

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
- 2.0 Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB ohne Umweltbericht
 - 2.1 Verfahrensart
 - 2.2 Belange des Natur- und Artenschutzes
 - 2.3 Umweltbelange
 - 2.4 Grundwasser
 - 2.5 Hochwasser und Starkregen
 - 2.6 Altlasten
 - 2.7 Kampfmittel
 - 2.8 Luftbelastung
- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
 - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Beschreibung des Plangebiets
 - 4.1 Bestand
 - 4.2 Planungskonzept
 - 4.3 Verkehrliche Erschließung
 - 4.4 Ver- und Entsorgung, energetisches Konzept
- 5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
 - 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
- 6.0 Umlegung und Kosten
- 7.0 Statistik

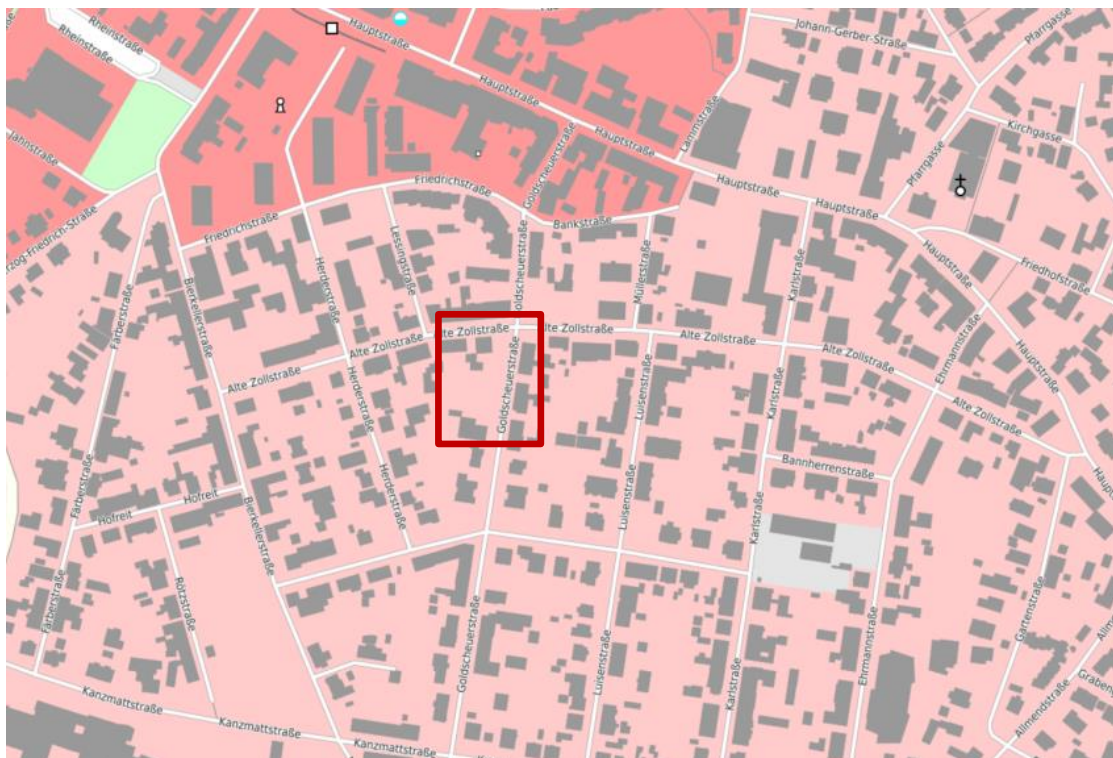
1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Die Stadt Kehl gehört zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Da in Kehl kaum freie Flächen vorhanden sind, die einer Bebauung zugeführt werden könnten, um diese Lage zu entspannen, wird der Innenentwicklung von Gemeinderat und Verwaltung ein hoher Stellenwert eingeräumt.

Neben der Genehmigung im Rahmen des § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich werden regelmäßig Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt, um zusätzlichen Wohnraum in bebauten Gebieten zu schaffen.

Dabei liegt das Augenmerk neben der Schaffung von Wohnraum auf der Verträglichkeit der zusätzlichen Bebauung: für die zukünftigen Bewohner*innen sollen gute Wohnverhältnisse geschaffen werden, für die Nachbarschaft sollen diese Verhältnisse erhalten werden oder wo möglich verbessert werden.

In der Kernstadt, nur wenige Straßenzüge südlich der Innenstadt, ergibt sich diese Möglichkeit auf den Flurstücken Nr. 376/2 und 376/10 an der Ecke Alte Zollstraße/Goldscheuerstraße. Die Nutzung der Grundstücke als Gärtnerei wurde aufgegeben, das bestehende Wohnhaus ist abbruchreif.



Ausschnitt Geoportal, ohne Maßstab

Stadt Kehl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Zollstraße/Goldscheuerstraße“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

