1.077 m ²
Flst.Nr. 3757/6	612 m ²
Flst.Nr. 3757/7	400 m ²
Flst.Nr. 3757/8	68 m ²
Flst.Nr. 3757/9	325 m ²

Im Empfangsgebäude sind neben der DB Station (Verkauf von Tickets, Reiseinformationen) und der Bahnhofsmission auch Einzelhandelsbetriebe wie Bäckerei, Buchhandlung / Zeitschriften, Tabakwaren sowie gastronomische Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüro, Kosmetik-/Solarstudio, Versicherung, Presse und ein Geldautomat zu finden. Weiterhin sind dort Vergnügungsstätten wie Spielhallen und ein Wettbüro vorhanden. An das Empfangsgebäude schließt im Westen ein Beherbergungsbetrieb und weitere Restaurants an. Der Gebäudekomplex wurde mittlerweile um ein weiteres Gebäude erweitert. Dort befinden sich inzwischen die Arbeitsagentur, ein Dienstleistungsbetrieb und Büronutzungen.

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine Rasenfläche, auf der sich einige Gehölze, Rosen, schmale und niedrigere Hecken aus Koniferen sowie Gräser befinden.



Abb. 1 Luftbild - nördliche Innenstadt mit Bahnhofsbereich

Östlich des Bahnhofsvorplatzes liegt der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB). Mittelfristig ist geplant, die TRAM Strasbourg - Kehl bis an den Bahnhof Kehl zu führen und mit dem regionalen Nahverkehr zu vernetzen.

Die nördlich an die Bahnlinie angrenzende P+R-Anlage weist etwa 280 PKW-Stellplätze und 6 Busparkplätze auf. Durch die unterirdische Fußgängerverbindung wird der Parkplatz direkt an den Bahnhof angebunden.

Der Bahnhofsbereich wurde durch die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes und den Ausbau der B 28 zum Stadtboulevard aufgewertet, das Bahnhofsgebäude saniert und zwischenzeitlich aufgestockt. Hier wurden vor allem Büroflächen geschaffen.



Abb. 2 Fotos - Plangebiet

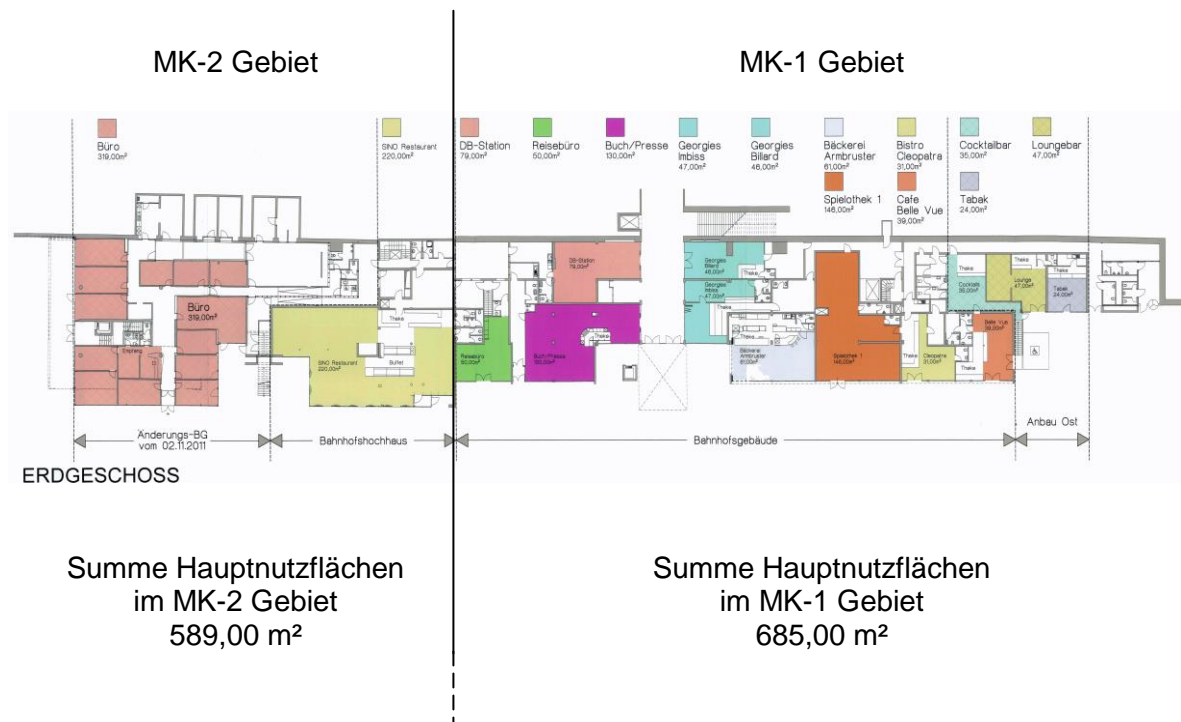
Im Geltungsbereich befinden sich Flächen, die für Bahnzwecke gewidmet sind. Hier gilt der Vorrang der Fachplanung gegenüber der Bauleitplanung. Die noch planfestgestellten

Bahnflächen sind anlagenbehaftet, d. h. auf ihnen befinden sich noch Betriebsanlagen der Bahn, die für die Aufrechterhaltung und die Sicherheit des Bahnverkehrs wichtig sind. Im Bebauungsplan werden diese Flächen als "gewidmete Bahnflächen" nachrichtlich übernommen.

Auf dem Flst.Nr. 2266/4 im Osten des Geltungsbereichs befinden sich das Empfangsgebäude der Deutschen Bahn, im Norden die Rampe zum Bahnsteig 1 (nördliche Teile der Flst.Nr. 2266/6 und 2266/5) sowie die Leitungstrasse der Deutschen Bahn, die den Bahnhofplatz von West nach Ost durchzieht.

Eine Überlagerung von Fachplanung und Bauleitplanung ist möglich, wenn hierdurch keine Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für die durch Fachplanungsrecht gesicherten Anlagen und Flächen entstehen, d. h. wenn sie der inhaltlich bestehenden Zweckbestimmung als Bahnanlage nicht zuwider laufen, die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlagen gesichert ist und die Zugänglichkeit der Anlagen zu Wartungsarbeiten nicht eingeschränkt wird.

In der Abbildung 3 sind die aktuellen Nutzungen mit Stand vom 28.02.2012 dargestellt. Die vorliegenden Grundrisse wurden der Stadt Kehl vom Bauherr zur Verfügung gestellt und der Bauherr hat der Veröffentlichung zugestimmt.



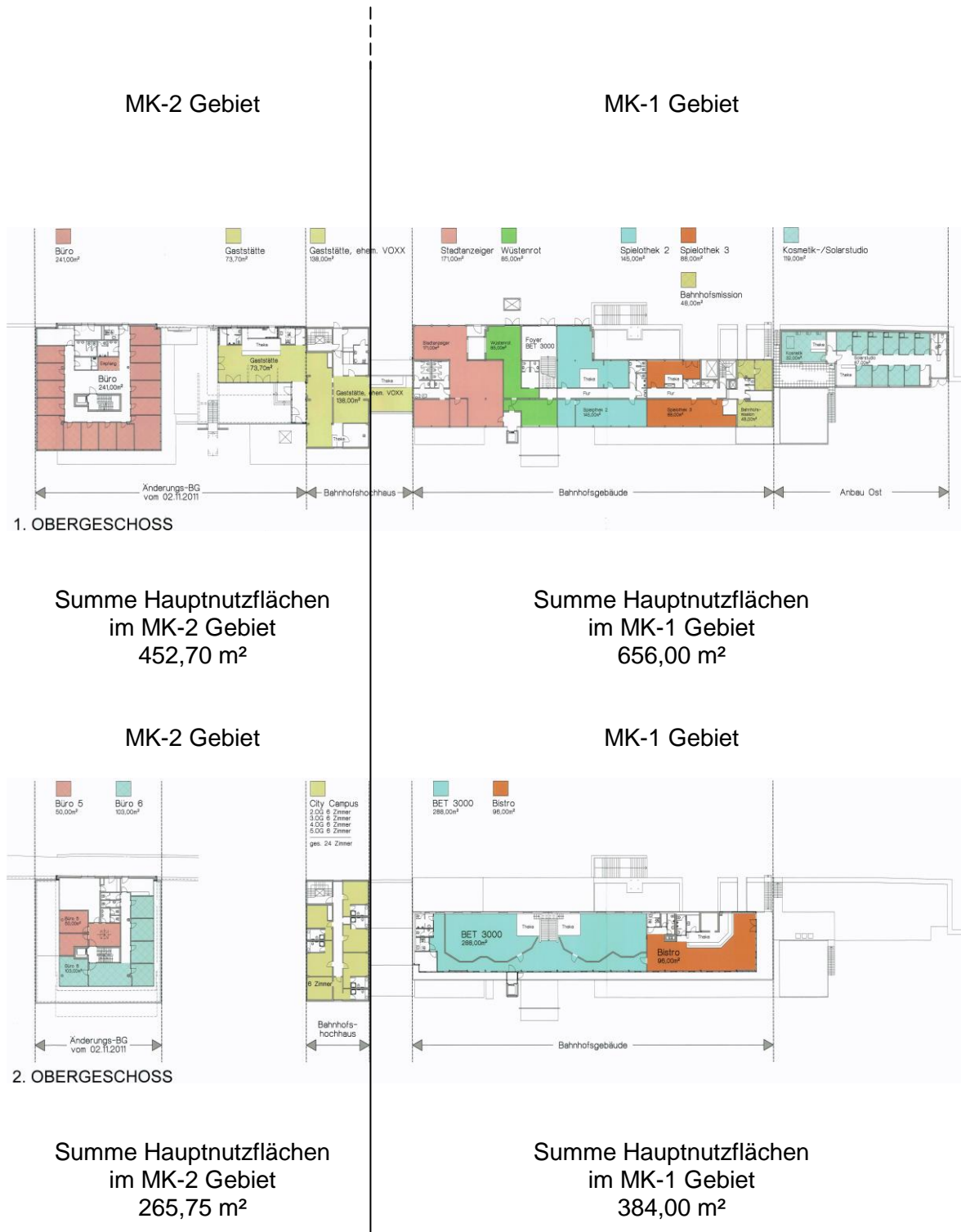


Abb. 3 Grundrisse (Stand 28.02.2012)

Quelle: Bauzeichnungen vom Bauherr zur Verfügung gestellt

In der Abbildung 4 sind die Hauptnutzungsflächen im MK-1 Gebiet tabellarisch dargestellt.

MK-1 Gebiet				
		Bahnhofsgebäude	Anbau Ost	Summe
EG	DB Station und Service	79,00 m ²	Cocktailbar	35,00 m ²
	Buch / Presse	130,00 m ²	Tabak	24,00 m ²
	Georgies Imbiss	47,00 m ²	Loungebar	47,00 m ²
	Georgies Billiard	46,00 m ²		
	Bäckerei Armbruster	61,00 m ²		
	Spielothek 1	146,00 m ²		
	Bisto Cleopatra	31,00 m ²		
	Cafe Belle Vue	39,00 m ²		
	Summe	579,00 m²	Summe	106,00 m²
1. OG	Stadtanzeiger	171,00 m ²	Kosmetik- / Sonnenstudio	119,00 m ²
	Wüstenrot	85,00 m ²		
	Spielothek 2	145,00 m ²		
	Spielothek 3	88,00 m ²		
	Bahnhofsmision	48,00 m ²		
Summe	537,00 m²	Summe	119,00 m²	656,00 m²
2. OG	BET 3000	288,00 m ²		
	Bistro	96,00 m ²		
Summe	384,00 m²	Summe	0,00 m²	384,00 m²
3. OG				
4. OG				
5. OG				
Summe	1.500,00 m²	Summe	225,00 m²	1.725,00 m²

Abb. 4 Hauptnutzungsflächen im MK-1 Gebiet

Quelle: Flächen wurden aus den Bauzeichnungen des Bauherren entnommen

In der Abbildung 5 sind die Hauptnutzungsflächen im MK-2 Gebiet tabellarisch dargestellt.

MK-2 Gebiet					
	Bürogebäude		Bahnhofshochhaus		Summe
EG	Büro	319,00 m ²	SINO Restaurant	220,00 m ²	
			Reisebüro	50,00 m ²	
	Summe	319,00 m²	Summe	270,00 m²	589,00 m²
1. OG	Büro	241,00 m ²	Gaststätte	73,70 m ²	
			Gaststätte, ehem. VOXX	138,00 m ²	
	Summe	241,00 m²	Summe	211,70 m²	452,70 m²
2. OG	Büro 5	50,00 m ²	City Campus	112,75 m ²	
	Büro 6	103,00 m ²			
	Summe	153,00 m²	Summe	112,75 m²	265,75 m²
3. OG			City Campus	112,75 m ²	
			Summe	112,75 m²	
				112,75 m²	112,75 m²
4. OG			City Campus	112,75 m ²	
			Summe	112,75 m²	
				112,75 m²	112,75 m²
5. OG			City Campus	112,75 m ²	
			Summe	112,75 m²	
				112,75 m²	112,75 m²
	Summe	713,00 m²	Summe	932,70 m²	1.645,70 m²

Abb. 5 Hauptnutzungsflächen im MK-2 Gebiet

Quelle: Flächen wurden aus den Bauzeichnungen des Bauherren entnommen

III Vorhandene Planungen

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

III.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. Sie soll durch die Intensivierung grenzüberschreitender Beziehungen gestützt und ausgebaut werden. U. a. soll die verkehrliche und infrastrukturelle Verknüpfung von Kehl und Straßburg verbessert werden.

Soweit möglich, ist dem Schienenverkehr und dem ÖPNV gegenüber dem motorisierten Individualverkehr Priorität einzuräumen. Die Verbindung über den Rhein hinweg nach Frankreich ist durch den Neubau der Eisenbahnbrücke bei Kehl weiter verbessert worden. Die Strecke Straßburg - Appenweier soll so ausgebaut werden, dass sie die TGV-ICE-Verknüpfung (Paris / Straßburg - Kehl - Appenweier / Offenburg - Karlsruhe - München) übernehmen kann.

