

## BEGRÜNDUNG ZUR "GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DIE KEHLER INNENSTADT"

### I. Ausgangssituation und allgemeine Zielsetzung

Die Stadt Kehl ist laut Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002) als Mittelzentrum in der Region Südlicher Oberrhein ausgewiesen und liegt im Ländlichen Raum des Verdichtungsbereichs Offenburg / Lahr / Kehl sowie an der Landesentwicklungsachse Offenburg - Kehl (- Straßburg).

Bei rhein- und grenzüberschreitender Betrachtung bildet die Stadt Kehl zugleich einen Teil des (nicht formal festgelegten) Verdichtungsraums Straßburg / Kehl, welcher Merkmale eines Verdichtungsraumes im Sinne des LEP (Kapitel 2.2) aufweist.

Kehl als Mittelzentrum soll laut Regionalplan Südlicher Oberrhein (Januar 2019) als Standort eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass der gehobene, spezialisierte Bedarf des zugeordneten Mittelbereichs mit Rheinau und Willstätt gedeckt werden kann. Es soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.

In der Funktion als Lager- und Verteilzentrum kommt dem Kehler Hafen die besondere Bedeutung zu, die nachteiligen Folgen des Massengüterverkehrs auf der Straße und der Schiene durch die Verlagerung auf die Wasserstraße zu mindern.

Des Weiteren sollen grenzüberschreitende Verflechtungen mit Straßburg berücksichtigt werden. Der Mittelbereich Kehl erfüllt hierbei teilweise Versorgungsfunktionen für die jenseits des Rheins gelegene Stadt Straßburg.

Wichtige Ansatzpunkte für die Weiterentwicklung des Mittelzentrums Kehl werden daher in den mit dem Warenaustausch an Landesgrenzen verbundenen Dienstleistungen, der Kooperation mit Straßburg und der besonders durch den Rheinhafen verkehrlich herausragenden Position gesehen, auch im Hinblick auf den kombinierten Verkehr von Schiff, Schiene und Straße.

Im Regionalplan ist die Stadt Kehl zur überörtlichen Konzentration der verstärkten Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe der Kategorie B mit einem Orientierungswert des Flächenbedarfs bis 20 Hektar für 15 Jahre ausgewiesen.

Die Kernstadt von Kehl und die durch den Schienenpersonennahverkehr erschlossenen Ortschaften werden mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen festgelegt. Neben dem Eigenbedarf sind auch Bauflächen im Flächennutzungsplan vorzusehen, die den Bedarf aus Wandernugsgewinnen abdecken können.

Um den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen gerecht zu werden und die gesteckten Entwicklungsziele in die Wege zu leiten bzw. erreichen zu können, bedarf es nunmehr einer Umsetzung vor Ort.

Die Stadt Kehl als deutsches Mittelzentrum vor den Toren einer französischen Großstadt muss ihre Attraktivität und ihre Identität für die eigenen Bewohner wie

auch für die Einwohner der französischen Rheinseite bewahren und weiter entwickeln. Dies ist auch eine der Aufgaben der Stadtentwicklung.

Für die Stadt Kehl ist daher ein Stadtentwicklungskonzept „Kehl 2035“ erarbeitet worden, begleitet u.a. durch einen intensiven Prozess der Bürgerbeteiligung. Mit allen darin enthaltenen Projekten und Planungen wird der zukünftigen Stadtentwicklung eine besondere Bedeutung hinsichtlich der rheinübergreifenden Zusammenarbeit, der Mobilität / Digitalisierung sowie der städtebaulichen Gestaltung und Identität beigemessen. Ein Handlungsfeld dieses Konzeptes ist dabei die Schaffung von Rahmenbedingungen für die funktionale und gestalterische Aufwertung der Innenstadt.

Auf Grundlage dieses Konzeptes ist für die Kehler Innenstadt u.a. die Gestaltung eines unverwechselbaren Stadtbildes zur Wahrung bzw. zur Erhöhung ihrer Attraktivität unverzichtbar. Charakteristisch für die Innenstadt ist der gitterförmige Grundriss mit der meist drei- und viergeschossigen Bauweise bei überwiegend geschlossener Blockrandbebauung, entstanden im frühen 19. Jahrhundert durch den Wiederaufbau der Stadt nach Plänen von Friedrich Weinbrenner (1766-1826). Der große badische Baumeister gehört neben Karl-Friedrich Schinkel in Preußen und Leo von Klenze in Bayern zu den Hauptvertretern des Klassizismus in Deutschland.

Kehls Geschichte ist wesentlich bestimmt durch seine strategisch wichtige Lage als Grenzstadt am Rhein. Als Kehl im Jahr 1038 erstmals urkundlich erwähnt wurde, war es ein Fischerdorf mit eigener Pfarrkirche. 1681/89 wurde Kehl zur Festung ausgebaut, 1774 erfolgte die Erhebung zur Stadt. Der Friedensvertrag Anfang des 19. Jahrhunderts, der Kehl wieder badisch werden ließ und die Schleifung der Festung vorsah, machte Pläne für Stadt und Dorf Kehl notwendig. 1815 begann der mühselige Wiederaufbau Kehls. Starken Anteil an dem Neuaufbau hatten die badischen Baudirektoren Friedrich Weinbrenner und Johann Gottfried Tulla. Während Tulla v.a. der Initiator der endgültigen Schleifung der Festung sowie der Rhein- und Kinzigkorrekturen war, kann Weinbrenners Anteil an den Planungen für Kehl mittlerweile anhand von Akten und Plänen nachgewiesen werden.

Der Entwurf von Weinbrenner für den Wiederaufbau der Stadt Kehl ging von einer rechteckigen Rasterung der Fläche mit drei Hauptachsen (heutige Haupt- / Schul- und Rheinstraße) aus. Dabei bilden Rhein, Kinzig und alte Kinzig die äußere Begrenzung der Stadt. An der engsten Stelle zwischen den beiden Flüssen Rhein und alte Kinzig ist senkrecht zur Hauptstraße der Marktplatz mit Verwaltungs-, Kultur- und Handelsgebäuden angeordnet. Durch eine mehrgeschossige Bebauung um den Marktplatz sollte das Zentrum der Stadt besonders hervorgehoben werden. Die Symmetrie des Stadtgrundrisses wird zusätzlich durch Alleen und unterschiedlich breite Straßenräume betont. Die zugrundeliegende Rasterung des Wiederaufbaus ist auch heute noch ablesbar und erlebbar. In der Innenstadt befinden sich mehrere Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege.

Die Hauptstraße und ihre Querstraßen im Bereich des Marktplatzes stellen den größten Teil des zentralen Versorgungsbereichs von Kehl entsprechend der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes dar. Eine wesentliche räumliche Ausdehnung der Innenstadt sollte aufgrund der bereits bestehenden stattlichen Größe nicht vorgenommen werden. Vielmehr sollte eine Entwicklung von innen heraus erfolgen, also innerhalb der definierten Innenstadt von Kehl.

Stadtplanerische Zielsetzung für die Zukunft ist daher, die historischen und städtebaulich bedeutenden Grundzüge mit der Bebauung, den Straßen- und

Platzsituationen zu erhalten und gleichzeitig die Weiterentwicklung der Innenstadt mit modernen architektonischen Elementen sicherzustellen sowie in den letzten Jahrzehnten entstandene Missstände nach und nach zu beseitigen, um die zentrale Innenstadt zu stärken und damit die Attraktivität als Geschäfts- und Wohnbereich zu verbessern.