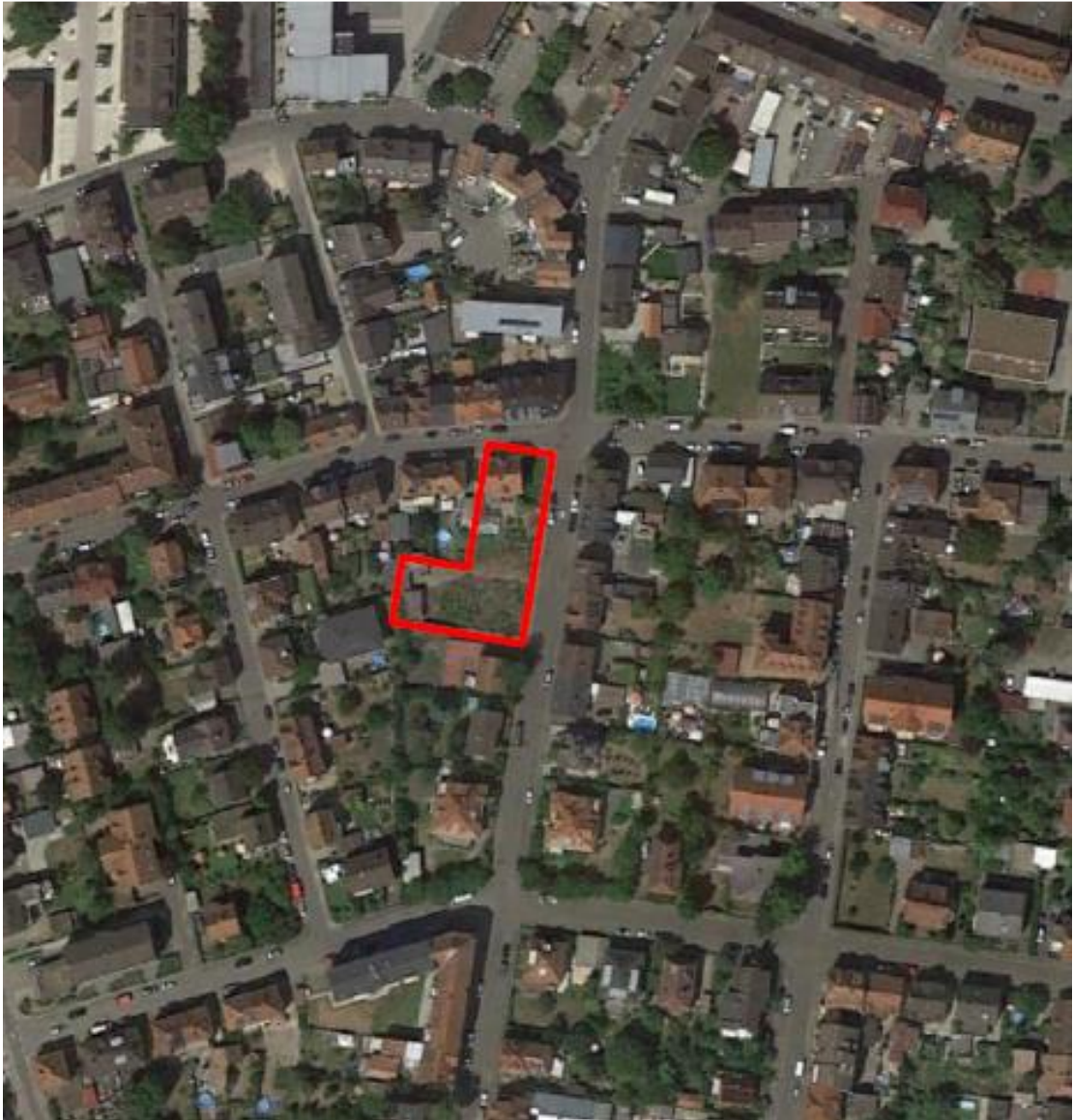
Stand: 31.10.2023

Begründung (Satzung)

3 / 18

Ein konkretes Vorhaben sieht hier die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf gemeinsamer Tiefgarage vor.

Die Grundstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Zur Sicherstellung des Einfügens der geplanten Bebauung ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogener Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht notwendig. Hier sollen die notwendigen Festsetzungen getroffen werden, um die genannten Ziele der Innenentwicklung zu erreichen.



Auszug Luftbild LUBW, ohne Maßstab

Stadt Kehl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Zollstraße/Goldscheuerstraße“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 31.10.2023

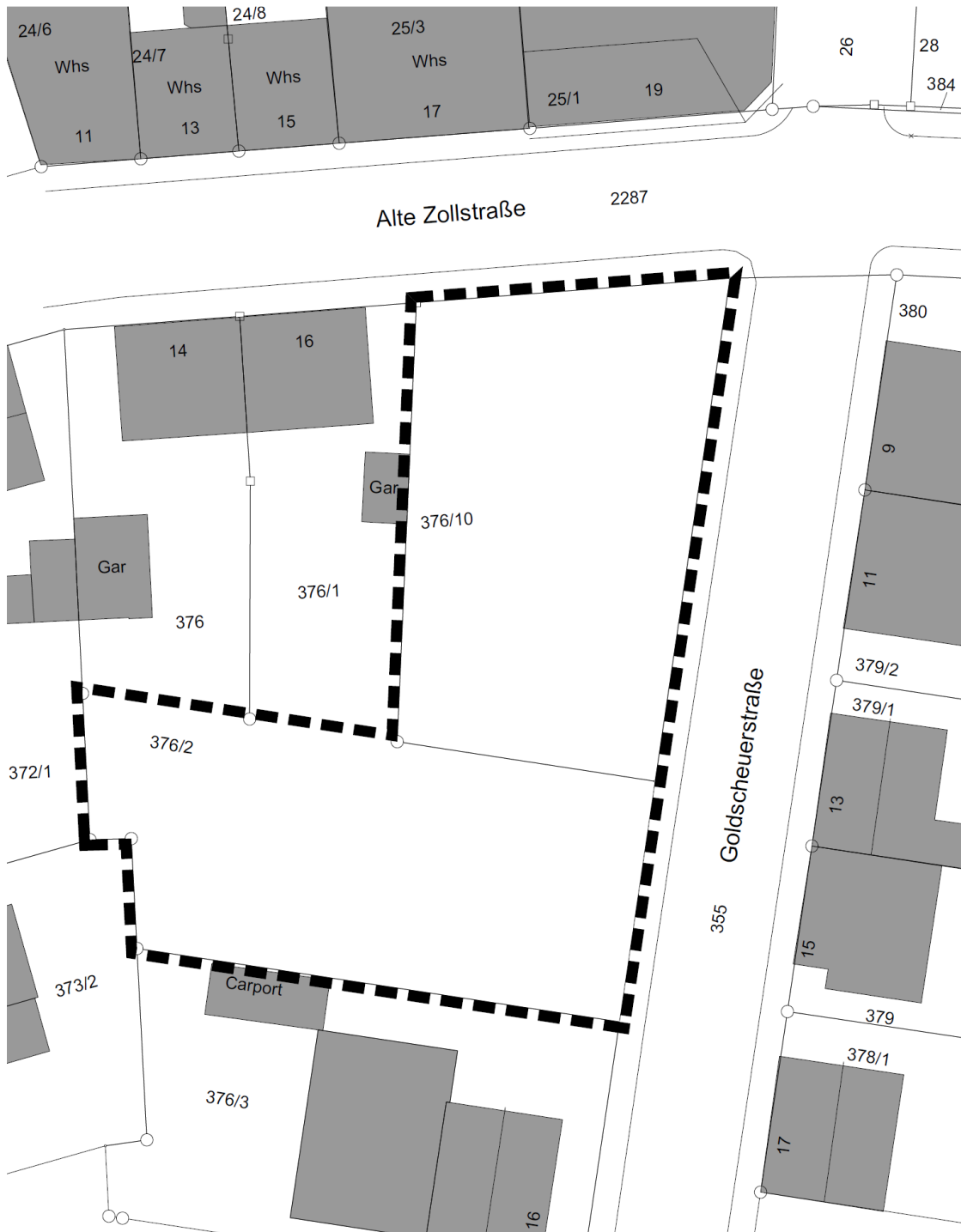
Begründung (Satzung)

