

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass und Ziel der Planung ist es, mit dem Bebauungsplan „Innenstadt- Nord“ den brachgefallenen Bereich der nördlichen Innenstadt zwischen der B 28, Am Läger und der Blumenstraße baulich und nutzungsstrukturell entsprechend der hohen verkehrlichen Lagegunst und gleichzeitig innerstädtischen Lage städtebaulich neu zu ordnen.

Gleichzeit kann durch die Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzung das zum historischen Stadtgrundriss der Kehler Innenstadt, der Anfang des 19. Jahrhunderts von dem badischen Baumeister Friedrich Weinbrenner entworfen wurde, zugehörige Gebiet für eine innerstädtische Nutzung wieder gewonnen werden und durch eine Rekonstruktion bzw. den Erhalt der historisch vorgegebenen Achsen des Stadtgrundrisses baulich-räumlich wieder erlebbar gestaltet werden.

Die Stadt Kehl am Rhein beabsichtigt, für das vorgesehene Plangebiet in zentraler nördlicher Lage der Kernstadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Etablierung von Einzelhandelsnutzungen, insbesondere eines Verbrauchermarktes und eines Fachmarktes für Unterhaltungselektronik, sowie weiterer Einzelhandelsflächen und Shops zu schaffen. Darüber hinaus sind ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieflächen und im Bereich der Kinzigstraße eine innerstädtische Mischung mit dem Schwerpunkt Wohnen möglich.

Der Standort, der eine Entwicklungsfläche von ca. 1,6 ha umfasst, befindet sich im Innenbereich zwischen der größten und am meist befahrensten Verkehrsachse von Kehl (B28) und dem dicht besiedelten Innenstadtbereich, also einem Bereich mit städtischem Charakter. Durch die Lage an der B 28 ist das Plangebiet sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen und durch die Lage in der nördlichen Kernstadt ebenso gut fußläufig an die bestehenden Einkaufsmöglichkeiten in der Kehler Innenstadt angebunden.

Mit der Planung sollen die brach liegenden Flächen einer adäquaten innerstädtischen Nutzung zugeführt und die Nordseite der Kernstadt gestalterisch neu gefasst werden, d.h. es ist eine neue „Stadtkante“ herauszubilden. Gleichzeitig sollen die durch funktionale und gestalterische Defizite geprägten Flächen Nutzungen zugeführt werden, die auf eine Stärkung der mittelzentralen Funktionen der Stadt abzielen und das vorhandene Einzelhandelsangebot abrunden. Die Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet ist mit maximal 10.000 m² vorgesehen, was in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kehl und dem Investor rechtlich bis zum Satzungsbeschluss fixiert wird.

Die vorgesehene Konzeption ist in der Lage, sich als Magnetbetrieb für das Kehler Zentrum zu entwickeln und sie ermöglicht eine deutliche Aufwertung der Angebotsstruktur für den gesamten Einzugsbereich Kehl. Der Standort „Innenstadt-Nord“ kann dazu genutzt werden, die zukünftige Entwicklung großflächigen Einzelhandels an einem innerstädtischen Standort zu bündeln. Dadurch wird insbesondere eine Stärkung des Kehler Zentrums erreicht. Dies ist zudem eine Möglichkeit, den Ansiedlungsdruck des großflächigen Einzelhandels von den dezentral gelegenen Sondergebieten zu nehmen. Weitere Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel sind in Kehl nicht geplant.

Mit der Festsetzung der Flächen für das geplante Einkaufszentrum als Kerngebiet (MK) soll der innerstädtische Charakter der geplanten Nutzungen und deren Bezug auf die Innenstadt verdeutlicht werden und eine deutliche Abgrenzung zu nicht integrierten Fachmarktstandorten in der Stadt Kehl erfolgen. Mit dem Planvorhaben kann die Nachfrage von bereits in der

Innenstadt ansässigen Händlern, die an ihrem jetzigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten haben, als auch von noch nicht ansässigen Anbietern, die in den bestehenden Innenstadtstrukturen keine geeignete Flächen finden können, befriedigt werden, so dass die Zentrumsfunktion der Innenstadt von Kehl ergänzt und qualifiziert werden kann.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kehl sieht derzeit für das Plangebiet ein Sonderbaufeld für den großflächigen Einzelhandel vor. Aufgrund der geplanten kernstädtischen Nutzungen im Plangebiet handelt es sich jedoch um eine kerngebietstypische Nutzung, die dementsprechend im Bebauungsplan als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kehl wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan in diesem Teilbereich geändert und die Darstellung von Sonderbaufeldern in gemischte Bauflächen geändert.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Kehler Kernstadt, unmittelbar südlich des Kreuzungsbereichs der Bundesstraße 28 mit der Straße ‚Am Läger‘.

Das ca. 2,82 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Kreuzung Straßburger Straße (B 28) / Kinzigstraße
- Im Norden durch die B 28 und die Straße ‚Am Läger‘
- Im Osten durch die historische Trasse der Blumenstraße westlich der Realschule auf dem Flurstück 2106
- Im Süden durch die Kinzigstraße

Die räumliche Lage des Plangebietes ist dem Deckblatt dieser Begründung, die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2. Umgebende Siedlungsstruktur

Die umgebende Siedlungsstruktur ist sehr uneinheitlich und wird unmittelbar durch die Lage an der Bundesstraße 28 dominiert. Die Umfeldbebauung und Nutzung besteht aus einer gemischten kleinteiligen und mehrgeschossigen Altbaunutzung mit einem hohen Wohnanteil südlich der Kinzigstraße. Mit zunehmender Nähe zum Geschäftsbereich der als Fußgängerbereich gestalteten Haupt-, Markt- und Blumenstraße gewinnen Handelsnutzungen im Erdgeschoss, Büro- und Gewerbeflächen an Bedeutung. Der Geschäftsbesatz in der Blumenstraße endet heute in einer Innenhof-/Passagenlösung mittelbar vor der Erschließung des projektierten Einkaufszentrums.

Unmittelbar östlich des Plangebietes liegt das denkmalgeschützte Gebäude der Tulla-Realschule. Die Schule wird in unmittelbarer Zukunft in einem neuen Gebäude an der Vogesenallee untergebracht.

Nordöstlich der Straße ‚Am Läger‘ schließt eine Tankstelle und der Festplatz an. Der große unbebaute, befestigte Platz wird außerhalb der Veranstaltungszeiten als Stellplatz genutzt.

Nördlich, getrennt durch die mehrspurige und stark befahrene Straßburger Straße (B 28), schließen gewerbliche Nutzungen an. Das Altgewerbegebiet zwischen B 28 und Bahnkörper hat sich stark umstrukturiert und enthält eine Vielzahl von Handelsnutzungen, zumeist mit Discounter-Charakter in mittlerer Größenordnung. Im Anschluss an die Bahnstrecke erstreckt sich das Hafengebiet, das die größte Industrieansiedlung in Kehl umfasst.

2.3 Vorhandene Bebauung und Nutzung des Plangebietes

Ungefähr zwei Drittel der für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen des Plangebiets (10.000 m²) bestehen aus einer Gewerbebrache (sogenanntes „Langenbacher Areal“) und sind derzeit ungenutzt. Im Kreuzungsbereich der B 28 mit der Kinzigstraße befindet sich ein als Jugendeinrichtung genutztes Gebäude.

An der Kinzigstraße befinden sich im Geltungsbereich neben den nicht von der Vorhabensplanung betroffenen Wohngebäuden drei Wohngrundstücke mit insgesamt ca. 2.300 m², die mit zwei Einfamilienhäusern und östlich der Kasernenstraße mit einem Mehrfamilienhaus bebaut sind.

Eine Fläche mit einer Größe von ca. 1.950 m² wird derzeit von einer öffentlichen Schule genutzt, die jedoch Anfang 2006 umgesiedelt wird. Zwischen Schulgrundstück und Kasernenstraße befindet sich eine Brachfläche von ca. 1.650 m² Größe mit fortgeschrittener Ruderalvegetation.

Mit Ausnahme der Wohngebäude Kinzigstraße 12- 20 (gerade) und der Jugendeinrichtung muss keine der aufgeführten Nutzungen zwingend an diesem Standort verbleiben. Hinsichtlich der Wohngrundstücke laufen zurzeit Verkaufsverhandlungen, um das Vorhaben in der projektierten Form realisieren zu können. Die Umsiedlung der Schule ist schon seit längerer Zeit geplant, das neue Schulgebäude in der Vogesenallee (Kehl-Süd) ist bereits im Bau. Was den Grünbereich betrifft, so handelt es sich um eine spontan bewachsene Ruderalfläche und nicht um eine festgesetzte Grünfläche.

2.4 Erschließungssituation

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist zum Einen durch die Lage an der Bundesstraße 28 für den motorisierten Individualverkehr und zum Anderen durch den nur fünf Gehminuten entfernten Kehler Bahnhof und Busbahnhof, der als zentraler Knotenpunkt fungiert an dem alle Busse halten, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend erreichbar. Durch die Lage unmittelbar nordwestlich des bestehenden Fußgängerbereiches der Innenstadt ist das Plangebiet auch fußläufig von hoher Lagegunst.

Technische Erschließung

Durch die innerstädtische Lage und die vormals bestehenden bzw. teilweise weiter bestehenden Nutzungen im Plangebiet sind die Flächen im Geltungsbereich grundsätzlich an alle technischen Medien angeschlossen bzw. anschließbar.

Anschlussmöglichkeiten an die Trinkwasserversorgung bestehen in der Markt- und in Kinzigstraße sowie in der Straße „Am Läger“. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem: Das Regenwasser wird in den Schutter-Mühl-Kanal (liegt unter der Straße ‚Am Läger‘ und führt unter der Carl-Benz-Straße weiter nach Norden) geleitet. Schmutzwasserkanäle verlaufen in der Kinzigstraße und ‚Am Läger‘.

Anschlüsse an das Netz der Gasversorgung sind problemlos durchzuführen. Es verlaufen Leitungen in der Kinzig- und in der Gewerbestraße, letztere überquert im Norden die B 28.

3. PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Landesplanung und Raumordnung

Im Januar 2004 fand ein Fachgespräch mit den zuständigen Stellen für Raumordnung und Einzelhandel statt, um die Frage zu klären, ob für das geplante Einkaufszentrum, welches zu jenem Zeitpunkt mit maximal 6.300 m² Verkaufsfläche projektiert war, ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden muss. An diesem Gespräch teilgenommen haben die jeweils zuständigen Vertreter vom Einzelhandelsverband Südbaden, Regionalverband Südlicher Oberrhein, Regierungspräsidium Freiburg, IHK Südlicher Oberrhein und vom Einzelhandelsverband Kehl. Die Teilnehmer waren sich einig, dass vom Vorhaben keine beeinträchtigenden raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten sind, weder für den innerstädtischen Kehler Einzelhandel, noch für die umliegenden Mittel- und Oberzentren. Auch vom voraussichtlich erzeugten Verkehr sind keine Beeinträchtigungen für die Kehler Innenstadt zu erwarten. Daher wurde beschlossen, von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abzusehen, wenn

- das Projekt im Flächennutzungsplan detailliert beschrieben wird (so geschehen bereits im Zuge der 2. Fortschreibung des FNP der Stadt Kehl von 2004 sowie der aktuellen Flächennutzungsplanänderung parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren);
- im Rahmen des B-Plan-Verfahrens alle umweltrelevanten Faktoren bzw. Auswirkungen des Projekts untersucht werden (was im Umweltbericht dieser Begründung geschehen ist);
- im B-Plan festgesetzt wird, welche maximalen Verkaufsflächen bzw. Nutzflächen zulässig sind.

Im Jahr 2005 kam es für das geplante Einkaufszentrum zu einem Investorenwechsel und einer veränderten Konzeption mit nunmehr einer vorgesehenen maximalen Verkaufsfläche von 10.000 m². Zum Zeitpunkt der oben genannten Abstimmungen handelte es sich um den Vorentwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der als Art der Nutzung ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für großflächigen Einzelhandel festsetzte.

Zwischenzeitlich wurde der Geltungsbereich um die Flächen der Tulla-Realschule reduziert. Auf Grund der Zugehörigkeit des Plangebiets zum historischen Stadtgrundriss von Weinbrenner aus dem frühen 19. Jahrhundert, der ausgeprägteren Nutzungsmischung der aktuell zu Grunde liegenden Baukonzeption und der damit verbundenen Stärkung der Innenstadt bei Realisierung des Vorhabens, werden die Flächen als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Die Stadt Kehl hat ein starkes und langfristiges Interesse daran, in diesem überformten Bereich der nördlichen Innenstadt eine kernstädtischen Nutzung zu halten und weiter zu entwickeln, so dass es sich nicht mehr um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die Realisierungsmodalitäten der Planinhalte werden mittels städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt. Die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) macht eine Festsetzung von maximal zulässigen Verkaufsflächen entbehrlich bzw. sind diese in einem Kerngebiet auch nicht zulässig. Die Regelungen zu den maximal zulässigen Verkaufsflächen innerhalb

des Einkaufszentrums erfolgen ebenfalls in dem städtebaulichen Vertrag, der zum Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Kehl mit verabschiedet wird.

In einem Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan von einer Darstellung von Sonderbauflächen zu einer Darstellung von gemischten Bauflächen entsprechend geändert (vgl. Punkt 3.3). Dieses Vorgehen wurde in einer weiteren Gesprächsrunde im November 2005 abgestimmt, an der Vertreter des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein, des Regierungspräsidiums Freiburg, der HK Südlicher Oberrhein und des Einzelhandelsverbandes Kehl teilnahmen.

Ein auf Basis der aktuellen Konzeption für das Plangebiet erarbeitetes Marktkonzept inklusive einer Verträglichkeitsanalyse weist nach, dass das Vorhaben auf die bestehenden Raum- und Zentrenstrukturen keine schädlichen Auswirkungen ausübt und das Einkaufszentrum wirtschaftlich zu betreiben ist. Die Ergebnisse des Gutachtens sind unter Punkt 4.4. dieser Begründung ausführlich dargestellt.

Während der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB ging vom Regierungspräsidium Freiburg keine Stellungnahme ein, so dass die Stadt Kehl davon aus geht, dass raumordnerische Belange nicht berührt werden und somit die Realisierung des Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

3.2 Regionalplanung

Auf Ebene der Regionalplanung, des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein, ist der Stadt Kehl eine mittelzentrale Funktion zugewiesen, die jedoch durch die Versorgungszentren auf der deutschen Seite (Oberzentrum: Offenburg; Mittelzentren: Achern, Lahr) und durch das französische Straßburg (das nach deutschen Raumordnungskriterien das natürliche Oberzentrum im Untersuchungsraum darstellen würde) stark eingegrenzt wird. Diese Sonderstellung des Mittelzentrums Kehl erfordert laut Regionalplanung eine verstärkte Kooperation zwischen den Städten Straßburg, Kehl und Offenburg, die in Bezug auf diesen Bebauungsplan durch Beteiligungen im Planverfahren erfolgt.

Mittelzentren haben - unter Bezug auf die vorliegende Planung - neben den Aufgaben der Grundversorgung den gehobenen und spezialisierten Bedarf ihres Mittelbereiches zu decken. Dazu gehören laut Regionalplan 1995 z.B. vielseitige Einkaufsmöglichkeiten (größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum, Kauf- und Warenhaus bzw. Fachgeschäfte mit vergleichbarem gehobenen Angebot) sowie ein vielschichtiges Dienstleistungsangebot.

Die Stadt Kehl sieht sich mit der planungsrechtlichen Vorbereitung des Einkaufszentrums ‚Innenstadt-Nord‘ im Einklang mit den mittelzentralen Funktionen. Eine Stellungnahme des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein ging in der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB nicht ein.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kehl

Wie unter Punkt 1 bereits erwähnt, sind die Flächen des Geltungsbereiches bisher im Flächennutzungsplan der Stadt Kehl als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung ‚großflächiger Einzelhandel‘ dargestellt. Die bisherige Darstellung wurde im Zuge der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2004 aufgenommen. Im Rahmen der Abwägung in diesem Planverfahren wurde im Gebiet der Stadt Kehl kein auch nur annähernd gleich gut ge-

eigneter Standort für ein solches Projekt gefunden. In Kehl befinden sich noch drei andere Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel, doch sind zum Einen deren Kapazitäten derzeit erschöpft und zum Anderen befinden diese sich nicht in der Nähe des Zentrums, so dass keine Synergie-Effekte mit dem innerstädtischen Handel entstehen könnten und auch keine Aufwertung der Stadteingangssituation möglich wäre (siehe Erläuterungsbericht zur 2. Fortschreibung des FNP, S. 199-204).