III.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kehl am Rhein

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

Im Bereich des ehem. Zollhofs sowie des Bahnhofsvorplatzes wurde der Flächennutzungsplan geändert. Das Regierungspräsidium Freiburg hat mit Verfügung vom 12.02.2007 die Flächennutzungsplanänderung im Bereich Zollhof / Bahnhof in Kehl gem. § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt. Die Änderung wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung am 24.02.2007 wirksam.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Aufgrund der künftigen Nutzungen sollen die gemischten Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs als Kerngebiet gem. § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ausgewiesen werden.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

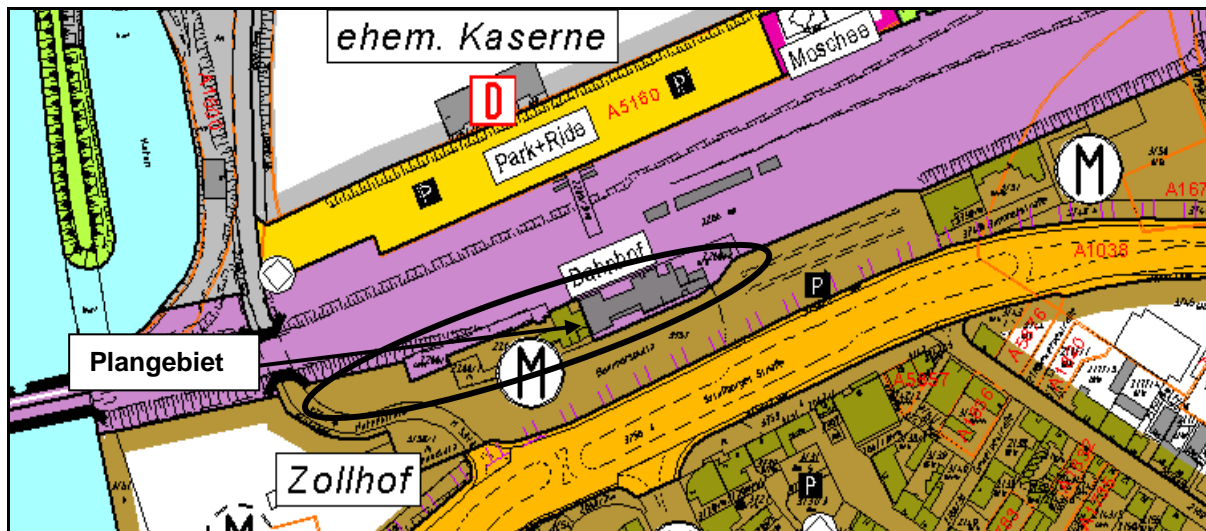


Abb. 6 Auszug aus dem Flächennutzungsplan - Bahnhofsbereich

III.3 Bebauungsplan "Umgestaltung B 28" in Kehl-Stadt, 1. Änderung

Der Bebauungsplan „Umgestaltung B 28“, der am 18.02.2002 in Kraft getreten ist, hat die Verkehrsneuordnung für alle Verkehrsteilnehmer zum Inhalt. Daneben sind auch Festsetzungen zur Grünordnung und Grüngestaltung sowie zur Freiflächengestaltung getroffen worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans hat zum Ziel, die Anbindung der Schulstraße an die B 28 zu ermöglichen. Die Verbesserung der Verkehrssituation schafft die Voraussetzungen für städtebauliche Entwicklungen im Quartier Schulstraße. Die 1. Änderung ist durch öffentliche Bekanntmachung am 22.05.2006 in Kraft getreten.

Zur Sicherung und Aufwertung des Standortes Bahnhof soll ein kleiner Teilbereich im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Umgestaltung B 28" in Kehl-Stadt, 1. Änderung, der als öffentliche Grünfläche, Fahrbahn und Fußgängerbereich festgesetzt ist, in den Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude übernommen und in der 1. Änderung des Bebauungsplans "Umgestaltung B 28" zurückgenommen werden.

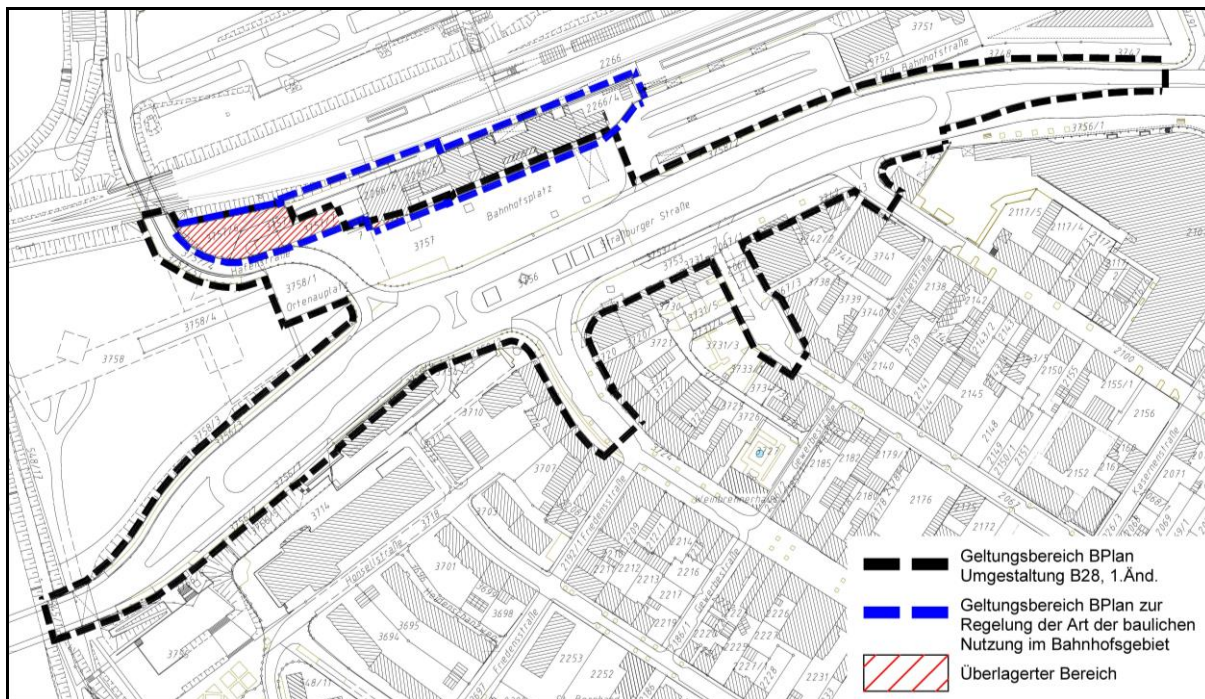


Abb. 7 Geltungsbereiche der B-Pläne "Umgestaltung B 28" in Kehl-Stadt, 1. Änderung und "Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude"

III.4 Veränderungssperre

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat am 24.06.2009 in öffentlicher Sitzung gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude in Kehl-Stadt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Zur Sicherung der Planung ist für diesen Bereich eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen worden, die mit der öffentlichen Bekanntmachung am 07.11.2009 rechtswirksam wurde. Durch Gemeinderatsbeschluss vom 28.09.2011 ist die Veränderungssperre um ein Jahr bis zum 07.11.2012 verlängert worden, die mit der öffentlichen Bekanntmachung am 03.11.2011 rechtswirksam wurde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude sowie die Gestaltung von Werbeanlagen geregelt werden. Im Bahnhofsgebäude selbst sollen in erster Linie Flächen für Dienstleistungs- und Versorgungsnutzungen für die Bahn-, Bus- und zukünftigen Tramreisenden gesichert werden, um die Funktion des Bahnhofs zu stärken.

III.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 Untersuchungsbausteinen Wirtschaftsstrukturanalyse, Flächenbedarf, Analyse des Flächenangebots und einer 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 Konzentration der räumlichen Einzelhandelsentwicklung auf die Innenstadt und die Verbesserung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen und Ortschaften. Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die Sortimentsliste der Stadt Kehl (s. Anhang), die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente entscheidet. Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente ist auf die Gegebenheiten und die Entwicklungsziele der Stadt Kehl modifiziert worden.



Abb. 8 Einzelhandels-Innenstadtbereich

Die Abgrenzung der «City-Lage» von Kehl stellt eine zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung dar. Im Einzelhandelsgutachten ist der Innenstadtbereich von der Schulstraße im Norden über die Hauptstraße (Fußgängerzone) bis zur Rheinstraße im Süden gekennzeichnet. Ebenfalls dazu zählt der Bereich «Centrum am Markt». Die Abgrenzung basiert auf der Dichte des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes, infrastruktureller und funktionaler Zäsuren sowie städtebaulicher Merkmale.

Der Bahnhof befindet sich nördlich der Innenstadt bzw. des Einzelhandels-Innenstadtbereichs (siehe oben). Die Straßburger Straße / B 28 stellt eine räumliche Zäsur zur Innenstadt dar. Der Bahnhof liegt zwar in der Nähe, aber eindeutig außerhalb der Innenstadt von Kehl, so dass entsprechend der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht anzusiedeln wäre. Vorstellbar sind allenfalls kleinteilige Versorgungsangebote für Reisende.

III.6 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl am Rhein

Zur Sicherung der Entwicklungsziele der Stadt Kehl ist ein Gesamtkonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten erarbeitet worden. Ziel ist es, einer ungesteuerten Ansiedlung von Vergnügungsstätten entgegenzuwirken.

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 den Bebauungsplänen der Stadt Kehl werden die Unterarten von Vergnügungsstätten in Kategorien A und B gegliedert. Die Einstufung der Vergnügungsstätten-Unterarten in die jeweilige Kategorie erfolgte aufgrund der Schwere ihres Störfaktors.

Die Kategorie A beinhaltet Unterarten, die die Innenstadt vor allem in den Abendstunden beleben und von denen positive städtebauliche Entwicklungen zu erwarten sind. Vergnügungsstätten wie Theater, Varieté, Kabarett etc. sind in hohem Maße imagebildend und tragen zu einem innerstädtischen Erlebnisraum bei.

Zu den Vergnügungsstätten der Kategorie B zählen u. a. Bars, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen. Das von diesen Anlagen ausgehende negative Image kann zu einer Zerstörung des Gebietscharakters beitragen und das soziale Umfeld negativ beeinflussen. Die häufig reißerisch aufgemachte und "gewisse" Triebverhalten ansprechende «Reklame» zum Besuch der Lokalitäten verstärkt noch die negativ prägenden Auswirkungen derartiger Vergnügungsstätten auf das Stadtbild.

Im Konzept wurde geprüft, in welchen Bereichen sich welche Vergnügungsstätten ansiedeln können. Für den Bahnhofsbereich wurden folgende Aussagen getroffen:

«... Zwischenzeitlich haben sich aber mehrere Spielhallen (Kategorie B) im Bahnhofsgebäude angesiedelt. Werden im Bahnhofsgebäude solche Nutzungen zugelassen bzw. nehmen überhand, werden die angestrebten positiven städtebaulichen Wirkungen beeinträchtigt.

Im Bahnhofgebäude sollten in erster Linie Flächen für Dienstleistungs- und Versorgungsnutzungen für die Bahn- und Busreisenden gesichert werden, um die Funktion des Bahnhofs zu stärken. Dazu gehören neben dem DB-Verkaufsschaltern die gastronomischen Einrichtungen, der Bäcker, der Buch-/Zeitschriftenladen und auch das Hotel. Die vorhandenen Spielhallen haben keine dienende Funktion für die Bahnreisenden. Eine Ansiedlung von Spielhallen ist nicht gebietsverträglich.

Der Bahnhof ist ein wichtiger Stadteingang. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte ist mit einer Niveauabsenkung des gesamten Bahnhofbereichs zu rechnen. In der Folge kann es zu Leerständen im Bahnhofsgebäude oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen, wodurch ein Trading-Down-Effekt ausgelöst werden kann. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Kategorien A und B sollte hier generell ausgeschlossen werden.»

III.7 Denkmalschutz

Zwischen 1681 und 1689 errichtete Vauban die französische Festung Kehl. Innerhalb des Festungsrings, insbesondere in dem östlich der Bastion gelegenen Großen Hornwerk, entstand die Stadt Kehl. Die Festung war seit jeher stark umkämpft und wechselte mehrmals von französischer zu deutscher Herrschaft. Nach ihrem Übergang an Baden 1815

Begründung

Seite 14 von 52

wurde die Festung geschleift und die Stadt mit gitterförmigem Grundriss nach Plänen von Friedrich Weinbrenner wieder aufgebaut, die im Wesentlichen dem heutigen Stadtgrundriss entspricht.

Bei Bauarbeiten im Stadtgebiet wurden in durchschnittlich 2 m unter heutigem Gelände Fundamente der Festungsbauwerke angetroffen. Die Überreste der Festung belegen, dass diese seinerzeit bis dicht über die Wassergrenze abgebrochen wurden. Dies entspricht annähernd dem heutigen durchschnittlichen Grundwasserspiegel von +/- 135 m ü. NN. Nach bisherigem Kenntnisstand liegen die Abbruchkanten der ehemaligen Bauwerke und die barocke Oberfläche bei ca. 136,0 m ü. NN. Wenn man von dem Befund im Bereich der Dresdner Bank ausgeht, ist mit einer Überdeckung über den zu erwartenden Bauresten der Festung von durchschnittlich 2 m zu rechnen.

Im Archäologischen Stadtkataster Baden-Württemberg werden archäologisch relevante Bereiche dargestellt. Der Bestand- und Befundschutz wird in zwei Abstufungen festgelegt. Es werden verschiedene Wertigkeiten des Bestand- und Befundschutzes unterschieden: Bestandsschutz bedeutet Erhalt des Aufgehenden; Befundschutz bedeutet Erhalt der archäologischen Substanz im Boden.

Der größte Teil des Plangebiets befindet sich im Bereich A (s. 0), der das Karree der Festung Kehl im Bahnhofsbereich darstellt. Das Gebiet umfasst Teile der Straßburger Straße, der Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes. Das Areal hat die Grundform eines über Eck gestellten Quadrats, in dessen Zentrum das Bahnhofsgebäude liegt.