4 / 18

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.405 m² und befindet sich in der südlichen Kernstadt der Stadt Kehl. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt

- im Norden durch die Flst. Nr. 376, 376/1 sowie der Alten Zollstraße,
- im Osten durch Goldscheuerstraße,
- im Süden durch die Flst. Nr. 376/3 und 373/2,
- im Westen durch die Flst. Nr. 373/2 und 372/1.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.



Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Alte Zollstraße/Goldscheuerstraße" - ohne Maßstab

2.0 Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

2.1 Verfahrensart

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nach §12 BauGB stellt rechtlich eine Sonderform des Bebauungsplans dar. Ein Investor unterbreitet der Gemeinde ein planerisch ausgearbeitetes Baukonzept für sein Grundstück, den Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur ganzen oder teilweisen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Dieser Durchführungsvertrag wird ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans.

Anders als beim Bebauungsplan, der sich als Angebotsplan versteht, ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB durch seine Vorhabenbezogenheit gekennzeichnet – mit der Zielsetzung, eine Bebauung nach einem präzise umrissenen Planungskonzept des Vorhabenträgers in Abstimmung mit den Rahmenbedingungen und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde zügig umzusetzen.

Anders als beim herkömmlichen Bebauungsplan ist die Gemeinde beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden.

Das Aufstellungsverfahren eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt nach den üblichen Verfahrensregeln wie bei herkömmlichen Bebauungsplänen.

Im konkret vorliegenden Fall wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren.

Durch den Bebauungsplan wird ein überbaubarer Bereich ausgewiesen, dessen Fläche deutlich weniger als 20.000 m² beträgt (Geltungsbereich ca. 1.405 m²). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen, zeitlichen Zusammenhang stehen, befinden sich derzeit nicht im Aufstellungsverfahren oder in Planung.

Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Es sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2.2 Belange des Natur- und Artenschutzes

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung und damit auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Es ist jedoch darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes gibt. Außerdem sind Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu treffen.

Es liegen keine Schutzgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die in einiger Entfernung liegenden Schutzgebiete werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist somit nicht zu erwarten.



Auszug Kartendienst LUBW, September 2022

Grundsätzlich könnte der Bebauungsplan Vorhaben ermöglichen, die zu Beeinträchtigungen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten führen, die den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG entsprechen. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4). Nach Prüfung der Bestandssituation treten im vorliegenden Fall keine der genannten Verbotstatbestände ein.

Um Verbotstatbestände auszuschließen, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (BHM Bresch Henne Mühlinghaus, Oktober 2022) erstellt. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände folgende Maßnahmen erforderlich:

Abbruch des Gebäudes

Der Abbruch des Gebäudes darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivität von Fledermäusen durchgeführt werden, d.h. zwischen Anfang November und Ende Februar. Die Begleitung des Abbruchs durch eine ökologische Baubegleitung ist dann nicht notwendig. Bei einem geplanten Abbruch nach Beginn der Vogelbrutzeit (01.03.) sind die Bereiche, die als Brutmöglichkeiten für Vögel dienen, vollständig abzudecken. Darüber hinaus müssen vor Beginn der Aktivitätszeit von Fledermäusen bis Mitte März alle Öffnungen in das Gebäude (Giebel, Türen, sämtliche Spalten) verschlossen werden, beispielsweise durch eine flächige Folie. Nach Verschließung aller Einflug- und Nistmöglichkeiten ist die Maßnahme durch eine ökologische Fachkraft auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu dokumentieren. Die Ergebnisse der Überprüfung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Reptilienschutzzaun

Um ein Einwandern in das Baufeld zu verhindern, muss an den westlichen Grundstücksgrenzen entlang der Zäune in ca. einem Meter Entfernung zu geeigneten Strukturen ein Reptilienschutzzaun gestellt werden. Das Stellen des Zaunes ist von einer ökologischen Fachkraft zu begleiten. Auch die genaue Lage des Zaunes ist von der ökologischen Fachkraft vor Ort zu bestimmen.