Um die gesetzten Zielsetzungen umsetzen zu können, ist die Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO für die Kehler Innenstadt unerlässlich. Durch baugestalterische Vorgaben und Festsetzungen sollen die zukünftigen Planungen und Maßnahmen gesteuert werden und so zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen und Plätze von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung und deren Umgebung sowie zum Schutz von Kulturdenkmalen beitragen. Durch die vorliegende Gestaltungssatzung sollen die städtebaulichen und architektonischen Merkmale der Innenstadt geschützt und erhalten werden. Das unverwechselbare Gesicht der Kehler Innenstadt soll bewahrt bzw. je nach Standort wiederhergestellt und zu einer unumgänglichen lebendigen Weiterentwicklung und Neuorientierung gelenkt werden, ohne allzu stark einzuschränken. Zudem sollen sich gestalterische Verbesserungen positiv auf das innerstädtische Wohnumfeld auswirken.

Die örtlichen Bauvorschriften dieser Gestaltungssatzung regeln gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, inkl. der Regelungen bezüglich der Gebäudekubatur sowie die Begrünung, gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen und gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO die Dachbegrünung von Flachdächern, um die Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen.

Die Regelungen dieser Satzung bezüglich der Anforderungen nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO schließen die Nutzung erneuerbarer Energien nicht aus bzw. beeinträchtigen diese nicht unangemessen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind z.B. grundsätzlich auf Dachflächen zulässig.

Zur Abrundung der zielführenden Stadtgestaltung werden außerdem die Werbeanlagensatzung, sowie die Sondernutzungssatzung neu aufgestellt. Damit kann auf die gegenwärtigen Entwicklungen in der Werbegestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO und in der Nutzung der öffentlichen Flächen durch Dritte in Hinblick auf das optische und nutzungsspezifische Stadtbild nachhaltig Einfluss genommen werden.

In naher Zukunft soll bedarfsgerecht eine Stellplatzsatzung aufgestellt werden. Die Satzung soll den zentralen Versorgungsbereich von Kehl mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung im Hinblick auf die Parksituation zweckdienlich steuern, um die öffentlichen Flächen zu entlasten und die Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum auch zukünftig zu gewährleisten. Zudem könnten die Themenbereiche E-Mobilität und Fahrräder verankert werden.

Die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung wurden unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsprinzips, des Eigentumsrechts und des Gleichbehandlungs-

grundsatzes entwickelt. Die Einschränkungen, die sich für die Eigentümer bzw. Nutzer ergeben, stehen in einem vertretbaren Verhältnis zur angestrebten Verbesserung des Stadtbildes. Baumaßnahmen, ob Neubau, An- und Umbau oder Nutzungsänderungen sollen nicht ausgeschlossen, sondern aufgewertet werden. Die Festsetzungen beruhen auf sachgerechten Erwägungen, berücksichtigen die vorhandene städtebauliche Situation und dienen dem Wohl der Allgemeinheit.

## **II. Zu den einzelnen Bestimmungen**

### **Zu § 1 - Räumlicher Geltungsbereich -**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den gesamten Innenstadtbereich von Kehl zwischen Straßburger Straße / B 28, der Straße „Am Läger“, Großherzog-Friedrich-Straße und Altrhein / Rosengarten / Hermann-Dietrich-Straße. Die Abgrenzungskriterien sind zuvor bereits näher erläutert worden.

Das Areal umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich mit der 1. Änderung, sowie die Geltungsbereiche der fünf Bebauungspläne "Bahnhofsgebiet", 2. Änderung, "Marktplatz Nord" und "Marktpassage", 1. Änderung, sowie "Innenstadt Nord", 1. Änderung und "Straßburger Straße / Stadteingang", 1. Änderung. Weitere Ausführungen zu den rechtsgültigen Bebauungsplänen, inkl. Lageplan mit den einzelnen Geltungsbereichen können dem Abschnitt zu § 14 entnommen werden.

Im gesamten Kernstadtbereich ist der gitterförmige Grundriss mit meist drei- und viergeschossiger Bauweise bei überwiegend geschlossener Randbebauung und traufseitiger Gebäudestellung prägend. Im Bereich zwischen Jahnstraße, Großherzog-Friedrich-Straße und Altrhein / Rosengarten zeichnet sich der gitterförmige Grundriss trotz großflächiger Nutzung für den Gemeinbedarf klar ab und endet mit der angrenzenden innerstädtischen Grünfläche „Altrhein / Rosengarten“. Im gesamten Geltungsbereich sind Einzelanlagen vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen bzw. deren Denkmaleigenschaft bei geplanter Veränderung des Objekts zu überprüfen sind.

Die vorhandene, überwiegend geschlossene, teilweise denkmalgeschützte Bebauung mit den gitterförmigen Straßenzügen und dem großzügigen Marktplatz vermittelt den Eindruck eines zusammengehörigen Stadtensembles und ist funktional dem zentralen Versorgungsbereich von Kehl mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung zuzurechnen.

### **Zu § 2 – Allgemeine Anforderungen -**

Ziel dieser allgemeinen Anforderungen ist die Erhaltung des historisch geprägten Stadtgrundrisses, inkl. der bestehenden Gebäudehöhen und -kubaturen. Der Grundriss wird in der Kehler Innenstadt dominiert durch eine weitgehend geschlossene Bebauung, die sich fast ausschließlich traufständig an den Straßenräumen und Plätzen aneinander reiht, oft betont durch besondere Höhenentwicklungen der Eckgebäude an Kreuzungen mit Nebenstraßen bzw. im Bereich des Marktplatzes. Abweichungen von den vorhandenen Gebäudefluchten und der Geschlossenheit der Fassadenbildung durch gravierende Rück- oder Vorsprünge im Zuge von Lückenschließungen, bei Umbau- und Ersatzmaßnahmen bzw. die fehlende Abgrenzung der öffentlichen zur privaten Fläche würden schon im

Einzelfall zu spürbaren Mängeln der städtebaulichen Gestalt führen und die Straßen- und Platzräume negativ beeinflussen.

Um diesen Mängeln entgegenwirken bzw. idealerweise, um sie im Vorfeld der Planung bereits ausschließen zu können, werden allgemeine Anforderungen an alle baulichen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 der LBO i.V.m. § 2 Abs. 13 Nr. 1 LBO gestellt. Das harmonische Einfügen von baulichen Anlagen in Form von Neu-, Erweiterungs- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen soll alle stadtbildprägenden Gegebenheiten und Elemente in der Umgebung des Eingriffsortes berücksichtigen. Zu den stadtbildprägenden Elementen gehören u.a. öffentliche Plätze, das Ortsbild prägende Bäume und Grünstrukturen, Straßenräume, Gebäudefluchten, Geschlossenheit der Fassadenbildung und Begrenzung der öffentlichen Räume. Auf Gebäudestrukturen und Ensembles von baugeschichtlicher Bedeutung ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Mit dieser Satzung soll die vorherrschende, überwiegend geschlossene Randbebauung durch vorgeschriebene Lückenschließung und Anbaupflicht weitestgehend gesichert werden. Nach LBO sind in überwiegend bebauten Gebieten geringere Tiefen der Abstandsflächen zugelassen bzw. können verlangt werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern, die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Die Gestaltung von baulichen Anlagen, insbesondere von Gebäuden trägt maßgeblich zur Identität einer Stadt bei und beeinflusst damit auch die äußere Wahrnehmung und das Image der jeweiligen Stadt. Ein generelles Ziel ist demzufolge, die Charakteristika und städtebaulichen sowie architektonischen Eigen- und Besonderheiten innerhalb der Stadt zu wahren. Im Einzelnen ergeben sich für daraus für die Stadt Kehl folgende stadtplanerische und gestalterische Zielsetzungen:

- Erhaltung der historischen und städtebaulich bedeutenden Grundzüge mit der Bebauung, den Straßen- und Platzsituationen,
- Wahrung des typischen Gesichts der Kehler Innenstadt (überwiegend geschlossene Blockrandbebauung, meist drei- und viergeschossige Bauweise, entstanden im frühen 19. Jahrhundert durch den Wiederaufbau der Stadt nach Plänen von Friedrich Weinbrenner (1766-1826)),
- Sicherstellung der Weiterentwicklung der Innenstadt mit modernen architektonischen Elementen,
- sukzessive Beseitigung der in den letzten Jahrzehnten entstandenen Missstände,
- Stärkung der zentralen Innenstadt und
- Verbesserung der Attraktivität der Innenstadt als Geschäfts- und Wohnbereich.

Grundsätzlich soll dabei nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit eingegriffen werden, sondern im Sinne der Bewahrung historisch und städtebaulich wertvoller Strukturen ein Mindestmaß an Homogenität gesichert und etabliert werden.

### **Zu § 3 - Baukörper -**

Die baulichen Anlagen sollen hinsichtlich Breite und Tiefe sowie Höhe bzw. Anzahl der Vollgeschosse grundsätzlich aus dem städtebaulichen Umfeld abgeleitet werden. Eine gewisse Einheitlichkeit des Ganzen soll erkennbar sein und gleichzeitig aber eine große Vielfalt und Variationsbreite der Baukörper im Detail sichergestellt werden können. Daher muss jedes Gebäude in wohlwollender Beziehung zum Nachbargebäude stehen und sich der Gesamtgestaltung eines Straßenzuges bzw. eines Platzes unterordnen. Städtebaulich nicht erwünschte Einzelmerkmale, wie überdimensionierte Abmessungen der einzelnen, privaten Baukörper hinsichtlich Breite, Tiefe und Höhe sollen damit ausgeschlossen werden. Öffentliche Gebäude können hingegen weiterhin eine gewisse Dominanz aufweisen, um auf die Umgebung entsprechend wirken zu können. Damit lässt sich insgesamt ein harmonisches Stadtgefüge gewährleisten.

Die Kubaturen der Baukörper werden von öffentlichen Flächen wahrgenommen und wirken unmittelbar auf das Stadtgefüge. Gleichzeitig wirkt sich die Tiefe eines Gebäudes auf die privaten, rückwärtigen Flächen aus und beeinflusst somit die Aufenthaltsqualität in den Innenhöfen. Hier gilt es, einen Konsens zwischen Baukörper und Nachbargebäuden zu schaffen, um das Einfügen in den Straßenzug bzw. die Platzsituation und zu den privaten Innenbereichen zu gewährleisten.

Zur Gliederung der Fassade können Fassadenteile zurück- und / oder vorspringen. Sogenannte Vorbauten sind auskragende Gebäudebestandteile, wie Wände, Erker, Treppenhäuser, Tür- und Fenstervorbauten. Balkone sind ebenfalls auskragende Gebäudeteile, die von einer Brüstung zur Absturzsicherung umschlossen werden, und werden unter § 7 dieser Satzung zusammen mit Vordächern detaillierter geregelt. Zurückspringende Gebäudeteile können beispielsweise Wände und Treppenhäuser sein. Die vor- und rückspringenden Elemente müssen sich der Gesamtansicht eindeutig unterordnen. Das harmonische Gesamtgefüge soll nicht durch diese Fassadenteile dominiert und damit gestört werden.

Die gemäß LBO grundsätzlich zulässigen Überschreitungen der maximalen Höhe für untergeordnete Bauteile müssen in einem Verhältnis von 1:1 von der dazugehörigen Außenkante des Gebäudes zurücktreten. Das bedeutet, dass z. B. bei einem zwei Meter hohen technischen Aufbau dieser um mindestens zwei Meter von der Außenkante des Gebäudes zurücktreten muss. Als maximale Höhe sind hierbei die bestehenden Höhen der Nachbargebäude heranzuziehen und ggf. zu mitteln. Als Grundlage dient dabei das städtische Umfeld. Die Gebäudeoberkanten sollen dadurch einen einheitlichen und optisch harmonischen Abschluss finden.

### **Zu § 4 - Dachgestaltung -**

Die Ausbildung der Dachflächen ist analog zur Ausbildung der Baukörper vorzunehmen und grundsätzlich aus dem städtebaulichen Umfeld abzuleiten, wie im vorherigen Abschnitt erläutert. Somit kann ein gewisses homogenes Gesamtbild gewährleistet werden. Die Dachflächen am Eingriffsort sind entsprechend den typischen Merkmalen der bestehenden, umgebenden Dachflächen hinsichtlich Art, Form, Gestaltung, Material und Farbe umzusetzen. Dabei sind bei geneigten Dachformen die ortsbildprägende Firstausrichtung, im Kehler Innenstadtbereich überwiegend traufständig, und die bestehenden Dachneigungen zwischen 30° und 50° maßgebend. Für Neu- und Umbauten sind auch Flachdächer zugelassen. Diese dienen zur städtebaulichen Akzentuierung des Straßenraums und lassen das Gesamtgebäude eindeutig als baugeschichtlich neues Objekt erkennen.

Auf Flachdächern sind zum Sammeln und Verdunsten von Regenwasser auf mindestens 70% der Dachfläche Anlagen bestehend aus einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 15 cm mit extensiver Begrünung zu schaffen und dauerhaft zu unterhalten. Dies führt zu einer Reduzierung der Regenwasserabflussmenge und der Abflussgeschwindigkeit und damit zu einer Entlastung des Abwassernetzes. Zudem wirken sich die Ausbildung eines begrünten Flachdaches und die Verdunstung des Regenwassers positiv auf die Ökologie und das Stadtklima aus. Diesbezügliche Regelungen werden einerseits aus aktuellen Erfahrungswerten getroffen, z.B. ökologische Wertigkeit und gebietsheimische Gehölzarten. Andererseits betreffen sie Belange anderer Fachbereiche, wie Technische Dienste Kehl und Landratsamt. Zu den wichtigsten Pflegearbeiten bei extensiver Dachbegrünung gehört die regelmäßige Beseitigung von Fremdbewuchs und Düngung. Nach § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO können Gemeinden durch Satzung Regelungen treffen, dass Anlagen und Maßnahmen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser hergestellt werden müssen, um die Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind grundsätzlich zulässig und erwünscht. In diesem Fall kann auch einem Teilverzicht der Dachbegrünung bis zu 50 % der Fläche zugestimmt werden.

