

---

**Kehl - Goldscheuer**

**KLEINE WASENECK**

---

**BEGRÜNDUNGEN**

Gültigkeitstabelle

BPlan-Nr.	Änderung-Nr.	Rechtskraft	Sachstand
4683-01-06-00	Urplan	31.08.1984	Überlagert und damit außer Kraft
4683-01-06-01	1. Änderung	02.03.1991	Überlagert und damit außer Kraft
4683-01-06-02	2. Änderung	21.10.1993	Überlagert und damit außer Kraft
4683-01-06-03	3. Änderung	17.08.2002	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4683-01-06-04	4. Änderung	08.01.2015	In Kraft getreten

Inhaltsverzeichnis

**BPLAN „KLEINE WASENECK“ IN KEHL-GOLDSCHEUER, ORIGINAL**

**BPLAN „KLEINE WASENECK“ IN KEHL-GOLDSCHEUER, 1. ÄNDERUNG**

**BPLAN „KLEINE WASENECK“ IN KEHL-GOLDSCHEUER, 2. ÄNDERUNG**

**BPLAN „KLEINE WASENECK“ IN KEHL-GOLDSCHEUER, 3. ÄNDERUNG**

**BPLAN „KLEINE WASENECK“ IN KEHL-GOLDSCHEUER, 4. ÄNDERUNG**

Kehl, 29.9.1983

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Kleine Waseneck" in Kehl-Goldscheuer

### 1. Allgemeines

Mit dem Aufstellungsbeschuß vom 25.11.1981 verbindet der Gemeinderat der Stadt Kehl die Absicht, durch Bereitstellung neuer gewerblicher Bauflächen sowohl die Neuansiedlung von Betrieben zu ermöglichen, als auch im Ortskern befindlichen Betriebseinheiten Ersatzflächen zur Auslagerung anzubieten.

Das gesamte Plangebiet ist bis auf das Grundstück des bereits bestehenden Gewerbebetriebes auf Flurstück-Nr.2369/11 im Besitz der Gemeinde.

### 2. Bezug zur übergeordneten Planung

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Kehl enthält den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als "Gewerbliche Bauflächen".

### 3. Bezug zur Umgebung

Das Plangebiet wird im Norden vom vorhandenen Dorfgebiet (MD) begrenzt. Dieses bildet in seinem Angrenzungsbereich eine Pufferzone zum Allgemeinen Wohngebiet (WA), welches ca 200 m nördlich entfernt vom Plangebiet beginnt.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Betonwerk, im Westen grenzt ein Felderschließungsweg gegenüber der freien Landschaft ab und im Osten ist durch die vorhandene Bundesstraße 36 eine natürliche Grenze gegeben.

### 4. Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird durch die parallel zur B 36 geführte, dadurch leicht gekrümmte Straße erschlossen. Diese ist im Norden im Bereich der Ortsdurchfahrtsgrenze selbst und im Süden über die vorhandene Industriestraße an die Bundesstraße 36 angebunden. Das Plangebiet ist aus Richtung Neuried-Altenheim von der B 36 nur im südlichen Anschlußbereich -Industriestraße- über eine noch auszubauende Linksabbiegespur anfahrbar. Im Bereich des nördlichen Knotenpunktes ist eine Linksabbiegemöglichkeit für Fahrzeuge aus Richtung Neuried-Altenheim nicht vorgesehen. Entlang der Planstraße 'S' ist ein einseitiger Längsparkstreifen geplant, der in erster Linie Kurzzeitparkern vorbehalten bleibt, da der eigentliche grundstücksbezogene Stellplatzbedarf auf den Gewerbegrundstücken nachzuweisen ist. Von der Waseneckstraße zweigt im Norden ein von Verkehrsgrünflächen begrenzter Felderschließungsweg ab, über den die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen sichergestellt wird, der aber auch zukünftige Gewerbegebietserweiterungen durch Flächenvorsorge offenhält.

5. Bebauung der Grundstücke

Der Bebauungsplan teilt die Grundstücke in unterschiedliche Nutzungszonen ein:

a) Bereich für private Stellplätze

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baulinie ist ein 19 m breiter nicht überbaubarer Flächenstreifen vorgesehen, der in erster Linie der Unterbringung der privaten Stellplätze dient. Diese Fläche kann darüberhinaus für Produktausstellungen, Werbe- und Informationsstände sowie nicht störende Lagerbestände mitverwendet werden. Eine intensive Eingrünung durch das ausgewiesene Pflanzgebot vermindert die Einsicht von der Straße in den vorderen Grundstücksbereich.

b) Bebauung im Bereich der Baulinie

Im Anschluß an den 19 m-Streifen befindet sich beidseitig von der Straße eine Baulinie. Die Baulinie bewirkt im Plangebiet eine relativ kompakte, linear verlaufende Bauflucht, die wiederum beidseitig die städtebauliche Gestaltungsidee eines ablesbaren klaren Straßenraumes erkennbar macht. An diese Baulinie sollen in einer Zone von 15 m alle Gebäude angebaut werden, die sich durch eine bessere Gestaltungsqualität in der Straßenfrontfassade, aber auch durch erhöhten Publikumsverkehr auszeichnen, wie z.B.

- Verkaufseinrichtungen,  
Ausstellungsräume,  
Verwaltungs- und Bürogebäude,
- Gebäudeteile mit der Wohnung des Betriebsinhabers  
oder des Hausmeisters,  
Umkleideräume und Sanitärbereiche für Betriebsangehörige.

Die Planidee geht davon aus, die bauliche Entwicklung der Grundstücke von dieser Baulinie her zu beginnen mit der Einschränkung, daß bei begründeter betrieblicher Notwendigkeit auch Ausnahmen zulässig sind.

c) Bebauung in der hinteren Bauzone

Hier ist der Spielraum für die individuelle Nutzung der Grundstücke entsprechend größer, so daß den Erfordernissen in einem Gewerbegebiet hinsichtlich größerer Baufreiheit Rechnung getragen ist.

d) 20,00 m-Streifen entlang der B 36

Teile der privaten Grundstücke im Bereich der Bundesstraße 36 ragen in den von jeglicher Bebauung freizuhaltenden 20,00 m-Streifen entlang der B 36 hinein. Neben einem Pflanzgebot setzt der Bebauungsplan hier ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Kehl fest. Eine Wasserleitung, die der Versorgung des Industriebetriebes Koch dient, ist bereits vorhanden, muß aber im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes verlegt werden.

Die nicht überbaubare Fläche kann auch zu Lagerzwecken mitverwendet werden. Falls die Betriebseigentümer ihr privates Wohnhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich errichten, wäre hier eine entsprechende, gegenüber der B 36 intensiv eingegrünte Freifläche dem Wohnen zugeordnet.

#### 6. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan begrenzt die Gebäudehöhe auf eine maximale Zahl, die im südwestlichen Planbereich auf 15,00 m angehoben ist. Dieser Bereich befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Industriebetrieb Koch, der eine ähnliche Höhenentwicklung in seinen maximalen Hochpunkten (Krananlage) aufweist. Da eine gute Einsicht des Gebietes von der Öffener Straße gegeben ist, wurde die Standortwahl für höhere Gebäude im hinteren Planbereich (höhenmäßige Abstufung) notwendig.

#### 7. Begrünung

Der Bebauungsplan enthält detaillierte Festsetzungen zur Eingrünung der Gewerbegrundstücke. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß der bauliche Kontrast gegenüber der freien Landschaft in seiner krassen Wirkung weitgehend durch Bepflanzung mit hochwachsenden einheimischen Gehölzen gemindert wird.

#### 8. Immissionsschutz

Auf eine Gliederung des Gewerbegebietes hinsichtlich bestimmter Nutzungen, die mit wachsendem Abstand von der bestehenden Bebauung im Grad ihrer störenden Immissionen zunehmen, wurde verzichtet. Die Planung geht davon aus, daß durch das vorhandene Dorfgebiet (MD) zum weiter nördlich befindlichen Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Pufferzone besteht. Außerdem befindet sich der Grund und Boden des geplanten Gewerbegebietes fast vollständig im Besitz der Gemeinde, so daß hierdurch eine gute Steuerungsmöglichkeit in der Auswahl der Art der Betriebe besteht, die im nördlichen Plangebiet direkt an die bestehende, auch mit Wohngebäuden durchsetzte Bebauung angrenzt.

#### 9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt für alle neu zu bildenden Parzellen von der Planstraße " S " .

Sollte bei der Grundstücksaufteilung sich ergeben, daß eine Parzelle keine direkte Verbindung zu dieser Straße hat, so ist privatrechtlich (Grunddienstbarkeit) die Erschließungsstraße zu sichern.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen für das geplante Gewerbegebiet werden entsprechend der jeweiligen Ausbaustufe von Norden beginnend in der Planstraße " S " verlegt.