Installation von Nistkästen

Im Haus gegenüber (Goldscheuerstraße 11) müssen für Mauersegler und Haussperling Einbaunistkästen in die Dämmung eingebaut werden. Der Einbau geschieht so früh wie möglich, spätestens jedoch vor Brutsaison im Jahr des Gebäudeabrisses. Es müssen sechs Mauerseglerkästen und zwei Haussperling-Koloniekästen eingebaut werden. Anbringungsort und Ausrichtung sind von einer ökologischen Fachkraft zu begleiten. Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Diese Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

2.3 Umweltbelage

Boden/Fläche: Mit der Realisierung der Bebauung, die durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht wird, findet Versiegelung statt. Der Bebauungsplan lässt eine GRZ von 0.5 zu, was bedeutet, dass 50 % der Fläche mit Hauptgebäuden bebaut werden können. Zusätzlich können bis zu 30 % der verbleibenden Fläche für Nebenanlagen, Tiefgaragen und Wege/Zugänge in Anspruch genommen werden, so dass insgesamt maximal 80 % der Fläche versiegelt werden können. Die vorliegende Planung, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich gesichert wird, weist eine Versiegelung von 1.124 m² bei einer Grundstücksgröße von 1.405 m² aus – damit liegt die Versiegelung bei 80 %. Dies lässt die Baunutzungsverordnung ausdrücklich zu (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

Damit werden die Bodenfunktionen beeinträchtigt. Allerdings war in der aufgegebenen Nutzung als Gärtnerei ebenfalls der Großteil der Grundstücksfläche versiegelt, die GRZ lag hier bereits bei ca. 0.62:



Luftfoto Altbestand, ohne Maßstab

Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um eine innerörtliche bisher bebaute Fläche handelt. Die Versiegelung wird durch die Unterbringung des Verkehrs beschränkt.

Gewässer: Eine Beeinträchtigung von Gewässern ist nicht zu erwarten.

Luft/Klima: Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Klima wurde eine Expertise Klimaökologie in Auftrag gegeben (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, August 2022).

„Zusammenfassung Modellergebnisse:

Insgesamt ist zu sagen, dass die künftige Bebauung des Plangebiets nur sehr lokal begrenzt Einfluss auf die bioklimatische Situation nimmt. So schlägt sich beispielsweise die bauliche Entwicklung im Plangebiet „Goldscheuerstraße/Alte Zollstraße“ nicht maßgeblich in der Ausprägung der nächtlichen bodennahen Lufttemperatur im Untersuchungsgebiet nieder. Die (zumeist positiven) Veränderung des Parameters beschränken sich hauptsächlich auf das zu bebauende Grundstück.

Auch tagsüber zeigt die geplante Bebauung, sowie die enthaltene Grünplanung einen eher positiven Einfluss auf die thermische Belastungssituation. Diese lokale Verringerung der Wärmebelastung und damit Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Außenraum ist auf eine zusätzliche Verschattung des Grundstücks durch die Gebäude sowie die geplanten zusätzlichen Baumstandorte auf der zugehörigen Freifläche zurückzuführen.

Die weitreichendsten klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens sind in der Abnahme des Kaltluftvolumenstroms zu sehen, welche bis zur nördlich gelegenen Hauptstraße nachweisbar ist. Dabei ist vor allem das Grundstück Goldscheuerstraße 1 betroffen, welches bereits in der Planungshinweiskarte der Stadt Kehl (2020) als mit Blick auf die klimatische Situation ungünstig eingestuft wurde. Relativiert wird dieser Umstand durch die geringen Veränderungen in den Parametern „nächtliches bodennahes Störungsfeld“ und „nächtliche Lufttemperatur“, sowie die Tatsache, dass bereits im Status Quo eine sehr geringe Kaltluftvolumenstromdichte auf dem entsprechenden Grundstück zu verzeichnen ist.“

Die gesamte Expertise wird diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Arten und Biotope: Innerhalb des Geltungsbereichs und in direkter Umgebung sind keine kartierten Biotope vorhanden, entsprechend ist keine Beeinträchtigung zu erwarten. Die mögliche Beeinträchtigung von Arten wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt (siehe vorherige Ausführungen). Spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen sind nicht notwendig.

Landschafts-/Ortsbild, Erholung: Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten und das Plangebiet hat keine Funktion für die Erholung.

Mensch: Weder wird der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben, noch sind Probleme hinsichtlich der Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten.

Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärm nur gering belastet, im Lärmaktionsplan der Stadt Kehl 2021 ist der Planungsbereich nicht farblich gekennzeichnet. Sowohl die Alte Zollstraße als auch die Goldscheuerstraße sind nur im Einrichtungsverkehr befahrbar.

Sach- und Kulturgüter: Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Sach- und Kulturgüter beeinträchtigt. Es liegen weder Boden- noch Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs.

2.4 Grundwasser

Die natürliche Grundwasserfließrichtung im Raum Kehl verläuft großräumig parallel zum Rhein in nördlicher Richtung. Im Bereich der unmittelbaren Standortumgebung liegt jedoch als Folge der 1974 begonnenen Rheinstauhaltung in Gamsheim eine hydrogeologische Besonderheit vor: der Staustufenbetrieb führt zu einer permanenten Wasserspiegelerhöhung des Rheines sowie der Kinzig. Dadurch filtriert im Ufernahbereich Wasser in den Aquifer.

Absenkbrunnen sowie Dichtwände bzw. Drainageleitungen entlang des Rheins und der Kinzig sollen ein durch die Stauhaltung verursachtes Ansteigen des Grundwasserspiegels im Stadtgebiet verhindern.

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

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans in Kehl-Kernstadt liegt im Bereich der Grundwassermessstellen 135/064-6 (117 NBA Kehl), 143/064-2 (174 NBA Kehl) und 809/064-2 (176 NBA Kehl).

Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Bebauungsplangebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstellen nachfolgende mittlere, höchste und mittlere höchste Grundwasserstände auf Grundlage der Messwerte von 1990 bis 2014 ermittelt.

Die bestehenden Geländehöhen des Gebiets liegen zwischen ca. 137,3 ü. NN. an der Alten Zollstraße und ca. 147,40 ü. NN. an der Goldscheuerstraße.