Um eine bestimmte Regelmäßigkeit in den Dachlandschaften zu erhalten, ist es wichtig, dass die einzelnen Dachflächen in sich homogen gestaltet werden. Daher werden Regelungen für die bauliche und farbige Gestaltung der Dachflächen und für Dachaufbauten in Bezug auf Art, Größe und Lage in die Satzung aufgenommen. Verschiedene Arten von Dachaufbauten innerhalb einer Dachfläche sind unzulässig, eine Überfrachtung der Dachlandschaft soll verhindert werden, um eine gewisse Harmonie sicherzustellen. Aus denselben Gründen werden die Breite von Einzelgauben als auch die Gesamtbreite einzelner Gauben jeweils in Bezug auf die Gebäudebreite festgelegt. Um die Stimmigkeit einer Dachlandschaft als Ganzes zu erreichen, werden Abstandsmaße von Dachaufbauten zu First, Ortgang, Grat und Traufe bestimmt.

Zwerchdächer, bei denen die Wandfläche der Fassade über die Traufe hochgezogen wird und üblicherweise unterhalb des Hauptfirstes endet, sind neben anderen Dachaufbauten zulässig. Die Dachrinne ist dabei im Bereich der aufgehenden Wandfläche aus optischen Gründen zu unterbrechen. Auch hier werden Abstandsmaße zu anderen Gebäudeelementen und die Breite des Zwerchdaches in Abhängigkeit von anderen Dachaufbauten definiert, um auf das Gesamtbild der Dachlandschaft positiv hinzuwirken.

Farbgebungen und Beschichtungen der Dacheindeckung, die das gesamte Stadtbild beeinflussen und somit als störend empfunden werden können, wie spiegelnde Oberflächen, werden allgemein ausgeschlossen.

### **Zu § 5 - Fassadengestaltung -**

Jedes einzelne Gebäude wird durch die Anordnung von Fenster- und Türöffnungen und durch das Material der Fassadenflächen entscheidend geprägt und hat damit Einfluss auf das Stadtbild.

Bestehende, in sehr geringer Anzahl vorhandene Fachwerke, die als Sichtfachwerke hergestellt wurden, sollen als solche erhalten bleiben, sofern der Bestand des Gebäudes dadurch nicht gefährdet wird. Damit sollen historische Gegebenheiten nach Möglichkeit gewahrt werden.

Putz wirkt grundsätzlich lebendig und entspricht dem für Kehl typischen Material zur Fassadengestaltung. Um der Harmonie des Stadtgefüges durch unruhig wirkende Oberflächen nicht entgegenzuwirken, sollen Putzflächen nicht als Strukturputz oder mit einem Glimmerzusatz ausgeführt werden. Im Unterschied zu Glatt- oder Feinputz weist Strukturputz eine plastisch strukturierte Oberfläche auf und entsteht durch eine sichtbare Gesteinskörnung oder durch Bearbeitung der Oberfläche beim Auftragen des Oberputzes. Besondere Effekte entstehen durch Einstreuung von Zuschlagstoffen mit Glimmereffekt in den Oberputz. Diese optisch auffallenden Strukturen sollen vermieden werden.

Bestimmte Verkleidungen sind zulässig und erwünscht, wenn sie auf das architektonische Gesamtkonzept in Art, Form, Gestaltung, Material und Farbe abgestimmt werden. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sowie Verkleidungen mit spiegelnden Oberflächen sind wegen der abschottenden Wirkung nicht erwünscht. Indes können Sichtbeton, Naturstein- und Betonplatten eine gewisse Lebendigkeit von Fassadenflächen hervorrufen, wenn sie mit einer handwerklich behandelten Oberfläche (gestockt, sandgestrahlt, nicht poliert) ausgeführt werden.

Wie bereits zu den §§ 3 und 4 der Begründung angeführt, beruht die Harmonie des Stadtgefüges auf einer gewissen Einheitlichkeit des Ganzen, bei einer gleichzeitigen Vielfalt und Variationsbreite im Detail. Daher muss jedes Gebäude in harmonischer Beziehung zu seinem Nachbargebäude stehen und sich der Gesamtgestaltung unterordnen. Dies gilt auch für die Farbe. Die Farbgestaltung der Gebäude muss mit den Nachbargebäuden und im Hinblick auf das Gesamterscheinungsbild abgestimmt werden. Neonfarben, sowie grelle, reflektierende oder fluoreszierende Farben sind daher unzulässig.

Um der Bedeutung der Gestaltungs- und Gliederungswirkung der Gebäudeöffnungen für die Fassade gerecht zu werden, wird zumindest die Gestaltung der Schaufenster in die Satzung aufgenommen. Sie stehen im besonderen Widerspruch zwischen Kommerz und Gestaltung. Einerseits müssen sie die Waren gut präsentieren und den entsprechenden Rahmen bieten, ggf. den Blick auf die dahinter liegende Ladenfläche freigeben und nach außen transferieren, andererseits aber zum Charakter des Gebäudes passen. Schaufenster werden durch ihre Lage im Erdgeschoss bewusst wahrgenommen und müssen daher auf das architektonische Gesamtkonzept in Größe, Anordnung, Form, Gestaltung, Material und Farbe abgestimmt sein. Dabei sind Achsen und Teilungen der Schaufenster aus der Fassadengliederung des Gesamtgebäudes und deren Proportionen abzuleiten.

Die Gestaltung von Glasflächen eines Gebäudes mit Folienbeklebung und Beschriftungen wie Plakaten und Anschlägen soll nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sondern hinsichtlich Gestaltung, Anbringungsort, Abmessung / Größe und Farbe geregelt werden. Mit einem sog. Sichtbereich sollen die Schaufenster in ihrer Funktion gestärkt werden und ein offenes, transparentes und für den Betrachter ansprechendes Erscheinungsbild gewährleisten. Der Sichtbereich eines Schaufensters entspricht der Fläche zwischen einer Brüstungshöhe von 1 m und der Höhe von 1,80 m; als Grundlage dient die standardisierte Brüstungshöhe bzw. Absturzhöhe und die durchschnittliche Augenhöhe eines Menschen im Stehen. Damit soll auch die eigentliche Funktion der Glasfläche zur Belichtung der dahinter liegenden Räumlichkeit weiterhin gewährleistet werden können. In der Kehler Innenstadt bestehende, großflächige Folienbeklebungen oder Plakatierungen, auch in den Obergeschossen, hemmen die Funktion der Glasflächen in Bezug auf Belichtung teilweise drastisch und berauben bzw. schränken die Glasflächen zudem

hinsichtlich ihrer Funktionen zur Warenpräsentation und zur Einsichtnahme des Ladengeschäfts bzw. der Nutzungseinheit für potentielle Kunden von außen zu sehr ein. Die allgemeine Gestaltung der Glasflächen, dazu gehören auch flächige Folienbeklebungen und Beschriftungen ohne Werbelogo, unterliegt den Festsetzungen dieser Satzung. Kommt zusätzlich eine Werbeaufschrift zur Ausführung, unterliegt diese zudem den Regelungen der aktuellen Werbeanlagensatzung der Stadt Kehl.