Im östlichen Teil des Gebietes wurde ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Kehl eingetragen.

Entlang des Feldweges auf der Westseite wurde zusätzlich ein 2,00 m breiter Streifen ausgewiesen, der einen Entwässerungsgraben aufnehmen soll.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche	:	9,36 ha	100,0 %
Gewerbliche Fläche	:	8,12 ha	86,8 %
Verkehrsfläche (incl. Verkehrsgrün)	:	1,24 ha	13,2 %

11. Kostenschätzung

- Kanalisationsmaßnahmen		DM	700.000,--
- Straßenbaumaßnahmen			
Planstraße 'S'	ca. "		510.000,--
Industriestraße	ca. "		250.000,--
- Straßenbeleuchtung	ca. "		70.000,--
- Wasserversorgung	ca. "		120.000,--
- Verlegung der Leitung im östlichen Planbereich	ca.		45.000,--
- Verlegung des Übergabeschachts an der Industriestraße	ca. "		16.000,--

12. Realisierung

Die Erschließung soll je nach Bedarf erfolgen.

Der erste Abschnitt soll 1984 erschlossen werden.

Entsprechende Mittel werden im Haushalt 1984 eingestellt.

### Begründung

#### **zum Bebauungsplan "Kleine Waseneck" - 1. Änderung - in Kehl-Goldscheuer**

Der Bebauungsplan "Kleine Waseneck" in Kehl-Goldscheuer ist seit dem 31.08.84 rechtskräftig.

Mit der Festsetzung von Baulinien in einem parallelen Abstand von 19 m zur Waseneckstraße sollte erreicht werden, daß eine linear verlaufende Bauflucht entsteht. Im Anschluß an diese Baulinien ist ein 15 m Streifen festgesetzt, in dem nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und als Ausnahme Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber zulässig sind.

Bei den bisher realisierten Bauvorhaben und den in Planung befindlichen Vorhaben zeigt sich, daß diese Festsetzungen nicht flexibel genug sind für die beabsichtigte Ansiedlung von "Kleingewerbe".

Die Festsetzungen eines Anbaugesetzes im westlichen Teil des Plangebietes stehen ebenfalls einer bedarfsorientierten Nutzung des Gebietes entgegen.

Übergeordnete Planungsziele der 1. Änderung sind

- Festsetzung einer Baugrenze in einem parallelen Abstand von 6 m entlang der Waseneckstraße
- keine Nutzungseinschränkung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Möglichkeit des Anbaus an die nördliche Grenze, jedoch nicht zwingend festgesetzt
- Anlegen von privaten Stellplätzen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie
- Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig
- Festsetzung einer Grünfläche am westlichen Rand des Geltungsbereichs als Übergang zur freien Landschaft
- Pflanzgebot für Bäume entlang der Waseneckstraße (s. Skizze A + B)

Die übergeordneten Planungsziele wurden entsprechend festgesetzt. Hierdurch entsteht ein größerer Planungsspielraum für die individuellen Bauwünsche der Bauherrn.

Art und Maß der Nutzung wurden entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan in die 1. Änderung übernommen.

Nördlich der Industriestraße wurde eine 17 m breite Vorbehaltsfläche für die Wasserwirtschaft in den Plan aufgenommen.

Innerhalb dieser Fläche soll ein Graben neu angelegt werden; außerdem ist vorgesehen, ein Rad-/Fußweg entlang des Grabens. Für den Neubau des Grabens wird ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.

Stadtbauamt

Kehl, den 14.04.1993

## B E G R Ü N D U N G

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans "Kleine Waseneck"  
in Kehl-Goldscheuer

### I. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Kleine Waseneck" ist in seiner ursprünglichen Form am 31.08.1984 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist am 02.03.1991 in Kraft getreten.

Das Gewerbegebiet wird erschlossen durch die parallel zur Bundesstraße 36 verlaufende Waseneckstraße.

Durch die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich im südwestlichen Teil des Plangebietes Grundstücke von 120 m bis 150 m Tiefe.

Der Flächenbedarf der ansiedlungswilligen Betriebe beträgt jedoch nur ca 2.500 bis 3.500 m<sup>2</sup>. Es besteht daher die Notwendigkeit durch eine zusätzliche Stickerschließung im südwestlichen Teil des Plangebietes, Grundstücke entsprechend dem angemeldeten Bedarf zu bilden.

### II. Inhalt der Planänderungen

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs auf dem Grundstück Flst. Nr. 2187 ist eine 9 m Breite Stickerschließung mit Wendebereich festgesetzt.

Die bisher durchgängige Baugrenze wurde in diesem Bereich unterbrochen und in einem Abstand von 6,0 m zur neuen Stickerschließung festgesetzt.

In dem 6 m-breiten Streifen zwischen vordere Baugrenze und neuer Stickerschließung ist in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen die Möglichkeit gegeben Stellplätze zu errichten.

Im Bebauungsplan wurde außerdem nachrichtlich eine denkbare Grundstücksaufteilung entsprechend dem angemeldeten Bedarf dargestellt.

Die Art und das Maß der Nutzung wurden beibehalten.

### III. Bodenordnung

Der gesamte Geltungsbereich des zu ändernden Planabschnittes befindet sich in städtischen Eigentum.

Nach Abschluß des Bebauungsplanverfahren wird die neufestgesetzte Straßenflächen parzelliert und Grundstücke entsprechend dem Bedarf bzw. der nachrichtlichen Darstellung im Bebauungsplan gebildet.

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan „Kleine Waseneck“ 3. Änderung in Kehl-Goldscheuer**

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Kleine Waseneck“ ist 1984 in Kraft getreten. In den Jahren 1990 und 1993 wurde der Plan jeweils geändert um dem vorhandenen Bedarf gerecht zu werden. In den bisherigen Bebauungsplanverfahren wurde vom Straßenbauamt ein Abstand von 20 m nicht überbaubare Fläche vom Fahrbahnrand der Bundesstraße 36 gefordert. Diese Forderung wurde bei den bisherigen Bebauungsplanänderungen eingehalten. Zwischenzeitlich sind auch die Grundstücke entlang der B 36 veräußert. Bei Realisierung der geplanten gewerblichen Anlagen zeigte sich, dass eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze zur B 36 notwendig ist. Auch im westlichen Teil des Plangebietes liegen Anträge vor, die die vorhandene Baugrenze überschreiten. Die Festsetzungen bezüglich des Pflanzstreifens sind ebenfalls zu ändern.

Planüberlegungen, entlang der B 36 einen kombinierten Rad-/Fußweg zu errichten, waren bisher ebenfalls nicht in der Planung aufgenommen. Im geänderten Bebauungsplanentwurf sind die notwendigen Änderungen aufgenommen. Die Zufahrtsbeschränkung entlang der B 36 sowie auf der Südseite zu dem Graben hin bleibt auch weiterhin bestehen. Die Art der Nutzung innerhalb des Gebietes wurde nicht geändert. Das Maß der Nutzung bezüglich der Höhenbeschränkung wurde jeweils auf der Ost- und Westseite der Waseneckstraße einheitlich festgesetzt.

Die Eingrünung des Gebietes auf der Ostseite zur B 36 hin erfolgt durch eine Grünfläche, innerhalb der Bäume und Sträucher zu pflanzen sind. Mit der Änderung des Bebauungsplans wurde dem aktuellen Bedarf Rechnung getragen unter Berücksichtigung einer städtebaulich zufriedenstellenden Entwicklung.



# **Sammeländerungsverfahren zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungskonzepte (Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl) und zur Anpassung an die aktuelle BauNVO**

## **BEGRÜNDUNG INKLUSIVE UMWELTBERICHT**

Bebauungsplan "Auenheim-Süd" in Kehl-Auenheim, 8. Änderung

Bebauungsplan "Korker Straße" in Kehl-Bodersweier, 3. Änderung  
Bebauungsplan "Plaelbach/B 36" in Kehl-Bodersweier, 2. Änderung  
Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung  
Bebauungsplan "Ried III" in Kehl-Bodersweier, 3. Änderung

Bebauungsplan "Alter Sportplatz" in Kehl-Goldscheuer, 2. Änderung  
Bebauungsplan "Kleine Waseneck" in Kehl-Goldscheuer, 4. Änderung  
Bebauungsplan "Stockfeld I" in Kehl-Goldscheuer, 1. Änderung

Bebauungsplan "Hafenstraße/Südstraße" in Kehl-Stadt, 1. Änderung

Bebauungsplan "Junkerörtel" in Kehl-Kork, 1. Änderung  
Bebauungsplan "Lummerts Keller III" in Kehl-Kork, 1. Änderung

Bebauungsplan "Lange Sand" in Kehl-Leutesheim, 1. Änderung  
Bebauungsplan "Sägewerkstraße" in Kehl-Leutesheim, 1. Änderung