Auf Grund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der mit dieser Bauleitplanung angestrebten innerstädtischen Nutzung hat der Gemeinderat der Stadt Kehl am 21.03. 2006 beschlossen, in einem Änderungsverfahren die Flächen im Flächennutzungsplan im Bereich der „Innenstadt Nord“ in gemischte Bauflächen zu ändern. Diese werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens als Kerngebietsflächen (MK) und Mischgebietsflächen (MI) weiter differenziert. Bei dem Änderungsverfahren handelt es sich um ein Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu diesem Bebauungsplan, so dass die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen.

Mit einbezogen in die Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen der heute als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Jugendeinrichtung dargestellten Fläche innerhalb des Geltungsbereiches sowie die östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen der Tulla-Realschule, die derzeit ebenfalls als Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel dargestellt sind. Für den gesamten Bereich werden einheitlich gemischte Bauflächen dargestellt.

3.4 Bestehende Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan überplant einen Teilbereich des sich über die gesamte Kernstadt von Kehl erstreckenden Bebauungsplanes ‚Kernstadtbereich‘ Kehl, der am 03.09. 1988 rechtskräftig wurde. Dessen planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich ‚Innenstadt-Nord‘ treten mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Der Bebauungsplan von 1988 trifft für das Plangebiet die folgenden Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) in einer Parzellentiefe entlang der Kinzigstraße
- Alle Flächen nördlich dieser Parzellen sind als Mischgebiet (MI) festgesetzt, einschließlich der heutigen Trasse der Straße ‚Am Läger‘ westlich der Kasernenstraße.
- Der Bereich östlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplan angrenzend, ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule sowie innerhalb des Geltungsbereiches, das Eckgrundstück Kinzigstraße/B 28 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendzentrum festgesetzt.
- Südlich der Kinzigstraße – außerhalb dieses Geltungsbereiches – sind die Flächen als Besondere Wohngebiete (WB) festgesetzt, die in Bezug auf die unterschiedliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in WB 1- und WB 2-Gebiete weiter differenziert sind.

Der südöstlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ‚Marktplatz-Nord‘ war von dem Bebauungsplan von 1988 ausgenommen und Bestandteil des eigenständigen Planverfahrens ‚Marktplatz-Nord‘, das mit Rechtskraft am 25.11.1987 abgeschlossen wurde. Für den Marktplatz-Nord sind Kerngebietsflächen (MK) festgesetzt, die sich in ihrer zulässigen Art der Nutzung, insbesondere auf Wohnen und Räume für freie Berufe unterscheiden.

Die nördliche Abgrenzung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergibt sich aus der Abgrenzung des sich nördlich anschließenden Bebauungsplanes ‚Kreuzung B 28 – Carl-Benz-Straße‘ der am 08.08. 2001 Rechtskraft erhielt.

3.5 Umweltprüfung

Da dieser Bebauungsplan vor dem 20. Juli 2004 aufgestellt wurde und die Stadt Kehl beim Aufstellungsbeschluss davon ausging, dass das Planverfahren bis Juli 2006 abgeschlossen sein würde, wurde für das bisherige Verfahren dieses Bebauungsplanes von der Anwendung des § 244 (2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) Gebrauch gemacht. Nach den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB 2004 können bereits begonnene Bauleitplanverfahren nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches zu Ende geführt werden, sofern sie bis zum 20. Juli 2006 mit der ortsüblichen Bekanntmachung abgeschlossen werden.

Da sich im Laufe des Verfahrens abzeichnete, dass ein solcher Verfahrensabschluss bis Juli 2006 nicht zu erwarten war, wird das weitere Bebauungsplanverfahren nach neuem Recht durchgeführt. § 244 Abs. 2 BauGB sieht vor, dass in diesen Fällen die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte, mit denen noch nicht begonnen wurde, nach den Vorschriften des BauGB 2004 durchzuführen sind.

Der Vorentwurf des Umweltberichtes wurde daher mit Aussagen zu Maßnahmen zur Überwachung des Bebauungsplanes gemäß § 4c BauGB 2004 ergänzt. Mit Anschreiben vom 17. Oktober 2005 fand eine zweite frühzeitige Beteiligung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange statt, die für die unterschiedlichen Umweltbereiche zuständig sind, verbunden mit der Aufforderung, der Stadt Kehl am Rhein Hinweise zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu geben.

Grundsätzlich kann die Umweltprüfung auf Ebene der Bauleitplanung nur in dem Maße erfolgen, in dem entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Vorhaben grundsätzlich zulässig sind. Detaillierte Aspekte der Verträglichkeit konkreter Vorhaben sind auf der Ebene der nachfolgenden Genehmigungen nachzuweisen bzw. gegebenenfalls zur Herstellung der Verträglichkeit zu beauftragen.

3.6 Vorliegende Untersuchungen / Gutachterlicher Bedarf

Für das Planungsgebiet liegen fachgutachterliche Untersuchungen für die auf Ebene der Bauleitplanung einzustellenden bzw. abzuwägenden Belange vor. Ein darüber hinaus gehender gutachterlicher Bedarf wird nicht gesehen.

Folgende Untersuchungen liegen vor, deren Ergebnisse in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung dargestellt werden und in die vorliegende Planung eingeflossen sind:

□ Einzelhandel

Im Auftrag der Stadt Kehl wurde im Jahr 2001 eine Potenzialanalyse zur Weiterentwicklung der Innenstadt von Kehl erstellt, die als Gutachten seit März 2002 vorliegt¹. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde eine Analyse und Bewertung der Standortqualitäten sowie eine

¹ Potenzialanalyse zur Weiterentwicklung der Innenstadt von Kehl, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, März 2002

Ermittlung des Einzugsbereiches und der vorhandenen Kaufkraftpotenziale vorgenommen. Die in der Stadt Kehl 2001 bestehende Einzelhandelsstruktur wurde bewertet, standort- und branchenspezifische geeignete Nutzungen ermittelt und deren mögliche städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt analysiert.

Bezogen auf das Plangebiet kommt die Potenzialanalyse zu dem Schluss, dass die Flächen am nördlichen Innenstadtrand grundsätzlich geeignet sind, sowohl handelsstrukturelle Anforderungen (Erreichbarkeit, Stellplätze) als auch städtebauliche Ansprüche (Stadtbildqualität, Brückenfunktion zur Innenstadt) zu erfüllen, und sich bei einer geeigneten Nutzung (insbesondere Elektrofachmarkt und Verbrauchermarkt) positiv für den Gesamtstandort Kehl auswirken kann.

Ein aktuell in Auftrag gegebenes Gutachten, dass vor dem Hintergrund der Nutzungs- und Flächenkonzeption des geplanten Vorhabens im Geltungsbereich mit einer Marktanalyse die standort- und wettbewerbsseitigen Rahmenbedingungen der Stadt Kehl aufbereitet, liegt seit Januar 2006 vor². Im Rahmen dieses Gutachtens werden die von der geplanten Zentrumsverweiterung ausgehenden Wirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen prognostiziert und bewertet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in Kapitel 4.4 dieser Begründung wiedergegeben. Städtebaulich und raumordnerische schädliche Wirkungen sind nach den ermittelten Umverteilungsquoten nicht zu erwarten.

□ **Verkehr**

Zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes sowie der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens und sich ggf. daraus ergebender Maßnahmen wurde seitens des Investors eine Verkehrsuntersuchung beauftragt³. Inhaltliche Schwerpunkte der seit November 2005 vorliegenden Untersuchung sind die Ermittlung und Verteilung des künftig zu erwartenden Fahrtenaufkommens auf der Basis des geplanten Nutzungskonzeptes und die Konsequenzen für die Leistungsfähigkeit/Dimensionierung des bestehenden Verkehrssystems, insbesondere für den Knotenbereich B 28 / Am Lager / Carl-Benz-Straße. Im Ergebnis wird festgehalten, dass die zusätzlichen Verkehre insgesamt ohne nennenswerte Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes auch im Prognosezeitraum 2020 bewältigt werden können. Die Untersuchungsergebnisse sind im Kapitel 4.2 dieser Begründung dargestellt.

□ **Altlasten**

Im Zuge eines vom Land Baden-Württemberg eingerichteten Modellstandortprogramms zu einer effizienteren Altlastenbearbeitung wurde der im Plangebiet befindliche Standort des ehemaligen Gaswerkes Kehl als ein Modellstandort bereits Ende der 1990er Jahre eingehend untersucht. Im stärker kontaminierten Bereich müssen bestimmte Maßnahmen zur Sanierung durchgeführt werden, die im Umweltbericht eingehend erläutert werden. Die Stadt Kehl und die Bundesstraßenverwaltung haben sich in einem im Sommer 2004 abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Land Baden-Württemberg zur Durchführung eines Monitoring-Programmes verpflichtet.

Gegenüber diesem abgeschlossenen Vertrag haben sich aktuell Änderungen des Sachstandes ergeben, indem sich die Grundwasserfließrichtung vom Altstandort von ursprünglich Südost in Richtung Nordost geändert hat. Im Frühjahr 2006 wurde daraufhin den geänderten

² Markt- und Standortanalyse ‚Einkaufszentrum Nord‘ Straßburger Straße/Am Lager in 77695 Kehl, Bulwien-Gesa AG, Hamburg, Januar 2006, im Auftrag der HBB Gewerbebau GmbH

³ Kehl am Rhein, Verkehrsuntersuchung Neubauvorhaben „City Center Kehl“, Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg, November 2005, im Auftrag der HBB Gewerbebau GmbH

Gegebenheiten Rechnung tragend ein neues Abstrom-Sicherungskonzept erstellt, so dass der öffentlich-rechtlichen Vertrag dementsprechend anzupassen ist.

Die Kennzeichnung der verunreinigten Flächen in der Planzeichnung erfolgt in einer hinweisenden Funktion auf die Ausführungsphase. Ein Bodenmanagementkonzept für die Phase der Bauausführung findet sich in der Erarbeitung. Weiterer gutachterlicher Bedarf besteht darüber hinaus nicht.

□ **Lärm**

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung⁴ wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Vorherzustand bzw. dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognosezustand berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf das Prognosejahr 2020.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. Die aktuelle Fassung der DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Betrieb des Einkaufszentrums mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung grundsätzlich verträglich ist. Zum Schutz von empfindlichen Nutzungen im Plangebiet vor Verkehrslärm werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, im Umfeld des Einkaufszentrums kommt es aufgrund der Abschirmung des Verkehrslärms durch die geplanten Baukörper zu Abnahmen der Lärmbelastung.

□ **Luftschadstoffe**

Darüber hinaus wurden im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung⁵ die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognosezustand berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf das Prognosejahr 2020.

Aus lufthygienischer Sicht ist das geplante Vorhaben den obigen Ergebnissen entsprechend mit dem Schutz der angrenzenden Nutzungen verträglich. Festsetzungen zum Schutz vor Luftschadstoffemissionen oder –immissionen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Die wesentlichen Ergebnisse dieser Untersuchung sind im Umweltbereich in den Kapiteln 5.4 (Bestand) und 5.5 (Auswirkungen) wieder gegeben.

⁴ Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Innenstadt-Nord“ in Kehl-Kernstadt der Stadt Kehl am Rhein, LAIRM CONSULT GmbH, Hammoor, November 2005, Überarbeitung Februar 2006, im Auftrag der HBB Gewerbebau GmbH

⁵ Luftschadstoffuntersuchung für den Bebauungsplan „Innenstadt-Nord“ in Kehl-Kernstadt der Stadt Kehl am Rhein, LAIRM CONSULT GmbH, Hammoor, November 2005, im Auftrag der HBB Gewerbebau GmbH

3.7 Übersicht des Aufstellungsverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren ‚Innenstadt-Nord‘ wurde durch den Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats der Stadt Kehl am 21.05.2003 eingeleitet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß der Bekanntmachungssatzung der Stadt Kehl am 30. Mai 2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) BauGB fand mit Anschreiben vom 30. Januar 2004 statt, in dem die Träger aufgefordert wurden, bis zum 05. März 2004 zum Plankonzept Stellung zu beziehen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand in Form eines Bürgerabends am 19. Juli 2004 statt.

Bedingt durch die Umstellung des Planverfahrens auf die Neufassung des BauGB 2004 fand mit Anschreiben vom 17. Oktober 2005 eine zweite frühzeitige Beteiligung der für die unterschiedlichen Umweltbereiche zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange statt, die aufgefordert wurden, bis zum 09. November 2005 der Stadt Kehl Hinweise zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu geben.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren fand mit Aufstellungsbeschluss vom 22.03.06 das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Innenstadt-Nord“ statt.

Am 22.03.06 wurde vom Gemeinderat der Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan sowie für die Flächennutzungsplanänderung gefasst. In der Zeit vom 03.04. - 04.05.2006 wurden die Entwürfe gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit präsentiert. Parallel dazu wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Ergebnisse der Beteiligungen sind in Kapitel 6.1 dieser Begründung zusammengefasst.

4. PLANUNGSKONZEPT

Das Einzelhandelsangebot der Kernstadt von Kehl konzentriert sich traditionell stark als Bandstruktur entlang der Hauptstraße. Mit der Errichtung des „Centrum am Markt“ nördlich des Markplatzes wurde bereits ein wichtiger Schwerpunkt für eine flächenhaftere Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung innerhalb der Kernstadt realisiert. Durch das diesem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept soll nun die weitere Aufweitung und wirksame Verknüpfung der kernstädtischen Einzelhandelsnutzungen auf den Norden der Innenstadt erreicht werden. Der Hauptzugang des geplanten Einkaufszentrums ist dementsprechend auf die Kreuzung Kinzig- / Blumenstraße ausgerichtet, die in diesem Bereich durch einen gestalteten Platz eine neue Qualität erhält.

Die seit Langem durch die Stadt gewünschte Stärkung der Blumenstraße als Querverbindung zwischen dem Wohngebiet ‚Insel‘ und dem Festplatz kann auf diese Art und Weise einen wichtigen Impuls erhalten. Mit einer Nachnutzung des außerhalb dieses Geltungsbereichs liegenden Gebäudes der Tulla-Realschule sieht die Stadt Kehl die Chance, den gesamten Norden der Innenstadt in seiner städtebaulichen Qualität zu verbessern.

Das Planungskonzept, welches diesem Bebauungsplan zu Grunde liegt, basiert auf dem Workshop von Herbst 2001 und dem nachfolgenden Investorenwettbewerb von Sommer 2002.

Zur Erlangung städtebaulicher Konzeptvorschläge führte die Stadt Kehl im Herbst 2001 einen Workshop durch, zu dem fünf im Bereich Stadtplanung tätige Büros eingeladen wurden. Der Gemeinderat favorisierte die Entwürfe des Stuttgarter Büros Kohlhoff & Kohlhoff, die eine behutsame Entwicklung der Innenstadt Richtung Norden unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen vorsahen. Die weiteren Planungen sollen sich laut eines Gemeinderatsbeschlusses an diesen Entwürfen orientieren.

Basierend auf den Ergebnissen des Workshops und GMA-Gutachten 2002 (vgl. Pkt. 3.6) wurden die folgende Vorgaben bzw. Rahmenbedingungen für den Investorenwettbewerb festgelegt:

- Grundsätzlich Erhalt der Wohnhäuser an der nördlichen Seite der Kasernenstraße
- Städtischer Charakter des Projekts (mehrgeschossige Innenstadtfassade mit angemessenen Akzentbildungen; Aufnahme vorgegebener Achsen des Stadtgrundrisses);
- Erhaltung der Verkehrsfunktion der Straße „Am Lager“; evtl. Verkehrsberuhigung oder Sperrung für motorisierten Verkehr in der Kasernenstraße bei Erhaltung des Straßenraums und der Sichtachse;
- Keine direkte Zufahrtsmöglichkeit von der B 28 - Erschließung möglichst vom „Am Lager“ oder Kinzigstraße; ausgewogenes Parkierungskonzept evtl. unter Einbeziehung benachbarter Areale; Freihalten einer potenziellen Straßenbahntrasse (Straßburg-Kehl);
- Gewünschtes Nutzungsspektrum gemäß GMA-Gutachten, das dem innerstädtischen Handel keine Konkurrenz macht: Fachmärkte aus den Bereichen Elektronik und Lebensmittel, Fitness-Studio, Dienstleistungen bzw. Büros, evtl. Wohnen; Die Fachmärkte werden als Anziehungspunkte bzw. Magneten angesehen.

In dem nachfolgenden Investorenwettbewerb wurde durch Gemeinderatsbeschluss einem Investor eine zeitlich befristete Option erteilt. Dieser konnte auch nach Optionsverlängerung wesentliche Bestandteile der Konzeption nicht anbieten, so dass nach erneutem Gemeinderatsbeschluss dem jetzigen Investor die Projektentwicklung übergeben und der ursprüngliche Projektbereich um die Fläche der Tulla-Realschule reduziert wurde.