Grundwasser- messtelle	Mittlerer Grundwasserstand (m ü. NN)	Höchster Grundwasserstand (m ü. NN)	Mittlerer höchster Grundwasserstand (m ü. NN)
135/064-6 117 NBA Kehl	134,35	135,68 (am 17.07.2000)	134,91
143/064-2 174 NBA Kehl	134,64	136,31 (am 03.06.2013)	135,40
809/064-2 176 NBA Kehl	134,98	135,92 (am 26.03.2001)	135,52

Die in der Tabelle dargestellten maximalen Grundwasserstände sind Montagswerte, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist. Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

Die benannten Schätzwerte für den mittleren und den mittleren höchsten Grundwasserstand sind keine reinen Mittelwerte aus den Daten der Messstellen, sondern berücksichtigen die Abstände zu den Messstellen und die Grundwassergleichen im Plangebiet (s.u.). Die Werte sind absichernd abgeschätzt, d.h. gegenüber gerechneten Mittelwerten höher

Die in der Tabelle dargestellten maximalen Grundwasserstände sind Montagswerte, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist. Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

2.5 Hochwasser und Starkregen

Das Plangebiet gilt im Sinne des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Im Bebauungsplan wird eine Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, festgesetzt.

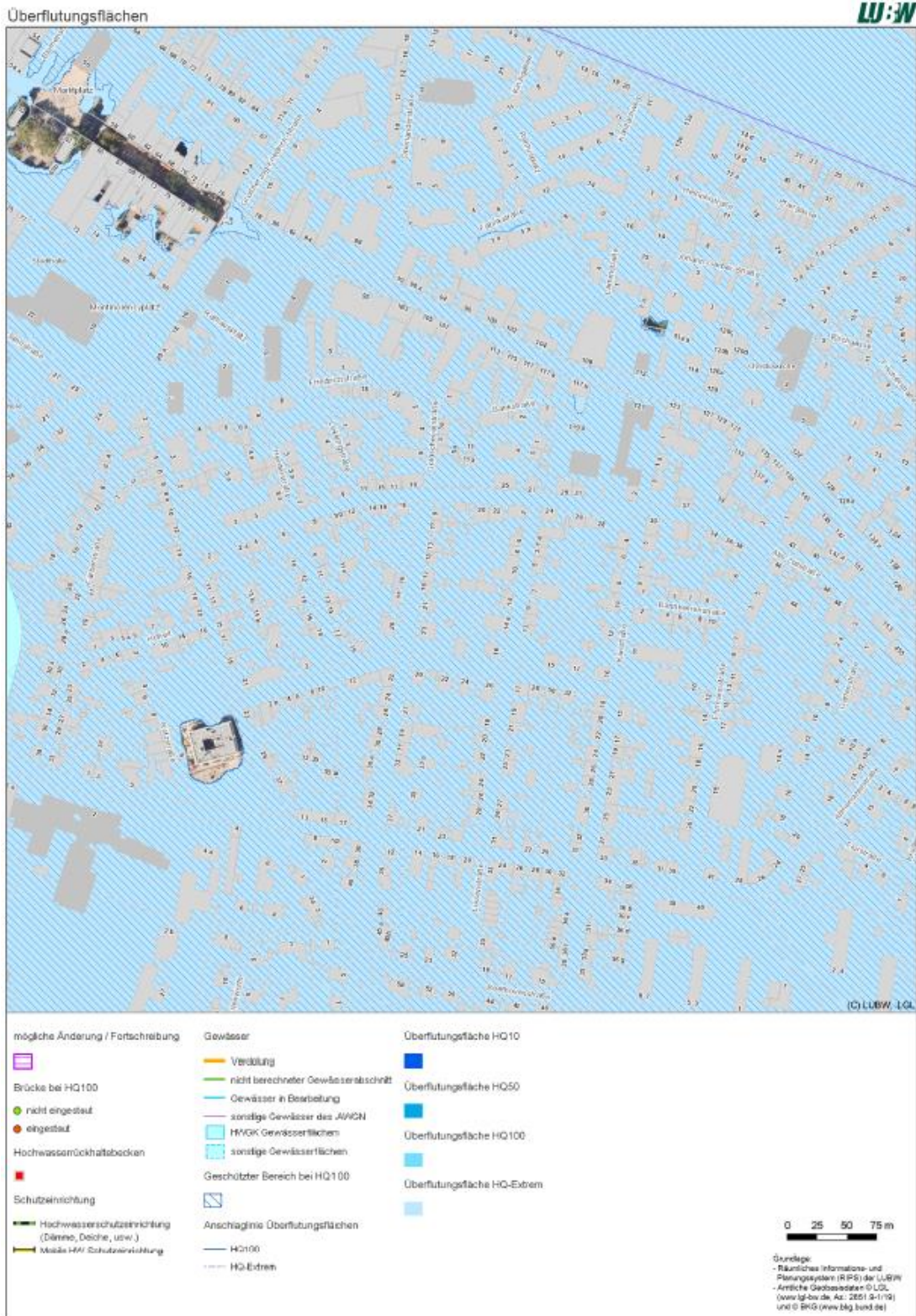
Es kann bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) mit Wasserständen deutlich über den hundertjährlich zu erwartenden Hochwasserereignissen oder bei einem Versagen des Hochwasserschutzes (Dammbruch) überflutet werden.

Nahezu die gesamte Kehler Gemarkung ist bei einem extremen Hochwasserereignis überschwemmungsgefährdet, Flächenalternativen stehen also nicht zur Verfügung.

Im Bebauungsplan wird für das gesamte Planungsgebiet eine Fläche festgesetzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Außerdem wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 15 cm über dem Bezugspunkt (OK Bordeinfassung der Erschließungsstraße), so dass bei einem extremen Niederschlagsereignis die Gefahr von in die Aufenthaltsräume von Gebäuden eindringenden Wassermassen geringgehalten wird.

Weitergehende Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht notwendig, da aufgrund der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet keine Gefährdung für das Schutzgut Wasser vorliegt. Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut werden sollen.



Kartierung Überflutungsflächen HQ extrem, LUBW, Stand Oktober 2022

2.6 Altlasten

Derzeit sind keine Altlastenflächen innerhalb des Geltungsbereichs bekannt oder bereits kartiert, aufgrund der Vornutzung als Gärtnerei (Gewächshäuser und Freiflächenbeete) sind auch keine solchen Flächen zu vermuten.