Bebauungsplan "Im Mättel" in Kehl-Marlen, 1. Änderung  
Bebauungsplan "Marler Viehweide" in Kehl-Marlen, 3. Änderung

## **Begründung**

---

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>I</b>	<b>Notwendigkeit der Planaufstellung</b>	<b>1</b>
<b>II</b>	<b>Vorhandene Planungen und Untersuchungen</b>	<b>3</b>
II.1	Regionalplanung	3
II.2	Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl	3
II.3	Vergnügungstättenkonzept der Stadt Kehl	4
<b>III</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>5</b>
<b>IV</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>7</b>
IV.1	Art der baulichen Nutzung	7
IV.2	Maß der baulichen Nutzung	21
IV.3	Bauweise	22
IV.4	Überbaubare Grundstücksfläche	22
<b>V</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>23</b>
V.1	Dachneigung	23
V.2	Niederspannungsfreileitungen	23
<b>VI</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>23</b>
<b>VII</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2a BauGB</b>	<b>24</b>
VII.1	Einleitung	24
VII.1.1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	24
VII.1.1.b	Angaben zum Standort	25
VII.1.1.c	Art des geplanten Vorhabens und Festsetzungen	25
VII.1.1.d	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	25
VII.1.1.e	Umweltschutzziele aus übergeordneten Festsetzungen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	26
VII.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
VII.2.1.a	Bestandsaufnahme und Bewertung	26
VII.2.1.b	Bestandsaufnahme Schutzgut Mensch	27
VII.2.1.c	Bestandsaufnahme Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
VII.2.1.d	Bestandsaufnahme Schutzgut Boden	27
VII.2.1.e	Bestandsaufnahme Schutzgut Wasser	28
VII.2.1.f	Bestandsaufnahme Schutzgut Klima / Luft	29
VII.2.1.g	Bestandsaufnahme Schutzgut Landschaft	29
VII.2.1.h	Bestandsaufnahme Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
VII.2.1.i	Wechselwirkungen	30
VII.2.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	30
VII.2.2.a	Prognose Schutzgut Mensch	30
VII.2.2.b	Prognose Tiere und Pflanzen	30
VII.2.2.c	Prognose Boden	30
VII.2.2.d	Prognose Wasser	31
VII.2.2.e	Prognose Klima / Luft	31
VII.2.2.f	Prognose Landschaft	31
VII.2.2.g	Prognose Kultur- und sonstige Schutzgüter	31

## **Begründung**

---

VII.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	31
VII.2.3.a	Maßnahmen Schutzgut Mensch	32
VII.2.3.b	Maßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen	32
VII.2.3.c	Maßnahmen Schutzgut Boden	32
VII.2.3.d	Maßnahmen Schutzgut Wasser	32
VII.2.3.e	Maßnahmen Schutzgut Klima / Luft	32
VII.2.3.f	Maßnahmen Schutzgut Landschaft	32
VII.2.3.g	Maßnahmen Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
VII.2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	32
VII.3	Zusätzliche Angaben	33
VII.3.1.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	33
VII.3.1.b	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	33
VII.3.1.c	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	33

## **Begründung**

---

## **Abbildungen**

Abb. 1 Übersichtslageplan mit den Bebauungsplanänderungen

2

## **I Notwendigkeit der Planaufstellung**

In Gewerbegebieten siedeln sich zunehmend gebietsschädliche Nutzung wie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten an und verdrängen Handwerksbetriebe sowie produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe.

Für im Stadtgebiet Kehl bestehende rechtsgültige Bebauungspläne gelten verschiedene Baunutzungsverordnungen (BauNVO). Die BauNVO trat erstmals zum 1. August 1962 in Kraft und wurde in den Jahren 1968, 1977, 1986, 1990 und 2013 novelliert. Soweit keine Übergangsvorschriften greifen, beziehen sich Festsetzungen in Bauleitplänen immer auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des entsprechenden Bauleitplans geltende Fassung der Baunutzungsverordnung.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sind seit der BauNVO 1977 außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, denen die Baunutzungsverordnungen 1962 und 1968 zugrunde liegen, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten uneingeschränkt zulässig. Verhindert werden können solche Vorhaben nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die aktuelle BauNVO. Die BauNVO 2013 ist nach Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) am 20.09.2013 in Kraft getreten. Da die Bebauungspläne nach dem 20.09.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurden, sind auf sie die BauNVO 2013 anzuwenden.

Vergnügungsstätten stellen seit der BauNVO 1990 einen eigenständigen Nutzungsbegriff in der BauNVO dar und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist ausdrücklich und zugleich abschließend geregelt. Vergnügungsstätten sind durchgehend als besondere Nutzungsart erfasst und wurden zugleich aus dem allgemeinen Begriff der Gewerbebetriebe herausgenommen.

Das Einzelhandels- und das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl, zusammen mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kehl, stellen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB städtebauliche Entwicklungskonzepte dar und sind insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Mit den Bebauungsplanänderungen wird, mit Ausnahme des Bebauungsplans "Ried II" in Kehl-Bodersweiler, 1. Änderung, ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geregelt.

Die Änderung bei der Art der baulichen Nutzung beschränkt sich auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten. Weitere Arten von Nutzungen wurden im Vergleich zu den bestehenden planungsrechtlich festgesetzten Arten von Nutzungen nicht geändert.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wurde in allen GE-Gebieten das Handwerkerprivileg planungsrechtlich festgesetzt. Im Bebauungsplan "Hafenstraße / Südstraße" in Kehl-Stadt, 1. Änderung wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz-Verkauf sowie Kfz-Ersatzteil- bzw. -zubehörverkauf planungsrechtlich festgesetzt.





Abb. 1 Übersichtslageplan mit den Bebauungsplanänderungen

## **II Vorhandene Planungen und Untersuchungen**

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

### **II.1 Regionalplanung**

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

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

Die Stadt Kehl hat im Regionalplan die gewerbliche Funktion einer Industrie- und Gewerbevorsorgezone, die industrielle und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten größeren Umfangs zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes ohne Flächenbegrenzung eingeräumt.

### **II.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl**

Zur Sicherung der Entwicklungsziele der Stadt Kehl ist ein Einzelhandelskonzept zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erarbeitet worden. Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.03.2013 das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept für die Stadt Kehl als Grundlage für Entscheidungen für die weitere städtebauliche Entwicklung in Kehl mit dem vorrangigen Ziel der Stärkung der Kehler Innenstadt und dem Erhalt der Nahversorgung in den Stadtquartieren und den Ortsteilen beschlossen.

Die Stadt Kehl hat das Büro Dr. Acocella mit der Erstellung eines Entwicklungskonzeptes für die Teilbereiche Einzelhandel und Gewerbe / Dienstleistungen beauftragt. Das Gutachten aus dem Jahr 2007 für den Teilbereich Einzelhandel beinhaltet neben der Ist-Analyse die künftige Entwicklung wie Ziele, Prognose, räumliche Entwicklung, Maßnahmenkonzept, aber auch städtebauliche Maßnahmenvorschläge. Das Gewerbe- / Dienstleistungsentwicklungskonzept setzt sich aus den Bausteinen Wirtschaftsstrukturanalyse, Flächenbedarf, Analyse des Flächenangebots und Analyse der Entwicklungsmöglichkeiten brachliegender Standorte zusammen. Daraus werden Vorschläge für die Entwicklung von Nachnutzungskonzepten entwickelt.

Die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts erfolgte ebenfalls durch das Büro Dr. Acocella. Hierzu wurde die vorhandene Versorgungssituation in Kehl ermittelt. Auf Grundlage von aktuellen Erhebungen wurde u.a. die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Kehler Innenstadt modifiziert, die zukünftige Nahversorgungsstruktur festgelegt und die Kehler Sortimentsliste überarbeitet.



Mit dem Einzelhandelskonzept und der 1. Fortschreibung werden vor allem zwei Ziele verfolgt, nämlich die räumliche Einzelhandelsentwicklung auf die Innenstadt zu konzentrieren und die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen und Ortschaften zu stärken und zu verbessern. Wichtiger Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kehl ist die Sortimentsliste, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente entscheidet. Ziele dieses Konzeptes sind u.a., dass zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nur in den zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden sollen, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise für sonstige integrierte Lagen bei standortgerechter Dimensionierung zugelassen werden können und dass nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen, aber auch gebietsabhängig zugunsten der Nahversorgung begrenzt werden kann.

Um diese Ziele unter Berücksichtigung der aktuellen Situation umsetzen zu können, wurde die Kehler Sortimentsliste mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes um die nahversorgungsrelevante Sortimente als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente ergänzt. Diese Kategorie wurde eingeführt, um eine gesonderte räumliche Steuerung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu ermöglichen.