Ausschlaggebend für diese Entscheidung war erstens das vorgesehene Passagensystem, das eine sehr gute Anbindung des Projekts an die Innenstadt und an das Centrum am Markt erlaubt und zweitens der Standort eines Pflegeheims auf der reduzierten Projektfläche.

4.1 Bauliche Nutzung

Angestrebt wird eine zur B 28 und zur Straße ‚Am Lager‘ geschlossene Center-Lösung, die gemäß der Rahmenvorgaben über eine platzartige und in diesem Bereich natürlich belichtete Mall erschlossen werden soll. Sie ist fußläufig über die Kasernenstraße (Teilüberbauung der vorhandenen Straße) und über eine Passagenverbindung vom Blumenplatz/der Blumenstraße aus zugänglich.

Angesiedelt werden soll ein Verbrauchermarkt als Hauptanbieter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.500 m² und einem Elektrofachmarkt als weiteren Ankermieter, der um diverse Fachgeschäfte, mit derzeit noch weitgehend unbestimmten Nutzungen und kleineren Shops, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen ergänzt werden soll.

Das Nutzungskonzept verspricht ein attraktives Einkaufszentrum, das sich auch aus Sicht des Einzelhandelsgutachten gut am Markt etablieren kann. Das Nutzungskonzept mit einer teilweise zweigeschossigen Anordnung der Handelsbetriebe und den auf dem Parkdeck

über dem Gebäude angeordneten Stellplätzen ist eine bei innerstädtischen Einkaufszentren häufig praktizierte Konzeption, die sich bewährt hat und allgemein eine hohe Akzeptanz findet.

Der Verbrauchermarkt ist im Norden des Einkaufszentrums vorgesehen, also hinter den der B 28 bzw. dem Kreuzungsbereich B28/„Am Läger“ zugewandten Gebäudefassaden. Der Elektrofachmarkt wird südlich davon, neben den zum Erhalt vorgesehenen Wohnhäusern an der Kasernenstraße angeordnet, so dass die Anlieferung dieser beiden Hauptnutzungen von der rückwärtigen Seite des Einkaufszentrums erfolgen kann.

Beidseitig der beiden Hauptzugänge in der Achse der Kasernenstraße und in der Passage vom Blumenplatz aus, sind weitere, unterschiedlich große Einzelhandelsbetriebe, Shops, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen vorgesehen. Im Erdgeschoss der im Bereich der Blumenstraße vorgesehenen Senioreneinrichtung werden straßenseitig die Empfangs- und Gemeinschaftsräume angeordnet sein. Im Bereich der Mall, in der die beiden Hauptzugänge münden, sind im ersten Obergeschoss weitere Einzelhandelsflächen geplant. Zwischen diesen Nutzungen im 1. Obergeschoss ist es vorgesehen, die Dachflächen zu begrünen.

Die übrigen Flächen des ersten Obergeschosses, oberhalb des Verbrauchermarktes und des Elektrofachmarktes, sind als Parkdeck vorgesehen. Oberhalb des Parkdeckes sind im zweiten Obergeschoss in diesem Bereich weitere Stellplätze vorgesehen. Ein Teil der Stellplätze wird öffentlich sein. Die Stellplätze sind mit dem Center über Rollsteige und Aufzüge in der Mall verbunden.

Die Fassadenabwicklung wird bauliche Höhen von etwa 9 bis 12 Meter Höhen aufweisen. Letztere Höhe entspricht der Traufhöhe des Gebäudes der Tulla-Realschule. Die Vorgaben einer geschlossenen Stadtkante am nördlichen Rand der historischen Stadtanlage wird somit erfüllt. Details der Fassadengestaltung werden im weiteren Verfahren abgestimmt und im städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.2 Verkehr und Erschließung

Neben der oben beschriebenen fußläufigen Erschließung und Verknüpfung mit der übrigen Innenstadt findet die verkehrliche Erschließung des Parkhauses und des Parkdeckes von der Straße „Am Läger“ aus.

Es sind insgesamt 480 Stellplätze für Kunden, Mitarbeiter und Besucher der Innenstadt auf zwei Ebenen vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über hinter Fassaden angeordnete Rampen von der Straße „Am Läger“ auf Höhe der heutigen Kasernenstraße aus. Dies macht eine separate Linksabbiegespur in der Straße „Am Läger“ im Bereich der geplanten Zufahrt erforderlich. Diese muss laut aktualisierter Verkehrsuntersuchung (Planungsgruppe KÖLZ, November 2005) eine Länge von ca. 40 bis 50 Meter aufweisen. Darüber hinaus ist eine 2-streifige Aufstellmöglichkeit in der Parkhausausfahrt erforderlich.

Für das Einkaufszentrum wird an einem mittleren Werktag von etwa 2.600 PKW-Kunden pro Tag, d.h. 5.200 PKW-Fahrten ausgegangen. In Bezug auf den Zusatzverkehr auf den öffentlichen Straßen geht die Verkehrsuntersuchung davon aus, dass davon etwa 4.200 PKW-Fahrten als Neuverkehre zu rechnen sind, da die übrigen zukünftigen Kunden des Einkaufszentrums auch heute schon mit ihren PKW die entsprechenden Straßen nutzen.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wird festgehalten, dass das für die Untersuchung relevante Verkehrssystem das künftige Verkehrsaufkommen von ca. 4.200 Fahrten/24h Neu-

Verkehr des geplanten Einkaufszentrums auch im Prognosezeitraum 2020 insgesamt ohne nennenswerte Beeinträchtigungen und Störungen des Verkehrsablaufes bewältigen kann.

Voraussetzung dafür sind laut Gutachter neben den oben beschriebenen Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der zukünftigen Parkhauszufahrt die folgenden Maßnahmen:

- Verbot des Linksabbiegens von der Straße ‚Am Läger‘ in Richtung Tankstelle
- Am Knotenpunkt B 28/Am Läger/Carl-Benz-Straße sollte die zweistreifige Aufstellmöglichkeit in der Knotenzufahrt ‚Am Läger‘ (separate Linksabbiegespur; Mischspur links/Gerade/Rechts) auf einer Länge von ca. 60 Meter gewährleistet werden.
- Längerfristig ist nach Auffassung der Verkehrsgutachter die Signalisierung des Knotenpunktes Am Läger/Zufahrt Parkhaus/Zufahrt Tankstelle anzustreben, da sonst während der nachmittäglichen Spitzenzeiten für den aus dem Parkhaus ausfahrenden Verkehr mit erheblichen Wartezeiten zu rechnen ist. Bei einer Realisierung der Straßenbahnlinie ist diese Signalisierung auf jeden Fall vorzunehmen.

Die LKW-Anlieferung erfolgt über das westliche Teilstück der Kinzigstraße in die Ladezone, deren Zufahrt in Höhe der Gewerbestraße erfolgt. Bestandteil der Ladezone ist ein ausreichend dimensionierter Rangierbereich, so dass diesbezüglich die Kinzigstraße nicht belastet wird. Die Verkehrsuntersuchung geht von einer durchschnittlichen Anzahl von 10 LKW pro Tag aus. Darüber hinaus werden gutachterlich vier Kleintransporter täglich für die übrigen Handelsbetriebe und durchschnittlich zwei Kleintransporter täglich zur Belieferung der Seniorenereinrichtung angenommen.

Durch die Schließung der Kasernenstraße im oberen Abschnitt werden Belange der Feuerwehr berührt, denn die Kasernenstraße dient bisher als eine von drei Zufahrten zur Innenstadt und dem Gebiet „Insel“ (die zwei anderen Zufahrten werden von dieser Planung nicht berührt). Die Abteilung Brand- und Zivilschutz der Stadt Kehl hat in Absprache mit der örtlichen Polizei eine neue Feuerwehrezufahrt festgelegt: Die Einsatzwagen werden nun über den neu anzulegenden Abschnitt der Blumenstraße in die Kinzig- und von dort nach Süden in die Kasernenstraße fahren. An diese neue Zufahrt werden einige Bedingungen geknüpft, die zwar nicht bebauungsplanrelevant sind, aber als Hinweise in die Textfestsetzungen eingehen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Wie schon bei der Darstellung der Bestandsituation der Ver- und Entsorgung des Plangebiets erwähnt, sind die Flächen im Geltungsbereich durch die innerstädtische Lage und die vormals bestehenden bzw. teilweise weiter bestehenden Nutzungen grundsätzlich an alle technischen Medien angeschlossen.

In der Kasernenstraße befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eine Wasserleitung DN 200, die zurückgebaut wird. Um mit der geplanten Bebauung nicht in Konflikt zu kommen, muss eine bestehende Hauptleitung DN 200 in der Straße ‚Am Läger‘ auf ca. 25 m umgelegt werden. Eine Versorgung des Bauvorhabens mit Trinkwasser ist problemlos möglich.

In der Kasernenstraße, innerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich ebenso eine Abwasserhauptsammelleitung DN 1500 und verschiedene Schachtbauwerke. Der Sammler kann nicht mit vertretbarem Aufwand verlegt werden, jedoch durch die Passage überbaut werden. Dem entsprechend wird die Leitung mit einem Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert.

Das Gebiet wird zurzeit in die Mischkanalisation entwässert. Eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung über Sicker- und Rückhaltegruben ist bei innerstädtischen Bauprojekten mit einer nahezu vollständigen Versiegelung, wie es auch vorliegend der Fall ist, nicht möglich. Daher ist geplant, die bestehende Mischentwässerung aufzuheben und das anfallende Regenwasser direkt in den Schuttemühlkanal, der unter der Straße ‚Am Läger‘ verläuft, abzuleiten. Das in Teilen der Bebauung vorgesehene Gründach ist in diesem Zusammenhang als Komponente der Regenwasserbewirtschaftung anzusehen.

Das Schmutzwasser wird, wie bisher auch, der Mischwasserkanalisation zugeleitet.

Die beabsichtigte Gasversorgung des Bauvorhabens ist durch eine in der Kinzigstraße befindliche Gasversorgungsleitung gesichert und möglich. Eine weitere Gasleitung befindet sich in der verlängerten Gewerbestraße im westlichen Teil des ehemaligen Langenbacher-Areals. Da diese Leitung nicht überbaut werden darf, ist die Leitung auf einer Länge von rund 80 Metern unterhalb nicht überbaubarer Flächen zu verlegen. In der Planzeichnung ist die neue Trasse mit einem Leitungsrecht gesichert.

Die im Plangebiet vorhandenen Elektroleitungen können entfernt werden. Die zukünftige Versorgung erfolgt wahrscheinlich von der Blumenstraße aus. Das Versorgungsunternehmen beabsichtigt, seinen Leitungsbestand im Rahmen der Neuversorgung an die geänderten Ortsverhältnisse anzupassen. Feinabstimmungen dazu finden mit dem Investor im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanungen statt.

Die im Geltungsbereich befindliche Trafostation wird in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger in das Bauvorhaben integriert. Eine gesonderte Darstellung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

In der verlängerten Gewerbestraße befindet sich eine stillgelegte Leitung, die sich nördlich unter der B 28 fortsetzt. Diese Leitung kann überbaut werden, ist jedoch für den Fall, dass das Monitoringprogramm negative Ergebnisse liefert gegebenenfalls zu reaktivieren (siehe Umweltbericht, Pkt. 5.5, Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser).

Da die Leitung überbaut werden kann, wird diese im Bebauungsplan nicht gesondert mit einem Leitungsrecht gesichert.

4.4. Raumordnerische Auswirkungen der Planung

4.4.1 Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Stadt Kehl

Die in Vorbereitung des vorliegenden Planentwurfes erstellte Markt- und Standortanalyse (BulwienGesa AG, Januar 2006) hat das Einzugsgebiet/Marktgebiet der Stadt Kehl analysiert und als ein dreizonales Marktgebiet mit insgesamt rund 63.850 Einwohnern definiert.

Die Besonderheiten der Stadt Kehl als deutsch-französische Grenzstadt wurden dabei berücksichtigt. Die aus Frankreich zuströmende Kaufkraft wird aufgrund der Atypik der Käuferorientierung zwischen dem ‚Oberzentrum‘ Straßburg und dem Mittelzentrum Kehl und der nicht vorhersehbaren Entwicklung der derzeit teilweise stark unterschiedlichen Handelspreise nicht in den dauerhaften Einzugsbereich der Stadt Kehl zugerechnet, sondern als Kaufkraftzufluss gesondert betrachtet. Auf die Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums ‚Innenstadt-Nord‘ auf den Städteverbund Straßburg/CUS wird unter nachfolgenden Punkt 4.4.2. gesondert eingegangen.

Einzugsgebiet der Stadt Kehl

Das dauerhaft erfassbare Einzugsgebiet der Stadt Kehl ist auf die im Kreisgebiet angrenzenden Nachbargemeinden begrenzt. Obwohl die Gemeinde Neuried in den Kundenbefragungen nur einen minimalen Anteil der Zentrumsbesucher stellt, ist sie mit Blick auf den südlichen Versorgungsbereich rund um das Rheintal-Center etwa gleichwertig mit den anderen Nachbargemeinden zu erfassen. Alle drei Gemeinden sind in der Verwaltungsreform aus einer Vielzahl von kleinen Einzelgemeinden zusammengelegt worden. Die existierende kleinflächig strukturierte Nahversorgung kann mit Ausnahme von Rheinau-Freistett keine Versorgungsfunktion für die anderen Gemeindeteile mit übernehmen. Insofern ist von erheblichen Kaufkraftabflüssen auszugehen, an denen die Stadt Kehl durch Pendlerverflechtungen ebenso partizipiert, wie die andere Versorgungszentren im Ortenaukreis.

Entsprechend der marktanalytisch unterschiedlich durchsetzungsfähigen Erfassung wird das Marktgebiet gutachterlicherseits in drei Intensitätszonen untergliedert, in denen insgesamt ein einzelhandelrelevantes Nachfragevolumen von 294 Mio. Euro jährlich besteht:

Zone 1: 17.937 Ew.

Die Marktzone 1 umfasst die Kernstadt, deren Versorgung überwiegend in Kehl gedeckt wird. In dieser Marktzone besteht ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von 81,0 Mio. Euro, was einem Anteil von 27,6 % des gesamten einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen der Stadt entspricht.

Zone 2: 16.491 Ew.

Die Kehler Stadtteile stellen ein annähernd gleichrangiges Bevölkerungspotenzial dar. Neben einer mäßigen Eigenversorgung orientiert sich ein Kaufkraftanteil ins Stadtzentrum, allerdings sind auch Außenorientierungen zu den angrenzenden Versorgungsbereichen vorhanden.

In dieser Marktzone besteht ein einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen von 74,5 Mio. Euro, was einem Anteil von 25,4 % des gesamten einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen der Stadt entspricht.

Zone 3: 29.409 Ew.

Die Zone 3 setzt sich aus den Umlandgemeinden Rheinau, Willstätt und Neuried zusammen, die allesamt über Bundesstraßen günstige Verkehrsanbindungen nach Kehl - aber auch zu den alternativen Versorgungszentren - aufweisen. In dieser Marktzone besteht mit 138,4 Mio. Euro anteilig das größte einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen, was einem Anteil von 47,1 % des gesamten einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen der Stadt entspricht.

Die in der Stadt Kehl derzeit ansässigen Handelsbetriebe binden jährlich rd. 208 - 210 Mio. Euro, was einer Kaufkraftbindung von rd. 77,5 % entspricht. Die Gutachter prognostizieren, dass durch die Realisierung des Einkaufszentrum das gesamtstädtische Marktvolumen auf rund 220 Mio. Euro steigen wird, was einer Steigerung von rd. 6 % bedeutet.

Versorgungsbereiche der Stadt Kehl

Als eigenständige Versorgungslagen im Stadtgebiet Kehl werden im folgenden solche Bereiche vorgestellt, die einen mehr oder wenig zusammenhängende Geschäftsbesatz aufweisen. Zusätzlich sollten Versorgungsbereiche sich noch dadurch auszeichnen, dass sie neben den typischen Handelseinrichtungen weitere Angebote kulturellen, sozialen und kirchlichen Ursprungs bieten sowie öffentliche Einrichtungen vorhanden sind. In Abstimmung mit der Stadtmarketing- und Wirtschaftsförderungs GmbH Kehl wurden in der markt- und Standortanalyse drei Versorgungsbereiche definiert.