2.7 Kampfmittel

Derzeit liegen keine Erkenntnisse über die Belastung des Planungsgebiets durch Bombenblinggänger o. ä. vor. Der Vorhabenträger wird zu gegebener Zeit eine entsprechende Luftbildauswertung beantragen oder direkt eine Erkundung durchführen lassen.

2.8 Luftbelastung

Das Plangebiet liegt in einem städtisch-industriell geprägten Raum mit erhöhten Belastungswerten, obwohl die gesetzlich definierten Grenzwerte in den letzten Jahren nicht überschritten wurden.

Für die gesundheitliche Bewertung von Feinstaub PM 10 sind v. a. die chemische Zusammensetzung und die Partikelgröße ausschlaggebend. Ein hoher Anteil Aerosole in der Atemluft kann zu Schädigungen der menschlichen Gesundheit wie Bronchitis, Herz-Kreislaufkrankungen und Allergien führen.

Mit dem Inkrafttreten der 39. BImSchV am 02.08.2010 beträgt der einzuhaltende Grenzwert für Feinstaub PM10 im Jahresmittel $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Der 24-Stunden-Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit liegt bei $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$, bei 35 zugelassenen Überschreitungen pro Kalenderjahr.

Emissionsquellen für Feinstaub sind regional sehr unterschiedlich verteilt und leisten verschieden hohe Beiträge. Besondere Belastungsschwerpunkte stellen vor allem dicht besiedelte städtische Bereiche mit hohem Verkehrsaufkommen oder Industriegebiete dar.

An der Messstelle der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) nördlich der Eisenbahnbrücke auf der Landzunge zwischen Rhein und Yachthafen wurden folgende Werte ermittelt:

Jahr	Anzahl der Überschreitungen	Jahresmittelwert
2012	6	$19 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2013	10	$20 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2014	7	$18 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2015	k. A.	$18 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2016	0	$16 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2017	12	$17 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2018	k. A.	$17 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2019	k. A.	$16 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2020	k. A.	$15 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2021	k. A.	$15 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Sowohl der Jahresmittelwert für Feinstaub PM10, als auch die Anzahl der Überschreitungen mit dem 24-Stunden-Grenzwert liegen in Kehl unterhalb der einzuhaltenden Grenzwerte.

Zu den wichtigsten Quellen der Stickstoffoxide in der Umwelt gehört neben Kraftwerken und Feuerungsanlagen der Verkehr. Bei Verbrennungsvorgängen entsteht neben Stickstoffmonoxid auch Stickstoffdioxid. Aus dem emittierten Stickstoffmonoxid wird durch Oxidation in der Atmosphäre Stickstoffdioxid.

Schon eine vergleichsweise geringe Erhöhung an Stickstoffdioxid führt bei der Bevölkerung zu einem nachweisbaren Anstieg an Atemwegserkrankungen. Die höchste Konzentration an Stickstoffoxiden werden an eng bebauten, viel befahrenen Straßen gemessen, weil sich die Autoabgase dort nicht ungehindert ausbreiten können und daher nur langsam in der Atmosphäre verdünnt werden.

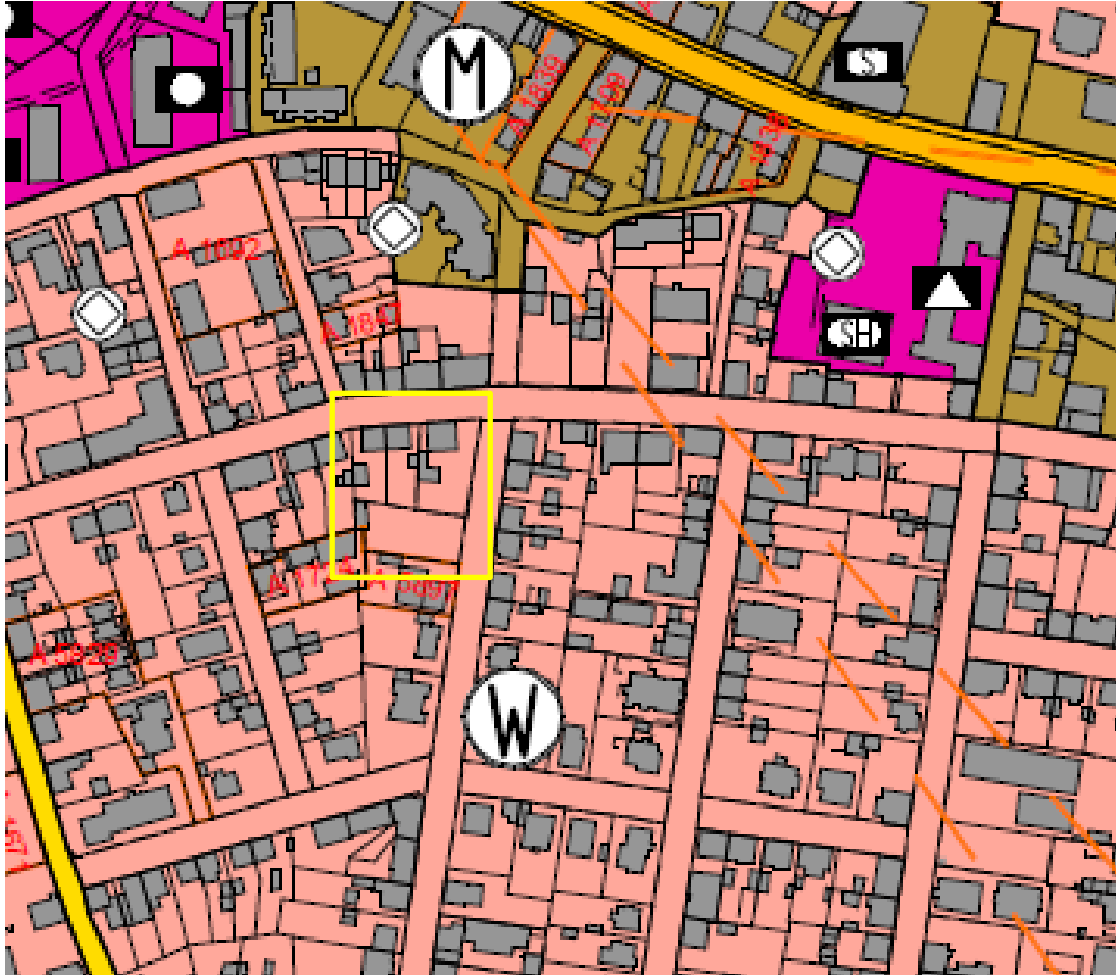
Für die Beurteilung der gesundheitlichen Auswirkungen durch bestimmte Luftschadstoffe stehen die gesetzlich festgelegten Grenzwerte zur Verfügung. Der derzeit einzuhaltende Grenzwert beträgt für NO₂ im Jahresmittel 40 µg/m³, der 1-Stunden-Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit liegt bei 200 µg/m³.