### **II.3 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl**

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

Vergnügungsstätten sollen sich im Stadtgebiet an Standorten ansiedeln, wo das störungsfreie Nebeneinander mit anderen Nutzungen möglich ist. So können empfindliche Bereiche geschützt werden.

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

Kehl weist neben guten Lebensbedingungen auch eine hohe Wirtschaftskraft auf. Die gewerbliche Entwicklung soll durch die Schaffung ausreichender Gewerbeflächen zur Erhaltung eines vielseitigen und qualifizierten Arbeitsplatzangebots beitragen. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität sollen Gewerbeflächen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.



Gewerbetreibende können häufig nicht mit den preislichen Angeboten für Grund und Boden mithalten, die von Betreibern der Vergnügungsstätten geboten werden. Es besteht die Gefahr, dass verstärkt nach Flächen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten Ausschau gehalten wird. Handwerks- und Gewerbetreibende können häufig nicht mit den preislichen Angeboten für Grund und Boden mithalten, die von Betreibern der Vergnügungsstätten gemacht werden, was dazu führen kann, dass die Gewerbebetriebe verdrängt werden. Dies kann eine Niveauabsenkung des Gewerbegebietes mit sich bringen.

Eine räumliche Konzentration von Vergnügungsstätten ermöglicht den generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten an anderen Stellen im Stadtgebiet. Eine räumliche Konzentration von Vergnügungsstätten der Kategorie A<sup>1</sup> ist u.a. innerhalb der zentralen Innenstadtlage und im westlichen Bereich südlich der Königsberger Straße vorgehsehen. Eine räumliche Konzentration von Vergnügungsstätten der Kategorie B<sup>2</sup> ist u.a. nördlich der Allensteiner Straße im Gewerbegebiet Lager, und an der Graudenzer Straße vorgehsehen.

### **III Planungsziele**

#### **Anpassung an die BauNVO**

Für im Stadtgebiet Kehl bestehende rechtsgültige Bebauungspläne gelten verschiedene Baunutzungsverordnungen (BauNVO). Die BauNVO trat erstmals zum 1. August 1962 in Kraft und wurde in den Jahren 1968, 1977, 1986, 1990 und 2013 novelliert. Soweit keine Übergangsvorschriften greifen, beziehen sich Festsetzungen in Bauleitplänen immer auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des entsprechenden Bauleitplans geltende Fassung der Baunutzungsverordnung.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sind seit der BauNVO 1977 außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, denen die Baunutzungsverordnungen 1962 und 1968 zugrunde liegen, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten uneingeschränkt zulässig. Verhindert werden können solche Vorhaben nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die aktuelle BauNVO. Die BauNVO 2013 ist nach Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) am 20.09.2013 in Kraft getreten. Da die Bebauungspläne nach dem 20.09.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurden, sind auf sie die BauNVO 2013 anzuwenden.

---

<sup>1</sup> Zur Kategorie A zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.- falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind.

<sup>2</sup> 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.

Vergnügungsstätten stellen seit der BauNVO 1990 einen eigenständigen Nutzungsbegriff in der BauNVO dar und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist ausdrücklich und zugleich abschließend geregelt. Vergnügungsstätten sind durchgehend als besondere Nutzungsart erfasst und wurden zugleich aus dem allgemeinen Begriff der Gewerbebetriebe herausgenommen.

#### **Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes**

Zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kehl bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl ist strikt umzusetzen, da abweichende Präzedenzfälle die rechtliche Durchsetzung des Konzeptes gefährden würden.

Mit der Änderung der Bebauungspläne soll verhindert werden, dass Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten uneingeschränkt zulässig sind. Wesentliche Ziele der auf den Einzelhandel bezogenen planungsrechtlichen Festsetzungen sind der Schutz der Funktionsfähigkeit der Innenstadt bzw. der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung von Gewerbeflächen für Handwerk, produzierendes und verarbeitendes Gewerbe.

Mit der Änderung der Bebauungspläne sind in Mischgebieten im Einzelfall Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente als Ergänzungs- und Randsortimente, zulässig.

Mit der Änderung der Bebauungspläne sind in den Gewerbegebieten nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente als Ergänzungs- und Randsortimente, zulässig.

Für die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment werden bestandsschützende Festsetzungen getroffen: Erneuerungen und bauliche Änderungen, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden sind, sind in diesen Fällen nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig.

#### **Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes**

Um städtebaulich erwünschte Nutzungen durch Vergnügungsstätten nicht zu verdrängen, sind zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung die Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Kehl bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Mit der Änderung der Bebauungspläne sind in den Misch- und Gewerbegebieten Vergnügungsstätten der Kategorien A<sup>3</sup> und B<sup>4</sup> gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl nicht zulässig.

Vergnügungsstätten sollen sich im Stadtgebiet an Standorten ansiedeln, wo das störungsfreie Nebeneinander mit anderen Nutzungen möglich ist. So können empfindliche Bereiche geschützt werden.

Für eine planungsrechtliche Festsetzung nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO bedarf es städtebaulicher Gründe. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass gerade durch Spielhallen städtebaulich erwünschte Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungen verdrängt werden. Gleichzeitig werden auch die Wohnqualität gemindert und die verbleibenden Wohnnutzungen gestört. Vergnügungsstätten wie Bars, Spielhallen, Wettbüros etc. bringen meist eine erhebliche (Lärm-)Belästigung mit sich. Als Folge kann es zu Abwanderungen von Käuferschichten und Leerständen oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen, wodurch ein sog. Trading-Down-Effekt ausgelöst werden kann.

#### **IV Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

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

Entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den rechtsgültigen Bebauungsplänen sollen diese bei der Änderung der Bebauungspläne zur Umstellung auf die aktuelle BauNVO und zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungskonzepte in den Grundzügen übernommen werden. Änderungen werden in Bezug auf die Steuerung des Einzelhandels und die Steuerung der Vergnügungsstätten vorgenommen.

##### **Einzelhandelsbetriebe**

In den Mischgebieten sollen im Einzelfall, wenn der Standort sich in integrierter und teilintegrierter Lage befinden, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang) als Ergänzungs- und Randsortimente zugelassen werden.

In den Gewerbegebieten sollen im Einzelfall, wenn der Standort sich in integrierter und teilintegrierter Lage befinden und wenn zur Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität die

---

<sup>3</sup> Zur Kategorie A zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Variété, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.- falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind.

<sup>4</sup> 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.

Gewerbeflächen nicht ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben sollen, Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang) als Ergänzungs- und Randsortimente zugelassen werden.

Die Stadt geht davon aus, dass untergeordnete Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente in Einzelhandels- und sonstigen Gewerbe- und Handelsbetrieben für alle angebotenen Randsortimente zusammen nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs und pro Randsortiment nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen.

Als Randsortiment in diesem Sinn gelten die in der Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang) jeweils in einer Zeile aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente (z.B. Bücher) oder Sortimentsgruppen (z.B. Glas, Porzellan, Keramik).

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Kehl gilt als Grundlage für Entscheidungen für die weitere städtebauliche Entwicklung in Kehl mit dem vorrangigen Ziel der Stärkung der Kehler Innenstadt und dem Erhalt der Nahversorgung in den Stadtquartieren und den Ortsteilen.

### **Handwerkerprivileg**

Um den Verkauf von im Plangebiet produzierten Waren zu ermöglichen, soll in allen Gewerbegebieten ein sogenanntes Handwerkerprivileg aufgenommen werden. Dies erlaubt, ausnahmsweise Verkaufsflächen zuzulassen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

### **Fremdkörperfestsetzungen**

Bei einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO handelt es sich um eine anlagenbezogene Festsetzung im Sinne einer Einzelfallregelung, bei der der an sich abstrakte Normencharakter des Bebauungsplans verlassen wird und sich die Festsetzungen konkret auf bestimmte vorhandene Nutzungen beziehen.

Die Anwendung der Fremdkörperfestsetzung setzt ein überwiegend bebautes Gebiet und eine vorhandene bauliche Anlage, die bereits baurechtlich genehmigt ist und die bei der Überplanung des Gebiets unzulässig wird, voraus. Auf keinen Fall soll durch eine Fremdkörperfestsetzung ein durch die vorhandene unzulässig werdende Nutzung bereits bestehender städtebaulicher Missstand festgeschrieben werden oder durch Erweiterung sogar noch verstärkt werden.

Erweiterungen, Erneuerungen und bauliche Änderungen der vorhandenen unzulässigen Anlage, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden sind, sollen im Einzelfall zulässig sein.

Die besondere Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO beschränkt sich räumlich jeweils auf die in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzten Flurstücke, die zum Satzungsbeschluss im amtlichen Liegenschaftskataster dargestellt sind.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Vergleich zur bestehenden Verkaufsfläche soll durch die planungsrechtliche Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche ausgeschlossen werden.