Um ein harmonisches und ansprechendes Erscheinungsbild der Schaufenster im Gesamtgefüge der Stadt weiterhin sicherstellen zu können, ist es unumgänglich, Abbildungen und Darstellungen in einem gewissen Maßstab auszuschließen. Immer häufiger werden in Kehl Tabak- und Shisha-Utensilien, Speisen / Getränke meist von Fastfood-Betreibern sowie Abbildungen für den An- und Verkauf von Gold und Edelmetallen in „Überlebensgröße“ im Vergleich zur Originalgröße an den Fassadenelementen, häufig an den Glasflächen in Form von Folienbeklebungen, angebracht. Diese Darstellungen bewirken einen Trading-Down-Effekt also ein Qualitätsverlust der Innenstadt aufgrund der Verdrängung des traditionellen Einzelhandels und des klassischen Gastronomiegewerbes. Die Maßstabslosigkeit dieser in Kehl eher mit einem negativen Touch behafteten Themen drängt sich dem Vorbeigehenden auf und wirkt für einen neutralen Betrachter eher abstoßend. Die zuvor genannten Darstellungen sollen dennoch mit Rücksicht auf den beabsichtigten Kommerz nicht komplett ausgeschlossen, sondern in ihrem Darstellungsmaßstab geregelt werden, um so die negative Beeinträchtigung des Stadtbildes zu minimieren. Des Weiteren soll der Einfluss auf Alkohol-, Nikotin- und Spielsuchtgefahr reduziert werden.

Fassadenbegrünung wird ausdrücklich begrüßt. Die Festsetzung wird aus gestalterischen Gründen getroffen, obgleich dieser Status im Bestand noch nicht vorhanden ist. Das neue Element dient zur Auflockerung in der Fassadengestaltung. Die Pflanzarten für Fassadenbegrünung werden analog der allgemeinen Pflanzliste anhand von aktuellen Erfahrungswerten unter Bezug der ökologischen Wertigkeit angegeben.

#### **Zu § 6 - Markisen, Rollläden, Jalousien, Klapp-/Fensterläden -**

Markisen, Rollläden und Jalousien sind nicht typisch für das 19. Jahrhundert, sind aber als sinnvolle und nützliche Errungenschaft im historisch gewachsenen Stadtbild zu sehen. Deswegen tragen die Festsetzungen der Satzung der Notwendigkeit von Sonnen- und Wetterschutz Rechnung. Die Satzung bestimmt deren Anbringungsort, Größe, Material und Farbe.

Sonnen- und Wetterschutzanlagen sind auskragende Elemente, die ggf. in den öffentlichen Straßenraum hineinragen und das Erscheinungsbild der gesamten Fassade stark beeinflussen können. Jedoch ist ein Sonnen- und Wetterschutz für viele Geschäfte und Schaufensterelemente, aber auch für Bewohner gerechtfertigt und erforderlich. Bei der Ausführung von Markisen ist daher eine harmonische Abstimmung hinsichtlich des Gesamterscheinungsbildes eines Gebäudes unumgänglich, vor allem auch in Kombination mit anderen auskragenden Elementen, wie Vordächern. Markisen sind im Erdgeschoss über Ladeneingängen und Schaufensterflächen sowie über Fensterelementen in den Obergeschossen zulässig. Da sehr breite Markisen die Gebäudefassade zerteilen und die Wandfläche von den darüber liegenden Fassadenbereichen komplett abschneiden würden, müssen sich Markisen allerdings auf die Breiten der entsprechenden Öffnungsmaße

(Schaufenster, Gebäudeeingänge und Fensterelemente) beziehen und dürfen die architektonische Gliederung der Gesamtfassade nicht beeinträchtigen. Eine seitliche Verbreiterung der Markisen über das entsprechende Öffnungsmaß hinaus ist nur im Erdgeschoss zulässig und darf aber jeweils maximal die Hälfte der angrenzenden Wandfläche überdecken. Die meist kommerzielle Nutzung im Erdgeschoss rechtfertigt die Verbreiterung der Markisen über das Öffnungsmaß des Fassadenelementes hinaus. Für einen Vorbeigehenden wird die Besonderheit einer gewerblichen Nutzungseinheit damit klar ablesbar. In den darüber liegenden Geschossen wird hingegen die Breite der Markise auf das Öffnungsmaß des Fensterelementes begrenzt, um die Auswirkungen auf die gesamte Fassadengestaltung möglichst gering zu halten. Die eigentlichen fassadenprägenden Elemente dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Markisen dürfen aufgrund ihrer Abmessungen, auch und vor allem in ausgefahrenem Zustand, das Straßenbild nicht wesentlich stören und sollen sich der Umgebung klar unterordnen. Markisen, die in den öffentlichen Raum ragen, müssen den Anforderungen der aktuellen Sondernutzungssatzung der Stadt Kehl entsprechen. Sie dürfen z.B. aus Sicherheitsgründen eine Mindesthöhe von 2,50 m (senkrecht gemessen) nicht unterschreiten und eine maximale Tiefe von 3,00 m (senkrecht zur Fassade gemessen) nicht überschreiten.

Aus optischen Gründen werden lediglich Markisenbespannungen aus textilen Materialien mit matter Oberfläche zugelassen. Die Farbgebung von Markisen, inkl. Konstruktion und Zubehör ist auf das architektonische Gesamtkonzept des Gebäudes abzustimmen. Mit diesen Regelungen steht eindeutig die Harmonie des Stadtgefüges im Vordergrund. Jedes Gebäude muss sich der Gesamtgestaltung unterordnen.

Markisen sollen überwiegend dem Sonnen- und Wetterschutz dienen. Für integrierte Werbeaufschriften wird auf die neue Werbeanlagensatzung der Stadt verwiesen, bei der u.a. die Anzahl der Werbeaufschriften festgesetzt wird. Eine Zweckentfremdung von Markisen zu Werbezwecken kann damit eingeschränkt werden.

Rollläden und Jalousien sind zulässig, wenn deren Konstruktion in die Fassade integriert wird. Alle Elemente der Fassade müssen sich dem Gesamterscheinungsbild des Gebäudes unterordnen. Sie können nur Teil der Fassade werden, wenn sie auch eingebunden sind. Außenliegende Rollladen- und Jalousiekästen wirken hingegen aufgesetzt, wenn sie nicht in einer Ebene mit der Wand liegen. Die Konstruktion von Rollläden und Jalousien ist daher bei der Fassadengestaltung nicht sichtbar auszuführen bzw. die Integration der Konstruktion ist auf die Gesamterscheinung des Gebäudes hinsichtlich Farbe und Größe abzustimmen. Beim nachträglichen Einbau von Sonnen- und Wetterschutzelementen könnten demnach im Einzelfall Klappläden für das Erscheinungsbild eines Gebäudes besser geeignet sein. Klapp- und Fensterläden entsprechen dem Erscheinungsbild des 19. Jahrhunderts und sind daher ausdrücklich erwünscht und zulässig. Die Elemente müssen mit dem Gesamtkonzept des Gebäudes harmonieren und sind in Bezug auf Art, Form, Gestaltung, Material und Farbe abzustimmen. Typische Holzkonstruktionen oder optisch ähnliche Alternativen sind zu bevorzugen, um die optische Einbindung in das Stadtgefüge gewährleisten zu können.

### **Zu § 7 – Vordächer / Kragplatten -**

Auskragende, massive Konstruktionen sind Elemente, die ggf. in den öffentlichen Straßenraum hineinragen und das Erscheinungsbild der gesamten Fassade

beeinflussen können, analog zu den zuvor geregelten Markisen in ausgefahrenem Zustand. Um die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Gebäudes möglichst gering zu halten, dürfen auskragende, massive Konstruktionen die wesentlichen Architekturelemente nicht überschneiden, sie sind dem architektonischen Gesamtkonzept in Bezug auf Art, Form, Gestaltung, Material und Farbe anzupassen und müssen von ihrer Konstruktion so gestaltet sein, dass die Tragelemente auf das kleinste, statisch notwendige Maß reduziert werden. Massive Platten müssen sich dem Charakter des Gebäudes klar unterordnen und dürfen keine dominierende Abmessung aufweisen.