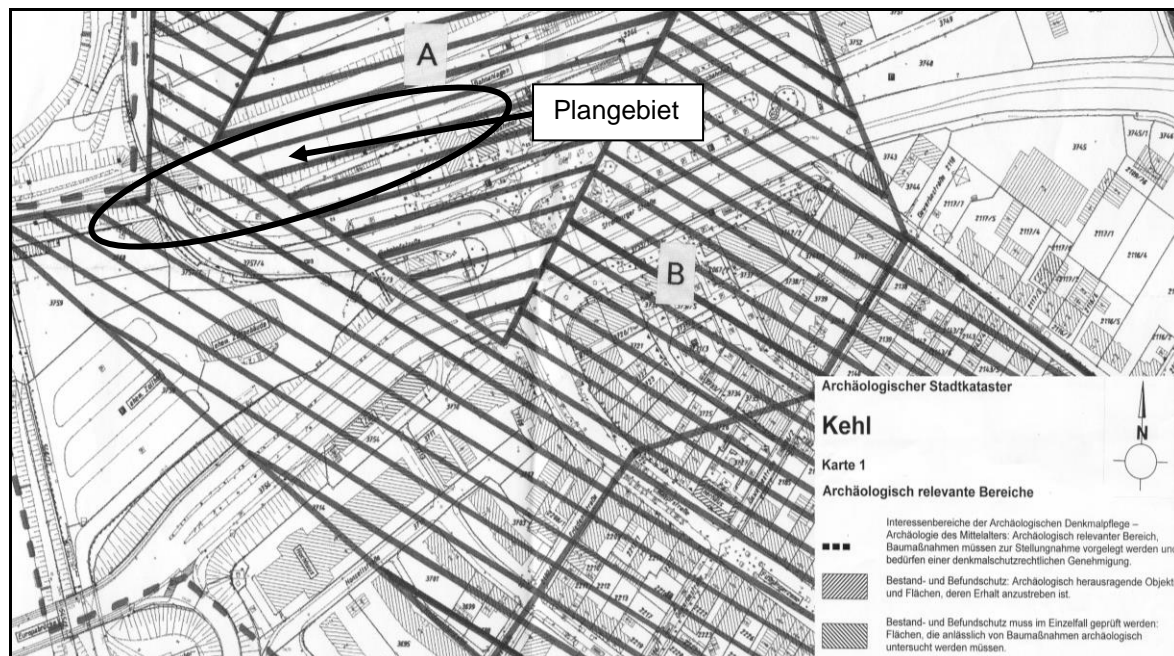


Abb. 9 Archäologisch relevante Bereiche

Der westliche Teil des Geltungsbereichs liegt im Bereich B (siehe oben), der die bastionäre Befestigung und Gräben der Festung Kehl im Bahnhofsbereich und dem nordwestlichen Rand der "Weinbrennerstadt" darstellt.

Begründung

Seite 15 von 52

Im Bereich A ist der Schutz des Bestandes und der Befunde anzustreben, alle Bodeneingriffe sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Innerhalb des Bereichs B muss der Bestand- und Befundschutz im Einzelfall geprüft werden. Einzelne Flächen müssen gegebenenfalls vor Baumaßnahmen archäologisch untersucht werden.

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.

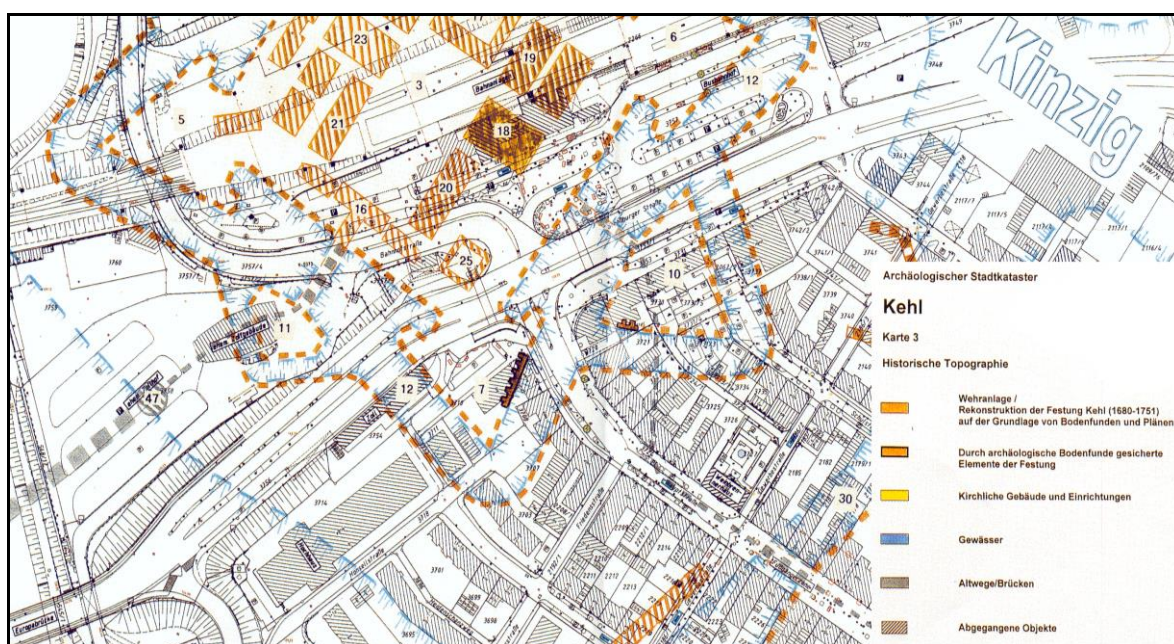


Abb. 10 Rekonstruktion der Festung Kehl (Historische Topographie)

Zur besseren Erfassung der historischen Strukturen der Festung wurde versucht, eine Überlagerung des Katasterplans der Stadt Kehl mit historischen Plänen herzustellen (siehe oben). Zentrales Anliegen war die exakte Lokalisierung der abgegangenen Festungswerke (Historische Topographie).

In der Liste der erfassten Objekte findet man unter Nr. 18 die abgegangene Garnisonskirche, deren Standort sich unter dem Bahnhofsgebäude befand (s. 0). Die Festung Kehl hatte in der Mitte des 18. Jahrhunderts eine Garnisonskirche, die zugleich katholische Pfarrkirche des Ortes war. 1763 war die Investitur des ersten Pfarrers. Die Kirche wurde 1793 zerstört. Ein Neubau erfolgte 1847 als Simultankirche. 1914 wurde die St.-Johann-Nepomuk-Kirche, ein Neubau, an anderer Stelle errichtet.

Neben dem Katalog der archäologischen Fundstellen und der Zusammenstellung der historischen Gebäude und Einrichtungen liegt auch eine Liste der festgestellten Bodeneingriffe vor (s. 0). Bei der Bodeneingriffskarte wurde eine exakte Bestandaufnahme der erhaltenen archäologischen Substanz durchgeführt. Dabei wurden Bodeneingriffe (Unterkerlungen, Tiefgaragen etc.) aus den kommunalen Bauakten und Archivbeständen erhoben.

Die Bodeneingriffe sind in drei nach der Tiefe definierten Kategorien kartiert.

- Flächen ohne nennenswerte Bodeneingriffe von 0 - 1 m sind rot kartiert.
- Eingriffe zwischen 1 und 3 m sind orangefarben angelegt.
- Bodeneingriffe der Kategorie "tiefer als 3 m" erscheinen gelb, wobei Eingriffe vor 1945 als kräftiges Gelb erfasst sind. Moderne Bodeneingriffe nach 1945 sind in dem helleren Strohgelb angelegt.

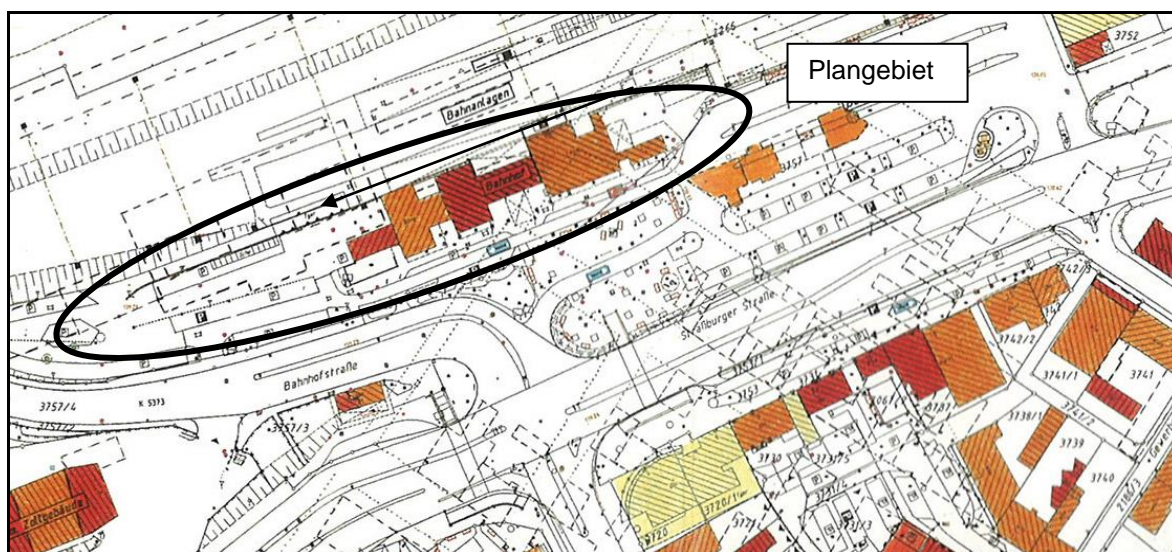


Abb. 11 Bodeneingriffskarte

Bei den Bodeneingriffen kann es sich auch um bauhistorische Befunde, etwa historische Keller handeln, die Kulturdenkmale bzw. Teile von Kulturdenkmälern nach § 2 DSchG sein können. Bei allen Baumaßnahmen, die innerhalb der fraglichen Gebiete Bodeneingriffe vorsehen, sind bereits in der Planungsphase die Vorhaben mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen.

Das Plangebiet liegt im Interessensbereich der Archäologischen Denkmalpflege. Hier werden archäologische Zeugnisse vermutet, die im Falle von Baumaßnahmen untersucht werden müssen, d. h. der Bestand- und Befundschutz muss im Einzelfall geprüft werden. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB ist im Bebauungsplan das archäologische Kulturdenkmal gekennzeichnet.

Die denkmalpflegerischen Erhaltungsvorstellungen sind als Grundlage für den Abwägungsprozess zu verstehen. Die Baumaßnahmen müssen dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologischen Denkmalpflege, Freiburg, zur Stellungnahme vorgelegt werden und bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

III.8 Altlasten

Das Landratsamt Ortenaukreis hat im Jahr 1994 eine flächendeckende historische Erhebung von Altlastverdachtsflächen durchführen lassen, die in den Jahren 2004 und 2006 aktualisiert worden ist. Die Erhebungen umfassen sämtliche Flächen, die durch Auffüllung oder Aufhaldung verändert wurden sowie Flächen stillgelegter Betriebe. Jede Fläche wur-

de 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.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Militärische Altlasten

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

III.9 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 filtrierte im Ufernahbereich Wasser in den Aquifer. Absenkbrunnen sowie Dichtwände bzw. Drainageleitungen entlang des Rheins und der Kinzig sollen ein durch die Stauhaltung verursachtes Ansteigen des Grundwasserspiegels im Stadtgebiet verhindern.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude in Kehl-Stadt liegt in Höhe der Verbindungslinie der Grundwassermessstellen 102/064-6 "3085 KEHL 1" und 132/064-2 "116 NBA KEHL". Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Bebauungsplangebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstellen für den Zeitraum von 1950 bis 2012 nachfolgende niedrigste, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt.

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

Grundwassermessstelle	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
102/064-6 3085 KEHL 1	132,67 (am 08.11.1971)	134,09	135,92 (am 17.01.1955)
Bebauungsplangebiet	ca. 132,73 (geschätzt)	ca. 134,29 (geschätzt)	ca. 135,96 (geschätzt)
132/064-2 116 NBA KEHL	132,78 (am 11.03.1974)	134,45	135,99 (am 11.02.1980)

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.

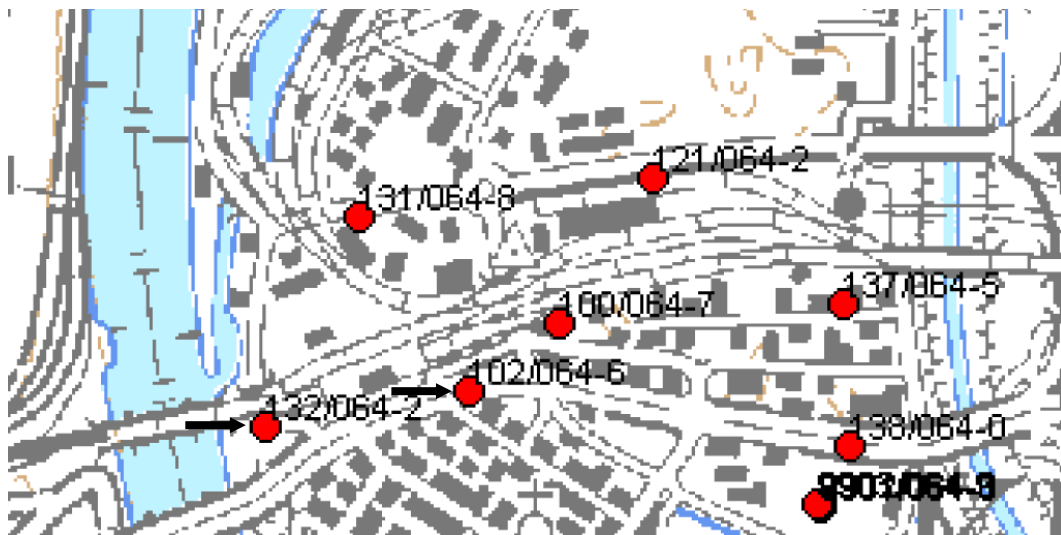


Abb. 12 Lageplan Grundwassermessstellen 102/064-6 "3085 KEHL 1" und 132/064-2 "116 NBA KEHL"

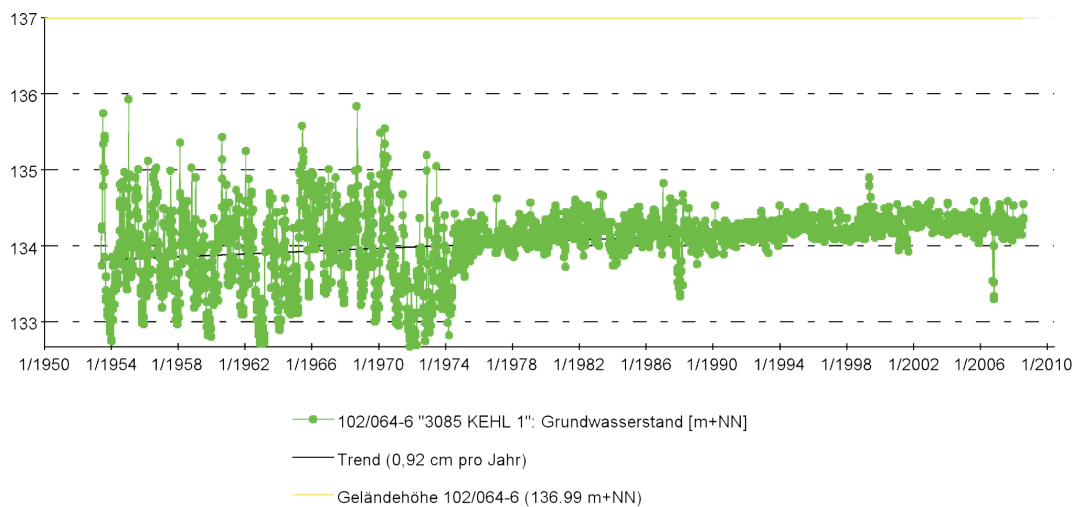


Abb. 13 Grundwasserganglinien Grundwassermessstelle 102/064-6 "3085 KEHL 1"