Zur Dokumentation und Berechnung der aktuell vorhandenen Verkaufsflächen wurden vorhandene Bauakten gesichtet, während einer Vor-Ort Begehung, im Beisein der Geschäftsführung, ein Aufmaß gemacht und die einzelnen Verkaufsflächen summiert. Eine geringfügige Erweiterung um rund 5 bis 10 % der vorhandenen Verkaufsfläche soll ermöglicht werden.

Das Einzelhandelsgutachten sieht explizit für die Überplanung von Baugebieten im Bestand Fremdkörperfestsetzungen als Ausnahmeregelung vor. Erweiterungen, Erneuerungen und bauliche Änderungen der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung mit dem im Zeitpunkt der Festsetzung angebotenen Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste, auf dem Grundstück, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig. Nutzungsänderungen zu einem Einzelhandelsbetrieb mit einem anderen Hauptsortiment als das im Zeitpunkt der Festsetzung angebotene sind unzulässig.

Mit der Fremdkörperfestsetzung bleiben die Einzelhandelsbetriebe durch Erweiterungen, Erneuerungen und bauliche Änderungen wettbewerbsfähig und gleichzeitig halten sich Umsatzsteigerungen in sehr engen Grenzen und in einem städtebaulich noch vertretbaren Umfang. Eine ausschließlich quantitative Festschreibung des Bestands auf die jetzt vorhandenen Verkaufsflächen (passiver Bestandsschutz) wird im Einzelfall nicht angestrebt. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten haben auf Grund ihrer Bestandsdauer ihre schädlichen Auswirkungen bereits entfaltet. Diese sind über einen gewissen Zeitraum dann überwindbar, wenn in der Zwischenzeit sichergestellt ist, dass keine weiteren Entwicklungen ermöglicht werden, die die Zeitdauer der Schädigung verlängern bzw. diese in erheblichem Maß intensivieren. Eine Aufgabe der bestehenden Angebote ist in einem mittleren Zeithorizont nicht zu erwarten. Gleichzeitig bedeutet jede wie auch immer geartete Regelung, die eine kontinuierliche und „unbegrenzte“ Weiterentwicklung des Bestandes unterbindet, dass für die Akteure an den Wettbewerbsstandorten eine Planungssicherheit besteht, die es erlaubt, mittel- bis langfristig die entstandenen städtebaulich-funktionalen Schäden abzubauen.

### Vergnügungsstätten

Mit der Änderung der Bebauungspläne sind in den Misch- und Gewerbegebieten Vergnügungsstätten der Kategorien A<sup>5</sup> und B<sup>6</sup> gemäß Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Kehl nicht zulässig.

Durch Vergnügungsstätten werden städtebaulich erwünschte Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungen verdrängt und gleichzeitig werden auch die Wohnqualität gemindert und die verbleibenden Wohnnutzungen gestört. Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

Im Folgenden werden für die einzelnen Bebauungsplanänderungen die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung begründet.

### Bebauungsplan "Auenheim-Süd" in Kehl-Auenheim, 8. Änderung

Das Plangebiet liegt östlich des Kehler Rheinhafens und ist von der Ortschaft Auenheim räumlich weit abgesetzt. Der Bebauungsplan "Auenheim-Süd" in Kehl-Auenheim ist am 21.01.1981 in Kraft getreten.

Das Gewerbegebiet Auenheim Süd soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die gute verkehrliche Anbindung durch die Bundesstraße B 28 und B 36 eignete sich gleichermaßen für Logistikbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich weit abgesetzt außerhalb der Ortschaft Auenheim, außerhalb des Nahversorgungsgebietes der Ortschaft Auenheim und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Auenheim gestärkt werden.

---

<sup>5</sup> Zur Kategorie A zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Variété, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.- falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind.

<sup>6</sup> 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.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Korker Straße" in Kehl-Bodersweier, 3. Änderung**

Das Plangebiet liegt zwischen dem Ahbach und der Korker Straße am südöstlichen Ortsrand der Ortschaft Bodersweier. Die Erschließung erfolgt über die Korker Straße (L 90). Der Bebauungsplan "Korker Straße" in Kehl-Bodersweier ist am 29.10.1988 in Kraft getreten.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe jeder Art, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl.

Das Gewerbegebiet Korker Straße soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich am südöstlichen Ortsrand der Ortschaft Bodersweier und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Bodersweier gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Plaelbach / B 36" in Kehl-Bodersweier, 2. Änderung**

Das Plangebiet liegt zwischen Bodersweier und der Kehler Kernstadt direkt an der B 36. und ist von der Ortschaft Bodersweier räumlich weit abgesetzt. Der Bebauungsplan "Plaelbach / B 36" in Kehl-Bodersweier ist am 06.08.1998 in Kraft getreten.

Das Gewerbegebiet Plaelbach soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die gute verkehrliche Anbindung durch die Bundesstraße B 36 eignete sich gleichermaßen für Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort her-

gestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich weit abgesetzt außerhalb der Ortschaft Bodersweier und außerhalb der Nahversorgungsbereiche der Ortschaften Bodersweier und Querbach. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Bodersweier gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

#### **Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt zwischen der Leutesheimer Straße (K 5365) und der Straße Im Fuchseck am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Bodersweier. Die Erschließung erfolgt über die Leutesheimer Straße (K 5365). Der Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier ist am 23.04.1971 in Kraft getreten.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl.

Das Gewerbegebiet Ried soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Bodersweier und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Bodersweier gestärkt werden.



Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Ried III" in Kehl-Bodersweier, 3. Änderung**

Das Plangebiet liegt zwischen der Leutesheimer Straße (K 5365) und der Straße Im Fuchseck am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Bodersweier. Die Erschließung erfolgt über die Handwerkstraße. Der Bebauungsplan "Ried III" in Kehl-Bodersweier ist am 16.10.2003 in Kraft getreten.

Das Gewerbegebiet Ried soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Bodersweier und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Bodersweier gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Alter Sportplatz" in Kehl-Goldscheuer, 2. Änderung**

Das Plangebiet liegt zwischen der Römerstraße (B 36) und der Uhlandstraße mitten in der Ortschaft Goldscheuer. Die Erschließung erfolgt über die Tullastraße. Der Bebauungsplan "Alter Sportplatz" in Kehl-Goldscheuer ist am 12.03.1974 in Kraft getreten.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Es liegt direkt an der Ortsdurchfahrt, Römerstraße (B 36), mitten in der Ortschaft Goldscheuer und damit an einem integrierten Standort.

An diesem integrierten Standort in zentraler Lage sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer

Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortiments-liste (siehe Punkt II) als Ergänzungs- und Randsortimente zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, mit Ausnahme der nahversorgungsrelevanten Sortimente, gem. Kehler Sortimentsliste, Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl.

Das Gewerbegebiet soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, um die vorhandene Reit-sportanlage in ihrem Bestand zu schützen.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort her-gestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich mitten in der Ortschaft Goldscheuer. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Goldscheuer gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnü-gungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zu-nehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Ge-werbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

#### **Bebauungsplan "Kleine Waseneck" in Kehl-Goldscheuer, 4. Änderung**

Das Plangebiet liegt westlich der Römerstraße (B 36) und nördlich der Industriestraße, außerhalb der Wohnlagen, abgesetzt am südlichen Ortsrand der Ortschaft Goldscheuer. In direkter Nachbarschaft befindet sich der interkommunale Gewerbepark BA.SIC und das Gewerbegebiet Stockfeld. Der Bebauungsplan "Kleine Waseneck" in Kehl-Goldscheuer ist am 17.08.2002 in Kraft getreten.

Das Gewerbegebiet Waseneck soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzie-renden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die gute verkehrliche An-bindung durch die Bundesstraße B 36 eignete sich gleichermaßen für Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe.

Ausnahmsweise zulässig sind Getränkemärkte, die Getränke weit überwiegend als Kis-tenware / Gebinde anbieten. Zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in

Kisten / Gebinden) sind dabei auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl und der 1. Fortschreibung werden Getränke nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, da diese oft in Kisten und in größeren Mengen eingekauft werden. Mit dem Betrieb eines Getränkemarktes gehen eine Reihe störender Faktoren einher (An- und Ablieferverkehr mit Lkws, Be- und Entladen im Kundenverkehr etc.). Mit der Ausnahmeregelung soll der Besonderheit eines Getränkemarktes mit möglichen störenden Faktoren, die in einem Gewerbegebiet gebietsverträglich sind, Rechnung getragen werden. Getränkemarkte, die die Schwelle zur Großflächigkeit nicht übersteigen, sollen im Gewerbegebiet Waseneck ausnahmsweise zulässig sein.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich am südlichen Ortsrand der Ortschaft Goldscheuer und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Goldscheuer gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Stockfeld I" in Kehl-Goldscheuer, 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt südlich der Eschauer Allee, außerhalb der Wohnlagen, abgesetzt am südlichen Ortsrand der Ortschaft Goldscheuer. In direkter Nachbarschaft befindet sich der interkommunale Gewerbepark BA.SIC und das Gewerbegebiet Waseneck. Der Bebauungsplan "Stockfeld I" in Kehl-Goldscheuer ist am 08.10.1999 in Kraft getreten.