Stahlbeton- und Stahlkonstruktionen oder optisch ähnliche Alternativen sind zu bevorzugen, um die optische Einbindung in das Stadtgefüge zu gewährleisten.

Bei der Kombination mit anderen auskragenden Elementen, wie Markisen, ist eine harmonische Abstimmung hinsichtlich der Gesamtwirkung des Gebäudes, auch in Bezug auf das städtebauliche Gesamtbild unumgänglich. Die Gestaltung der Gebäudefassade als Ganzes ist hierbei ausschlaggebend. Auch hier gilt, analog zu den Regelungen der Markisen, dass die eigentlichen fassadenprägenden Elemente nicht beeinträchtigt werden.

#### **Zu § 8 - Treppen, Rampen und Zugänge -**

Zur Überwindung eines eventuellen Höhenversatzes zwischen öffentlicher Fläche und Erdgeschossenebene des Gebäudes sind Treppen unumgänglich. Das optische Erscheinungsbild von Treppen soll sich grundsätzlich aus dem städtebaulichen Umfeld ableiten. Als Bodenbelag auf öffentlichen Flächen ist überwiegend Betonstein und untergeordnet Naturstein vorhanden. Daher wird eine Verkleidung der Treppen, die öffentlich zugänglich und einsehbar sind, mit Natur- und Betonplatten festgesetzt, inklusiv deren Untermauerungen. Offene Treppenläufe und polierte Oberflächen bei Natursteinbelägen sind aus Sicherheitsgründen unzulässig. Notwendige Geländer sind auf den Charakter des Gebäudes und der Treppenanlage abzustimmen. Hierbei ist das Gesamtbild ausschlaggebend. Deshalb können auch andere Materialien zur Ausführung kommen, die dem architektonischen Gesamtkonzept gerecht werden.

#### **Zu § 9 - Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke -**

In den Nebenstraßen der Innenstadt kommt es aufgrund von fehlender Bebauung bei einigen Grundstücken zu erheblichen städtebaulichen Mängeln. Die unbebaute Fläche ist überwiegend versiegelt und wird als Parkfläche genutzt. Begrünungen und eine geordnete Struktur fehlen meist. Eine Abtrennung zwischen öffentlicher und privater Fläche ist größtenteils nicht gegeben. Diese Missstände sind vor allem in der Schul-, in der Rhein-, in der Kasernen- und minimal in der Marktstraße zu finden. Aus diesem Grund werden Regelungen für die Gestaltung, die Bepflanzung und die Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke in die Satzung aufgenommen.

Die unbebauten Flächen müssen zunächst für die notwendigen, nachzuweisenden Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herangezogen werden, wobei die Satzung eine gewisse Durchgrünung aus gestalterischen Gründen, aber auch aus ökologischen Gründen im Hinblick auf die Reduzierung des Wasserabflusses, die Entlastung des Abwassersystems und das Stadtklima vorschreibt. Es wird pro fünf Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter Baum entsprechend der Pflanzliste

in der Anlage festgesetzt. Die Art der Befestigung dieser Vorflächen hat sich grundsätzlich aus dem städtebaulichen Umfeld abzuleiten. Dabei ist die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Gestalterisch ansprechende und ökologisch verträgliche Befestigungsarten werden vorgeschrieben (z. B. Pflasterrasen, Schotterrassen, Rasengittersteine). Die Zufahrt vom öffentlichen Raum ist auf eine maximale Breite von sechs Metern pro Grundstück vorzusehen. Die Maximalbreite lässt bei größeren Grundstücken eine getrennte Ein- und Ausfahrtsspur mit entsprechender Absperrvorrichtung zu. Bei Eckgrundstücken kann die Zufahrtsmöglichkeit auf zwei Grundstücksseiten aufteilt werden. Die Verkehrssicherheit ist zu beachten.

Weitere unbebaute Flächen auf dem Grundstück sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sog. Schottergärten sind unzulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a Naturschutzgesetz sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Grünflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Damit trägt die Regelung zu einer größeren Durchgrünung des Stadtgebietes und damit zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Um der standortgerechten Vegetation gerecht zu werden, schreibt die Satzung die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste in der Anlage zu den Festsetzungen vor. Die Auswahl der Bepflanzung ist abhängig von der tatsächlich vorhandenen Bodenklassifizierung vorzunehmen.

#### **Zu § 10 - Plätze für bewegliche Abfallbehälter -**

Wegen des hohen städtebaulichen Anspruchs an die Bebauung selbst und die Gestaltung des Umfeldes, sollten die Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf einer von der Erschließungsstraße nicht einsehbaren Fläche vorgesehen werden. Falls dies aus Platzgründen und aufgrund der Praktikabilität nicht möglich sein sollte, soll die Festsetzung zur Gestaltung der Plätze zumindest die Verträglichkeit mit dem Stadtbild sicherstellen können. Auch hier gilt, dass die Gestaltung der Flächen in Form, Material und Farbe auf das Gesamtbild abzustimmen ist. Pflanzen entsprechend der Pflanzliste in der Anlage zu den Festsetzungen können zur Einhausung herangezogen werden, die Verwendung von Kunststoff wird aus optischen Gründen hingegen ausgeschlossen.

#### **Zu § 11 - Einfriedungen -**

Der Charakter einer Stadt zeichnet sich unter anderem dadurch ab, inwieweit eine Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen vorhanden ist. Ist eine deutliche Trennung der unterschiedlichen Flächen gegeben, wird der Stadtraum genauer definiert und bewusster wahrgenommen. Eine Abgrenzung zwischen öffentlich und privat kann durch vertikale, dreidimensionale Elemente, wie Gebäude, Treppen, Mauern, Zäune und Bepflanzungen oder durch horizontale Elemente, wie unterschiedliche Bodenbeläge, erfolgen. Je nach Ausführung der Abtrennung wird die Grenze diffus oder klar definiert.

In dieser Satzung sollen zur klaren Abtrennung der öffentlichen von den privaten Flächen vertikale, also dreidimensionale Elemente aufgenommen werden. Durch die überwiegende Randbebauung in der Kehler Innenstadt ist die Abgrenzung bereits

sehr deutlich ersichtlich und wahrnehmbar. In den Bereichen, in denen eine Bebauung nicht vorhanden ist, soll die Satzung Vorgaben zur Gestaltung der Abtrennung in Form von Einfriedungen geben, wobei eine Lückenfüllung durch Bebauung eindeutig im Vordergrund stehen sollte. Um zumindest eine einheitliche Grundtendenz für die Errichtung von Einfriedungen im Stadtgefüge zu erhalten, werden Festsetzungen für deren Ausführung in Bezug auf Art, Gestalt und Höhe vorgegeben.

Um eine eindeutige Abtrennung zwischen privaten und öffentlichen Flächen zu bewirken, können Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m ausgeführt werden, unter der Voraussetzung, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann.