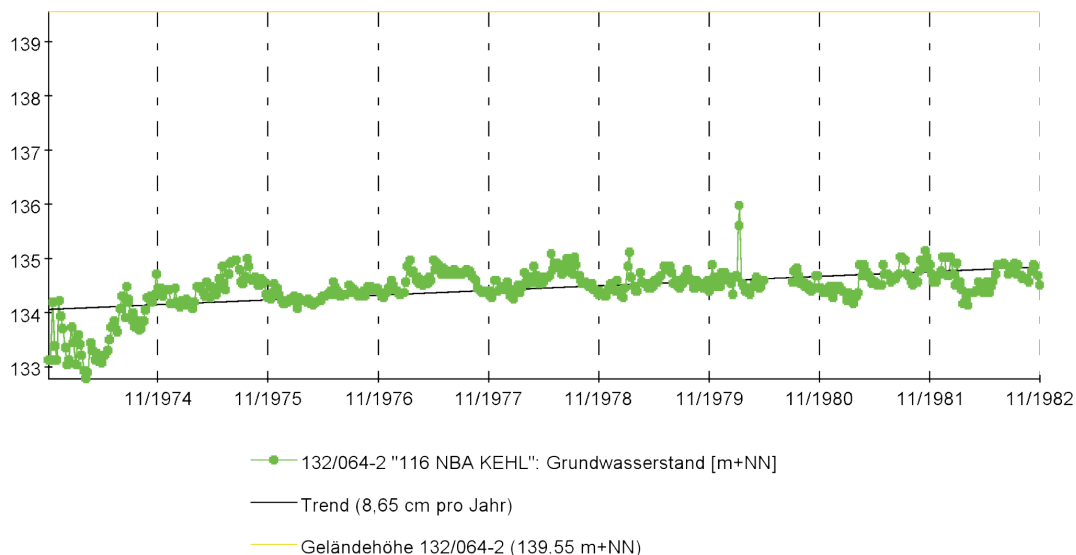


Abb. 14 Grundwasserganglinien Grundwassermessstelle 132/064-2 "116 NBA KEHL"

III.10 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 Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg (Gewässer 1. Ordnung) 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 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW) als "hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich" einzustufen ist. Das Plangebiet ist im Bebauungsplan 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 hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden, und für die keine oder geringere als gegen hundertjährliche Hochwasserereignisse erforderliche Schutzeinrichtungen bestehen, oder
2. die bei einem größeren als einem hundertjährlichen Hochwasserereignis bei Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen überflutet werden; dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des Gebietes, das bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen würde.

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

IV Immissionen

Die B 28, die sich südlich des Bahnhofsgebäudes befindet, ist die Hauptdurchgangssachse in und aus Richtung Straßburg mit einer Verkehrsbelastung von im Schnitt ca. 35.000 Kfz am Tag. Sie ist gleichzeitig die direkte Anbindung an das deutsche und französische Autobahnnetz. Die B 28 ist auch die wichtigste Stadtzufahrt nach Kehl.

Das Bahnhofsgebäude liegt an der Bahnlinie Straßburg - Kehl - Appenweier. Geplant ist die Verbindung des französischen mit dem deutschen Hochgeschwindigkeitsnetzes. Im Zuge des Ausbaus der Schnellbahnstrecke POS Süd, der internationalen Ost-West-Magistrale Paris-Ostfrankreich-Südwestdeutschland, wurde die alte Eisenbahnbrücke durch einen zweigleisigen Brückenneubau ersetzt. Südöstlich des Bahnhofsgebäudes befindet sich der Zentrale Busbahnhof (ZOB).

Aufgrund der B 28 und der Bahnlinie ist im Plangebiet verstärkt mit Verkehrsimmissionen zu rechnen.

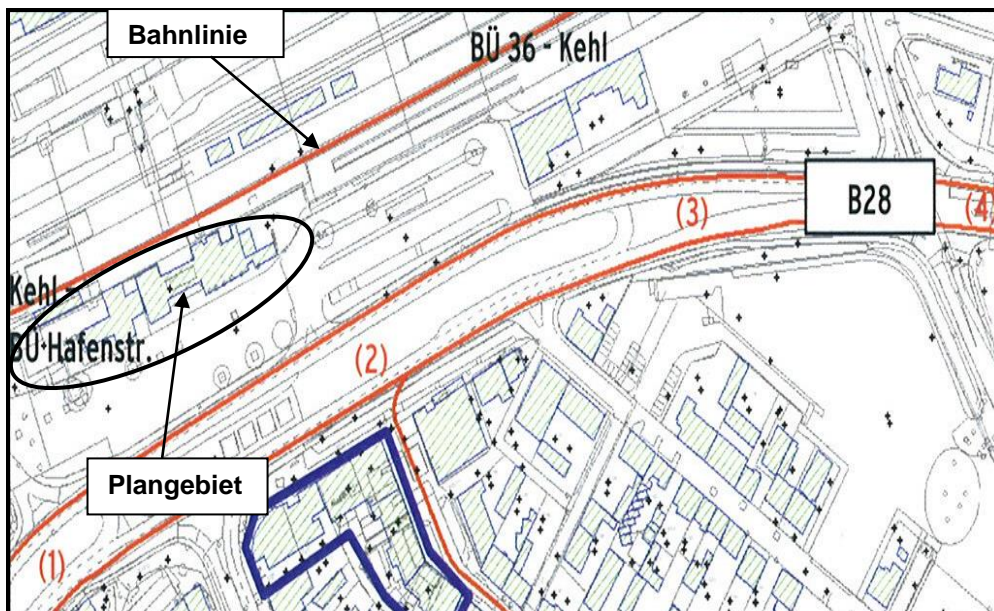


Abb. 15 Lageplan Lärmquellen

Die Schutzbedürftigkeit eines Gebietes ergibt sich in der Regel aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen.

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

IV.1 Straßenverkehr

Straßburger Straße / B 28

Die Bundesstraße B 28 ist die zentrale Straßenverbindung zwischen den Städten Kehl und Straßburg mit auch überregionaler Verkehrsfunktion. Die vierspurige B 28 durchquert die Kehler Kernstadt am Nordrand der Innenstadt zwischen Kinzigbrücke und Europabrücke. Die Bundesstraße ist sehr stark befahren mit einem hohen Aufkommen an Schwerlastverkehr.

Nachfolgender Abbildung sind die prognostizierten Verkehrszahlen bis zum Jahr 2020 zu entnehmen. Für das Plangebiet sind die Abschnitte 1 und 2 (s. 0) maßgebend.

	DTV Kfz/24h	SV tags/nachts %	Geschwindigkeit km/h	Emissionspegel L _{mE25} je Richtung dB(A)	
				Tag	Nacht
B28 - Straßburger Straße					
Abschnitt (1)	41.268			69,0	61,6
Abschnitt (2)	40.584	20/20	50	68,9	61,5
Abschnitt (3)	33.060			68,0	60,6
Abschnitt (4)	24.168			66,6	59,3
Schulstraße	2.500	1/1	50	53,3	46,0

Abb. 16 Verkehrszahlen: Prognose 2020

Gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - betragen die schalltechnischen Orientierungswerte für Kerngebiete: tags 65 dB(A) nachts 55/50 dB(A)

Legt man die Emissionspegel je Richtung für die Abschnitte 1 und 2 zugrunde, so werden die schalltechnischen Orientierungswerte dann tags um ca. 4 dB(A) und nachts um ca. 6,6 dB(A) überschritten.

Die Orientierungswerte sind nicht gleichgesetzt mit Immissionsrichtwerten oder Grenzwerten, die einzuhalten sind. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten.

Für den Schallschutz in Gebäuden werden in der DIN 4109 Regelungen bzgl. des Schallschutzes gegenüber dem Außenlärm getroffen, um eine zweckentsprechende Nutzung der Räume zu ermöglichen. Der Schallschutz der Außenbauteile richtet sich nach dem Außenlärmpegel. In Abhängigkeit des Grundrisses, der Fassadengestaltung und der Nutzung werden Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gestellt. In den

Aufenthaltsräumen wird dadurch unabhängig von der Gebietseinstufung ein ausreichender Schallschutz gewährleistet.

Beim Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der nur die Art der baulichen Nutzung und die Gestaltung von Werbeanlagen regelt. Bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen des Bahnhofsgebäudes ist die DIN 4109 anzuwenden.

IV.2 Schienenverkehr

Der Ausbau der Strecke Appenweier - Straßburg zu einer durchgehenden Hochgeschwindigkeitsverbindung hat die Erstellung einer weiteren Rheinbrücke mit sich gebracht. Die Geschwindigkeit wird auf beiden Gleisen im Endzustand von Straßburg über den Rhein und im Bahnhof Kehl 160 km/h betragen. Die Maßnahme ist Teil der internationalen Ost-West-Magistrale Paris-Ostfrankreich-Südwestdeutschland (POS).

Von der Deutschen Bahn AG sind für das Prognosejahr 2015 die Anzahl der Züge, die Zugarten sowie weitere Kennwerte für die Strecken Bahnübergang 36 - Kehl Hbf und Kehl Hbf - Bahnübergang Hafenstraße zur Verfügung gestellt worden.

Nr.	Zugart Name	Scheiben- bremsanteil %	Anzahl Züge		Länge je Zug m	Geschwin- digkeit km/h	Korrektur Zugart dB	Emissionspegel	
			tags	nachts				tags dB(A)	nachts dB(A)
3	EC / IC	94	13	0	280	100	-	55,5	-
2	D / FD-Zug (2000)	80	0	6	400	100	-	-	58,3
21	-	-	17	2	20	100	-	51,3	45,0
19	-	100	31	6	60	100	-	51,7	47,5
20	-	100	17	0	60	100	-	49,0	-
6	Güterzug (Fernv.)	-	20	8	700	100	-	67,4	66,4
7	Güterzug (Nahv.)	-	16	10	500	90	-	64,1	65,0

Abb. 17 Prognose Schienenverkehr Bahnübergang 36 - Kehl Hbf bis 2015

Nr.	Zugart Name	Scheiben- bremsanteil %	Anzahl Züge		Länge je Zug m	Geschwin- digkeit km/h	Korrektur Zugart dB	Emissionspegel	
			tags	nachts				tags dB(A)	nachts dB(A)
3	EC / IC	94	12	0	280	100	-	55,1	-
2	D / FD-Zug (2000)	80	0	5	400	100	-	-	57,5
21	-	-	0	1	20	100	-	-	42,0
19	-	100	25	3	60	100	-	50,7	44,5
20	-	100	14	0	60	100	-	48,2	-
6	Güterzug (Fernv.)	-	11	2	700	100	-	64,8	60,4
7	Güterzug (Nahv.)	-	1	5	500	90	-	52,0	62,0

Abb. 18 Prognose Schienenverkehr Kehl Hbf - Bahnübergang Hafenstraße bis 2015

Im Rahmen der Planfeststellung POS Süd PfA 1 Rheinbrücke Kehl mit Westkopf Bf Kehl liegt die Schalltechnische Untersuchung (Stand April 2006) vor. Zum Bereich Bahnhof werden folgende Aussagen gemacht:

«Neben dem Hotel mit Geschäften ist auch das Empfangsgebäude auf Überschreitung der Immissionsgrenzwerte untersucht worden. Für diesen Bereich gibt es keine Zuweisung der Nutzung im Rahmen eines Bebauungsplanes. Da es sich bei beiden Gebäuden um gewerbliche Nutzungen im Bahnhofsbereich handelt, werden die Immissionsgrenzwerte analog eines Gewerbegebietes angesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Annahme werden die Immissionsgrenzwerte für den Tageszeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsgrenzwerte an insgesamt 7 Geschossen überschritten. Die maximale Überschreitung beträgt 6,8 dB(A) nachts im 1. OG des Empfangsgebäudes, welches bewohnt ist. Es besteht Anspruch auf Lärmvorsorge, wenn eine Nutzung im Nachtzeitraum vorliegt.»

Die Ergebnisse der Berechnungen sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Berechnungspunkt			Nutzung	Grenzwert 16. BImSchV [dB(A)]		Beurteilungspegel ohne SSM [Lr dB(A)]		Beurteilungspegel mit SSM [Lr dB(A)]	
Nr.:	Bezeichnung	Geschoss		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 95	Empfangsgebäude Bahnhof	EG	G	69	59	68	66	68	66
		1. OG	G	69	59	69	66	69	66
IO 96	Büro- und Hotelgebäude Bahnhof	EG	G	69	59	65	63	65	63
		1. OG	G	69	59	68	65	68	65
		2. OG	G	69	59	68	66	68	66
		3. OG	G	69	59	68	65	68	65
		4. OG	G	69	59	68	65	68	65

Abb. 19 Beurteilungspegel

Im Lärmschutzgutachten wird festgehalten, dass aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Lage des Gebäudes nicht angeordnet werden können. Eine Schallschutzwand am Bahnsteig würde dessen Nutzung ausschließen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass im Bereich Bahnhof die Immissionsgrenzwerte im Nachtzeitraum an insgesamt sieben Geschossen überschritten werden. Werden die Immissionsgrenzwerte des § 2 der 16. BImSchV überschritten, hat der Eigentümer der betroffenen baulichen Anlage gegen die DB Netz AG gemäß § 42 BImSchG Anspruch auf Erstattung der erbrachten notwendigen Aufwendungen für passive Lärmschutzmaßnahmen. Art und Umfang regelt die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV). Maßnahmen sind gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 2 der 24. BImSchV nicht erforderlich, wenn eine bauliche Anlage zum Zeitpunkt der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren noch nicht genehmigt war.

In den MK-Gebieten gem. § 7 BauNVO ist der zulässige Störungsgrad zu bestimmen. Laut DIN 18005 betragen dann die schalltechnischen Orientierungswerte im Plangebiet tags 65 dB(A) und nachts 55 bzw. [50] dB(A).

IV.3 Erschütterungen aus dem Schienenverkehr

Erschütterungsimmissionen bestehen aus fühlbaren mechanischen Schwingungen sowie aus hörbarem sekundären Luftschall, der durch die Schallabstrahlung schwingender Raumbegrenzungsflächen entsteht.

Für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Erschütterungsimmissionen sind weder im BIm-SchG noch in anderen Vorschriften rechtlich verbindliche Grenzwerte festgelegt. Allerdings sind in der DIN 4150, Teil 2, Stand Juni 1999 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, Tabelle 1) Anhaltswerte für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen auch durch den Schienenverkehr enthalten. Diese Werte stellen keine absolute Grenze dar, können aber bei der Beurteilung der Zumutbarkeit von Erschütterungsimmissionen als konkreter Anhaltspunkt dienen.