Das Gewerbegebiet Stockfeld soll in erster Linie dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die gute verkehrliche Anbindung durch die Eschauer Allee eignete sich gleichermaßen für Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe.

Am südlichen Ortsrand der Ortschaft Goldscheuer sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II) als Ergänzungs- und Randsortimente zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Getränkemärkte, die Getränke weit überwiegend als Kistenware / Gebinde anbieten. Zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten / Gebinden) sind dabei auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl und der 1. Fortschreibung werden Getränke nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, da diese oft in Kisten und in größeren Mengen eingekauft werden. Mit dem Betrieb eines Getränkemarktes gehen eine Reihe störender Faktoren einher (An- und Ablieferverkehr mit Lkws, Be- und Entladen im Kundenverkehr etc.). Mit der Ausnahmeregelung soll der Besonderheit eines Getränkemarktes mit möglichen störenden Faktoren, die in einem Gewerbegebiet gebietsverträglich sind, Rechnung getragen werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste, Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksoriment, Bordelle und bordellartige Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl.

Das Gewerbegebiet liegt räumlich am südlichen Ortsrand der Ortschaft Goldscheuer und damit an einem teilentegrierten Standort. Durch den Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in der Ortschaft Goldscheuer gestärkt werden.

Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Hafenstraße / Südstraße" in Kehl-Stadt, 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt im Kehler Rheinhafen nördlich der Kehler Kernstadt und ist vom zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt räumlich weit abgesetzt. Der Bebauungsplan "Hafenstraße / Südstraße" in Kehl-Stadt ist am 13.11.1996 in Kraft getreten.

Das Kehler Hafengebiet soll ausschließlich dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die gute verkehrstechnische Anbindung (Wasser, Schiene, Straße, Luft) eignet sich gleichermaßen für Gewerbe- und Industriebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliederter Kfz-Verkauf sowie Kfz-Ersatzteil- bzw. -zubehörverkauf. Die Kfz-

Handwerksbetriebe sollen in ihrer Entwicklungsfähigkeit nicht behindert werden und es soll ihnen ermöglicht werden, Kraftfahrzeuge einschließlich Kfz-Ersatzteile und Kfz-Zubehör an Endverbraucher zu verkaufen. Von den Betrieben des Kfz-Handwerks mit räumlich angegliedertem Kfz-Verkauf sowie Kfz-Ersatzteil- bzw. -zubehörverkauf sind keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu erwarten.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt im Kehler Rheinhafen nördlich der Kehler Kernstadt, außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Junckerörtel" in Kehl-Kork, 2. Änderung**

Das Plangebiet liegt nördlich der Landstraße (L 90) am südlichen Ortsrand der Ortschaft Kork. Der Bebauungsplan "Junckerörtel" in Kehl-Kork ist am 28.10.1998 in Kraft getreten.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Es schließt an das Mischgebiet an und liegt südlich der Straße Im Junckerörtel am südlichen Ortsrand der Ortschaft Kork.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Es schließt an das eingeschränkte Gewerbegebiet an und liegt nördlich der Straße Im Junckerörtel am südlichen Ortsrand der Ortschaft Kork.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe generell nicht zulässig. Es schließt an das allgemeine Wohngebiet an und ist über die Wohnstraße Im Junckerörtel erschlossen.

Das Gewerbegebiet Junckerörtel liegt in der ersten Reihe, direkt an der Landstraße (L 90) und soll in erster Linie dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die gute verkehrliche Anbindung durch die Landstraße (L 90) eignete sich gleichermaßen für Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe.

Zulässig sind u.a. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste als Ergänzungs- und Randsortimente.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

#### **Bebauungsplan "Lummertskeller III" in Kehl-Kork, 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt östlich der Oberdorfstraße am Rand des Wohngebiets Lummertskeller. Der Bebauungsplan "Lummertskeller III" in Kehl-Kork ist am 12.07.2004 in Kraft getreten.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Es schließt an das Mischgebiet an und liegt östlich der Oberdorfstraße am Rand des Wohngebiets Lummertskeller.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Es liegt an der Oberdorfstraße, die bis in den Korker Ortskern führt und damit an einem integrierten Standort. Es schließt an der westlichen Seite an das Wohnbaugelände Lummertskeller an.

An diesem integrierten Standort in zentraler Lage sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Punkt II) als Ergänzungs- und Randsortimente zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, mit Ausnahme der nahversorgungsrelevanten Sortimente, gem. Kehler Sortimentsliste, Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiks Sortiment, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl.

Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

#### **Bebauungsplan "Lange Sand" in Kehl-Leutesheim, 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Leutesheim. Die Erschließung erfolgt über die Nordstraße, Langesandstraße Feldwörthstraße und Ortenauer

Straße. Der Bebauungsplan "Lange Sand" in Kehl-Leutesheim ist am 05.11.1986 in Kraft getreten.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Es umschließt das Mischgebiet und liegt am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Leutesheim.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Es liegt südlich der Langesandstraße mitten in einem überwiegend durch Wohnen geprägten Wohngebiet an einem nicht integrierten Standort.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Mischgebiet liegt räumlich am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Leutesheim und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in den Ortschaften Auenheim, Bodersweier und Leutesheim gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

#### **Bebauungsplan "Sägewerkstraße" in Kehl-Leutesheim, 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortschaft Leutesheim. Die Erschließung erfolgt über die Sägewerkstraße. Der Bebauungsplan "Sägewerkstraße" in Kehl-Leutesheim ist am 24.09.1999 in Kraft getreten.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Es liegt an der Sägewerkstraße am östlichen Ortsrand der Ortschaft Leutesheim an einem nicht integrierten Standort.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Mischgebiet liegt räumlich am östlichen Ortsrand der Ortschaft Leutesheim und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in den Ortschaften Auenheim, Bodersweier und Leutesheim gestärkt werden.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

#### **Bebauungsplan "Im Mättel" in Kehl-Marlen, 1. Änderung**

Das Plangebiet liegt östlich der Kehler Straße (B 36) südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Marlen. Der Bebauungsplan "Im Mättel" in Kehl-Marlen ist am 15.07.2003 in Kraft getreten.

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Es schließt an das östlich liegende Mischgebiet an und liegt an der Straße Im Mättel.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Es liegt direkt an der Ortsdurchfahrt, Kehler Straße (B 36), am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Marlen und damit an einem integrierten Standort.

An diesem integrierten Standort in zentraler Lage sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste als Ergänzungs- und Randsortimente zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, mit Ausnahme der nahversorgungsrelevanten Sortimente, gem. Kehler Sortimentsliste, Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiks Sortiment, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl.

Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

### **Bebauungsplan "Marler Viehweide" in Kehl-Marlen, 3. Änderung**

Das Plangebiet liegt an der Zunftstraße, außerhalb der Wohnlagen, abgesetzt am östlichen Ortsrand der Ortschaft Marlen. Der Bebauungsplan "Marler Viehweide" in Kehl-Marlen ist am 15.01.1991 in Kraft getreten.

Das Gewerbegebiet Marler Viehweide soll in erster Linie dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die Lage außerhalb der Wohnlagen eignete sich gleichermaßen für Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe.

Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig. Das Gewerbegebiet liegt räumlich am östlichen Ortsrand der Ortschaft Marlen und damit an einem nicht integrierten Standort. Durch den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll die Einzelhandelsentwicklung auf die (Einzelhandels-)Innenstadt konzentriert und die Nahversorgung in den Ortschaften Goldscheuer und Marlen gestärkt werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.



Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe jeder Art, Bordelle und bordellartige Betriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten der Kategorien A und B gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl.

Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

Erweiterungen, bauliche Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung mit Feuerwehrentechnik und -zubehör, Fahrräder und Zubehör als Hauptsortiment sowie dazu ergänzende Randsortimente, auf den Grundstücken Flst. Nr. 2726/1 und Flst. Nr. 2726/2, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf über 850 m<sup>2</sup> verbunden sind, sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig.