Durch die Messstelle der LUBW im Kehler Hafen wurden folgende für das Plangebiet heranzuziehende Werte ermittelt:

Jahr	max. 1 h-Wert	Jahresmittelwert
2012	121 µg/m ³	24 µg/m ³
2013	145 µg/m ³	25 µg/m ³
2014	122 µg/m ³	26 µg/m ³
2015	k.A.	26 µg/m ³
2016	k.A.	25 µg/m ³
2017	k.A.	24 µg/m ³
2018	k.A.	25 µg/m ³
2019	k.A.	24 µg/m ³
2020	k.A.	18 µg/m ³
2021	k.A.	19 µg/m ³

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Flächennutzungsplan 2004, 16.10.2004, ohne Maßstab

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kehl – in Kraft seit dem 16.10.2004 - ist der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Zollstraße/Goldscheuerstraße“ als Wohnbaufläche Bestand.

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Es liegt kein bestehender Bebauungsplan für den Geltungsbereich vor.

4.0 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Bestand

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Kernstadtbereich von in einem vollständig bebauten Gebiet. Vorrangig herrschen hier Wohngebäude vor, vereinzelt sind nicht störende Gewerbebetriebe eingestreut.

Der eigentliche Geltungsbereich befindet sich an der Ecke Alte Zollstraße/Goldscheuerstraße und wurde durch ein Wohnhaus und Anlagen einer Gärtnerei (Gewächshäuser und Nebenanlagen) genutzt. In diesem Bereich löst sich die Blockrandbebauung der nördlich liegenden Kernstadt zugunsten von mehrgeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen auf.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist direkt über öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt angebunden.

4.2 Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht die Bebauung mit zwei Wohngebäuden auf gemeinsamer Tiefgarage entlang der Goldscheuerstraße vor.

Die Parkierung erfolgt in einer gemeinsamen Tiefgarage, deren Zufahrt von Nordwesten (Alte Zollstraße) her erfolgt.

Aufgrund der derzeit sehr dynamischen Lage in der Baubranche und insbesondere am Wohnungsmarkt enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans neben der Planzeichnung des Bebauungsplans lediglich Systemansichten, die die Gestaltung des Gebäudes an sowohl zeichnerisch als auch mittels verbaler Beschreibung festhalten.

Die genauen Gebäudekubaturen sowie Grundrissgestaltungen werden nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans, um ein flexibles Reagieren auf sich ändernde Rahmenbedingungen nicht unter den Vorbehalt einer Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu stellen. Sämtlich Parameter, die zur Regelung des Bauvorhabens notwendig sind, sind in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie in den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans enthalten.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist an das innerörtliche Straßennetz über die Goldscheuerstraße sowie die Alte Zollstraße angebunden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist ausschließlich in der einer Tiefgarage zulässig, deren Zufahrt auf Flurstück Nr. 376/10 von Nordwesten von der Alten Zollstraße her erfolgt und auch im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Oberirdische Stellplätze, Garagen oder Carports sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig.

4.4 Ver- und Entsorgung, energetisches Konzept

Das Planungsgebiet ist voll erschlossen, da es bereits bebaut ist.

Es ist vorgesehen, die Heizenergie für die neuen Gebäude mit einer Wärmepumpe zu generieren. Deren Standort ist im westlichen Bereich des Flurstücks Nr. 376/2 – unter Einhaltung sämtlicher Vorgaben zum Lärmschutz – geplant.

Im Rahmen der Vorgaben der Klimaschutzgesetzgebung von Bund und Land werden die Dächer mit Photovoltaik- und ggf. Solarthermieanlagen in Kombination mit extensiver Begrünung ausgestattet.

5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Die *Art der baulichen Nutzung* wird mit WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2 BauNVO bleiben zugelassen. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, die anderen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Dies ist notwendig, um das Planungsgebiet durch andere Nutzungen nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten oder die vorhandene relativ homogene Wohnbebauung nicht zu überformen.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird durch die Grundflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlage als maximale Gebäudehöhe begrenzt.

Die Grundflächenzahl ist mit 0.5 festgesetzt, was den Orientierungswert der BauNVO im WA überschreitet. Diese größere Verdichtung ist im Sinne der Innenentwicklung aufgrund der Gebäudestellung entlang der beiden Straßen und der Freihaltung des rückwärtigen, zum „Blockinneren“ orientierten Innenhof grundsätzlich vertretbar.

Die dominante Höhenentwicklung im Quartier soll lediglich auf die Eckgrundstücke im Kreuzungsbereich begrenzt werden. Die angrenzenden Grundstücke im weiteren Straßenverlauf sollen demgemäß eindeutig untergeordnet werden und bleiben.

Der städtebauliche Wille der Stadt liegt klar bei der höhenmäßigen Eckbetonung der Gebäude, die Formensprache der geplanten Bebauung soll die bestehende Struktur im Quartier mit der sich auflösenden Blockrandbebauung aufgreifen. Dies wird bereits deutlich durch die Entwicklungen auf dem nordöstlichen Grundstück im Kreuzungsbereich Alte Zollstraße/Goldscheuerstraße.