Versorgungsbereich Stadtzentrum

Der Geschäftsbesatz der Innenstadt ist hauptsächlich beidseitig der Hauptstraße gruppiert. Ab Großherzog-Friedrich-Straße ist die westliche Hauptstraße als Fußgängerzone gestaltet. Der Handelsbesatz ist, nur durch die Marktplatz unterbrochen, bis zur Gewerbestraße weitgehend geschlossen vorhanden. Anschließend nimmt die Attraktivität rapide ab und die vorhandenen Einheiten sind zunehmend unattraktiv und nicht werthaltig genutzt. Die unübersehbaren ‚Trading down‘-Anzeichen lassen laut Gutachten auf einen häufigen Betreiberwechsel schließen. Nach Süden hin setzt sich ein lockerer Geschäftsbesatz fort, der bis auf Höhe Ehrmannstraße (Kirche) dem Zentrumsbesatz zugerechnet wird. In die Seitenstraßen ufer der Geschäftsbesatz nur im Bereich der Fußgängerzone (Blumen-, Marktstraße) sowie in die Rheinstraße aus.

Innerhalb dieser Begrenzung sind insgesamt 146 warengruppenspezifische Anbieter mit einer Verkaufsfläche von rd. 21.000 m² ermittelt. Das im Zentrum gebundene Marktvolumen beläuft sich auf rd. 65 Mio. Euro oder gut 31 % des ermittelten Marktvolumens. Flächen- und umsatzdominante Warengruppe ist der Bereich Mode. Bei einer Verkaufsfläche von rd. 8.900 m² sind in dieser Warengruppe etwa 27 Mio. Euro oder ca. 80 % des Warengruppenumsatzes gebunden.

Stark präsent ist auch der periodische Sektor, der mit insgesamt 4.500 m² (46 Anbieter) überwiegend durch Handwerker und Kleinflächen vertreten ist. Sein Umsatzanteil ist mit knapp 16 % Marktanteil am periodischen Marktvolumen jedoch nicht standortprägend. Die Super- und Discountmärkte sind durch Struktur- und Standortsschwächen benachteiligt. Die Warenbereiche Elektro, Bau- und Heimwerker sowie Möbel, Einrichtung sind durch wenige Einheiten präsent. Ein weiteres Standbein bilden die Sonstigen Hartwaren im Stadtzentrum. Sie sind mit 33 Betriebseinheiten und einem Flächenrahmen von rd. 3.900 m² vertreten.

Versorgungsbereich Gewerbegebiet Nord

Der Versorgungsbereich Nord schließt nördlich der B 28 an die Kernstadt an. Die sukzessive Umstrukturierung von vorhandenen Gewerbeeinheiten führte zu einem lockeren Standortverbund von überwiegend discountierenden Anbietern. Vertreten sind 38 warengruppenspezifische Anbieter mit einer Gesamtfläche von rd. 9.600 m² und einem Umsatzvolumen von rd. 49 Mio. Euro (ca. 24 % des Marktvolumens). Dominanter Sortimentsbereich ist der periodische Sektor, wo sich 15 Anbieter etwa 5.100 m² teilen. Das von ihnen gebundene jährliche Umsatzvolumen wird auf über 37 Mio. Euro (33 % des warengruppenspezifischen Umsatzvolumens) hochgerechnet. Daneben hat noch der Möbelsektor eine gewisse Bedeutung. An Angebotsfläche sind rd. 2.000 m² vorhanden, deren Umsatz mit ca. 4,6 Mio. Euro angesetzt wird. Alle anderen Warengruppen sind nur mit wenigen und kleinen Angebotsflächen vertreten.

Versorgungsbereich Süd

Der Versorgungsbereich Süd hat sich am Kernstadtrand am Sundheimer Fort in einem Gewerbeumfeld entwickelt. Zentraler Bestandteil ist das Rheintal-Center, mit einem Verbrauchermarkt und einem Baumarkt als Hauptanbieter. Sowohl im unmittelbaren Standortumfeld als auch räumlich deutlich getrennt haben sich im Laufe der Betriebszeit immer weitere Einheiten angesiedelt. Zwischenzeitlich sind 41 warengruppenspezifische Anbieter mit einer Angebotsfläche von ca. 18.500 m² vertreten. Nach den Berechnungen binden die Anbieter ein jährliches Umsatzvolumen von ca. 59 Mio. Euro oder einen Anteil von gut 28 % des örtlichen Marktvolumens. Nach der Umsatzhöhe ist der periodische Bedarf eindeutiger Angebotsschwerpunkt. Bei einer Angebotsfläche von rd. 5.000 m² werden im Sortimentsbereich rd. 35 Mio. Euro (31 % des periodischen Marktvolumens) umgesetzt. Weitere Angebotsschwerpunkte sind die Segmente Bau- und Heimwerken und der Möbel- und Einrichtungs-

bedarf. Beide Warengruppen erzielen jedoch branchentypisch nur schwache Flächenleistungen.

Umsatzumverteilung in den Versorgungsbereichen

Bezogen auf das in Kehl insgesamt gebundene Marktvolumen von 208 Mio. Euro leitet sich eine durchschnittliche, sortimentsübergreifende Umverteilungsquote von - 8,9 % her.

Die mit der Schließung und Verlagerung eines Bestandsobjektes angekündigte strukturelle Veränderung ermöglicht eine Reduzierung der vom Einkaufszentrum initiierten Umverteilungen auf rd. -7,5 % vom Marktvolumen. Darüber hinaus ist eine Erhöhung der Umsätze aus Streulagen, die keine eigenständigen Versorgungsbereiche bilden, um ca. 3,2 Mio. Euro eingerechnet.

Die Umsatzzusammensetzung belegt, dass das Planvorhaben dem Kehler Einzelhandel neue Impulse verleihen kann, denn es spricht sowohl neue Kunden an, wie es auch die Bindung zu den vorhandenen Kunden intensiviert. Rechnerisch erhöht sich das Marktvolumen auf rd. 220 Mio. Euro (ohne Medikamentenumsätze), das mit einem städtischen Zentralitätswert von 141 korrespondiert.

Städtebaulich und raumordnerisch schädliche Wirkungen sind nach den ermittelten Umverteilungsquoten nicht zu erwarten. Der Standort ist räumlich in das Stadtzentrum integriert und ermöglicht dem Stadtzentrum den Ausbau und Erhalt der traditionellen Versorgungsbedeutung. Mit dem Planvorhaben erhöht sich das Zentrumsvolumen auf rd. 95 Mio. Euro. Die von dem enormen Zuwachs ausgehenden Frequenzimpulse halten die Verdrängungswirkungen gegenüber dem Zentrumsbestand mit durchschnittlich gut 6 % in Grenzen.

Stärker durch die Umverteilung betroffen sind die in den Gewerbegebieten angesiedelten Versorgungsbereiche. Beide müssen mit einem Umsatzrückgang von rd. 5,5 Mio. Euro kalkulieren. Im Verhältnis zum ermittelten Marktvolumen ergeben sich Umverteilungswirkungen zwischen 9,5 % (Gewerbegebiet-Süd) bis 11% (Gewerbegebiet-Nord). Obwohl die ermittelten Wirkungen relevante Grenzwerte erreichen bzw. überschreiten, sind aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht keine Konsequenzen erforderlich. Es handelt sich um keine Standortbereiche, die des besonderen Schutzes bedürfen. Weder die Versorgungssituation insgesamt, da die betroffenen Betriebe derzeit weit überdurchschnittliche Leistungswerte erzielen, noch die Nahversorgung in Kehl ist durch die projektierte Zentrumserweiterung gefährdet.

Zusammenfassung

Die Analyse des Einzelhandelsgutachten zeigt in ihrem Ergebnis auf, dass der Standort Straßburger Straße/Am Lager zwar eine Randlage zum Stadtzentrum einnimmt, aber baulich und funktional als Bestandteil des Zentrums zu bewerten ist. Angesichts der guten Verkehrsbeziehungen, seiner hervorragenden Präsentationsmöglichkeit und der intakten Objektrahmenbedingungen ist mit seiner Entwicklung nicht nur eine wesentliche Verbesserung der Zentrumsattraktivität verbunden, sondern das Stadtzentrum erhält einen neuen, attraktiven Kristallisations- und Ausgangspunkt von Zentrumsaktivitäten. Mit seiner Flächen- und Nutzungskonzeption kommt es zwar zu Überschneidungen mit dem Bestand, dieser profitiert aber gleichzeitig von der spürbar erhöhten Zentrumsattraktivität und den vom Planvorhaben ausgehenden Verbundwirkungen.

Das mit rd. 37 bis 38 Mio. Euro anzusetzende Umsatzvolumen des Einkaufszentrums führt zu einer Steigerung des gesamtstädtischen Marktvolumens auf rd. 220 Mio. Euro (+6 %). Im Vergleich dazu erfährt das Zentrumsvolumen mit einem Prognosewert von rd. 95 Mio. Euro einen deutlichen Umsatzzuwachs (+ 45 %).

Die mit der Entwicklung verbundenen Überschneidungen lösen im Angebotsbestand Belastungen aus, die unter städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten verträglich sind. Gegenüber den Zentrumsanbietern begrenzen die vom Projekt ausgehende Impuls- und Verbundwirkungen die Umverteilungen. Die konkurrierenden Gewerbelagen werden deutlich stärker tangiert. Als nicht integrierte Lagen bedürfen sie keines städtebaulichen Schutzes, zudem erzielen sie weit überdurchschnittliche Leistungen, so dass eine Bestandsgefährdung nicht hergeleitet werden kann.

Die Nahversorgung in Stadtteil- und Streulagen sowie in den Gemeinden des Einzugsgebietes wird durch die Entwicklung im Stadtzentrum Kehl nur geringfügig tangiert. Die mit der Bindungssteigerung verbundene Umlenkung der Kaufkraftströme belastet fast ausschließlich die zu Versorgungsalternativen abfließenden Kaufkraftanteile.

Ausgehend von einer baulich-funktionalen Umsetzung des Projektes ist von einer tragfähigen Betreuung und nachhaltigen Vermarktbarkeit auszugehen. In Anbetracht der ermittelten Ergebnisse handelt es sich um eine erhebliche Zentrumsaufwertung, die aus gutachterlicher Sicht als eine geeignete Entwicklungsmaßnahme empfohlen werden kann.

4.4.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Die mittelzentrale Bedeutung der Stadt Kehl wird grenzüberschreitend durch das nach deutlichen Raumordnungskriterien als Oberzentrum zu betrachtende Straßburg eingeschränkt, aus dem gleichzeitig auf Grund des derzeit bestehenden unterschiedlichen Preisniveaus auch ein Kaufkraftzufluss nach Kehl stattfindet. Die Ausdehnung des Kehler Verflechtungsraum wird von den Gutachtern mit einem Entfernungsradius von 15-20 km angenommen, so dass auf französischer Seite nahezu der gesamte Städteverband Straßburg/CUS mit rund 450.000 Einwohnern als Verflechtungsbereich zu betrachten ist.

Das derzeitige einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen aus dem benachbarten Frankreich beträgt lt. Einzelhandelgutachten rd. 65 Millionen Euro. Das entspricht einem Anteil von rund 2,5 % des Gesamtnachfragevolumens innerhalb des Städteverbandes Straßburg/CUS. Die Gutachter prognostizieren für das geplante Einkaufszentrum eine Neubindung von max. 3 Mio. Euro und eine maximale Umverteilung von 8 Mio. Euro, so dass sich konstatieren lässt, dass das geplante Vorhaben keine nennenswerten raumrelevanten Auswirkungen mit grenzüberschreitendem Charakter haben wird.

5. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN

5.1 Merkmale des Vorhabens

Der Bebauungsplan setzt Kerngebiets (MK)- und Mischgebietsflächen (MI) fest. Auf den Kerngebietsflächen ist ein innerstädtisches Einkaufszentrum ‚City-Center Kehl‘ mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sowie einer Seniorenwohnanlage vorgesehen. Das Kerngebiet (MK) umfasst eine Fläche von rd. 18.000 m², die vollständig überbaut bzw. versiegelt werden dürfen. Das bestehende Jugendzentrum ist Bestandteil des Kerngebietes. Das Mischgebiet (MI) umfasst eine Fläche von rd. 3.250 m² und sichert den Bestand an der Kinzigstraße bzw. ermöglicht eine zukünftige Weiterentwicklung als innerstädtische Mischung von Gewerbe/Dienstleistung und Wohnen. Der Bebauungsplan setzt

eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest, die für Nebenanlagen und Erschließungsflächen um 50 % überschritten werden darf. Somit können innerhalb des Mischgebietes maximal 1.950 m² überbaut bzw. versiegelt werden.

Vorgesehen sind Gebäude in kompakter Bauweise die mit anspruchsvoll gestalteten städtischen Fassaden zu errichten sind. Die Gebäudehöhen orientieren sich an den Höhen der umgebenden Bebauung und sind maximal bis 18 m über vorhandenem Gelände vorgesehen.

Für das geplante Einkaufszentrum innerhalb der Kerngebietsfläche ist eine gesamte Verkaufsfläche von maximal 10.000 m² vorgesehen, die sich folgendermaßen auf Einzelnutzungen aufteilt:

- Verbrauchermarkt max. 4.500 m²
- Elektrofachmarkt max. 2.000 m²
- Weitere Handelsbetriebe max. 3.500 m²
- Shops max. 1.000 m²

Die in der Summe 11.000 m² ergebenden maximalen Verkaufsflächen der möglichen Einzelnutzungen sind so zu kombinieren, dass die im städtebaulichen Vertrag festgelegten maximalen Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird.

Die Erschließung des geplanten Zentrums erfolgt über eine Zufahrt von der Straße ‚Am Läger‘ auf das vorgesehene Parkdeck. Die Machbarkeit dieser Erschließung wurde in verkehrlichen Untersuchungen bestätigt. Zur Sicherstellung eines reibungslosen Verkehrsablaufes sind verschiedene Bedingungen zu erfüllen. In Einzelnen sind zu nennen:

- Verbot des Linksabbiegens von der Straße ‚Am Läger‘ in Richtung der Tankstelle
- Realisierung einer separaten Linksabbiegespur von der Straße ‚Am Läger‘ im Bereich der zukünftigen Zufahrt zum geplanten Parkhaus auf einer Länge von ca. 40 bis 50 Meter zu dem Einkaufszentrum
- Zweistreifige Aufstellungsmöglichkeit in der Ausfahrt des Parkhauses

Der Knotenpunkt B 28/Am Läger/Carl-Benz-Straße soll die zweisepurige Aufstellungsmöglichkeit in der Knotenzufahrt ‚Am Läger‘ zumindest auf einer Länge von 60 m gewährleisten.

Der Zulieferverkehr für das Zentrum wird über den westlichen Teil der Kinzigstraße geführt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Lärm- bzw. Nachbarschaftsverträglichkeit sind gutachterlich untersucht worden und werden in diesem Umweltbericht dargestellt und sind soweit erforderlich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen.

5.2 Untersuchungsgebiet und Prüfraumen

Diesem Bericht liegen die Daten und Pläne der zuständigen Architekten zum vorgesehenen Projekt zu Grunde, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innenstadt-Nord“ realisiert werden soll. Die physischen Angaben zum geplanten Vorhaben sind in dem Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen berücksichtigt worden und bilden damit auch die Grundlage für diese Umweltprüfung.

Die Stadt Kehl (Rhein) hat gemäß § 2a BauGB entsprechend dem Stand des Verfahrens einen Umweltbericht zu erstellen. In diesem Bericht wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes angemessenerweise geprüft werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch diesen Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 3 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 ausgewertet, bewertet und dargestellt.

Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung und Minimierung), die die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

5.3 Anderweitig geprüfte Lösungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan bereitet bauliche Maßnahmen vor, die der stadtstrukturell gewünschten Revitalisierung einer bestehenden innerstädtischen Gewerbebrache mit einer kernstädtischen Nutzung dienen. Hierzu hat bereits eine Abwägung zur Standortfindung von Ansiedlungen großflächigen Einzelhandels auf übergeordneter Ebene der Flächennutzungsplanung im Rahmen der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2004 statt gefunden.

Bei dem Gelände handelt es sich um einen städtischen Standort, der bereits erhebliche Vorbelastungen durch eine ehemals gewerblich Nutzung zu verzeichnen hat. Die Umsetzung des Vorhabens auf diesem vorbelasteten Standort und nicht an einer weitgehend unbelasteten Fläche vermeidet die Inanspruchnahme und erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Auch gibt es innerhalb der Kernstadt von Kehl keinen gleichwertigen Standort, insbesondere in Bezug auf die verkehrsgünstige Lage, an dem sich kompakt die genannten Ziele der Stadtentwicklung verwirklichen lassen.

Die Ausdehnung und Höhenentwicklung des Projektes am vorgesehenen Standort entspricht den vorliegenden baulichen Dichten. Eine geringere Höhenentwicklung ist aus Sicht der Stadt zur Begrenzung der Kernstadt und Bildung einer neuen Stadtkante keine in Frage kommende Option. Gleiches gilt auch für eine höhere Entwicklung der Baukörper.