Die besondere Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO beschränkt sich räumlich auf die Grundstücke Flst. Nr. 2726/1 und Flst. Nr. 2726/2, die zum Satzungsbeschluss im amtlichen Liegenschaftskataster dargestellt sind. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Vergleich zur bestehenden Verkaufsfläche soll durch die planungsrechtliche Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche ausgeschlossen werden. Die vorhandene bauliche Anlage, die bei der Überplanung des Gebiets unzulässig wird, wurde dokumentiert und in der Begründung zum Bebauungsplan bei der Art der baulichen Nutzung detailliert beschrieben. Nur im Gewerbegebiet Marler Viehweide soll eine Fremdkörperfestsetzung für den vorhandenen Betrieb festgesetzt werden. Zur Dokumentation und Berechnung der aktuell vorhandenen Verkaufsflächen wurden die vorhandenen Bauakten gesichtet, während einer Vor-Ort Begehung, im Beisein der Geschäftsführung, ein Aufmaß gemacht und die einzelnen Verkaufsflächen summiert. Die Verkaufsfläche der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung mit Feuerwehrentechnik und -zubehör, Fahrräder und Zubehör beträgt aktuell insgesamt 790,00 m<sup>2</sup>. Eine geringfügige Erweiterung um rund 7,5 % der vorhandenen Verkaufsfläche soll ermöglicht werden. In der Fremdkörperfestsetzung ist festgesetzt, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche über 850 m<sup>2</sup> nicht zulässig ist.

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

Im Folgenden wird für den Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begründet.

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist eine möglichst hohe Ausnutzung der ausgewiesenen Flächen festgesetzt. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

##### Grundflächenzahl

Im Mischgebiet beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze 0,6. Eine GRZ von 0,6 entspricht der Obergrenze für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 Prozent überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im Gewerbegebiet beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze 0,8. Eine GRZ von 0,8 entspricht der Obergrenze für Gewerbegebiete gem. § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahl von 0,8 darf nicht überschritten werden.

#### Geschossflächenzahl

Im Mischgebiet beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze 1,2. Eine GFZ von 1,2 entspricht der Obergrenze für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO.

Im Gewerbegebiet beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze 1,2. Die Obergrenze der GRZ beträgt gem. § 17 BauNVO in Gewerbegebieten 2,4.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Im Mischgebiet beträgt die maximale Gebäudehöhe (GH) 10,5 Meter und im Gewerbegebiet beträgt die maximale Gebäudehöhe (GH) 12,0 Meter. Die maximale Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Gebäudehöhe (GH) gesteuert.

Die Festsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechen der Obergrenze für Mischgebiete bzw. Gewerbegebiete gem. § 17 BauNVO. Dadurch können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

### **IV.3 Bauweise**

Im Folgenden wird für den Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Bauweise begründet.

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Im Mischgebiet sind entsprechend dem Einschrieb im Plan nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

Im Gewerbegebiet sind entsprechend dem Einschrieb im Plan bauliche Anlagen in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, ohne eine Längenbeschränkung nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, zulässig.

### **IV.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Folgenden wird für den Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, die planungsrechtlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche begründet.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Die durchgängigen Baufenster der überbaubaren Grundstücksflächen erlauben einen Spielraum innerhalb der Grundstücke.

## V Begründung der örtlichen Bauvorschriften

### V.1 Dachneigung

Im Folgenden wird für den Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, die örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung begründet.

Die Dachform und Dachneigung ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind nur geneigte Dachformen mit einer Dachneigung (DN) von 0° bis maximal 25° zulässig. Für Gebäude oder Gebäudeteile, in denen überwiegend Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, untergebracht sind, sind nur geneigte Dachformen mit einer Dachneigung (DN) von 0° bis maximal 45° zulässig.

Zusätzlich sind für untergeordnete und verbindende Bauteile sowie Garagen und Carports extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

### V.2 Niederspannungsfreileitungen

Im Folgenden wird für den Bebauungsplan "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Niederspannungsfreileitungen begründet.

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

## VI Artenschutz

Bei der Bauausführung sind die am Bau Beteiligten (Bauherr, Entwurfsverfasser, Bauleiter und Unternehmer) im Rahmen ihres Wirkungskreises dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden (§ 41 LBO).

Der Bauherr/ die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

## **VII Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**

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

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

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

Bei dem Sammeländerungsverfahren werden rechtsgültige Bebauungspläne geändert. Die Änderungen der Bebauungspläne beschränken sich auf die Art der baulichen Nutzung. Da die vorhandenen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung für eine Änderung der Bebauungspläne erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs.3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

### **VII.1 Einleitung**

#### **VII.1.1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

In Gewerbegebieten siedeln sich zunehmend gebietsschädliche Nutzung wie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungstätten an und verdrängen Handwerksbetriebe sowie produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe.

Für im Stadtgebiet Kehl bestehende rechtsgültige Bebauungspläne gelten verschiedene Baunutzungsverordnungen (BauNVO). Die BauNVO trat erstmals zum 1. August 1962 in Kraft und wurde in den Jahren 1968, 1977, 1986, 1990 und 2013 novelliert. Soweit keine Übergangsvorschriften greifen, beziehen sich Festsetzungen in Bauleitplänen immer auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des entsprechenden Bauleitplans geltende Fassung der Baunutzungsverordnung.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sind seit der BauNVO 1977 außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, denen die Baunutzungsverordnungen 1962 und 1968 zugrunde liegen, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten uneingeschränkt zulässig. Verhindert werden können solche Vorhaben nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die aktuelle BauNVO. Die BauNVO 2013 ist nach Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) am 20.09.2013 in Kraft getreten. Da die Bebauungspläne nach dem 20.09.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurden, sind auf sie die BauNVO 2013 anzuwenden.

Vergnügungsstätten stellen seit der BauNVO 1990 einen eigenständigen Nutzungsbegriff in der BauNVO dar und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist ausdrücklich und zugleich abschließend geregelt. Vergnügungsstätten sind durchgehend als besondere Nutzungsart erfasst und wurden zugleich aus dem allgemeinen Begriff der Gewerbebetriebe herausgenommen.

Das Einzelhandels- und das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl, zusammen mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kehl, stellen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB städtebauliche Entwicklungskonzepte dar und sind insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich, mit Ausnahme des Bebauungsplans "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung.

#### **VII.1.1.b Angaben zum Standort**

Die Bebauungsplangebiete befinden sich in bebauten und überwiegend versiegelten Gebieten.

#### **VII.1.1.c Art des geplanten Vorhabens und Festsetzungen**

Mit dem Sammeländerungsverfahren werden die rechtsgültigen Bebauungspläne auf die aktuelle BauNVO 2013 umgestellt und die Ziele des Einzelhandels- und des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Kehl, zusammen mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kehl, auf der Bebauungsplanebene verbindlich umgesetzt.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich, mit Ausnahme des Bebauungsplans "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung.

#### **VII.1.1.d Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Bei den insgesamt 15 Bebauungsplänen werden Änderungen in Bezug auf die Steuerung des Einzelhandels und die Steuerung der Vergnügungsstätten vorgenommen. Die Änderungen beschränken sich dabei auf die Art der baulichen Nutzung. Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert. Durch die Änderung weisen die Bebauungspläne als Angebotsplanung im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan keine weiteren Flächen für eine Bebauung aus und der Bedarf an Grund und Boden ändert sich nicht.

#### **VII.1.1.e Umweltschutzziele aus übergeordneten Festsetzungen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

##### Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierzu zählen unter anderem die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, aber auch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB weist auf den möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden hin.

##### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Nach § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern. Im § 18 Abs. 1 BNatSchG wird das Verhältnis zum Baurecht beschrieben. Demnach ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

##### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Nach den §§ 1 und 2 NatSchG sind, aufbauend auf das Bundesnaturschutzgesetz, die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt. In den §§ 25 ff NatSchG werden Eingriffe in Natur und Landschaft definiert und die daraus resultierenden Verursacherpflichten beschrieben.

##### Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG)

Die Bodenfunktionen sind zu erhalten, der Boden vor Belastungen zu schützen und eingetretene Belastungen sind zu beseitigen. Hervorzuheben ist die in § 4 BodSchG. aufgeführte Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen, insbesondere der sparsame Umgang mit dem Boden.

##### Regionalplan

Die Stadt Kehl hat im Regionalplan die gewerbliche Funktion einer Industrie- und Gewerbevorsorgezone, die industrielle und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten größeren Umfangs zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes ohne Flächenbegrenzung eingeräumt.

##### Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Kehl sind die Bebauungsplangebiete als Wohnbaufläche, gemischte bzw. gewerbliche Bauflächen dargestellt.

#### **VII.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

##### **VII.2.1.a Bestandsaufnahme und Bewertung**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen

und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Die Einstufung erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Bedeutung.

#### **VII.2.1.b Bestandsaufnahme Schutzgut Mensch**

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Indirekt ist der Mensch von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut selbst sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung überwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktion und Wohnqualität von Bedeutung. Der Schutz vor Lärmimmissionen ist eine der vorrangigen Aufgaben zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung der Lärmimmissionen wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen ist das Schutzgut Mensch ohne Bedeutung.