Um die Einheitlichkeit des Stadtgefüges zu wahren, ist die Ausführung der Einfriedung grundsätzlich aus dem städtebaulichen Umfeld abzuleiten. Grundsätzlich sind verputzte Mauern, Sichtbeton-Mauern, lebende Zäune in Form von Laubhecken und Einfriedungen aus Metall zulässig. In den allgemeinen und besonderen Wohngebieten sind zusätzlich Holzzäune in Staketen-Form zulässig. Zäune aus anderen Materialien sind nur zulässig, wenn sie sich aus der gestalterischen Umgebung eindeutig ableiten lassen. Aus optischen Gründen sind Stacheldraht-, Draht-, Drahtgeflecht- (auch kunststoffummantelt) und Kunststoffzäune unzulässig. Um der einheimischen Vegetation gerecht zu werden, sind lebende Zäune lediglich entsprechend der Pflanzliste in der Anlage zu den Festsetzungen zulässig. Die Auswahl der Bepflanzung ist abhängig von der tatsächlich vorhandenen Bodenklassifizierung vorzunehmen.

Aus optischen Gründen und aufgrund des unruhigen Erscheinungsbildes sind Farbgebungen aus grellen Farben oder Signalfarben, sowie Werbeaufschriften in Verbindung mit Einfriedungen unzulässig.

Grundsätzlich müssen Abgrenzungen in Form von Einfriedungen zwischen öffentlichem und privatem Raum ab einer Durchlassbreite von über 6 m angebracht werden. Durchlässe mit einer Breite von höchstens 6 m dienen überwiegend der Erschließung des Grundstücks und sind nutzungsbedingt im Innenstadtbereich als offenes Element praktikabler, können aber auch durch Tür- und Torelemente geschlossen gestaltet werden.

## **Zu § 12 – Energieerzeugungsanlagen, Außenantennen, Klima- und Entlüftungsgeräte -**

Anlagen zur Solarenergienutzung und Anlagen mit anderen erneuerbaren Energiequellen, wie Wärmepumpen und Windenergieanlagen, werden seitens der Stadt Kehl ausdrücklich begrüßt. Zur Förderung einer emissionsfreien Energienutzung und der Erzeugung alternativer Energien muss gegebenenfalls eine gewisse optische Beeinträchtigung der Dachlandschaft oder der Fassade in der Kehler Innenstadt hingenommen werden. Bei der Anbringung von Energieerzeugermodulen ist auf ein harmonisches Einfügen in das Gesamtbild des Gebäudes, auch im Hinblick auf die Umgebung und den öffentlichen Raum, zu achten. Als Alternative kann eventuell ein gebäudeunabhängiger Anbringungsort bevorzugt und herangezogen werden. Auch hierbei ist die behutsame Einbeziehung der Umgebung maßgebend.

Der Begriff „Außenantenne“ versteht sich als Sammelbegriff für alle Anlagen zum Funk- und Fernsehempfang, also herkömmliche Radio- und Fernsehantennen, als auch sog. Parabolantennen, inkl. aller Anlageteile (Module), die durch Leitungen/

Kabel miteinander verbunden sind. Außenantennen können sich auf dem Gebäude (Dach), am Gebäude (Fassade, Balkon und dergleichen) oder auf dem Grundstück befinden. Sie prägen das Stadtbild und wirken auf ihre Nachbarschaft ein. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO aufgenommen. Missstände, die sich auf das Stadtbild auswirken, wie die wahllose und ungeordnete Anbringung von Außenantennen und außenliegenden Klima- und Entlüftungsgeräten, sollen künftig minimiert bzw. vermieden werden. Aus Rücksicht auf das historische Stadtbild wird gefordert, dass der Anbringungsort so zu wählen ist, dass dieser vom öffentlichen Raum nicht einsehbar ist. Falls dies z. B. bei einer Außenantenne aufgrund eines absehbaren schlechten Empfangs nicht möglich ist, muss sich die Anlage dem Gesamterscheinungsbild des Gebäudes deutlich unterordnen und eingehaust werden. Die Art, das Material und die Farbe der Einhausung bzw. Verkleidung ist entsprechend den allgemeinen Anforderungen dieser Satzung auf das architektonische Gesamtkonzept abzustimmen. Dabei ist auf ein harmonisches Einfügen in das Gesamtbild des Gebäudes, auch im Hinblick auf die Umgebung und den öffentlichen Raum zu achten. Als weitere Alternative kann eventuell ein gebäudeunabhängiger Anbringungsort bevorzugt und herangezogen werden. Auch hierbei ist die behutsame Einbeziehung der Umgebung maßgebend. Die Sichtbarkeit der Anlagen von Außenantennen, Klima- und Lüftungsgeräten vom öffentlichen Raum kann somit weitestgehend unterbunden werden, das Erscheinungsbild von öffentlichen Straßen und Plätzen kann demnach ohne aufgesetzte, nicht integrierte Gerätemodule ansprechend gestaltet werden.

Die starke Dominanz von Außenantennen soll zusätzlich zu den bereits getroffenen Regelungen eingeschränkt werden. Die allgemeine Informationsfreiheit in Form der Rundfunkempfangsfreiheit wird nicht völlig unterbunden, sondern aus städtebaulichen Gründen in Bezug auf die Anzahl von Außenantennen pro Gebäude beschränkt. Die Beeinträchtigung kann damit auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Mehrere Einzelantennen würden hingegen das optische Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. des Grundstücks zusätzlich beeinträchtigen und zu einem unruhigen Gesamtbild führen. Sie werden daher ausgeschlossen.

Um weitere, derzeit vorhandene Missstände durch wahllose und ungeordnete Anbringung von Leitungen für technische Anlagen vor allem an der Fassade künftig minimieren zu können, sind sämtliche Zuleitungen und Kabel an der Fassade unter Putz bzw. bei verkleideten Fassaden verdeckt sowie auf Dachflächen verdeckt zu führen. Auch diese Regelung wird sich positiv auf das Stadtbild auswirken.

### **III. Zu den Verfahrensvorschriften**

#### **Zu § 13- Rechtswirksamkeit weiterer Satzungen -**

Des Weiteren sind die örtlichen Bauvorschriften zu den Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten („Werbeanlagensatzung in der Stadt Kehl“) und die aktuelle Sondernutzungssatzung („Satzung über Sondernutzungen sowie über die Erhebung von Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Stadt Kehl“), jeweils in der aktuellen Fassung sowie auf die rechtsgültigen Bebauungspläne, deren Geltungsbereiche im Geltungsbereich dieser Satzung liegen, zu beachten. Die Neufassung der Werbeanlagensatzung, die Neufassung der Sondernutzungssatzung und diese Gestaltungssatzung wurden aufeinander abgestimmt und sollen möglichst zeitgleich in Kraft treten.

Das Bedürfnis von Gewerbetreibenden nach Werbung ist grundsätzlich anzuerkennen. Unterschiedliche Ziele werden allerdings von seitens des Werbenden und der Kommune verfolgt. Einerseits soll die Werbung ihrem ureigenen Zweck nach auffallen, andererseits möchte die Kommune das Ortsbild als Ganzes harmonisch gestalten und eine gewisse Einheitlichkeit wahren. Es ist notwendig, Kompromisse aus kommerziellem Nutzen und Stadtverträglichkeit zu finden. Die Regelungen hierzu sind den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten ("Werbeanlagensatzung in der Kehler Kernstadt" vom ..... ) ist zu entnehmen.