□ Nullvariante:

Bei Nichtdurchführung der Planung ist aufgrund einer mangelnden anderweitigen wirtschaftlichen Perspektive eine weitere Nachnutzung dieses ehemals gewerblichen Bereiches schwierig bzw. unrealistisch. Die Flächen werden dann weiter verbrachen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades wird dieser Prozess allerdings nur sehr langsam vonstatten gehen. Neben einer Ritzenvegetation im Bereich der befestigten Flächen und der langsamen Ansiedlung einer allenfalls lokalen, ansonsten partiellen niedrigwüchsigen Vegetation werden Teile der nicht versiegelten Flächen schneller verbuschen. Durch die Lage im Kernstadtbereich und die umliegenden Verkehrsanlagen werden sich keine nennenswerten Tierarten ansiedeln. Auch ist das Vernetzungspotenzial an diesem Standort als äußerst gering einzustufen.

Bei weiterem Bruchfallen der Flächen ist auch mit weiterer Vermüllung und dem Zerfall der noch bestehenden Gebäude zu rechnen.

☐ **Stör- und Unfälle**

Da es hier um keinen Produktions-, sondern um einen reinen Dienstleistungsstandort geht, an dem weder mit gesundheitsgefährdeten Stoffen gehandelt wird, noch solche zum Bau oder Betrieb der Gebäude eingesetzt werden, geht von diesem Projekt keine Unfallgefahr aus.

In Teilen des Plangebietes befinden sich mehrere Altlasten. Während der Bauphase muss darauf geachtet werden, dass der Aushub bei entsprechenden Flächen ordnungsgemäß entsorgt wird oder dass die Eingriffe in den Untergrund fachtechnisch überwacht werden. Ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept befindet sich bereits in der Erarbeitung. Orientiert sich der Bauträger an diesen Vorgaben, so kommt es voraussichtlich auch während der Bauphase zu keinen Gefahrensituationen. Zudem gibt es weder im Gebiet selbst noch angrenzend ökologisch empfindliche Bereiche, auf die während der Arbeiten besonders geachtet werden müsste.

Der einzige Bereich, der ein erhöhtes Unfallrisiko nach sich ziehen könnte, ist die Verkehrserzeugung, die das Projekt mit sich bringt. Durch die Berücksichtigung der in dem Verkehrsgutachten aufgezeigten Maßnahmen sind jedoch diese Gefahren zu reduzieren bzw. minimieren.

5.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile

☐ **Schutzgut Boden**

Der Boden im Planungsgebiet ist durch Versiegelung, Überbauung und in Teilen durch starke Überlagerungen (bis zu 2,3 m) der natürlichen Bodenschichten anthropogen stark überprägt. Natürliche oder naturnahe Bodengefüge sind nicht mehr vorhanden. Im Rahmen der flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen wurden im Planungsgebiet verschiedene Verdachtsflächen festgestellt. Von zentraler Bedeutung ist dabei der Altstandort „ehemaliges Gaswerk/Teerölfabrik“ (Objekt Nr. 1038).

Untersuchungen in diesem Bereich haben ergeben, dass in einer Tiefe von 2 – 3 Meter unter Geländeoberkante sandige schluffige Verhältnisse mit Einlagerungen von Schlackenresten, Teeröl, Teerbrocken und Bauschutt bestehen. In ca. 2 bis 22 m Tiefe besteht das Obere Kieslager mit einem Vorkommen von grobklastischen Sanden und Kiesen.

Darunter befindet sich bis zu einer Tiefe von ca. 26 m unter GOK der obere Kehler Zwischenhorizont mit humosen und tonigen Strukturen. Ab ca. 26 m unter GOK beginnt das mittlere Kieslager mit einem Vorkommen von Sanden und Kiesen (Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, 2003).

Bodenverunreinigungen

Folgende Altstandorte bestehen noch im Planungsgebiet:

1. Altstandort „Lagerplatz Kasernenstraße“ - Objekt Nr. 1642

An dieser Stelle befand sich zwischen 1936 und 1976 ein Lagerplatz.

Auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen wurde dieser Altstandort bei einer Vorklassifizierung am 11.09.1996 auf Beweisniveau „BN 0“ hinsichtlich des Schutzgutes „Grundwasser“ in „Ausscheiden und Archivieren“ nach historischer Erhebung eingestuft. Dies bedeutet, die Fläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus und wird als solche im „Altlastenatlas“ dokumentiert. Mit dieser Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Alt-

lastenbearbeitung ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden kann. Somit sind im Rahmen dieses B-Plans keine weiteren Untersuchungen und Maßnahmen notwendig.

2. Altstandort „Tankstelle Langenbacher“ - Objekt Nr. 1820

Der Altstandort wird in der Altlastenbearbeitung beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Landratsamt Ortenaukreis) hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden - Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN 3“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage nach Durchführung technischer Erkundungsmaßnahmen“ eingestuft. Diese Einstufung bedeutet, dass bei derzeitiger Nutzung und Beibehaltung der vorhandenen Versiegelung des Grundstücks kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung der bewertungsrelevanten Sachverhalte wie Nutzungsänderung, Abbruch- und Erdarbeiten, Entsiegelung oder Neubebauung ist jedoch über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden. Die Einstufung „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demnach nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit. Insbesondere muss die festgestellte Untergrundverunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) im Bereich der ehemaligen Tankanlage berücksichtigt werden.

Eine Untergrunduntersuchung des Ingenieurbüros Roth von 2003 stellt unter der Versiegelung einen mit MKW verunreinigten Bereich von ca. 250m² bis max. 4,5 m unter der Geländeoberkante fest. Somit besteht bei Eingriffen in den Untergrund die Erfordernis einer fachtechnischen Begleitung.

Was das Grundwasser betrifft, so sind die MKW im Abstrom nicht auffällig, aber der Einfluss des ehemaligen Gaswerks ist durch erhöhte PAK-Werte erkennbar. Bezüglich der PAK-Werte sind an dieser Stelle keine gesonderten Maßnahmen notwendig, denn die bereits unter der Objekt Nr. 1038 genannten Maßnahmen (MNA und notfalls eine hydraulische Sicherung) schließen diesen Bereich mit ein.

3. Altstandort Gewerbestraße 1 und 1a - Objekt Nr. 5876

Nach Angaben des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hat die Nacherhebung altlastenverdächtiger Flächen (abgeschlossen im Jahr 2004) diesen Bereich als Altstandort eines Speditionsbetriebes identifiziert. Auf dem Flurstück 3744 soll zwischen 1952 und 1989 eine Spedition betrieben worden sein, deren Gebäude 1999 abgebrochen wurden. Bei einer Vorklassifizierung Ende 2003 wurde der Standort auf Beweisniveau BN=0 eingestuft, für den eine historische Untersuchung durchzuführen ist.

Nachforschungen in der Baurechtsabteilung der Stadt Kehl haben ergeben, dass es sich bei den abgerissenen Gebäude aber um zwei Wohnhäuser gehandelt hat, die lediglich Verwaltungs- bzw. Büroräume einer Spedition beherbergt haben könnten. Zwischen den Wohnhäusern lag eine Garage, doch deren Außenmaße (4m x 6,5m x 2,75m) weisen darauf hin, dass auch sie nicht von einer Spedition genutzt werden konnte. Deshalb wird in diesem Bereich im Zuge des B-Plan-Verfahrens von einer historischen Untersuchung abgesehen.

Kampfmittelbeseitigung

Eine Luftbildauswertung zwecks militärischer Altlastenerkundung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg ergab die Einstufung des gesamten Plangebiets als Kampfmittelverdachtsfläche. Auf der Fläche ist Artilleriebeschuss bzw. starker Artilleriebeschuss erkennbar, auch weitere Kampfmittel können nach jetzigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Somit sind weitere Maßnahmen erforderlich. Vor Baubeginn muss der Investor das Gelände von entsprechenden Experten absuchen und eventuell gefundene Kampfmittel unter fachtechnischer Begleitung bergen und abtransportieren lassen.

☐ **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer

Im Planungsbereich liegen keine Oberflächengewässer. Die Oberflächenentwässerung der Flächen erfolgt derzeit über die Einspeisung in das vorhandene umliegende Mischkanalnetz.

Grundwasser

Der Grundwasserleiter befindet sich im Quartär, im Oberen und Mittleren Kieslager. Grundwasserstauer ist der Obere Kehler Zwischenhorizont. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 3 m und ist geprägt durch eine permanente Grundwasserabsenkung in der Stadt Kehl infolge der Staustufe Gamsheim. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Osten/Südosten bzw. Osten/Nordosten.

Im Bereich des ehemaligen Gaswerks/Teerölproduktfabrik sind Grundwasserverunreinigungen festgestellt worden.

Die Stadt Kehl und die Bundesstraßenverwaltung verpflichten sich in einem Vertrag mit dem Land Baden-Württemberg zur Durchführung eines Monitoring-Programms. Für den Fall, dass negative Ergebnisse aus der Beobachtung geliefert werden, sieht dieser Vertrag vor, eine hydrologische Sicherung vorzunehmen. Das Abstrom-Sicherungskonzept wurde im Frühjahr 2006 aufgrund einer geänderten Grundwasserfließrichtung überarbeitet, so dass auf Grundlage der neuen Konzeption der öffentlich-rechtliche Vertrag anzupassen ist.

☐ **Schutzgut Klima und Luft**

Die lufthygienische Situation für den Bereich des Plangebietes wurden im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes untersucht. Es besteht eine innerstädtische Belastungssituation durch Verkehrsemissionen (Abgase und Feinstäube) z.T. auch durch Hausbrand auszugehen, die allerdings einer üblichen Hintergrundbelastung entsprechen.

Die höchsten Belastungen im Untersuchungsgebiet der Luftschadstoffuntersuchung der LAIRM CONSULT GmbH von November 2005 sind im Bereich der Großherzog-Friedrich-Straße südlich ‚Am Läger‘ - in einigem Abstand zum Plangebiet - vorhanden, so dass Überschreitungen des Feinstaub (PM10)-Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ an mehr als 35 Tagen im Jahr sowie Überschreitungen des ab 2010 geltenden Grenzwertes für Stickstoffdioxid von 40 µg/m³ dort nicht auszuschließen sind. Der Vorsorgewert des Umweltbundesamtes von 3,0 µg/m³ für Dieselruß wird bereits durch die Hintergrundbelastung erreicht.

Vorhandene Immissionen gehen in Hinblick auf Luftschadstoffe tendenziell durch den Einsatz innovativer Techniken bei den Kraftfahrzeugen und den Heizungssystemen zurück. Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzungen am Rande der Kernstadt sind auch diesbezügliche Immissionen für das Planungsgebiet ohne Bedeutung.

Die natürlichen Funktionen wie die Durchlüftungs- und die Luftreinigungsfunktion sind in dem Planungsgebiet nur von untergeordneter Bedeutung, da diese Flächen weder in einem wichtigen Belüftungskorridor liegen, noch aufgrund von umfangreichen Gehölzbeständen eine besondere Funktion zur Luftreinhaltung übernehmen.

☐ **Schutzgut Arten und Lebensräume**

Was das Schutzgut Arten und Lebensräume betrifft, so befinden sich im Plangebiet nur zwei größere zusammenhängende Freiflächen:

Die eine Fläche befindet sich auf dem Flurstück 2107/2 und ist ca. 1.650 m² groß. Auf dieser Brachfläche hat sich spontaner Gehölzaufwuchs entwickelt. Es handelt sich um einen dicht-

ten Bewuchs von Pappeln, Birken, Weiden und Ziergehölz. Durch ihre Lage im Innenbereich und ihrer Isoliertheit hat sie nur eine begrenzte ökologische Funktion. Von Bedeutung ist, dass hier die Versickerungsfunktion des Bodens noch funktioniert und der Bewuchs klein-klimatisch wirkt. Artenschutz ist in diesem Zusammenhang nicht von Bedeutung.

Die andere Fläche liegt auf den Grundstücken 2116/3 und 2116/5. Die Grünfläche besteht aus die Wohnhäuser umgebende private Gärten und hat insgesamt eine Größe von ca. 725 m². Hierbei handelt es sich um Hausgärten, die nicht als ökologisch wertvoll einzustufen sind, doch auch hier ist die Versickerungsfunktion des Bodens noch erhalten.

Auch im Bereich der Gewerbebrache hat sich vereinzelt auf ein paar kleinen Flächen spontaner Gehölzaufwuchs entwickelt. Die größte dieser Flächen ist ca. 150 m² groß, die kleinste ca. 25 m². Zusammen ergeben sie ca. 250 m². Da diese Flächen jeweils relativ klein sind, nicht zusammenhängen und der Bewuchs nicht als ökologisch wertvoll eingestuft wird, sind diese Flächen nicht zwingend zu erhalten.

□ **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Das Plangebiet liegt, wie bereits erwähnt, auf einer innerstädtischen Fläche, die bereits vollständig genutzt war bzw. ist. Das Landschafts- bzw. in diesem Falle Ortsbild ist durch die Brachfläche und die leer stehenden und verfallenden Gebäude gestört. Die mit funktionalen und gestalterischen Defiziten belegte Fläche bedarf einer Neuordnung und städtebaulichen Aufwertung.

□ **Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch ist im Planungsgebiet bzw. im Einwirkungsbereich der Planung insbesondere durch Verkehrsimmissionen betroffen. Insbesondere im Zuge der B 28 – Straßburger Straße ist auch nach der Inbetriebnahme der neuen Rheinbrücke Altenheim-Eschau ein sehr hohes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen. Im Februar 2005 lagen die auf die Tagesverkehrsmenge (DTV 24 „Normalwerktag“) hochgerechneten Querschnittsbelastungen im Bereich der Verknüpfung mit der Lägertangente zwischen ca. 20.400 Kfz/24 h (östlich am Läger) und ca. 28.300 Kfz/24 h (westlich am Läger).

Die höhere Belastung durch Verkehrslärm beschränkt sich hauptsächlich auf die Netzabschnitte der B 28 und „Am Läger“. Die entsprechenden Bereiche sind als Mischgebiet ausgewiesen, in denen sich zu den Straßen hin hauptsächlich gewerbliche Nutzungen befinden. Es grenzen keine sensiblen Bereiche, wie z.B. Wohnnutzungen, unmittelbar an. Sensible Wohnnutzungen befinden sich in dem den Verkehrsachsen abgewandten Bereich des Plangebietes an der Kinzigstraße. Die im Zuge der Realisierung der Bebauungsplaninhalte zu erstellenden Gebäude können als Abschirmung dienen. Sie schützen die Wohnbereiche vor den zusätzlichen Lärmimmissionen.

Die Fläche des Plangebietes ist in der jetzigen Erscheinungsform mit ihren gestalterischen und funktionalen Defiziten in keiner Weise ein Erlebnisbereich für die Innenstadt aufsuchende Gäste und Kunden. Das Ortsbild wirkt auf die Betrachter als verödet.

Lärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (LAIRM CONSULT, Feb. 2006, siehe Pkt. 3.6) wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Vorherzustand bzw. dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt.

Bezogen auf die bestehende Immissionssituation wird festgestellt, dass der Plangeltungsbereich sowie die angrenzende Bebauung bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet ist, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

An der Großherzog-Friedrich-Straße wird bereits im Prognose-Nullfall der Sanierungsgrenzwert von 70 dB(A) tags (für reine und allgemeine Wohngebiete) überschritten. Auch in der Nacht wird an einigen Immissionsorten der Sanierungsgrenzwert von 60 dB(A) nachts (für reine und allgemeine Wohngebiete) bereits im Prognose-Nullfall erreicht bzw. überschritten

Luftschadstoffe

Im Rahmen der Luftschadstoffuntersuchung (LAIRM CONSULT, Nov. 2005, siehe Pkt. 3.6) wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognosezustand berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf das Prognosejahr 2020.

Für die Beurteilung der Luftschadstoffbelastungen wurden die aktuellen Grenz-, Prüf- und Immissionswerte herangezogen, insbesondere die Werte der aktuellen Neufassungen der 22. BImSchV und der TA Luft. Die Beurteilung erfolgte anhand der für den Straßenverkehr maßgeblichen Leitkomponenten Stickstoffdioxid, Benzol, Dieselruß und Feinstaub (PM10).

Im Bereich der Großherzog-Friedrich-Straße südlich Am Läger sind bereits im Prognose-Nullfall hohe Belastungen vorhanden, so dass Überschreitungen des Feinstaub(PM10)-Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ an mehr als 35 Tagen im Jahr sowie Überschreitungen des ab 2010 geltenden Grenzwertes für Stickstoffdioxid von 40 µg/m³ nicht auszuschließen sind. Die Zunahmen im Prognosezustand sind hier mit 2 % und weniger jedoch nur gering, so dass eine Verschlechterung der Situation nicht zu erwarten ist. Der Vorsorgewert des Umweltbundesamtes von 3,0 µg/m³ für Dieselruß wird bereits durch die Hintergrundbelastung erreicht. Im Prognose-Nullfall als auch im Prognosezustand ergeben sich somit geringe Überschreitungen mit bis zu 0,2 µg/m³. In der Großherzog-Friedrich-Straße und im Nahbereich der Parkhausöffnungen sind etwas höhere Überschreitungen um bis zu etwa 0,7 µg/m³ möglich. Hinsichtlich der Bewertung ist festzustellen, dass der Vorsorgewert nicht streng einzuhalten ist, da er keinen Grenzwert darstellt.