Die zu erwartenden Erschütterungsimmissionen sind durch ein erschütterungstechnisches Gutachten untersucht worden. Zusätzlich wurde das Bahnhofsgebäude untersucht, um gebäudespezifische Eigenschaften beispielhaft zu berücksichtigen.

Die Berechnungen des Erschütterungsgutachtens für den Prognose-Planfall zeigen, dass für die Bebauung südlich der Bahn die Anhaltswerte A_r der DIN 4150 Teil 2 sowohl für die Gebietseinstufungen Gewerbegebiet und Mischgebiet eingehalten sind. Ebenfalls eingehalten sind die Richtwerte für die Innenschallpegel des sekundären Luftschalls. Der Gutachter weist darauf hin, dass der obere Anhaltswert A_o nachts der DIN 4150 Teil 2 im Hotel deutlich überschritten werden. Zur Behebung der Ursache werden Erschütterungsschutzmaßnahmen am Oberbau empfohlen. Daher soll auf einer Länge von ca. 110 m an Gleis 1 eine Erschütterungsmaßnahme mittels elastischen Schwellenlagern (besohlte Schwelle) vorgesehen werden.

Schädliche Erschütterungseinwirkungen durch den Schienenverkehr auf Bauwerke schließen die Gutachter aus. Für die Beurteilung der durch Erschütterungen verursachten Einwirkungen auf bauliche Anlagen werden die Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 3 herangezogen. Die Norm nennt Anhaltswerte, bei deren Einhaltung Schäden im Sinne einer Verminderung des Gebrauchswertes von Gebäuden nicht zu erwarten sind. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecken ist jedoch mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Anliegern für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

IV.4 Feinstaub (PM 10)

Durch den Zugverkehr wird eine erhebliche Zunahme von Feinstaub und Luftschadstoffimmissionen befürchtet. Untersuchungen zur Frage der Feinstaubbelastungen liegen hier nicht vor.

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 LUBW mit 44 Messstellen. In Kehl befindet sie sich nördlich der Eisenbahnbrücke auf der Landzunge zwischen Rhein und Yachthafen. Der Zeitrahmen für die Beurteilung der Luftqualität liegt in der Regel bei einem Jahr.

Im Jahr 2008 wurde aufgrund der allgemeinen Belastungssituation an insgesamt 9 Tagen der Grenzwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als Tagesmittel (repräsentativer Messwert) überschritten; im Jahr 2009 15 mal und im Jahr 2010 bereits 19 mal. Im Jahr 2008 betrug der Jahresmittelwert $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und in den Jahren 2009 und 2010 jeweils $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$, d. h. der Jahresmittelwert hat sich zwar von 2008 auf 2009 um $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ erhöht, ist aber in den Jahren 2009 und 2010 konstant geblieben.

Wenn der Tagesmittelwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Kalenderjahr mehr als 35 mal überschritten wird, so sind die Städte verpflichtet, Luftreinhaltepläne aufzustellen, in der Maßnahmen wie Geschwindigkeitsreduzierung, Einrichtung von Umweltzonen etc. zur Minderung der Feinstaubbelastung zu ergreifen sind. In Kehl sind 35 Überschreitungen des Grenzwertes pro Jahr jedoch noch nie vorgekommen.

IV.5 Stickstoffdioxid (NO₂)

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. Nach der 22. BImSchV beträgt der einzuhaltende Grenzwert für NO₂ ab 2010 im Jahresmittel $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Durch die Messstelle der LUBW in Kehl-Hafen wurden folgende Werte ermittelt:

Jahr	max. 1 h-Wert	Jahresmittelwert
2009	$135 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$27 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2010	$137 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$26 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Es kann festgestellt werden, dass auch im Jahr 2010 der Jahresmittelwert für NO₂ in Kehl unterhalb des einzuhaltenden Grenzwertes liegt. Bei den Stickstoffdioxiden haben sich die Werte zum vorangegangenen Jahr verringert.

V Planungsziele

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

- Schaffung eines attraktiven Stadteingangsbereichs
- Erhalt des Infrastrukturstandortes «Bahnhof» für die Bevölkerung und die Besucher
- Stärkung der Bahnhofsfunktion durch reisespezifische und bahnhofsnahe Nutzungen

- Sicherung des Bereichs durch Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben und Büronutzungen
- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
- Regelung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten
- Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen
- Vermeidung von Immissionskonflikten gem. § 50 BImSchG

VI Städtebauliche Konzeption

Der Bahnhof ist ein wichtiger Stadteingang. Als Entree zum Zentrum stellt er die Visitenkarte für die Stadt Kehl dar und trägt zur Imagebildung bei. Folglich benötigt er eine angemessene Nutzung, die der exponierten Lage Rechnung trägt.

Die Eignung einer Nutzung, sich in einem bestimmten Gebiet ansiedeln zu können, ergibt sich zum einen aus der örtlichen Situation heraus und zum anderen aus den städtebaulichen Zielsetzungen. Ein wesentliches Kriterium ist das störungsfreie Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen.

Das Bahnhofsareal befindet sich abgesetzt von der Innenstadt. Die Bundesstraße 28 stellt eine räumliche Zäsur zur Innenstadt dar. Darüber hinaus ist mit Immissionen zu rechnen, die von der angrenzenden Bahnlinie sowie von der B 28 ausgehen.

Das Plangebiet soll durch einen einfachen Bebauungsplan, in dem ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geregelt wird, planungsrechtlich gesichert werden. Daneben werden Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen gem. § 74 LBO B-W getroffen.

Im Rahmen der Planfeststellung POS Süd PfA 1 Rheinbrücke Kehl mit Westkopf Bf Kehl hat die DB ein Schallgutachten (Stand April 2006) erstellen lassen. Die Beurteilungspegel liegen tags zwischen 65 dB(A) und 69 dB(A) und nachts zwischen 63 dB(A) und 65 dB(A). Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im MK um bis zu 15 dB(A) überschritten.

Zugrunde gelegt wurden die Prognosezahlen bis zum Jahr 2015. Man kann jedoch davon ausgehen, dass die Anzahl der Züge in Zukunft weiter zunehmen wird. Dauerhaftes Wohnen soll aus den vorgenannten Gründen im Plangebiet nicht zulässig sein.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Lage der Gebäude direkt am Gleis 1 nicht möglich. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren sind bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik bzw. einschlägiger technischer Normen erforderlich.

Um die Entwicklungen zu einem attraktiven und lebendigen Stadteingangsbereich zu stärken, soll kein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Zulässig wäre dann auch produzierendes Gewerbe. Diese Nutzungen sind nicht vereinbar mit dem städtebaulichen Ziel, den Standort Bahnhof aufzuwerten.

Die planerischen Entwicklungsziele können durch die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) nach § 7 BauNVO erreicht werden. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Mit dem Ausschluss der städtebaulich unerwünschten Nutzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes als MK-Gebiet gewahrt (§ 1 Abs 5 BauNVO).

Die Abgrenzung der (Einzelhandels-)Innenstadt von Kehl stellt eine zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung dar. Der Bahnhof liegt in der Nähe, aber eindeutig außerhalb der Innenstadt von Kehl. Die Bundesstraße 28 ist gekennzeichnet durch ein hohes Verkehrsaufkommen mit einem hohen Anteil an Schwerlastverkehr und stellt somit eine räumliche Zäsur zur Innenstadt dar.

Gemäß Einzelhandelskonzept soll die räumliche Einzelhandelsentwicklung auf die Innenstadt konzentriert sein. Der Bahnhofsbereich soll keine Konkurrenz zur Innenstadt darstellen. Die Bildung eines weiteren Zentrums bzw. Nebenzentrums könnte zur Schwächung der Innenstadt beitragen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass mittelfristig die TRAM bis an den Bahnhof Kehl geführt werden soll. Die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe wie Bücher / Zeitschriften, Bäcker, Tabakwaren sollen dazu beitragen, den Reisebedarf abzudecken. Einzelhandelsbetriebe, die keinen funktionalen Bezug zum Bahnbetrieb aufweisen bzw. der Versorgung der Reisenden dienen, sollen im Plangebiet nicht zulässig sein.

Aus stadtplanerischen Gründen, aber auch aufgrund der unzureichenden verkehrlichen Erschließung sollen sich weder Handels- noch Einzelhandelsbetriebe (außer Reisebedarf) oder Vergnügungsstätten (Trading-Down-Effekt) im Bahnhofsbereich ansiedeln können.

Aufgrund der Gegebenheiten und der Planungsziele sollen im Plangebiet in erster Linie Flächen für Dienstleistungs- und Versorgungsnutzungen für die Bahn-, Bus- und zukünftigen Tramreisenden gesichert werden, um die Funktion des Bahnhofs zu stärken. Weiterhin können sich neben Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ansiedeln. Somit kann der gesamte räumliche Geltungsbereich als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt werden.

Reisende passieren auf ihrem Weg zu den Gleisen den südlichen Bahnhofsvorplatz. Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Versorgungsfunktion für Reisende dienen, sind ausschließlich im MK-1 Gebiet im Erdgeschoss anzuordnen. Durch das Zusammenspiel der drei Beschränkungen, die Beschränkung auf das MK-1 Gebiet, die Beschränkung der Verkaufsflächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche und die Beschränkung auf das Erdgeschoss (die bauliche Geschossbezeichnung bezieht sich auf das Niveau des bestehenden südlichen Bahnhofsvorplatzes), können die Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe die Schwelle zur Großflächigkeit von 799 m² nicht übersteigen. Eine Überschreitung der Summe aller Verkaufsflächen im Bahnhofsbereich würde die (Einzelhandels-) Innenstadt schwächen und in Konkurrenz zu dieser stehen.

Die angestrebte Funktionsmischung soll eine Aufwertung des Bahnhofsbereichs ermöglichen und mit dazu beitragen, einen lebendigen Stadteingangsbereich zu schaffen.

Von wesentlicher Bedeutung ist die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen. In den Bebauungsplänen der Stadt Kehl werden die Unterarten von Vergnügungsstätten in Kategorien A und B gegliedert. Die Einstufung der Vergnügungsstätten-Unterarten in die jeweilige Kategorie erfolgt aufgrund der Schwere ihres Störfaktors.

Zur Kategorie A zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä. Vergnügungsstätten der Kategorie A tragen zur Belebung der Innenstadt vor allem in den Abendstunden bei. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Kategorie A soll mit dazu beitragen, das kulturelle Angebot zu erweitern. Eine reizvolle Innenstadt ist insbesondere von einer lebendigen Atmosphäre abhängig.

Zur Kategorie B zählen Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spielhallen, Bars u. ä. Die Kategorie B beinhaltet Unterarten, die u. a. für Geschäftsstandorte als besonders störend eingestuft werden.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass durch Vergnügungsstätten der Kategorie B, insbesondere Spielhallen, städtebaulich erwünschte Nutzungen verdrängt werden und damit zu einer Zerstörung städtischer Strukturen beitragen. In der Folge kann es zu Leerständen im Bahnhofsgebäude oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen, wodurch ein Trading-Down-Effekt ausgelöst werden kann. Dies führt zu dem städtebaulich nicht erwünschten Zustand, dass die ankommenden Besucher in Kehl als erstes mit solchen Nutzungen konfrontiert werden und somit ein erster negativer Eindruck von der Stadt Kehl entsteht. Aus diesen Gründen sollen im Plangebiet keine Vergnügungsstätten der Kategorie B zulässig sein.

Ein weiteres Ziel zur Attraktivitäts- / Imagesteigerung des Bahnhofsbereichs ist die Gestaltung von Werbeanlagen. Die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen dazu dienen, eine Verunstaltung durch eine zu starke Häufung von Werbeanlagen bzw. eine unpassende Ausführung dieser Anlagen zu verhindern.

Im MK-Gebiet kann gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO eine vertikale Gliederung vorgenommen werden.

VI.1 MK-1 Gebiet

Im MK-1 Gebiet befindet sich das Empfangsgebäude mit Zugang zu den Gleisen. Hier sollen vorwiegend Nutzungen untergebracht werden, die weitestgehend den reisespezifischen Bedürfnissen dienen.

Für einen intakten Bahnhofsbetrieb sind der Fahrkartenverkauf und der Servicebereich für den Bahnverkehr unerlässlich. Läden / Shops und kleine Verkaufsstellen sowie Schank- und Speisewirtschaften werten die Funktion des Bahnhofs auf. Die Verkaufsflächen der Läden / Shops und Verkaufsstellen können eine Verkaufsfläche von insgesamt 799 m² nicht übersteigen. Im MK-1 Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss, die ausschließliche der Versorgungsfunktion für Reisende dienen, bis maximal 0,4 der jeweiligen Grundstücksfläche zulässig. Das MK-1 Gebiet besteht derzeit aus dem Grundstück Flurstück Nr. 2266/4. Die Grundstücksgröße beträgt 1.956 m². Daraus ergibt sich umgerech-

net eine maximale Verkaufsfläche für das Plangebiet von 782,40 m².

Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Versorgungsfunktion für Reisende dienen, dürfen ausschließlich Sortimentsartikel, die dem Reisebedarf dienen, anbieten. Der Begriff Reisebedarf wird analog der Definition des Gesetzes über die Ladenöffnung in Baden-Württemberg (LadÖG) vom 14. Februar 2007 definiert.

Das Gesetz über die Ladenöffnung in Baden-Württemberg (LadÖG) vom 14. Februar 2007 definiert den Begriff Reisebedarf wie folgt:

Nach § 2 Abs. 4 LadÖG sind Zeitungen, Zeitschriften, Straßenkarten, Stadtpläne, Reiselektüre, Schreibmaterialien, Tabakwaren, Schnittblumen, Reisetoyllettenartikel, Träger für Bild- und Tonaufnahmen, Bedarf für Reiseapotheken, persönlicher Witterungsschutz, Reiseandenken und Spielzeug geringeren Wertes, Lebens- und Genussmittel in kleineren Mengen sowie ausländische Geldsorten Reisebedarf im Sinne dieses Gesetzes.

Das Plangebiet stellt den Bahnhofsbereich dar. Stadtplanerisches Ziel ist es, einerseits einen attraktiven Bahnhofsbereich zu erhalten und andererseits die (Einzelhandels-)Innenstadt nicht zu schwächen. Das Plangebiet soll nicht in Konkurrenz zur Innenstadt stehen bzw. durch die Nutzungen im Bahnhofsgebäude sollen keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt ausgeübt werden.

Ebenfalls zulässig sind Anlagen für soziale Zwecke. Dazu zählt die Bahnhofsmission. Sie ist Anlaufstelle für Reisende mit Schwierigkeiten aller Art und gewährt über die normalen Alltagshilfen hinaus qualifizierte Hilfestellungen für ausgegrenzte Personengruppen oder Menschen in besonderen Notlagen.