Über die Klimaexpertise wurde außerdem nachgewiesen, dass sich die klimatischen Verhältnisse durch die geplante Bebauung nicht wesentlich ändern, in Teilbereichen sogar verbessern. Insofern ist auch aus dem Blickwinkel des Mikroklimas diese Bebauung zu rechtfertigen.

Da Kehl zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gehört, ist es geboten, bei Nachverdichtungsmaßnahmen dafür zu sorgen, dass die Verdichtung in einem guten Verhältnis zur Anzahl der Wohneinheiten steht. Dies ist im Bauvorhaben, das 19 Wohneinheiten beinhalten wird und durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht wird, gegeben.

Die Höhenentwicklung wird über die Festsetzung von Gebäudehöhen als maximale zulässige Höhe in Meter ab Bezugspunkt (zugeordnete Erschließungsstraße in Gebäudemitte), damit wird auch die Höhenstaffelung der einzelnen Geschosse festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen nehmen dabei die Maßstäblichkeit der näheren Umgebung, insbesondere der nördlich anschließenden Blockrandbebauung, auf.

Die *Bauweise* wird als abweichende Bauweise festgesetzt, zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit einer Länge von maximal 30 m. Damit wird gesichert, dass nicht die gesamte Grundstückslänge des Baubereichs entlang der Goldscheuerstraße mit einem Riegel bebaut wird.

Die städtebauliche Struktur der sich auflösenden Blockränder zugunsten von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen soll auch bei einer Neubebauung erhalten werden. Doppelhäuser und Hausgruppen scheiden aus, da sie auf gemeinsamer Tiefgarage errichtet eine zu hohe Verdichtung darstellen würden.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden dem konkreten Vorhaben angepasst und jeweils für EG-2. OG, für 3. OG und für 4. OG separat in der Planzeichnung dargestellt. So ist gewährleistet, dass die konkrete Planung – neben der Sicherung über Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Städtebaulichen Vertrag – auch in den Festsetzungen ihren Niederschlag findet und einzelne Geschosse nicht weiter ausgedehnt werden können. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker, Terrassen oder Balkone wird definitiv ausgeschlossen.

Entlang der beiden Straßen dürfen die Gebäude jeweils auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Dies entspricht der städtebaulichen Struktur der Umgebung, die nur in Ausnahmefällen einen Vorgartenbereich aufweist.

Garagen, Carports und Stellplätze sind im Geltungsbereich unzulässig. Alle Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht. Die Tiefgarage ist innerhalb der Baubereiche aller Geschosse sowie in der überbaubaren Fläche für Tiefgaragen zulässig. Die Einfahrt wird über Ein- und Ausfahrverbote an den theoretisch möglichen Einfahrtsstellen definiert.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen zulässig, hier sollen die Müllbehälter aufgestellt werden.

Versorgungsanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baubereich ausnahmsweise zulässig. So können ggf. Nahwärmekonzepte umgesetzt oder während des Lebenszyklus der Gebäude aufkommende Fragestellungen hinsichtlich der Speicherung von Energie baulich umgesetzt werden, ohne eine aufwändige Bebauungsplanänderung vornehmen zu müssen.

Um *Schäden durch Starkregen und Hochwasser* zu vermeiden, wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf mindestens 15 cm über Bezugspunkt (zugeordnete Erschließungsstraße) festgesetzt.

Zur *Regenwasserversickerung* wird ebenfalls eine Festsetzung aufgenommen, die die Art und Weise der Versickerung und Einleitung von Regenwasser sinnvoll regelt.

Die Festsetzungen zum Artenschutz werden als *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* im Bebauungsplan verankert. Nähere Ausführungen dazu können dem Artenschutzbeitrag sowie den vorherigen Kapiteln entnommen werden.

Die Vorgaben zur Dachbegrünung werden als *Pflanzgebot* festgesetzt. Damit wird neben der Regenwasser-Retention die Verbesserung des Kleinklimas begünstigt. Die Dachbegrünungsmaßnahmen sind dabei in Einklang mit den aktuellen Vorgaben der Klimaschutzgesetzgebung von Bund und Land zu bringen.

Damit – und mit den Baum- und Strauchpflanzungen in den Örtlichen Bauvorschriften - wird ein Mindestmaß an Durchgrünung gesichert, dass jedoch über den beurteilten Grünbestand in der Klimaexpertise hinausgeht und diese damit prognostisch verbessert.

Als *planexterner Ausgleich* wird direkt gegenüber am Gebäude der Goldscheuerstraße 11 (Flurstück Nr. 379/2) Einbaunistkästen eingebaut. Damit werden die Vorgaben aus der Artenschutzrechtlichen Beurteilung vollumfänglich umgesetzt.

Das Gebäude befindet sich im Besitz einer der Investoren, so neben dem Durchführungsvertrag kein zusätzliches Vertragswerk zur Sicherung der Durchführung der Maßnahme mit einem Dritten notwendig wird.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die *Dachform* wird ausschließlich Flachdach festgesetzt, die *Dachneigung* auf einen Korridor zwischen 0 und 4° begrenzt. Damit ist die Gebäudekubatur klar definiert und die städtebauliche Gestalt gefasst.

Zur *Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke* werden Festsetzungen zu den unbebauten Flächen aufgenommen. Die unbebauten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen – auch dies eine Maßnahme, um die Durchgrünung zu sichern und die mikroklimatischen Verhältnisse zu verbessern.

Vorgaben zu Baum- und Strauchpflanzungen sorgen ebenfalls dafür, dass ein Mindestmaß an Durchgrünung erreicht wird.

Müllbehälterstandorte sind des Weiteren einzuhausen oder mit einer Hecke zu umschließen. Dies sichert die städtebauliche Integration solcher Nebenanlagen.

6.0 Umlegung und Kosten

Umlegungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Der Stadt Kehl entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

7.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca.	1.405 m ²
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	1.405 m ²