Der im Rahmen der vorliegenden Untersuchung festgestellte Konflikt an der Großherzog-Friedrich-Straße hinsichtlich der Feinstaub(PM10)- und Stickstoffdioxid-Immissionen kann zum derzeitigen Zeitpunkt lediglich als Hinweis auf mögliche Grenzwertüberschreitungen dienen. Da die planbedingten Zunahmen nur gering ausfallen, steht die vorliegende Planung einer künftigen Einhaltung der Grenzwerte nicht grundsätzlich entgegen, so dass dieser Konflikt nicht über die Zulässigkeit des Vorhabens entscheiden darf.

□ Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keinerlei Schutzgebiete sowie natürliche oder archäologische Denkmale gem. den Punkten 2.3.1.-2.3.7. und 2.3.9 der Anlage 2 zum UVPG.

Laut des vom Landesdenkmalamt herausgegebenen archäologischen Stadtkatasters Kehl liegt der Standort innerhalb des Interessenbereichs der archäologischen Denkmalpflege. Allerdings gehört das Areal nicht zu Flächen mit Bestand- und Befundschutz, d.h. hier befinden sich keine archäologisch herausragenden Objekte oder Flächen, deren Erhalt anzustreben ist.

Im Untergrund des Bereichs befinden sich keine Fundstücke der Alten Festung Kehl bzw. werden hier auch keine vermutet. Es gibt auch keine anderweitigen archäologische Fundstellen.

Sachgüter stellen die zum Teil erhaltenswerten Wohnhäuser an der Kinzigstraße und die Sporthalle der Tulla-Realschule dar. Der Stadtgrundriss der Kehler Innenstadt, der Anfang des 19. Jahrhunderts von dem badischen Baumeister Friedrich Weinbrenner entworfen wurde, gilt als historisches Erbe, das erhalten bleiben soll bzw. durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten bleibt.

Das alte Gebäude der Tulla-Realschule außerhalb des Plangebietes (Kinzigstraße 36, Flst.-Nr. 2075) ist als Kulturdenkmal ausgewiesen. An der Erhaltung des 1927/28 errichteten Gebäudes besteht öffentliches Interesse.

5.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Bebauung des Geländes sind bau-, anlage- und betriebsbedingt unterschiedliche Auswirkungsgrade zu erwarten. Während anlagebedingt im wesentlichen die unmittelbare Planungsfläche beansprucht wird, sind in der Bauphase durch Emissionen, Verlärmung, optische Beunruhigungen und ggf. Erschütterungen auch angrenzende und benachbarte Bereiche betroffen. Betriebsbedingt muss im wesentlichen durch Störungen aufgrund des Verkehrsaufkommens des großflächigen Einzelhandels gerechnet werden.

□ Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Bodenverhältnisse sind im gesamten Plangebiet durch Versiegelung und Verdichtung sowie im Norden und Nordwesten des Plangebietes zusätzlich durch Bodenverunreinigungen erheblich vorbelastet. Bei Eingriffen in den Untergrund und damit einhergehender Materialentnahme ist mit Schadstoffmobilisierungen und erhöhten Aufwendungen für Mess-, Separations- und Entsorgungsmaßnahmen zu rechnen. Bei einer Bebauung mit hoher Versiegelung ohne Aushub und Unterkellerung kann gemäß des Bodengutachtens auf umfangreichen Bodenaustausch verzichtet werden. Die im Boden befindlichen Schadstoffe können auf Dauer hier fixiert werden.

Zustand während der Bauausführung:

Während der Bauausführung ergibt sich durch die Bautätigkeit (Erd-/Gründungsarbeiten) keine Zustandverschlechterung, da die auf den jeweiligen Grundstücken vorhandenen Böden bzw. Bodenbelastungen am Standort verbleiben bzw. allenfalls kleinräumig umgelagert werden.

Maßnahmen während der Bauausführung:

Im Zuge der Erd-/Gründungsarbeiten werden alle unterirdischen Tanks und die im Nahbereich bekannten kleinräumigen Schadstoffbelastungen durch einen Bodenaustausch saniert, d.h. der ausgehobene schadstoffverunreinigte Boden aus diesen Bereichen wird einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung nach den geltenden rechtlichen Vorgaben des Abfallgesetzes zugeführt. Sämtliche sonstigen Erd-/Massenbewegungen auf dem Gelände werden in Form eines Bodenmanagements dokumentiert, so dass der Aushub- und Wiedereinbauort der jew. Bodenchargen nachvollzogen werden kann.

Zustand mit Bebauung:

Durch die Bebauung mit einer nahezu vollständigen Oberflächenversiegelung kommt es zu einer Zustandsverbesserung, da gegenwärtig nicht versiegelte Flächenabschnitte dann versiegelt sind. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch schadstoffhaltige Niederschlags-/Sickerwässer erfolgt dann nicht mehr.

☐ **Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Grundwasser

Bezüglich der Grundwasserbelastungen verpflichten sich die Stadt Kehl und die Bundesstraßenverwaltung in einem im Sommer 2004 abgeschlossenen Öffentlich-Rechtlichen Vertrag mit dem Land Baden-Württemberg zur Durchführung des MNA-Verfahrens. Das bedeutet, der Bereich muss fachtechnisch überwacht werden, die Grundwasserfließrichtung und die Schadstoffkonzentration im Grundwasser müssen beobachtet bzw. gemessen werden. Die Vertragslaufzeit beträgt zunächst 10 Jahre. Es ist jedoch im Vertrag verankert, dass auch danach noch zumindest ein Minimalmonitoring vorzusehen ist, was in einem Folgevertrag geregelt werden wird.

Für den Fall, dass das MNA negative Ergebnisse liefert, d.h. die Schadstoffe also nicht durch mikrobiologische Prozesse abgebaut und nicht auf natürliche Art zurückgehalten werden, ist als Notfallprogramm eine hydraulische Sicherung vorgesehen. Auch dies ist in o.g. Vertrag geregelt.

Gegenüber diesem abgeschlossenen Vertrag haben sich aktuell Änderungen des Sachstandes ergeben, indem sich die Grundwasserfließrichtung vom Altstandort von ursprünglich Südost in Richtung Nordost geändert hat. Im Frühjahr 2006 wurde daraufhin den geänderten Gegebenheiten Rechnung tragend ein neues Abstrom-Sicherungskonzept erstellt, aus dem sich neuer Beobachtungshorizont ergibt. Die dafür gegebenenfalls benötigten Brunnen liegen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Der bestehende öffentlich-rechtlichen Vertrag ist dementsprechend anzupassen. Die Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Wasser ist somit ausreichend gewährleistet.

Oberflächenwasser

Laut Aussage der Technischen Dienste Kehl muss die Entwässerung in diesem Bereich im Trennsystem erfolgen: Das Regenwasser wird in den Schutter-Mühl-Kanal, der unter der Straße „Am Lager“ liegt, geleitet. Das Kanalsystem verfügt über ausreichende Kapazitäten, so dass die Entwässerung der durch die erhöhte Versiegelung anfallenden größeren Wassermenge problemlos möglich ist. Allerdings wird die Grundwasserneubildungs- und die Verdunstungsrate im Plangebiet reduziert werden. Da sich das Gebiet im dicht besiedelten Innenbereich befindet und bereits derzeit größtenteils versiegelt ist, ist die Schwere und Komplexität dieser Auswirkung als relativ gering einzustufen. Dies gilt insbesondere im Hinblick darauf, dass in Teilen des Objektes die Anlage eines Gründachs geplant ist, was die genannten Auswirkungen vermindert. Aus diesen Gründen wird die Auswirkung als nicht erheblich eingestuft.

☐ **Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft**

Die geplanten Baumaßnahmen finden auf einer Fläche statt, die bereits durch Bebauung und umfangreiche Versiegelung gekennzeichnet ist, so dass durch die anlagebedingte zusätzliche Versiegelung nur geringe Beeinträchtigungen der lokalen Klimaverhältnisse ge-

genüber dem Ausgangszustand zu erwarten sind. Diese sind örtlich begrenzt und haben keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung.

Die lufthygienische Situation wird sich in der Bau- und Betriebsphase durch den auf die Handelseinrichtungen ausgerichteten erhöhten Pkw und temporären LKW-Verkehr geringfügig verändern, was aber keine signifikanten Veränderungen der großräumigen Luftbelastungen zur Folge haben wird.

Durch die Errichtung von teilbegrüntem Dächern kann auch diesen partiellen und lokalen Einwirkungen auf das Klima und die Luft entgegengewirkt werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Landschaft im Sinne einer natürlichen Landschaft ist durch die Planung nicht betroffen, da es sich um eine Überplanung eines innerstädtischen Bereichs handelt. Vielmehr wird ein städtebaulicher Missstand durch die Beseitigung einer Gewerbebrache aufgehoben.

Aus Sicht des Ortsbildes stellt die Planung eine erhebliche Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand dar. Die Art der geplanten Bebauung passt sich besser in die durch innenstadtorientierte Nutzungen geprägte Nachbarschaft ein. Die Planung führt zu einer funktionsgerechten und hochwertigen Nutzung und damit zu einer städtebaulichen Ordnung im Planungsgebiet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Es sind keine immissionsschutzrechtlich relevanten Betriebe geplant. Keine der geplanten Nutzungen erzeugt an sich Umweltverschmutzungen oder Belästigungen. Allerdings zieht der Kunden- bzw. Besucher- sowie der Lieferverkehr zusätzliche Lärmbelästigungen und Luftverschmutzung durch Abgase nach sich.

Lärmimmissionen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Pkt. 3.6) wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Vorherzustand bzw. dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt. Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognosezustand berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf das Prognosejahr 2020.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. Die aktuelle Fassung der DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind Ausweisungen als Kerngebiet (MK) und Mischgebiet (MI) vorgesehen. Das vorhandene Jugendheim ist Bestandteil des Kerngebietes (MK). Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Jugendheims wird von einem Mischgebiet ausgegangen. Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich in folgenden Bereichen:

- Bebauung an der Kinzigstraße (Südseite), Abschnitt von Straßburger Straße bis Kasernenstraße: Dieser Bereich ist gemäß dem Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich Kehl als besonderes Wohngebiet (WB1 und WB2) ausgewiesen.
- Bebauung zwischen Blumenstraße, Kinzigstraße, Marktstraße und Schulstraße: Einstufung gemäß Bebauungsplan „Marktplatz“ als Kerngebiet (MK).
- Bebauung zwischen der Straße „Am Läger“ und der Schulstraße östlich der Marktstraße sowie an der Großherzog-Friedrich-Straße: Einstufung als besonderes Wohngebiet (WB1, WB2) bzw. teilweise als allgemeines Wohngebiet.
- Für die vorhandene Tulla Realschule an der Kinzigstraße ist festzustellen, dass diese Schule kurzfristig aufgelöst wird. Die vorhandene Sporthalle sowie der nördliche neuere Anbau werden abgerissen. Lediglich der historische Altbau wird erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt (ggf. Übernahme durch die Fachhochschule).
- Bebauung nördlich der Straßburger Straße: Ausweisung als Mischgebiet im westlichen Bereich, weiter östlich sind ein Sondergebiet und Gewerbegebiete vorhanden (Bebauungsplan „Läger“).

Für besondere Wohngebiete (WB) ist festzustellen, dass in Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 entsprechende Orientierungswerte festgelegt sind. Die Orientierungswerte für besondere Wohngebiete entsprechen am Tage dem Orientierungswert für Mischgebiete, in der Nacht dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete. Dieser Ansatz berücksichtigt die Zulässigkeit von bestimmten gewerblichen Nutzungen in einem besonderen Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO.

In der TA Lärm und in der 16. BImSchV gibt es für besondere Wohngebiete jedoch keine entsprechenden Immissionsricht- bzw. Immissionsgrenzwerte. Im Folgenden wird daher, auch der tatsächlichen gemischten Nutzung entsprechend, analog zu den Orientierungswerten für die Beurteilung am Tage ein Mischgebiet, in der Nacht ein allgemeines Wohngebiet zugrunde gelegt. Für die künftige Nutzung der bisherigen Tulla-Realschule wird hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgegangen, da die künftige Nutzung unklar ist. Im Übrigen sind für Schulen oder Hochschulen, mit Ausnahme in der 16. BImSchV, keine Orientierungswerte oder Immissionsrichtwerte festgelegt. Die anderen Nutzungen werden entsprechend ihrer Einstufung beurteilt.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen im Prognose-Nullfall und im Prognosezustand wurden die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt. Als gewerbliche Vorbelastung wurde die vorhandene Tankstelle nordöstlich der Straße ‚Am Läger‘ berücksichtigt. Weitere lärmemittierende Gewerbebetriebe sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Auch die weiter entfernten Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Läger“ sind aufgrund der hinreichend großen Entfernung zu den maßgebenden Einwirkbereichen der vorliegenden Planung nicht beurteilungsrelevant.

Es zeigt sich, dass im Prognose-Nullfall die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte überall eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden.

Für den Prognosezustand ergibt sich, dass im Nahbereich des geplanten Einkaufszentrums der Immissionsrichtwert für Kern- und Mischgebiete (gilt tags auch für die besonderen Wohngebiete) von 60 dB(A) tags um bis zu 9 dB(A) überschritten wird. Die Einhaltung der Richtwerte kann durch bauliche Maßnahmen am Einkaufszentrum sichergestellt werden

(schallgedämmte Lüftungslamellen für die Parkdecköffnungen in einigen Bereichen). Nachtanlieferungen durch LKW sind jedoch nicht möglich.

Vereinzelte Anlieferungen mit einem Kleintransporter (Brot, Zeitungen etc.) sind dagegen ohne weiteren Nachweis als unkritisch zu bewerten, sofern keine geräuschintensiven Ladearbeiten stattfinden. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen, sofern keine nächtlichen LKW-Anlieferungen erfolgen.

Eine Erhöhung der Emissionspegel durch den anlagenbezogenen Verkehr im öffentlichen Straßennetz außerhalb des Plangeltungsbereichs von 3 dB(A) und mehr ist nicht zu erwarten, so dass die Kriterien der TA Lärm für die Erheblichkeit der Zunahme der Geräuschbelastung nicht erfüllt sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass der geplante Betrieb des Einkaufszentrums mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist. Die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit am vorgesehenen Standort ist aus der Sicht des Schallschutzes somit gewährleistet. Da im Prognose-Nullfall nur geringe Immissionen aus Gewerbelärm im Umfeld des Plangeltungsbereiches vorhanden sind, ergeben sich im Prognosezustand rechnerisch deutliche Zunahmen. Diese Zunahmen sind jedoch unbedenklich, solange die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dies wird durch die vorliegende Planung unter Berücksichtigung der oben vorgeschlagenen baulichen Maßnahmen zum Lärmschutz gewährleistet.

Spezielle Festsetzungen zum Schutz der von dem Einkaufszentrum ausgehenden Geräusche sind nicht erforderlich, da die exemplarische Untersuchung auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen gezeigt hat, dass eine Lösung im nachgeordneten Genehmigungsverfahren möglich ist (Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung).

Verkehrslärm

Die Straßenverkehrsbelastungen wurden im Rahmen einer aktuellen Verkehrsuntersuchung ermittelt (Prognosehorizont 2020). Die Zugzahlen für die Bahnstrecken wurden von der Deutschen Bahn AG zur Verfügung gestellt (Prognose 2015), Zugzahlen für 2020 sind nicht verfügbar. Der Plangeltungsbereich sowie die angrenzende Bebauung sind bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

Die Zusatzverkehre vom/zum Plangebiet führen an den maßgebenden Wohngebäuden tags zu Zunahmen der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm, die überwiegend im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und darunter liegen. Lediglich an der Marktstraße sind mit bis zu 1,6 dB(A) etwas höhere Zunahmen zu erwarten. Die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht. In der Nacht fallen die Zunahmen der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm etwas geringer aus, da keine Neuverkehre zum Einkaufszentrum zu erwarten sind.

An der Großherzog-Friedrich-Straße wird bereits im Prognose-Nullfall der Sanierungsgrenzwert von 70 dB(A) tags (für reine und allgemeine Wohngebiete) überschritten. Durch die zusätzlichen Verkehre vom/zum geplanten Einkaufszentrum ergeben sich jedoch nur geringe Zunahmen von 0,2 dB(A). Diese Zunahmen liegen deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und sind daher sowohl subjektiv als auch messtechnisch nicht wahrnehmbar.