#### **VII.2.1.c Bestandsaufnahme Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile unseres Ökosystems. Der Schutz der biologischen Vielfalt ist in das Baugesetzbuch aufgenommen. Die Bebauungsplangebiete bestehen überwiegend aus versiegelten Flächen. Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG und Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet / Vogelschutzgebiet) nach den §§ 33 ff BNatSchG sind nicht betroffen.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen ist das Schutzgut Tiere und Pflanzen ohne Bedeutung.

#### **VII.2.1.d Bestandsaufnahme Schutzgut Boden**

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Er ist ein wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Mit Grund und Boden soll nach § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Die Bebauungsplangebiete bestehen überwiegend aus versiegelten Flächen.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung der Bodenfunktionen wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen ist das Schutzgut Boden ohne Bedeutung.

#### VII.2.1.e Bestandsaufnahme Schutzgut Wasser

Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Oberflächenwasser und Grundwasser zu unterscheiden.

##### Oberflächenwasser

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung des Oberflächenwassers wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Die bei extremen Hochwasserereignissen überfluteten Flächen werden in den betroffenen vorhandenen Bauleitplänen als „Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ<sub>extrem</sub>)“ gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Diese VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen wie zum Beispiel auch private Heizölverbraucheranlagen.

##### Grundwasser

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung des Grundwassers wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässerveränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung des Oberflächenwassers und des Grundwassers wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen ist das Schutzgut Wasser ohne Bedeutung.



#### **VII.2.1.f Bestandsaufnahme Schutzgut Klima / Luft**

Das Klima eines Raumes lässt sich in verschiedenen räumlichen Dimensionen betrachten. Jeder Raum unterliegt dem Makroklima. Das Mesoklima wird vom Mikroklima beeinflusst. Das Mesoklima ist entscheidend für die Lebensqualität der Menschen in einem Raum. Die Faktoren Windverhältnisse, Relief und die Lage der Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen zu den Siedlungsräumen beeinflussen die Luftaustauschprozesse.

Die Stadt Kehl liegt im Klimaraum des südlichen Oberrheintieflands. Dieser ist gekennzeichnet durch heiße Sommer und milde Winter, Niederschlagsarmut bei gleichzeitig hoher potenzieller Verdunstung, häufiger Inversion und vorherrschend schwachen bis starken Winden aus südlichen bis westlichen Richtungen.

Die Bebauungsplangebiete bestehen überwiegend aus versiegelten Flächen.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung der Siedlungsdurchlüftung, Wärmeabsorption und Emissionen aus dem Verkehrsaufkommen und dem Hausbrand der Gebäude wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen ist das Schutzgut Klima / Luft ohne Bedeutung.

#### **VII.2.1.g Bestandsaufnahme Schutzgut Landschaft**

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut steht das Landschaftsbild im Vordergrund. Die Bebauungsplangebiete bestehen überwiegend aus versiegelten Flächen.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung des Landschaftsbildes wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen ist das Schutzgut Landschaft ohne Bedeutung.

#### **VII.2.1.h Bestandsaufnahme Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können. Historische Gebäude oder Gebäudeteile sind auf dem Bebauungsplangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Unterhalb der Erdoberfläche liegt nach derzeitigem Kenntnisstand kein archäologisches Kulturdenkmal.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung der Baudenkmäler und der archäologischen Bodendenkmäler wird durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen ist das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ohne Bedeutung.

**VII.2.1.i Wechselwirkungen**

Neben den einzelnen Schutzgütern sind auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die Erfassung der Wechselwirkungen erfolgt schutzgutbezogen, durch die Beschreibung und Beurteilung der direkten Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen.

Mit den Bebauungsplanänderungen ergeben sich ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung. Die Bedeutung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen werden durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

Aufgrund der gleichbleibenden Auswirkungen sind die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen ohne Bedeutung.

**VII.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung sind wie unter Ziffer VII.2.1 dargestellt keine Umweltauswirkungen zu erwarten, da sich mit den Bebauungsplanänderungen ausschließlich Änderungen bei der Art der baulichen Nutzung ergeben.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Umweltzustand übereinstimmend mit dem Umweltzustand bei Durchführung der Planung und umgekehrt.

**VII.2.2.a Prognose Schutzgut Mensch**

Auf das Schutzgut Mensch sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**baubedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**anlagebedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**VII.2.2.b Prognose Tiere und Pflanzen**

Auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**baubedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**anlagebedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**VII.2.2.c Prognose Boden**

Auf das Schutzgut Boden sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**baubedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**anlagebedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**VII.2.2.d Prognose Wasser**

Auf das Schutzgut Wasser sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**baubedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**anlagebedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**VII.2.2.e Prognose Klima / Luft**

Auf das Schutzgut Klima / Luft sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**baubedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**anlagebedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**VII.2.2.f Prognose Landschaft**

Auf das Schutzgut Landschaft sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**baubedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**anlagebedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**VII.2.2.g Prognose Kultur- und sonstige Schutzgüter**

Auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**baubedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**anlagebedingte Auswirkungen**

keine Auswirkungen

**VII.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gem. § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die Änderungen der Bebauungspläne beschränken sich auf die Art der baulichen Nutzung. Da die vorhandenen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung für eine Änderung der Bebauungspläne erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs.3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

**VII.2.3.a Maßnahmen Schutzgut Mensch**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**VII.2.3.b Maßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**VII.2.3.c Maßnahmen Schutzgut Boden**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**VII.2.3.d Maßnahmen Schutzgut Wasser**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**VII.2.3.e Maßnahmen Schutzgut Klima / Luft**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**VII.2.3.f Maßnahmen Schutzgut Landschaft**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**VII.2.3.g Maßnahmen Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**VII.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für im Stadtgebiet Kehl bestehende rechtsgültige Bebauungspläne gelten verschiedene Baunutzungsverordnungen (BauNVO).

Das Einzelhandels- und das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl, zusammen mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kehl, stellen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB städtebauliche Entwicklungskonzepte dar und sind insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Mit den Bebauungsplanänderungen wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geregelt. Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben.

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderungen können sich in Gewerbegebieten zunehmend gebietsschädliche Nutzung wie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend

zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten ansiedeln und Handwerksbetriebe sowie produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe verdrängen.

### VII.3 Zusätzliche Angaben

#### VII.3.1.a **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren** Mit den Bebauungsplanänderungen wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geregelt. Die Bebauungsplangebiete befinden sich alle im bebauten Gebiet.

Die Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes erforderte keine besondere Erhebung. Spezielle technische Verfahren wurden nicht angewendet.

#### VII.3.1.b **Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB überwacht die Stadt die geplanten Maßnahmen, um insbesondere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu erkennen und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Eine erneute Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist mit den Bebauungsplanänderungen nicht erforderlich.

#### VII.3.1.c **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

In Gewerbegebieten siedeln sich zunehmend gebietsschädliche Nutzung wie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten an und verdrängen Handwerksbetriebe sowie produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe.

Für im Stadtgebiet Kehl bestehende rechtsgültige Bebauungspläne gelten verschiedene Baunutzungsverordnungen (BauNVO). Die BauNVO trat erstmals zum 1. August 1962 in Kraft und wurde in den Jahren 1968, 1977, 1986, 1990 und 2013 novelliert. Soweit keine Übergangsvorschriften greifen, beziehen sich Festsetzungen in Bauleitplänen immer auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des entsprechenden Bauleitplans geltende Fassung der Baunutzungsverordnung.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sind seit der BauNVO 1977 außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, denen die Baunutzungsverordnungen 1962 und 1968 zugrunde liegen, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten uneingeschränkt zulässig. Verhindert werden können solche Vorhaben nur durch eine Änderung der Bebauungspläne im Wege der Umstellung auf die aktuelle BauNVO. Die BauNVO 2013 ist nach Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) am 20.09.2013 in Kraft getreten. Da die Bebauungspläne nach dem 20.09.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurden, sind auf sie die BauNVO 2013 anzuwenden.

Vergnügungsstätten stellen seit der BauNVO 1990 einen eigenständigen Nutzungsbegriff in der BauNVO dar und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist ausdrücklich und zugleich abschließend geregelt. Vergnügungsstätten sind durchgehend als besondere Nutzungsart erfasst und wurden zugleich aus dem allgemeinen Begriff der Gewerbebetriebe herausgenommen.

Das Einzelhandels- und das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl, zusammen mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kehl, stellen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB städtebauliche Entwicklungskonzepte dar und sind insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Mit den Bebauungsplanänderungen wird, mit Ausnahme des Bebauungsplans "Ried II" in Kehl-Bodersweier, 1. Änderung, ausschließlich die Art der baulichen Nutzung geregelt.

Die Änderung bei der Art der baulichen Nutzung beschränkt sich auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten. Weitere Arten von Nutzungen wurden im Vergleich zu den bestehenden planungsrechtlich festgesetzten Arten von Nutzungen nicht geändert.

[Zurück zum  
Inhaltsverzeichnis](#)