Im MK-1 Gebiet sind zulässig:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss, die ausschließlich der Versorgungsfunktion für Reisende dienen, bis maximal 0,4 der jeweiligen Grundstücksfläche (die bauliche Geschossbezeichnung bezieht sich auf das Niveau des bestehenden südlichen Bahnhofsvorplatzes),
3. Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Vergnügungsstätten der Kategorie A nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Zur Kategorie A zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik oder ähnliche falls nicht zugleich Merkmale der Kategorie B nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl gegeben sind.
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und
7. sonstige Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss (die bauliche Geschossbezeichnung bezieht sich auf das Niveau des bestehenden südlichen Bahnhofsvorplatzes).

Im MK-1 Gebiet sind nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe, die nicht ausschließlich der Versorgungsfunktion für Reisende dienen,
2. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment ("Sex-Shops"),

3. Vergnügungsstätten der Kategorie B nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Zur Kategorie B zählen Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen und ähnliche Unternehmen im Sinn von § 29 ff der Gewerbeordnung (GewO); sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Räume für Veranstaltungen im Sinn des § 33a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos und Kinos, die nicht in Kategorie A nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl einzustufen sind, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z. B. Videokabinen), Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe.
4. Tankstellen,
5. sonstige Wohnungen im 1. Obergeschoss und unterhalb des 1. Obergeschosses (die bauliche Geschossbezeichnung bezieht sich auf das Niveau des bestehenden südlichen Bahnhofsvorplatzes) und
6. Fremdwerbeanlagen.

Vergnügungsstätten der Kategorie B und Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment ("Sex-Shops") können städtebauliche Spannungen und Konflikte auslösen. Sie nehmen auf das äußere Erscheinungsbild der Umgebung kaum Rücksicht und können zu einem Identitätsverlust des Bereichs beitragen.

Zwischenzeitlich haben sich mehrere Spielhallen und ein Wettbüro im MK-1 Gebiet angesiedelt. Werden im Bahnhofsgebäude solche Nutzungen zugelassen bzw. nehmen überhand, werden die angestrebten positiven städtebaulichen Wirkungen beeinträchtigt. 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. Durch eine Nutzungsänderung wird der bisherige Bestandsschutz aufgehoben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vorgebracht, dass mit der Planung künftig bestimmte Nutzungen eingeschränkt bzw. als unzulässig festgesetzt werden sollen. Deshalb sei ein ausreichender Bestandsschutz für die schon ansässigen Betriebe zu gewährleisten. Da auch der Einzelhandel maßgeblich berührt sein könne, sollte auch das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, in dem ausschließlich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Bei den Einzelhandelsbetrieben wird die Verkaufsfläche auf maximal 0,4 der jeweiligen Grundstücksfläche beschränkt.

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 wie Vergnügungsstätten können einen erweiterten Bestandsschutz 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.

Eine konsequente Verfolgung der von der Stadt Kehl beabsichtigten Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten lässt sich mit einer erweiterten Bestandssicherung für

die vorhandenen Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht vereinbaren. Zugunsten dieser Betriebe werden deshalb keine bestandssichernden Festsetzungen aufgenommen, weil diese angesichts der Dominanz der Betriebe die geplanten Nutzungen des Baugebiets gefährden und die Planungsziele der Stadt konterkarieren würden (s. Pkt. III.6: Vergnügungsstättenkonzept).

VI.2 MK-2 Gebiet

Das MK-2 Gebiet ist etwas abgesetzt vom Empfangsgebäude. Hier sollen vorwiegend Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes untergebracht werden.

Das zulässige Nutzungsspektrum soll dazu beitragen, der Gefahr von Leerständen entgegenzuwirken.

Werbung als Fremdwerbung stellt eine eigenständige Hauptnutzung dar. Soll die Werbeanlage als eine selbständige Anlage errichtet werden, ist sie im System der BauNVO, was die Art der baulichen Nutzung angeht, als gewerbliche Nutzung ausgewiesen. Im MK-2 Gebiet soll eine Fremdwerbeanlage an der nach Süden gerichteten Gebäudeseite erlaubt sein.

Im MK-2 Gebiet sind zulässig:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Vergnügungsstätten der Kategorie A nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Zur Kategorie A zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik oder ähnliche falls nicht zugleich Merkmale der Kategorie B nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl gegeben sind,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. sonstige Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss (die bauliche Geschossbezeichnung bezieht sich auf das Niveau des bestehenden südlichen Bahnhofsvorplatzes) und
7. Fremdwerbeanlagen innerhalb des im zeichnerischen Teil festgesetzten lilafarbenen Bereiches mit der Kennzeichnung "Fremdwerbung".

Im MK-2 Gebiet sind nicht zulässig:

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Vergnügungsstätten der Kategorie B nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Zur Kategorie B zählen Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen und ähnliche Unternehmen im Sinn von § 29 ff der Gewerbeordnung (GewO); sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Räume für Veranstaltungen im Sinn des § 33a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos und Kinos, die nicht in Kategorie A nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl einzustufen sind, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z. B. Videokabinen), Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe.
3. Tankstellen,

4. sonstige Wohnungen im 1. Obergeschoss und unterhalb des 1. Obergeschosses (die bauliche Geschossbezeichnung bezieht sich auf das Niveau des bestehenden südlichen Bahnhofsvorplatzes) und
5. Fremdwerbbeanlagen außerhalb des im zeichnerischen Teil festgesetzten lilafarbenen Bereiches mit der Kennzeichnung "Fremdwerbung".

VI.3 Bahneigene Nutzungen

Das Bahnhofsgebäude ist im Privatbesitz. Das Empfangsgebäude liegt im MK-1 Gebiet. Dort befinden sich technische Anlagen für den Bahnbetrieb, Verkaufseinrichtungen für Fahrscheine sowie fahrgastbezogene Einrichtungen. Das Empfangsgebäude ist vom Bahnhofplatz im Süden und von der P+R-Anlage im Norden zugänglich. Diese durchgängige Verbindung stellt den Zugang zu den Gleisen her.

Im Norden des MK-2 Gebiet befindet sich eine Rampe, die zum Bahngleis 1 führt. Die Rampe einschließlich eines Weges bis zur öffentlichen Verkehrsfläche dient als Flucht- und Rettungsweg für den Bahnbetrieb sowie für Wartungsarbeiten der Deutschen Bahn AG.

Eine Kabeltrasse der Deutschen Bahn AG verläuft von Osten nach Westen über den Bahnhofplatz / Ortenauplatz, die sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Bauarbeiten jeglicher Art im Bereich des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung der Deutschen Bahn AG. Das zuständige Netzbüro Karlsruhe ist in jedem Falle rechtzeitig zu verständigen, damit die zum Schutze der Kabel / Anlagen notwendigen technischen Sicherungsvorkehrungen getroffen und schriftlich festgelegt werden können.

VI.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen können sich nachhaltig auf das Stadtbild auswirken. Die Regelungen zur Gestaltung und Flächenbegrenzung von Werbeanlagen sollen dazu beitragen, übermäßigen «Werbewildwuchs» einzuschränken.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der Gebäudefassade noch die Gliederungsabfolge der Gebäudefassade negativ beeinträchtigt werden. Werbeanlagen sind an den nicht zum Bahnsteig gerichteten Gebäudeseiten nur unterhalb der Unterkante Rohdecke des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen sind an der zum Bahnsteig gerichteten Gebäudeseite nur unterhalb der Unterkante Rohdecke des 1. Obergeschosses zulässig.

Werbeanlagen sind nur in Form von bandartigen Werbeanlagen mit einer maximalen Breite von 5,00 Meter und einer maximalen Höhe von 0,65 Meter zulässig. Ansichtsflächen von Werbeanlagen ein und derselben Nutzung sind bei der Breiten- und Höhenbegrenzung zusammenzufassen. Die Zusammenfassung der Ansichtsflächen verhindert eine unangemessene Häufung von Werbeanlagen.

Im MK-1 Gebiet ist an der nach Süden gerichteten Gebäudeseite eine Fremdwerbbeanlage mit einer maximalen Breite von 9,70 Meter und einer maximalen Höhe von 16,40 Meter zulässig.

Im MK-2 Gebiet sind an der nach Süden gerichteten Gebäudeseite, auf der nach Süden gerichteten Verkleidung eines ggf. vorhandenen Aufzugschachtes, Werbeanlagen mit einer maximalen Breite von 1,50 Meter und einer maximalen Höhe von 1,50 Meter zulässig.

Werbeanlagen, die den Reisenden auf die Bahnhofsnutzung in Form eines gebräuchlichen Piktogramms hinweisen, sind zulässig.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden Werbeanlagen mit Leuchtfarben, mit wechselndem Licht oder mit beweglicher Schrift- oder Bildwerbung ausgeschlossen.

VII Naturschutz

VII.1 Eingriff in Natur und Landschaft

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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb bebautem Gebiet. Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die Eingriffsregelung nach den §§ 14 - 17 BNatSchG (Eingriffe in Natur und Landschaft) nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplan soll gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Nach Abs. 2 Nr. 4 gelten in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d. h. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist hier nicht erforderlich.

VII.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sind nach § 44 BNatSchG-2009 Artenschutzaspekte in Bezug auf Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten) und die europäischen Vogelarten zu berücksichtigen.

Das Plangebiet stellt den Bahnhofsbereich von Kehl dar. Es handelt sich um einen bereits intensiv genutzten, stark bebauten und versiegelten Bereich. Der Bebauungsplan regelt ausschließlich die Art der baulichen Nutzung und die Gestaltung von Werbeanlagen.

Im Westen befindet sich eine Freifläche, die zum Parken genutzt wird. Daran grenzt eine Rasenfläche an, auf der einige Gehölze, Rosen sowie niedere schmale Hecken aus Koniferen gepflanzt sind.



Abb. 20 Fotos - Freiflächen im Plangebiet

Die im Norden angrenzende Böschungfläche gehört zum Bahngelände und befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Im Zuge der Planung der neuen Eisenbahnbrücke konnten Vorkommen der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) im Bereich zwischen Rheinbrücke und Carl-Benz-Straße nachgewiesen werden. Bevorzugter Lebensraum der Mauereidechse ist im Bereich zwischen Rheinbrücke und Unterführung Hafenstraße die Oberkante der südlichen Böschung. Als Ausgleichsmaßnahmen sind in den obersten Bereichen der südlichen Dammböschung zwischen Rhein und Bahnhof Schotterflächen geschaffen worden.



Abb. 21 Fotos - Böschungsbereiche außerhalb des Geltungsbereichs

Der Bahndamm und die Böschungen mit den vorhandenen Gehölzen und Schotterflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und werden nicht angetastet.

Anhaltspunkte, dass im Plangebiet selbst besonders geschützte Tierarten vorkommen, liegen nicht vor. Vor diesem Hintergrund scheint eine artenschutzrechtliche Prüfung nicht notwendig, zumal hier ein intensiv genutzter Bereich überplant wird.

Anhang

Sortimentsliste der Stadt Kehl

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Arzneimittel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bastel-/ Geschenkartikel, Künstlerbedarf	Bauelemente, Baustoffe
Bekleidung aller Art	Beleuchtungskörper, Lampen
(Schnitt-)Blumen	Beschläge, Eisenwaren
Briefmarken	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Bücher	motorisierte Fahrzeuge aller Art u. Zubehör
Büromaschinen (ohne Computer)	Erde, Torf
Campingartikel	Farben, Lacke
Computer, Kommunikationselektronik	Fliesen
Drogeriewaren	Gartenhäuser, -geräte
Elektrokleingeräte	Herde/ Öfen
Elektrogroßgeräte	Holz
Fahrräder und Zubehör	Installationsmaterial
Foto, Video	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Gardinen und Zubehör	Möbel (inkl. Büromöbel)
Glas, Porzellan, Keramik	Pflanzen und -gefäße
Haushaltswaren/ Bestecke	Rollläden und Markisen
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Werkzeuge
Kosmetika und Parfümerieartikel	Zooartikel
Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen	
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	

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier Voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

Vorprüfung des Einzelfalls

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat die Aufstellung nachfolgender Bebauungspläne beschlossen:

1. Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Straße/Quartier Voisin", Kehl-Stadt
2. Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude, Kehl-Stadt
3. Bebauungsplan "Straßburger Straße/ Stadteingang", Kehl-Stadt, 1. Änderung

Es ist beabsichtigt, die Bebauungspläne gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch- bzw. weiterzuführen. Die Bebauungspläne dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen (1. Militärbrache) oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (2. Nutzungsregelungen; 3. Fortentwicklung). Bei den Bebauungsplänen besteht sowohl ein räumlicher (s. Abb. 1) als auch ein zeitlicher Zusammenhang. Deshalb sind die zulässigen Grundflächen der Bebauungspläne zu kumulieren.

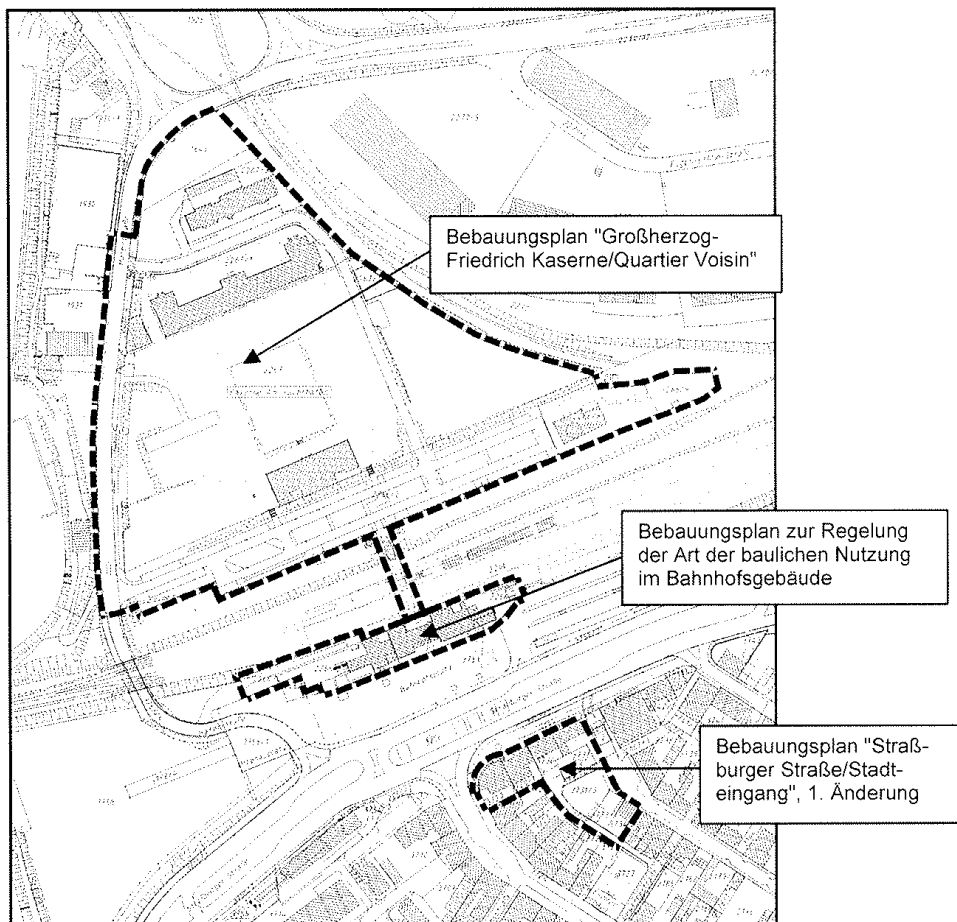


Abb. 1: Geltungsbereiche

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier Voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

Die Größen der Geltungsbereiche der Bebauungspläne sowie der voraussichtlichen Grundflächen sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Bebauungsplan	Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier Voisin	Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude	Straßburger Straße/ Stadteingang, 1. Änderung
Größe des Geltungsbereichs	62.525 m ²	4.120 m ²	3.745 m ²
zulässige Grundfläche	22.351 m ² (s. Aufstellung im Anhang)	1.750 m ² (Bahnhofsgebäude 1.535 m ² , Stellplätze 168 m ²)	3.270 m ² (GRZ 1) (Grundstücksflächen 3.270 m ² ; Erschließungsweg 474 m ²)

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier Voisin" liegt bei etwa 22.351 m². Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis unter 70.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls verlangt. Aufgrund des Kumulationsgebotes ist für alle drei Bebauungspläne eine Vorprüfung durchzuführen.