Auch in der Nacht wird an einigen Immissionsorten der Sanierungsgrenzwert von 60 dB(A) nachts (für reine und allgemeine Wohngebiete) bereits im Prognose-Nullfall erreicht bzw. überschritten. Dort sind im Prognosezustand jedoch keine Zunahmen zu erwarten.

Für den gesamten Verkehrslärm unter Einbeziehung des Schienenverkehrslärms ergeben sich vergleichbare Aussagen.

Im Bereich der rückwärtigen Fassaden an der Kinzigstraße sind aufgrund der Abschirmung durch die geplanten Baukörper überwiegend Abnahmen der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm um bis zu 10 dB(A) zu erwarten. Unter Einbeziehung des Schienenverkehrslärms verbleiben hier Abnahmen um bis zu 5 dB(A). Die Immissionsgrenz- bzw. Orientierungswerte werden daher im Prognosezustand teilweise eingehalten.

Abschließend ist festzustellen, dass eine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation aus Straßenverkehrslärm nicht zu erwarten ist. Die Zunahmen des Verkehrslärms durch das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet sind aus lärmtechnischer Sicht als unerheblich zu bewerten.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird der Orientierungswert für Kerngebiete von 65 dB(A) tags durch den Verkehrslärm teilweise eingehalten, der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts jedoch überall überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Kern- und Mischgebiete von 64 dB(A) tags wird teilweise eingehalten, nachts wird der Grenzwert von 54 dB(A) überschritten. Auf der Mischgebietsfläche werden die Orientierungswerte von 60/50 dB(A) tags/nachts und die Immissionsgrenzwerte von 64/54 dB(A) tags/nachts im Schutz der Gebäude teilweise eingehalten. Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Zusammenfassung Gesamtlärm

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Verkehrslärm nahezu überall pegelbestimmend ist. Lediglich im nahen Umfeld des Einkaufszentrums sind maßgebende Anteile aus dem Gewerbelärm tags zu erwarten.

Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognosezustand gegenüber dem Prognose-Nullfall ist festzustellen, dass die höchsten Zunahmen mit bis zu 1,6 dB(A) in der Marktstraße zu erwarten sind. An den anderen Immissionsorten liegen die Zunahmen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A), die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht.

Im Umfeld des Einkaufszentrums verbleiben vielmehr aufgrund der Abschirmung des Verkehrslärms durch die geplanten Baukörper Abnahmen der Gesamtbelastung um bis zu etwa 5 dB(A), insbesondere in den unteren Geschossen.

Luftschadstoffe

Parallel zur schalltechnischen Untersuchung wurde eine Luftschadstoffuntersuchung erarbeitet, deren Ergebnisse seit November 2005 vorliegen (vgl. Pkt. 3. 6).

Im Rahmen des Umweltberichts dieses Bebauungsplanes sind die Veränderungen der Luftschadstoffbelastungen im Bereich der angrenzenden schützenswürdigen Nutzungen aufzuzeigen und zu bewerten. Dabei wird der Prognose-Nullfall mit dem Prognose-Planfall verglichen. Insbesondere ist die Einhaltung der aktuellen bzw. ab 2010 geltenden Grenzwerte zu prüfen. Auch für das Plangebiet selbst ist die Einhaltung der Grenzwerte nachzuweisen, gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Immissionsminderung vorzuschlagen.

Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der aktuellen Grenz- und Richtwerte auf nationaler und europäischer Ebene (22. BImSchV, EU-Richtlinien, TA Luft, Länderausschuss für Immissionsschutz). Als maßgebliche Schadstoffkomponenten für den Straßenverkehr sind Stickstoffdioxid, Benzol, Feinstaub (PM10) und Dieselruß einzubeziehen. Die maßgeblichen Quellen sind durch das öffentliche Straßennetz im Untersuchungsgebiet gegeben. Des Weiteren werden die Emissionen von dem Parkdeck und der Anlieferzone berücksichtigt.

Die Abgas-Emissionen durch die Kfz-Fahrten auf den Straßen und dem Parkdeck wurden mithilfe des Handbuchs Emissionsfaktoren (Umweltbundesamt) berechnet. Ergänzend werden auch Zuschläge für Kaltstarts, Emissionen nach dem Abstellen des heißen Motors und eine Verdampfung aus dem Fahrzeugtank einbezogen. Die Staubaufwirbelung auf Straßen durch den Fahrzeugverkehr wird anhand aktueller Emissionsfaktoren (Lohmeyer 2004) berücksichtigt, die auf der Auswertung aktueller Messdaten beruhen.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, das bei Betrachtung der Gesamtemissionen für die Schadstoffe NO_x, Benzol und Dieselruß im Untersuchungsgebiet, im Prognosezustand gegenüber dem Prognose-Nullfall je nach Schadstoff Zunahmen zwischen 5 und 9 % zu erwarten sind. Lediglich für Benzol ist mit höheren Zunahmen von etwa 56 % zu rechnen. Für die Kohlendioxidemissionen ergeben sich gegenüber dem Prognose-Nullfall Zunahmen um etwa 11 %.

Immissionsseitig ist im Bereich der maßgeblichen schützenswerten Bebauung festzustellen, dass für die untersuchten Schadstoffkomponenten NO₂, Benzol und Feinstaub (PM10) die derzeit geltenden Grenz- und Prüfwerte zum Schutz des Menschen sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognosezustand überwiegend eingehalten werden, insbesondere auch im Umfeld des Plangebiets. Darüber hinaus werden auch die zu späteren Zeitpunkten (ab 2010) vorgesehenen Grenzwerte eingehalten.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die planbedingten Zunahmen der Schadstoffimmissionen für alle Schadstoffkomponenten überwiegend in der Größenordnung von 5 % und weniger liegen (Vergleich Prognosezustand/Prognose-Nullfall). Lediglich im nahen Umfeld des geplanten Parkhauses sind teilweise höhere Zunahmen zu erwarten. Die Grenzwerte werden aber auch hier eingehalten.

Aus lufthygienischer Sicht ist das geplante Vorhaben den Ergebnissen der Untersuchung entsprechend mit dem Schutz der angrenzenden Nutzungen verträglich. Im Hinblick auf die teilweise nicht auszuschließenden Grenzwertüberschreitungen der Feinstaub (PM10)- und Stickstoffdioxid-Immissionen ist festzustellen, dass die maßgebende Belastungssituation bereits im heutigen Zustand bzw. im Prognose-Nullfall gegeben ist. Die Zunahmen der Gesamtbelastungen durch das Planvorhaben sind in den Bereichen, wo Grenzwertüberschreitungen nicht ausgeschlossen werden können, von untergeordneter Größe und daher nicht beurteilungsrelevant. Eine maßgebende Verschlechterung der Situation durch das Planvorhaben ist nicht zu erwarten.

Festsetzungen zum Schutz vor Luftschadstoffemissionen oder -immissionen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

□ Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte Bereiche innerhalb des Plangebietes sind nicht betroffen. Die ortsbildprägenden Wohnhäuser im westlichen Teil der Kinzigstraße (Haus Nr. 12-20) sind von der Entwicklung der geplanten Handelseinrichtungen nicht betroffen. Das Baukonzept des geplanten Vorhabens wird auf den Grundriss der Stadt Kehl Rücksicht nehmen und sich

einfügen. Durch die Herstellung einer neuen „Stadtkante“ wird der historische Stadtgrundriss gestalterisch ergänzt

Dagegen werden weitere Sachgüter durch Überplanung in Form von Wohnhäusern in der Kinzigstraße beeinträchtigt. Bei Umsetzung des gesamten Konzeptes des Einkaufszentrums sind die Gebäude Kinzigstraße Nr. 22, 24, 26 28 und 28a zu beseitigen. Hierzu ist noch entsprechender Grunderwerb vorzunehmen. Die Sporthalle der Tulla-Realschule wird nach den Plänen der Stadt unabhängig vom Planvorhaben beseitigt.

Zusammenfassung der Wechselwirkungen

Die Untersuchung bzw. Darstellung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dient der übergreifenden Veranschaulichung von erheblichen Auswirkungen des Vorhabens. Durch die weitgehende Versiegelung des Planungsbereichs gehen weitere Flächen mit Vegetationsbeständen und Versickerungsfunktionen verloren und haben somit einen Einfluss, wenn auch nur geringen, auf die Neubildung von Grundwasser und die kleinklimatische Situation.

Diese Bereiche, die im begrenzten Maße als Lebensraum für angepasste Tiergruppen (Vögel, Kleinsäuger, Insekten) zur Verfügung standen, gehen verloren. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern kann einen Ausgleich für verlorene Qualitäten schaffen.

Durch die Überbauung der Fläche und das vorgesehene Überwachungsprogramm und ggf. Sanierungsprogramm des Grundwassers wird eine dauerhafte Lösung zur Bewältigung dieser Umweltproblematik geschaffen.

Mit der Bildung der neuen Stadtkante verbessert sich das Ortsbild und die Bedingungen für die Aufenthaltsqualität dieses Bereichs für die Menschen. Mit der Schaffung dieser neuen Sachgüter sind die Bedingungen geschaffen, den historischen Stadtgrundriss verträglich zu ergänzen und neu zu definieren.

Das Verkehrsaufkommen wird sich im Plangebiet und in der Nachbarschaft des Planungsgebietes erhöhen und Maßnahmen zum Immissionsschutz werden für einzelne Nutzungen erforderlich und zu realisieren sein.

5.6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan ‚Innenstadt-Nord‘ überplant Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur ‚Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich Kehl‘ von 1988. Es handelt sich dabei nicht um ein qualifizierten Bebauungsplan, da nur Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzungen getroffen werden. Dies bedeutet, dass für alle anderen baurechtlichen Belange § 34 BauGB zuständig ist. Es werden in dem Bebauungsplan von 1988 keine gesonderten Festsetzungen zu den Belangen der Umwelt festgesetzt. Somit ist eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, da gemäß § 1a (3)Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Auch die vorhandenen ruderalen Vegetationsbestände haben keinen hohen ökologischen Wert. Durch eine Beseitigung dieser Flächen sind Belange von Natur und Landschaft nicht erheblich betroffen.

Natur und Landschaft

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgrund von erheblichen Eingriffen in die einzelnen Schutzgüter sind zu vermeiden. Wenn dies aufgrund anderer vorrangiger Belange nach erforderlicher Abwägung nicht möglich ist, sind die verbleibenden Einwirkungen zu minimieren. Verbleiben trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen weitere Beeinträchtigungen, sind Maßnahmen zum Ausgleich durchzuführen. Dies ist, wie dargestellt, nicht der Fall.

Als wichtigste Vermeidungsmaßnahme ist die Standortwahl zu nennen. Durch die Umnutzung und Inanspruchnahme einer Gewerbebrache wird ein vorbelastetes, ökologisch wenig empfindliches Areal genutzt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter können weitgehend ausgeschlossen werden.

Das Überwachungs- und Sanierungsprogramm zum Grundwasser sichert weitere Belastungen dieses Schutzgutes.

Die Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung auf benachbarte Strukturen sichert eine Einpassung des Objektes in den Siedlungskörper der Kernstadt.

Unfälle

Das Unfallrisiko im Planungsgebietes und dessen Umfeld kann durch entsprechende verkehrsplanerische und -technische Maßnahmen auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Das Risiko im Einfahrtsbereich des Lieferverkehrs in der Kinzigstraße ist laut Polizeidirektion Offenburg nicht erheblich, sofern sich den LKW auf dem Gelände eine Wendemöglichkeit bietet und diese nicht rückwärts ein- oder ausfahren müssen. Deshalb wird der Lieferbereich so konzipiert, dass die Lieferfahrzeuge auf dem Gelände wenden können.

Im Bereich der Parkhausein- und Ausfahrt „Am Läger“ besteht laut Experten der Polizeidirektion und des Straßenbauamtes kein erhöhtes Unfallrisiko, wenn der Zugang wie ein Knoten angelegt wird, der die Möglichkeit für eine Lichtsignalsteuerung bietet (die Inbetriebnahme einer Lichtsignalanlage wird jedoch nur für den Fall notwendig, dass die Tram auf der Straße „Am Läger“ entlanggeführt wird) und wenn genügend Aufstellflächen vorhanden sind. Auch dieser Bereich wird entsprechend konzipiert werden.

Durch entsprechende Konzeptionen kann das Unfallrisiko demnach an beiden Stellen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden, so dass weitere Untersuchungen bzw. Maßnahmen nicht notwendig sind.

Abfallerzeugung

Ein Projekt dieser Größenordnung und mit den geplanten Nutzungen kann problemlos an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen werden. Die vorgesehenen Nutzungsbereiche erzeugen weder Sondermüll noch Abfall in einer Größenordnung, die nicht mehr durch die öffentliche Müllentsorgung bewältigt werden kann.

5.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltwirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Zur Überwachung (Monitoring) der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Monitoringprogramm Natural Attenuation (MNA): Der boden- und grundwasserbelastete Bereich muss fachtechnisch überwacht werden; die Grundwasserfließrichtung und die Schadstoffkonzentration im Grundwasser sind zu beobachten und zu messen. Dies erfolgt zunächst für einen Zeitraum von 10 Jahren. Im Anschluss daran erfolgt weiter ein Minimalmonitoring, das in einem Folgevertrag geregelt werden wird.
- Für den Fall, dass das MNA negative Ergebnisse liefert, wird das Notfallprogramm zur hydraulischen Sicherung des Grundwassers gemäß des aktuellen Sicherungskonzeptes vorgesehen.
- Zur Überwachung unvorhergesehener Auswirkungen auf Kulturgüter wird bei den geplanten Baumaßnahmen auf kulturhistorisch bedeutende Bodenfunde geachtet. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden entsprechende Funde bei der zuständigen Behörde angezeigt.

5.8 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten beim Zusammenstellen dieser Unterlagen sind nicht aufgetreten. Für sämtliche in die Planung einzustellenden öffentlichen Belange liegen gutachterliche Stellungnahmen und Untersuchungen vor, deren Ergebnisse in diese Endfassung zum Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

5.9 Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch die Wahl eines innerstädtischen und vorbelasteten Standort hat die Stadt Kehl einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung und Minimierung von Umweltbeeinträchtigungen geleistet.

Die schutzgutbezogene Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergab, dass beim Schutzgut Mensch hinsichtlich der Erlebnisvielfalt und Aufenthaltsqualität im Planungsgebiet eine Verbesserung durch die Beseitigung der verödeten Brachfläche zu erwarten ist. Durch die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsimmissionen und damit die Einhaltung der zulässigen Richt- bzw. Grenzwerte ist die Belastungssituation der umliegenden Wohnbevölkerung im rechtlichen Rahmen.

Bezogen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist mit keiner wesentlichen Veränderung gegenüber der gegenwärtigen Situation zu rechnen. Zwar werden Gehölzbestände beseitigt, diese haben jedoch keine besondere Bedeutung für den Artenschutz.

Der Bodenhaushalt wird aufgrund der starken anthropogenen Überprägung und der Belastung durch Kontaminationen durch die Baumaßnahme nicht zusätzlich belastet. Es wird im Gegenteil durch die Überbauung und die dauerhafte Deckelung der Bodenbelastungen eine Stabilisierung und somit Verbesserung erreicht.

Für die Probleme mit der Grundwasserbelastung ist das Monitoringprogramm vorgesehen, dass letztlich auch zu einer Sanierung bzw. Reinigung des oberflächennahen Grundwasserabstroms führen kann.

Hinsichtlich der klimatischen Situation ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen.

Bezogen auf die Luftqualität ist festzustellen, dass keine immissionsschutzrechtlich relevanten emittierenden Betriebe im B-Plangebiet zulässig und geplant sind und lediglich aus der deutlich intensiveren Nutzung im Plangebiet ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Durch die Orientierung des Bauwerkes und der Zufahrten zu den Verkehrsanlagen und den durchzuführenden Maßnahmen zum Immissionsschutz werden die zulässigen Richt- und Grenzwerte eingehalten.

Von dem Vorhaben ist keine Landschaft im Sinne einer natürlichen Landschaft betroffen. Bezogen auf das Ortsbild wird durch die Fortführung bzw. Ergänzung der Bebauung der Kernstadt ein städtebaulicher Missstand behoben und das Erscheinungsbild und damit die städtische Attraktivität dieses Bereiches gesteigert.

Denkmalgeschützte Bereiche innerhalb des Plangebietes sind nicht betroffen. Die ortsbildprägenden Wohnhäuser im westlichen Teil der Kinzigstraße (Haus Nrn. 12-20) sind von der Entwicklung der geplanten Handelseinrichtungen nicht betroffen.