Die aktuelle Satzung über Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Stadt Kehl vom ..... bleibt im Bereich des Geltungsbereichs dieser Satzung unberührt. Die Satzung regelt die Benutzung von öffentlichen Straßen über den Gemeinbedarf hinaus. Die gastronomische Nutzung mit Außenbestuhlung und die Aufstellung von Verkaufsständen, Werbetafeln, Hinweisschildern, Plakat- und Prospektständern im Rahmen gewerblicher oder gastronomischer Tätigkeit tragen zur Belebung der Kehler Innenstadt bei.

Im Geltungsbereich dieser Satzung liegen zum Stand des Inkrafttretens dieser Satzung die sechs rechtsgültigen Bebauungspläne „Bahnhofsgebiet“ mit der 2. Änderung vom 16.04.1970, "Kernstadt zur Regelung der Art der baulichen Nutzung" vom 03.09.1988 mit der 1. Änderung vom 18.01.2008, „Marktplatz Nord" vom 25.11.1987, „Marktpassage" vom 10.03.1995 vom 29.06.1998, „Innenstadt Nord" vom 03.07.2007 mit der 1. Änderung vom 28.10.2010 und „Straßburger Straße / Stadteingang" vom 10.10.1992 mit der 1. Änderung vom 30.01.2012 und sind dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen. Die Festsetzungen der Bebauungspläne bleiben durch diese Satzung unberührt. Sind in den Bebauungsplänen anderslautende Festsetzungen als in dieser Satzung hinterlegt, gelten vorrangig die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans. Die Festsetzungen der Bebauungspläne werden teilweise durch die Festsetzungen dieser Satzung ergänzt.

Der Bebauungsplan „Bahnhofsgebiet“ mit der 2. Änderung wird größtenteils durch den Bebauungsplan „Straßburger Straße / Stadteingang" überlagert und ist aus diesem Grund in dem Übersichtsplan nicht dargestellt.

Bei dem Bebauungsplan „Kernstadt zur Regelung der Art der baulichen Nutzung" mit der 1. Änderung handelt es sich um einen sogenannten nichtqualifizierten Bebauungsplan der lediglich die Art der Nutzung gemäß BauNVO regelt. Die angestrebte städtebauliche Entwicklung zielt auf die Stärkung der Innenstadt als Geschäfts- und Wohnstandort.

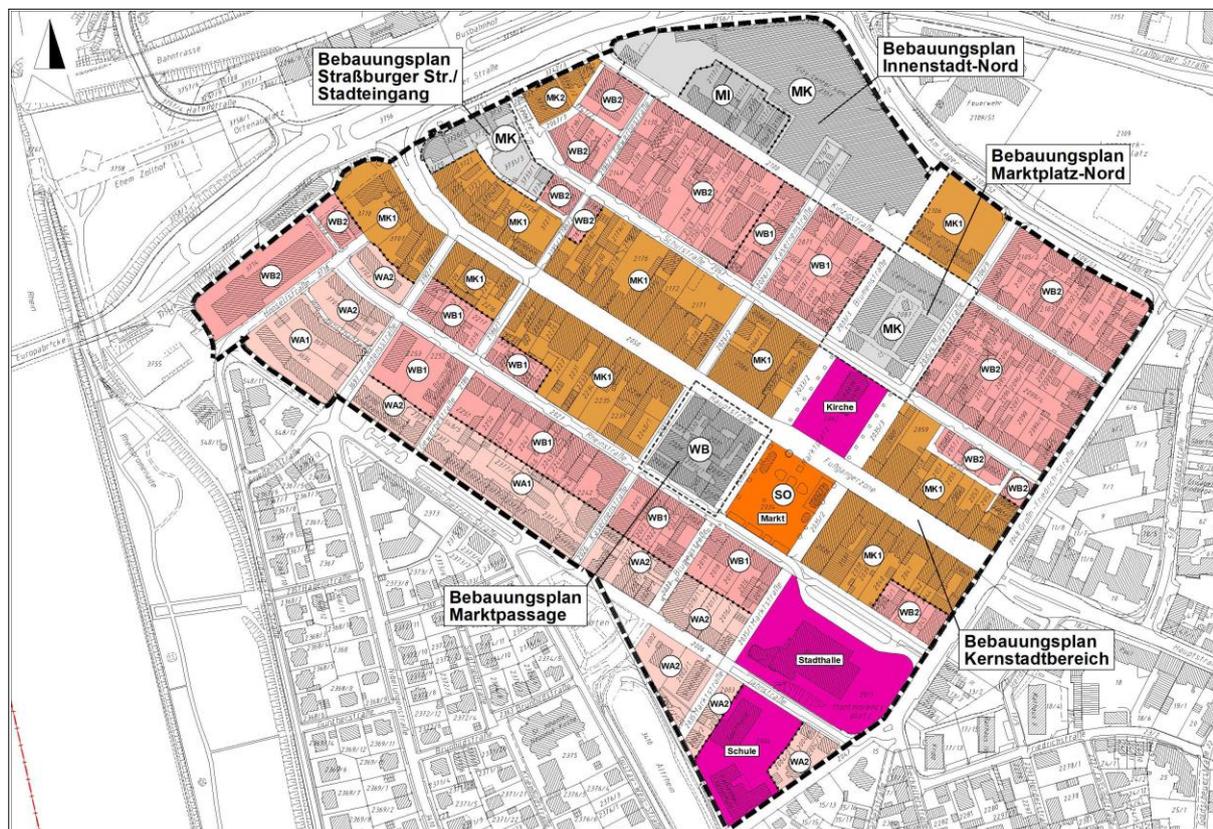
Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Marktplatz Nord" regeln die Zahl der Vollgeschosse und die Flächen für die Beseitigung von festen Abfallstoffe, die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die Dachform, die Dachneigung und die Fassadengestaltung.

In den Festsetzungen des Bebauungsplans „Marktpassage" werden u. a. Dachform, Dachneigung, Stellung und Höhen der baulichen Anlagen geregelt.

Die Regelungen des Bebauungsplans „Innenstadt Nord" mit der 1. Änderung umfassen u. a. die maximale Gebäudehöhen und die Zahl der Vollgeschosse.

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplans „Straßburger Straße / Stadteingang" mit der 1. Änderung legen u. a. die Flächen für Stellplätze in Form einer

Gemeinschaftsanlage als Tiefgarage oder ausnahmsweise im Erdgeschoss fest. Einzelgaragen sind nicht zulässig. Zur Befestigung oberirdischer Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. In Bezug auf die maximalen Gebäudehöhen werden konkrete Angaben gemacht. Die örtlichen Bauvorschriften umfassen u. a. Dachform, Fassadengestaltung und Antennen.



#### Zu § 14 - Ordnungswidrigkeiten -

Verstöße gegen diese Satzung sollen als Ordnungswidrigkeit verfolgt und mit einem Bußgeld nach § 75 Abs. 4 LBO belegt werden können.

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen den Festsetzungen dieser Satzung bauliche Anlagen neu errichtet, erweitert, umbaut oder umnutzt. In der Festsetzung werden explizit § 2, § 4 Abs. 3 sowie § 5 Abs. 6 +7 aufgeführt, da die Auswirkungen der genannten Regelungen bei Nichtbeachtung die Umgebung am Wesentlichsten stören können.

#### Zu § 15 - Inkrafttreten -

Eine Genehmigung ist für diese Satzung mit örtlichen Bauvorschriften nicht erforderlich. Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.