Diese Prüfung hat auf der Grundlage der Anlage 2 zum BauGB zu erfolgen. 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. Zuerst werden jedoch die Vorhaben beschrieben.

Begründung

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier, Voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

Gegebenheiten des Bebauungsplans	Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier Voisin" in Kehl-Stadt	Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude in Kehl-Stadt	Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", Kehl-Stadt, 1. Änderung
<p>Notwendigkeit der Planaufstellung</p>	<p>Das Kasernenareal stellt einen Ortsteil zwischen Gewerbegebiet, Industriehafen und Innenstadt dar. Die Bahnlinie ist zwar neben der B 28 ein trennendes Element zur Innenstadt, jedoch ist das Kasernenareal sehr gut fußläufig an die nördliche Innenstadt angebunden. Mit der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes und dem Umbau der B 28 zum Stadtboulevard sind die Voraussetzungen geschaffen worden, das nördlich der B 28 gelegene Kasemengelände besser mit dem Stadtzentrum zu verbinden. Für die Konversionsfläche sollen zum einen langfristig neue Nutzungen gefunden und die städtebaulichen Missstände behoben werden. Durch die Wiedernutzung des ehem. militärischen Standortes wird Neuversiegelung und damit der Verlust an ökologischen Funktionen im Außenbereich vermieden. Die Überplanung des Kasernenareals soll mit dazu beitragen, den Flächenverbrauch für Siedlungszwecke zu reduzieren und einen vorhandenen Ortsteil mit prägender Bedeutung weiterzuentwickeln.</p>	<p>Ein «lebendiger» Bahnhof setzt einen möglichst breiten Nutzungsmix voraus. Nur durch einen Nutzungsmix ist die Attraktivität zu erreichen, die den Bahnhof als einen positiven Faktor in das städtische Leben integriert. Heute gibt es keine planungsrechtlichen Regelungen im Bahnhofsgebäude. Der Gebietscharakter ist nicht eindeutig definierbar und es besteht aufgrund bereits vorhandener Spielhallen die Gefahr einer einseitigen Entwicklung zu einem Vergnügungszentrum. Dieses liefe der Schaffung von Attraktivität durch Nutzungsmix entgegen und kann nur durch entsprechende planungsrechtliche Vorgaben, nämlich durch die Aufstellung eines Bebauungsplans, geregelt werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang" stammt aus dem Jahr 1992. Auslösender Faktor war zum damaligen Zeitpunkt die Notwendigkeit, die unattraktive Stadtrand-situation und den Eingangsbereich zur zentralen Innenstadt von Kehl städtebaulich aufzuwerten. Ein Teil der vorhandenen Gebäude ist heute noch unattraktiv und wird den hohen Anforderungen des Standortes in keiner Weise gerecht. Neben Leerständen werden einige Gebäude nicht werthaltig genutzt. Zur zentralen Innenstadt besteht ein städtebaulicher und funktionaler Bruch. Der südliche Bereich des Geltungsbezirks ist versiegelt und dient als Parkplatz. Das Areal stellt die letzte größere Baulandreserve in der Innenstadt dar, die im Eigentum der Stadt Kehl steht. Der gesamte Bereich soll städtebaulich-funktional aufgewertet und ausgebaut werden.</p>
<p>Bestand</p>	<p>Zu der damaligen Nutzung und Bebauung gehörten neben den denkmalgeschützten Gebäuden auch Nebenanlagen wie Schuppen, Garagen etc. Der bauliche Bestand umfasste etwa 22 Bauobjekte unterschiedlichster Art und Größe. Zwischenzeitlich sind alle technischen Gebäude abgebrochen.</p>	<p>Der Bahnhofsbereich wurde durch die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes und den Ausbau der B 28 zum Stadtboulevard aufgewertet, das Bahnhofsgebäude saniert. Das Bahnhofsgebäude ist geprägt durch verschiedene gastronomische Einrichtungen und einen Spielhallenstandort über</p>	<p>Das Plangebiet bildet die Eingangszone zur zentralen Innenstadt von Kehl. Das Areal ist durch erhebliche städtebauliche und funktionale Missstände gekennzeichnet. An der Straßburger Straße findet man eine geschlossene Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen vor. Die Bebauung mit z. T. eingeschossigen Flach-</p>

Begründung

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quart. „voisin“; "Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

<p>Der ehem. Exerzierplatz stellt das Zentrum des Areals dar. Die unter Denkmalschutz stehenden Kasernengebäude sind inzwischen saniert und komplett vermietet. Das Kasernengelände hatte einst eine nahezu vollständige Oberflächenversiegelung aufgewiesen. Ca. 97 % der nicht bebauten Fläche waren zu Zwecken der ehemaligen inneren, nichtöffentlichen Verkehrserschließung bzw. als Abstell- oder Hofflächen mit i. d. R. Schwarzschieben versiegelt. Im Rahmen der Landesgartenschau 2004 sind neben dem Exerzierplatz weitere Teilbereiche umgestaltet worden.</p>	<p>zwei Etagen (EG am Bahnhofsvorplatz und 1. OG am Gleis 1, mit 4 Spielhallen) mit insgesamt 43 Geldspielgeräten. Im Westen befindet sich neben einem Hotel noch ein Restaurant. Werden im Bahnhofsgebäude weitere Vergnügungstätten, insbesondere Spielhallen zugelassen bzw. nehmen überhand, werden die angestrebten positiven städtebaulichen Wirkungen beeinträchtigt. Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Der westliche Bereich des Bahnhofsgebäudes ist entwidmet; der östliche Bereich gehört zu den gewidmeten Bahnanlagen. Bei baulichen Veränderungen ist das Eisenbahn-Bundesamt zuständig. Zur Zeit wird das Bahnhofsgebäude aufgestockt. Die Aufstockung ist von der DB Station & Service AG beantragt und vom Eisenbahn-Bundesamt, Karlsruhe, genehmigt worden.</p>	<p>Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist, die Voraussetzungen für einen attraktiven Eingangsbereich und eine qualifizierte Stadtrandssituation zu schaffen durch Funktionsvielfalt und Weiterentwicklung der Wohnnutzung. Die Standortssicherung und Aufwertung der Wohnnutzung trägt maßgeblich zu einer positiven Innenstadtentwicklung bei. Die angestrebte städtebauliche Entwicklung zielt auf eine der Kernstadt angepasste Nutzungsstruktur von Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen etc. und eine hochwertige Bebauung. Eine markante Stadtrandfassade trägt zu einer positiven Imagebildung der Stadt Kehl bei.</p>
<p>Ziele des Bebauungsplans</p>	<p>Ziel der weiteren Entwicklung des Kasernenareals ist, neben dem Wohnen auch den gewerblichen Bereich in Kehl zu stärken sowie neue und zukunftsstrahlende Wirtschaftszweige anzusiedeln. Neben der Nähe zur Innenstadt und zu Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs bietet sich auch die Lage am zentralen Platz bzw. an der Hauptstraße mit Blick auf den Yachthafen für Wohnen an. Weiterhin ist eine Gemeinbedarfsfläche vorgesehen zur Errichtung einer Moschee. Südlich des Kasernenareals befindet sich die P+R-Anlage, die ca. 280 PKW-Stellplätze und 6 Busparkplätze aufweist.</p>	<p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll der Standort Bahnhof planungsrechtlich geregelt werden. Insbesondere soll die Bahnhofsfunktion durch entsprechende Nutzungen gestärkt, die Einzelhandelsentwicklung gesteuert sowie die Ansiedlung von Vergnügungstätten geregelt werden.</p>

Begründung

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier, 'Voisin'", "Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

	<p>Im östlichen Bereich sind neben einem Parkdeck als Erweiterung der P+R-Anlage auch Gemeinschaftsteilplätze vorgesehen. Die im Kasernenareal vorhandenen privaten Stellplätze reichen nicht aus. Es werden zusätzliche Stellplätze für die in den ehem. Kasernengebäuden ansässigen Gewerbebetriebe benötigt. Gemeinschaftsteilplätze sollen nördlich des Parkdecks entstehen.</p>	<p>62.525 m²</p>	<p>MI, GEE</p>	<p>SO Bahnhof</p>	<p>3.745 m²</p>	<p>MK</p>
<p>Größe Geltungsbereich</p>		<p>4.120 m²</p>			<p>3.270 m²</p>	
<p>geplante Baugebiete</p>		<p>1.750 m²</p>				
<p>zulässige Grundfläche</p>		<p>22.351 m²</p>				
<p>Bebauungsplan-Verfahren</p>	<p>Am 22.01.1992 hat der Gemeinderat der Stadt Kehl die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Großherzog-Friedrich-Kaserne / Quartier 'Voisin'“ in Kehl im Parallelverfahren beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der Landesgartenschau Kehl am 24.02.2000 durchgeführt, die Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21.08. bis einschließlich 24.09.2001. Im Rahmen der Offenlage wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.08.2001 beteiligt. Aufgrund der Stellungnahme der Deutschen Bahn, die einer Ausweisung des bahneigenen Geländes als Ausgleichsfläche nicht zugestimmt hat, der geplanten Nutzung durch den islamischen Verein (Bau einer Moschee) auf der Fläche östlich der P+R-Anlage sowie Änderungen, die im Rahmen der weiteren Bearbeitung vorgenommen worden sind, war</p>	<p>Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat am 24.06.2009 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude beschlossen. Das Bahnhofsgebäude in Kehl, welches sich in privatem Eigentum befindet, gehört zu den gewidmeten Bahnanlagen, für die der Vorrang der Fachplanung gegenüber der Bauleitplanung gem. § 38 BauGB gilt. Somit müssen Bauvorhaben, Umbauten und Nutzungsänderungen von der Bauaufsicht des Eisenbahnbundesamtes genehmigt werden und liegen nicht direkt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Kehl. Wenn der Bebauungsplan Nutzungen ausschließt, die keinen Bezug zum Bahnbetrieb haben, so liegt kein Verstoß gegen die Sperrwirkung der Fachplanung vor. Festsetzungen in einem Bebauungsplan sind daher uneingeschränkt zulässig, wenn sie inhaltlich keinen Konflikt mit dem bestehenden Charakter der Bahnanlage auslösen und deren Zweckbestimmung uneingeschränkt dem Bahnbetrieb zur Verfügung</p>	<p>Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat am 20.02.2008 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.02.2008 durchgeführt. Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg teilt in seiner Stellungnahme vom 17.03.2008 mit, dass das Plangebiet im Hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich liege. In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS)). Dies wird in die Begründung bzw. als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2: Abt. Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Freiburg, stellt in seiner Stellungnahme vom 05.03.2008 mit, dass bei einer baulichen Neuordnung des überplanten Bereichs archaische Belange betroffen seien (Südost-Ravelin der Festung Kehl).</p>	<p>Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat am 20.02.2008 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.02.2008 durchgeführt. Das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg teilt in seiner Stellungnahme vom 17.03.2008 mit, dass das Plangebiet im Hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich liege. In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS)). Dies wird in die Begründung bzw. als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2: Abt. Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Freiburg, stellt in seiner Stellungnahme vom 05.03.2008 mit, dass bei einer baulichen Neuordnung des überplanten Bereichs archaische Belange betroffen seien (Südost-Ravelin der Festung Kehl).</p>	<p>5 / 14</p>	

Begründung

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quart., Voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

<p>es notwendig, den Bebauungsplan- sowie den FNP-Änderungsentwurf nochmals öffentlich auszulegen. Die 2. Offenlage erfolgte in der Zeit vom 22.04. bis einschließlich 23.05.2003, die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.</p> <p>Das FNP-Verfahren wurde separat weitergeführt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 17.06.2006 wurde die FNP-Änderung wirksam.</p> <p>Aufgrund weiterer Änderungen wie Erweiterung P+R-Anlage, Gemeinschaftsstellplätze ist eine nochmalige Offenlage des Bebauungsplans und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange notwendig.</p> <p>Das Bebauungsplan-Verfahren soll jetzt gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren fortgeführt werden.</p>	<p>gung steht. Damit entsteht insoweit kein Widerspruch zur eisenbahnrechtlichen Widmung des Bahnhofsgebäudes und daher auch keine Notwendigkeit einer vorherigen Entwidmung.</p> <p>Gepplant ist, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, in dem ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geregelt werden soll.</p>	<p>Das archaische Kulturdenkmal wird im B-Plan gekennzeichnet und die Hinweise nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen. Stellungnahmen, in denen Bedenken zur beabsichtigten Planung vorgebracht wurden, sind keine eingegangen.</p> <p>Als nächster Verfahrensschritt soll die Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.</p>
--	--	---

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier, Voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art der „baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude“, Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 2 BauGB)

	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier Voisin" in Kehl-Stadt	Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude, Kehl-Stadt	Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", Kehl-Stadt, 1. Änderung
1.	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Die P+R-Anlage (etwa 286 Stellplätze) soll erweitert werden, um die Voraussetzungen für die Weiterführung der französischen TRAM bis zum Bahnhof zu schaffen. Etwa 200 weitere öffentliche Stellplätze sollen entstehen. Zusätzlich werden private Stellplätze für die vorhandenen Gewerbebetriebe in den ehem. Kasernengebäuden benötigt. Für die Erweiterung der P+R-Anlage sowie die Schaffung von Gemeinschaftsstellplätzen ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG durchgeführt worden (s. Anhang). Die Untere Naturschutzbehörde teilt per E-Mail am 15.08.2008 mit, dass auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann (s. Anhang).	Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der ausschließlich die Art der baulichen Nutzung im Bestand regelt. Durch Abschluss bzw. Eindämmung von Nutzungen, die für die Funktion des Bahnhofs als schädlich angesehen werden, soll der Standort Bahnhof geordnet bzw. gesichert werden. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Regelung zur Ansiedlung von Vergnügungstätten und Einzelhandelsbetrieben.	Durch die Bebauungsplan-Änderung soll ein Teil des Stadtrandbereichs an der Straßburger Straße/B 28 und Schulstraße neu geordnet werden. Neben der Standortssicherung für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung sowie Ladengeschäfte, Gastronomie und Hotelnutzung etc. ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums von hoher Wohnqualität vorgesehen. Zur Beseitigung der Missstände im Stadteingangsbereich soll im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung die zukünftige Bebauung vor allem hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen geregelt werden.
1.1		Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche, Gemeinbedarfsfäche "Moschee", P+R-Anlage und Ausgleichsflächen dargestellt. Das Plangebiet ist komplett anthropogen beeinflusst. Neben eingeschränkten Gewerbegebieten sind auch Mischgebiete an der Hafenstraße und um den Platzbereich vorgesehen, um Wohnnutzung zu ermöglichen. Die städtebauliche Grundkonzeption, nämlich die Entwicklung der gewerblichen Nutzung wird nicht aufgegeben.	Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Pläne und Programme werden durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst.	Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Pläne und Programme werden durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;			

Begründung

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier Voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art u. . . baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

1.3	<p>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlichs gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p>	<p>Die Stärkung einer Militärbrauche als Instrument zur Umsetzung des Nachhaltigkeitsgedankens vermeidet Flächenverbrauch an anderer Stelle. Es werden <u>keine</u> erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen erwartet.</p>	<p>Durch Nutzungsregelungen soll der Bahnhofsbereich gestärkt werden. Der Bereich weist deutliche Vorbelastungen durch Verkehr auf (verkehrliche Gunstlage an der Bahnlinie Straßburg-Kehl-Appenweiser und B 28). Der Bebauungsplan hat in Bezug auf umwelt- und gesundheitsrelevante Erwägungen <u>keine</u> Auswirkungen.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Rande der Innenstadt, d. h. in einem bereits intensiv genutzten Bereich. Ziel ist die Stärkung der Wohnnutzung und Weiterentwicklung städtischer Strukturen. Die Fortentwicklung bzw. Qualitätsverbesserung eines städtischen Bereichs vermeidet Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Es werden <u>keine</u> erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen erwartet.</p>
1.4	<p>die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>	<p>Auf dem Gelände der P+R-Anlage sind Zufallstunde der Mauereidechse (Podarcis muralis) nachgewiesen worden. Als Ausgleich für den verlorengegangenen Lebensraum der Mauereidechse auf der Fläche der geplanten P+R-Anlage sind Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden, um den dort vorhandenen Bestand langfristig zu sichern und die Lebensbedingungen zu verbessern. Die Ausgleichsmaßnahmen sind bereits realisiert worden und finden ihren Niederschlag als Festsetzungen im Bebauungsplan.</p> <p>Im Geltungsbereich befindet sich der Standort Kaserne Voisin (Alt-k 5115). Im Rahmen der weiteren Altlastenerkundung sind Detailuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung des Untergrundes durchgeführt worden. Mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist die weitere Vorgehensweise abgestimmt worden.</p>	<p>Der Bebauungsplan regelt ausschließlich die Art der baulichen Nutzung. Aufgrund des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen. Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.</p> <p>Durch den Bebauungsplan wird <u>kein</u> zusätzlicher Eingriff vorgenommen</p>	<p>Inanspruchnahme eines vorbelasteten Bereiches. Aufgrund der B 28 und der Bahnlinie ist im Plangebiet verstärkt mit Verkehrsmmissionen zu rechnen. An den Gebäuden werden passive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen etc. vorgesehen.</p> <p>Durch den Wegfall des öffentlichen Parkplatzes im Süden des Plangebiets wird der Stellplatzsuchverkehr vermindert.</p>
1.5	<p>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.</p>	<p>Derzeit bestehen <u>keine</u> Hinweise, dass der Bebauungsplan eine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften besitzt.</p>		

Begründung

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier, voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art der „baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude“, Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Immissionen lassen sich zum aktuellen Planungsstand nicht exakt prognostizieren. Das Plangebiet befindet sich zwischen Gewerbeflächen und den Gleisanlagen. Die Auswirkungen sind mit technischem Aufwand reversibel. Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.	Der Bahnhofsbereich ist komplett anthropogen beeinflusst. Es sind keine besonderen oder schutzwürdigen Funktionen bekannt, noch Schutzgebiete oder -objekte betroffen. Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Das Plangebiet stellt den bebauten und als Wohn- und Geschäftsbereich genutzten Innenstadtbereich der Stadt Kehl dar. Das Plangebiet ist komplett versiegelt. Es sind keine besonderen oder schutzwürdigen Funktionen bekannt, noch Schutzgebiete oder -objekte betroffen. Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Kumulative Auswirkungen sind insbesondere für den Bereich der Immissionen relevant. Hier werden gewerbliche und verkehrliche Auswirkungen zu betrachten sein. Aufgrund der geplanten Nutzungen (GEE, MI) sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.	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 Vergütungsstätten und zentrenrelevantem Einzelhandel. Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Die Planänderung hat keinen kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter. Die städtebaulichen Missstände sollen beseitigt werden durch die Schaffung von hochwertigen Geschäfts- und Wohngebäuden. Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen)	Gesundheitsgefahren sind zum aktuellen Planungsstand nicht erkennbar. Umweltauswirkungen sind auf einen räumlich engen Bereich bezogen. Bezogen auf die Grundfläche ist zu bemerken, dass eine geringe Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m ² vorliegt. Unterhalb dieses Wertes ist auf der Grundlage des § 13a BauGB keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich.	Durch die Planung kommt es nicht zu Risiken für die Umwelt oder der menschlichen Gesundheit. Die Gefahr von Unfällen ändert sich gegenüber dem Ist-Zustand nicht.	Ein besonderes Umweltisiko wird derzeit nicht gesehen, zumal es sich um den Wohn- und Geschäftsbereich in der Innenstadt handelt. Ein Störfallrisiko ist bei den festgesetzten Nutzungsarten gering.

Begründung

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier, voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art der „baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude“, Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Immissionen lassen sich zum aktuellen Planungsstand nicht exakt prognostizieren. Das Plangebiet befindet sich zwischen Gewerbeflächen und den Gleisanlagen. Die Auswirkungen sind mit technischem Aufwand reversibel. Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.	Der Bahnbereich ist komplett anthropogen beeinflusst. Es sind keine besonderen oder schutzwürdigen Funktionen bekannt, noch Schutzgebiete oder -objekte betroffen. Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Das Plangebiet stellt den bebauten und als Wohn- und Geschäftsbereich genutzten Innenstadtbereich der Stadt Kehl dar. Das Plangebiet ist komplett versiegelt. Es sind keine besonderen oder schutzwürdigen Funktionen bekannt, noch Schutzgebiete oder -objekte betroffen. Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Kumulative Auswirkungen sind insbesondere für den Bereich der Immissionen relevant. Hier werden gewerbliche und verkehrliche Auswirkungen zu betrachten sein. Aufgrund der geplanten Nutzungen (GEE, MI) sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.	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 Vergütungsstätten und zentrenrelevantem Einzelhandel. Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Die Planänderung hat keinen kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter. Die städtebaulichen Missstände sollen beseitigt werden durch die Schaffung von hochwertigen Geschäfts- und Wohngebäuden. Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen)	Gesundheitsgefahren sind zum aktuellen Planungsstand nicht erkennbar. Umweltauswirkungen sind auf einen räumlich engen Bereich bezogen. Bezogen auf die Grundfläche ist zu bemerken, dass eine geringe Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m ² vorliegt. Unterhalb dieses Wertes ist auf der Grundlage des § 13a BauGB keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich.	Durch die Planung kommt es nicht zu Risiken für die Umwelt oder der menschlichen Gesundheit. Die Gefahr von Unfällen ändert sich gegenüber dem Ist-Zustand nicht.	Ein besonderes Umweltisiko wird derzeit nicht gesehen, zumal es sich um den Wohn- und Geschäftsbereich in der Innenstadt handelt. Ein Störfallrisiko ist bei den festgesetzten Nutzungsarten gering.

Begründung

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier, Voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Aufgrund des Umfeldes des Plangebietes sind keine schützenswerten Bereiche betroffen. Die Auswirkungen beschränken sich auf den Nahbereich. Es sind <u>keine</u> erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Auswirkungen, die über die Grenzen des Geltungsbereichs hinausgehen, sind derzeit <u>nicht</u> zu erwarten.	Verkehrliche Auswirkungen im Bereich der Schulstraße sind zu erwarten. Jedoch ist das heutige Verkehrsaufkommen vor allem durch den Stellplatzsuchverkehr geprägt, der sich dann verringert. Es ist mit <u>keinen</u> erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu rechnen.
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 Übersichts- und Grenzwerten.	Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Plangebietes liegt <u>nicht</u> vor. Es handelt sich um das ehem. Kasernenareal.	Aufgrund von Nutzungsänderungen finden Eingriffe in den Boden nicht statt. Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen. Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Plangebietes liegt <u>nicht</u> vor.	Das Plangebiet weist deutliche Vorbereitungen durch die angrenzenden Nutzungen auf und ist weitgehend durch Gebäude oder durch befestigte Freianlagen versiegelt. Es ist <u>keine</u> besondere Bedeutung in Bezug auf natürliche Merkmale, kulturelles Erbe oder Intensität der Bodennutzung vorhanden bzw. bekannt.
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 „Rheiniederung Kehl-Helmlingen“ und das FFH-Gebiet „Hanauer Land“ befinden sich nördlich des Rheinhafens. Südlich des Stadtgebietes liegen das gemeldete Vogelschutzgebiet „Rheiniederung Nonnenweier-Kehl“ sowie das FFH-Gebiet „Untere Schutter“.	Wirksamkeit 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.		

Beurteilung

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier, vöislin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

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 Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht 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 nicht 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 nicht überschritten werden.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	Im ehem. Kasernenareal soll sich neben dem gewerblichen Bereich auch die Wohnnutzung entwickeln. Die Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof sowie der freie Blick zur angrenzenden Rheinpromenade werten das Areal auf. Im Wirkungsbereich des Bahnhofs nicht vorhanden. Die Stadt Kehl ist Mittelzentrum. Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Innenstadt. Wohnnutzung soll hier weiterentwickelt werden.

Begründung

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartie, Voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

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.	Die Plangebiete befinden sich innerhalb des Interessensbereichs der archäologischen Denkmalpflege. Hier werden archäologische Zeugnisse vermutet, die im Falle von Baumaßnahmen untersucht werden müssen, d. h. der Bestand- und Befundschutz muss im Einzelfall geprüft werden. Im ehem. Kasernenareal befinden sich Bau- und Kunstdenkmale, die bereits saniert sind und erhalten bleiben.
-------	---	---

Überschlägige Gesamteinschätzung

Insgesamt kann aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls festgestellt werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Bebauungspläne "Großherzog-Friedrich-Kaserne", "Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude" und "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung, zum Zeitpunkt der Vorprüfung zu erwarten sind. Dem gemäß können die Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Kehl, den 31. Juli 2009 Tr.

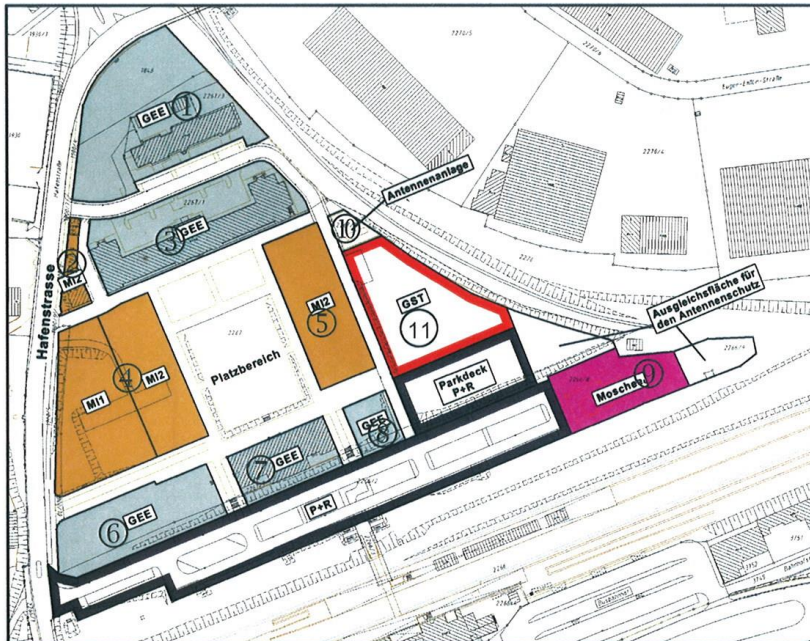
Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier Voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung
- Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

ANHANG

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier Voisin", "Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bahnhofsgebäude", Bebauungsplan "Straßburger Straße/Stadteingang", 1. Änderung
 - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 31.07.2009

Bebauungsplan "Großherzog-Friedrich-Kaserne/Quartier Voisin" in Kehl-Stadt

Zusammenstellung der zulässigen Grundfläche



Nr.	Flächengröße m ²	zulässige Nutzung	GRZ	zulässige Grundfläche m ²
1	6.120	GEE	0,8	4.896
2	485	MI	0,6	291
3	4.187	GEE	0,8	3.350
4	6.335	MI	0,6	3.801
5	2.686	MI	0,6	1.612
6	2.966	GEE	0,8	2.373
7	1.364	GEE	Bestandsgebäude	1.184
8	693	GEE	0,8	555
9	2.112	Moschee	Gebäude, Stellplätze	1.300
10	331	Antennenanlage	Antenne, Stellplätze	331
11	2.658	GST	private Stellplätze	2.658
zulässige Grundfläche¹				22.351

¹ Öffentliche Erschließungsflächen wie Straßen, Wege, Plätze, Parkplätze etc. sowie Grünflächen zählen nicht zur zulässigen Grundfläche.