Dagegen werden weitere Sachgüter durch Überplanung in Form von Wohnhäusern in der Kinzigstraße beeinträchtigt. Bei Umsetzung des gesamten Konzeptes des Einkaufszentrums sind die Gebäude Kinzigstraße Nr. 22, 24, 26, 28 und 28a zu beseitigen. Hierzu ist noch entsprechender Grunderwerb vorzunehmen. Die Sporthalle der Tulla-Realschule wird nach den Plänen der Stadt ohnehin beseitigt.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass bei Berücksichtigung aller Umweltwirkungen sowie der Vorbelastung des Standortes und der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine Verträglichkeit des Vorhabens aus Sicht der Umweltvorsorge gegeben ist.

6. ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

6.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Beteiligungsphasen gem. § 3 und § 4 BauGB dargelegt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die vorliegenden Planunterlagen eingearbeitet bzw. unterliegen der Abwägung durch die Stadt Kehl.

6.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung in diesem Verfahren fand in Form einer Bürgerversammlung am 19.07. 2004 in der Stadthalle der Stadt Kehl am Rhein statt. Anwesend waren ca. 70 Bürger. Hauptsächlich Gegenstand der Erörterungen war der geplante Umbau der Tulla-Realschule in ein Hotel. Diese Planung wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht weiter verfolgt und ist nicht mehr Bestandteil des gegenüber Stand Juli 2004 reduzierten Geltungsbereiches.

6.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Eine erste frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in diesem Planverfahren fand bereits mit Anschreiben vom 30.01.2004 stattgefunden. Seit diesem Zeitpunkt hat sich die Planung in einigen Punkten geändert. In die vorliegenden Unterlagen dieses Bebauungsplanes sind zum Teil damalige Stellungnahmen eingeflossen, sofern sie Belange und Sachverhalte berühren, die in der damaligen und in der aktuellen Planfassung identisch bzw. vergleichbar sind. Dies betrifft insbesondere raumordnerische, regionalplanerische sowie lärmtechnische Belange.

Da aufgrund von zwischenzeitlichen Verzögerungen im laufenden Verfahren der Satzungsbeschluss nicht bis Juni 2006 gefasst werden kann, und der B-Plan somit nicht nach altem Planungsrecht abgeschlossen werden kann, erfolgt mit dem Verfahrensschritt der Offenlage ein Wechsel auf das neue Recht (Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004), nach dem für jeden Bauleitplan eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss.

Aus diesem Grund fand mit Anschreiben vom 17. Oktober 2005 eine zweite frühzeitige Beteiligung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange statt, die für die unterschiedlichen Umweltbereiche zuständig sind, verbunden mit der Aufforderung, der Stadt Kehl am Rhein Hinweise zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu geben.

Von den acht angeschriebenen Behörden und Verbänden gaben vier keine Stellungnahmen ab. Stellungnahmen gingen von vier Ämtern des Landratsamtes Ortenaukreis ein, die sich sämtlich mit der Planung einverstanden zeigten. Weiter gehende Hinweise und Informationen gingen vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu den Belangen Altlasten und Bodenschutz/Abfallverwertung ein, die in die vorliegenden Planunterlagen eingeflossen sind.

6.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.04. - 04.05.2006 statt. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen bei der Planungsabteilung der Stadt Kehl in diesem Zeitraum drei Stellungnahmen von Anwohner ein. Zwei der Stellungnahmen waren wortgleich. Es wurden Bedenken geäußert, dass das geplante Einkaufszentrum einen schwerwiegenden Eingriff in die Stadtstruktur bedeute, die Planung den bisherigen Wohnumfeldverbesserungen zuwider laufe, die Bedeutung der Kasernenstraße als Zufahrt zur Innenstadt hervorgehoben und ange-regt, den Geltungsbereich um Wohngrundstücke nördlich der Kinzigstraße zu reduzieren. Es wurde auf eine alte Linde hingewiesen, die bei Realisierung des Projektes nicht zu erhalten ist. Es wurde eine mangelnde Öffentlichkeitsbeteiligung bemängelt.

Zwei Einwendungen von Bürgern erreichten die Stadt erst nach Ablauf der Einwendungsfrist und konnten in der Vorlage für die Ausschusssitzung vom 21.06.06 nicht mehr berücksichtigt werden. Die Abwägung und der Beschluss über diese Einwendungen erfolgte nachträglich. Bedenken wurden hinsichtlich der Anpassung des Vorhabens an die Ziele der Raumordnung, vor allem in Bezug auf die Großflächigkeit der Einzelhandelsgeschäfte geäußert. Für ein Altenpflegeheim, welches zu diesem Zeitpunkt noch Bestandteil der Planung war, gebe es in Kehl nachweislich keinen Bedarf. Das Verfahren sei nicht ergebnisoffen durchgeführt worden, da sich die Stadt bereits im Vorfeld vertraglich gebunden habe, einen Bebauungsplan aufzustellen. Weiterhin werde das Wohngebäude Kinzigstraße 26 sowie das gesamte Wohnumfeld durch das Vorhaben städtebaulich stark beeinträchtigt. Ebenfalls bemängelt

wurde, dass das Vorhaben dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg sowie dem Leitbild der Stadt Kehl widerspräche.

Den formulierten Bedenken wird im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange nicht gefolgt, da das geplante Einkaufszentrum keinen schwerwiegenden Eingriff in die historische Stadtstruktur darstellt, sowohl in Bezug auf die historischen Achsen des Weibrenner-Plans, als auch bezogen auf die Nutzungsstruktur des Umfeldes. Vielmehr erfolgt durch Rekonstruktion der nördlichen Blumenstraße als Fußgängerzone sowie Re-Urbanisierung der Gewerbebrache mit einhergehender städtebaulicher Fassung des nördlichen Innenstadtrandes eine Aufwertung des Areals, die keineswegs in Widerspruch zu bisher durchgeführten Wohnumfeldverbesserungen steht. Die Schließung des nördlichen Abschnitts der Kasernenstraße für den Kfz-Verkehr und Verlagerung auf leistungsfähigere Straßenzüge stellt ebenfalls eine qualifizierende Maßnahme für das Wohnumfeld dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht um die angesprochenen Wohngrundstücke an der Kinzigstraße reduziert, da diese Grundstücke von der Stadt erworben wurden, um auch an dieser Stelle einen städtebaulichen Zusammenhang zwischen dem Einkaufszentrum und der Kinzigstraße herzustellen, hauptsächlich aber, um den Flächenbedarf für ein rentables, zentrumsstärkendes Einkaufszentrum sicher zu stellen. Die Einbeziehung dieser Grundstücke ist Voraussetzung für die Wirtschaftlichkeit des Projektes.

Der zu fällende Baum wird durch Ersatzpflanzungen im Stadtgebiet kompensiert. Dies wird durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kehl und dem Projektentwickler sichergestellt. Das Planverfahren wurde in Bezug auf die Beteiligungsphasen und die Abwägung aller zu berücksichtigten Belange ordnungsgemäß durchgeführt.

In einem bereits im Januar 2004 geführten Fachgespräch kamen die für die Raumordnung zuständigen Stellen zu dem Schluss, dass von dem Vorhaben keine raumbedeutsamen Auswirkungen zu erwarten seien. Auch nach Änderungen in der Planung bestätigt ein Gutachten, dass das Vorhaben keine nennenswerten Auswirkungen auf das Umfeld haben wird.

Die Planungen für ein Altenpflegeheim wurden durch den Investor mittlerweile verworfen und sind nicht mehr Bestandteil des Vorhabens.

Der städtebauliche Vertrag, den die Stadt mit dem Investor geschlossen hat, enthält unter §4 einen Passus, welcher der Stadt jegliche Entscheidungsfreiheit hinsichtlich der Aufstellung und des Inhalts des Bebauungsplanes vorbehält.

Die Stadt sieht weiterhin weder einen Widerspruch der Planung zum Landesentwicklungsplan noch zum städtebaulichen Leitbild Kehls. Im Gegenteil beseitigt das Vorhaben einen städtebaulichen Missstand am Stadteingang Kehls und stärkt die städtebauliche Entwicklung an einem wichtigen innerstädtischen Standort.

6.1.4 Ergebnisse der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung fand in der Zeit vom 03.04. - 04.05.2006 die Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden statt. Es gingen in diesem Zeitraum fünf für die Abwägung relevante Stellungnahmen ein. Der Schwerpunkt der Stellungnahmen lag bei der geplanten Größe der Verkaufsfläche des projektierten Einkaufszentrums und den damit verbundenen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen der Innenstadt von Kehl (IHK Südlicher Oberrhein, Regionalverband südlicher Oberrhein und Einzelhandelsverband Südbaden) sowie auf die Innenstadt von Straßburg (Communauté Urbaine de Strasbourg).

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Ortenaukreis macht eine Zustimmung zum Bebauungsplan vom Vorliegen eines neuen Abstrom-Sicherungskonzeptes aufgrund der geänderten Grundwasserfließrichtung im Plangebiet und entsprechende öffentlich-rechtliche Regelungen abhängig.

In Bezug auf die Größe, die städtebauliche Integration und die Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums sieht sich die Stadt Kehl in Widerspruch zu den diesbezüglich vorgebrachten Einwendungen.

Bei dem Projekt handelt es sich um eine Erweiterung der Innenstadt, die sich dadurch dokumentiert, dass eine unmittelbare Einbindung in die Fußgängerzone (Blumenstraße – Geschäftsbesatz beginnt in ca. 100 Meter Entfernung) erfolgen wird. Gerade die städtebauliche Konzeption der vorliegenden Planung mit einer aus der Mall des Einkaufszentrums diagonal auf den gestalteten Platz mit Anschluss an die Fußgängerzone am „Centrum am Markt“ führenden Passage ist aus Sicht der Stadt Kehl in besondere Weise geeignet, die Ergänzungsfunktion zum bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt und die dem entsprechenden Synergieeffekte der zusätzlichen Kaufkraft für den bestehenden Einzelhandel zu gewährleisten.

Das geplante Einkaufszentrum wird durch ein modernes Flächenkonzept, das in vergleichbarer Form im traditionellen Zentrumsbereich nicht möglich ist, durch eine günstige Verkehrslage und durch ein zusätzliches Stellplatzangebot geprägt. Auf Grund seiner Größe und seines Branchenmixes handelt es sich um ein attraktives Einkaufszentrum, das den eingetretenen Bedeutungsverlust der Innenstadt ausgleichen soll. Die von dem Projekt ausgehenden Veränderungen sind, wie im Einzelhandelsgutachten ausgeführt, mit Belastungen im Bestand verbunden, die jedoch, wie im Ergebnis der Potenzial- und Standortanalyse festgestellt wird, nicht den Umfang von negativen städtebaulichen Auswirkungen haben werden.

Das vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz geforderte aktuelle Abstrom-Sicherungskonzept wurde zwischenzeitlich erstellt und dem Amt übergeben. In Hinsicht auf die Sanierungskonzeption ergibt sich ein veränderter Beobachtungshorizont. Die gegebenenfalls erforderlichen Brunnen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes. Der öffentlich-rechtliche Vertrag mit dem Landratsamt über die Durchführung einer hydraulischen Sicherung wird den neuen Gegebenheiten angepasst.

6.2 Planerische Konfliktbewältigung außerhalb des Bebauungsplanes

6.2.1 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Kehl und dem Investor des geplanten Einkaufszentrums wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem die Sachverhalte vertraglich geregelt werden, die sich nicht mit planungsrechtlichen Instrumentarium entsprechend festsetzen lassen.

Wesentlicher Regelungsgehalt ist neben den Details der Erschließungsmaßnahmen, insbesondere die Anbindung an die Fußgängerzone und die vertragliche Beschränkung der Verkaufsflächen auf maximal 10.000 m². Die zulässigen Verkaufsflächen gliedern sich wie folgt:

Verbrauchermarkt:	max. 4.500 m ²
Elektrofachmarkt	max. 2.000 m ²
Weitere Handelsbetriebe:	max. 3.500 m ²
Shops:	max. 1.000 m ²

Die in der Summe 11.000 m² ergebenden maximal zulässigen Nutzungskomponenten sind durch entsprechende Anpassungen im vorgegebenen Rahmen bis zur maximal zulässigen Verkaufsfläche von 10.000 m² kombinierbar.

Auf Grundlage dieser festgelegten Höchstgrenzen für einzelne Nutzungen und die Verkaufsfläche insgesamt wird zu Gunsten der Stadt Kehl eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen, die eine Änderung nur im Einvernehmen mit der Stadt Kehl zulässt. Die Stadt erhält so eine Sicherheit über bestimmte Nutzungen im Einkaufszentrum über die Erstbelegung hinaus, die gleichzeitig die wirtschaftlichen Möglichkeiten eines dauerhaften Betriebes nicht einschränkt.

Ebenfalls Bestandteil des städtebaulichen Vertrages ist die Verkaufsflächendefinition, nach der die Passage (Mall), die Vorkassenbereiche – sofern keine Waren aufgestellt werden, vom Kunden nicht betretbare Thekenbereiche sowie die Abstellflächen für Einkaufswagen nicht zu den Verkaufsflächen zählen.

Weitere Bestandteile des Regelungsgehaltes im städtebaulichen Vertrag wie die Fassadengestaltung des Bauvorhabens sowie nachbarschützende Belange wie das nächtliche Anlieferungsverbot durch LKW werden ebenso wie notwendig werdende Ersatzpflanzungen mit in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

6.2.2 Regelungen in nachfolgenden Verfahren

Die in Teilen des Plangebietes bestehenden Bodenverunreinigungen werden im Bebauungsplan entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet, um auf Ebene der Bauleitplanung auf die während der Bauausführung einzuhaltenden abfallrechtlichen Bestimmungen hinzuweisen.

Sämtliche Erd- und Gründungsarbeiten, Erd- und Massenbewegungen sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept, welches den Anforderungen der Umweltfachbehörden entspricht, findet sich in der Erarbeitung, wird mit den entsprechenden Behörden abgestimmt und ist umzusetzen.

Aufgrund des Monitoring-Verfahrens befinden sich im Plangebiet mehrere Grundwassermessstellen und Brunnen zur Grundwasserförderung. Ein Teil der Grundwassermessstellen können beseitigt oder verlegt werden. Teile dieser Einrichtungen können auch in den geplanten Gebäuden in dafür geeigneten Bereichen wie z.B. Technikräume untergebracht werden. Die diesbezüglichen bereits stattgefundenen Abstimmungen sind auf der Baugenehmigungsebene verbindlich zu regeln und zu beauftragen. Regelungen auf der Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich. Die aufgrund des geänderten Sicherheitskonzept erforderlichen Brunnen liegen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Im Baugenehmigungsverfahren sind auf die Baulichkeiten bezogene schallschützende Belange wie das Erfordernis des Einbaus von schallgedämmten Lüftungslamellen für die Parkdecköffnungen in einigen Bereichen und die Einhaltung der Lärmpegelbereiche zu regeln bzw. zu beauftragen.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. § 1 [2] BauNVO)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten mit Rechtswirksamkeit alle bisherigen Festsetzungen des am 03.09.1988 in Kraft getretenen Bebauungsplans zur ‚Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich Kehl‘, die verbindliche Regelungen der in § 9 des BauGB bezeichneten Art enthalten‘, außer Kraft.

7.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. § 1 [2] BauNVO

❑ Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO

Entsprechend der geplanten Nutzungsstruktur im Plangebiet, die eine räumliche und funktionale Verflechtung und Ergänzung der Innenstadt darstellt, ist die Festsetzung eines Kerngebietes aus Sicht der Stadt Kehl am besten geeignet, den Gebietscharakter entsprechend der Entwicklungskonzeption der Stadt herzustellen. Neben den großflächigen Handelseinrichtungen sind als bauliche Nutzungen auch Dienstleistungen, Büronutzungen, Gastronomie sowie Wohnnutzungen vorgesehen, so dass es sich um eine innerstädtische Nutzung handelt.

Gegenüber der Vorentwurfsfassung wird somit kein sonstiges Sondergebiet im Geltungsbereich festgesetzt. Eine Festsetzung als Kerngebiet ist allein schon aufgrund der geplanten Nutzungen geboten, da gemäß § 11 (1) BauNVO sonstige Sondergebiete nur dann festgesetzt werden dürfen, wenn sie sich von den übrigen Baugebieten der §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Dies ist mit der vorliegenden Nutzungskonzeption für das Plangebiet nicht gegeben, da die zulässigen Arten der Nutzung faktisch dem Nutzungskatalog des § 7 BauNVO entsprechen. Auch entspricht es dem planerischen Willen und den städtebaulichen Zielen der Stadt Kehl, für diesen Teil der Innenstadt mit diesem Bebauungsplan kerngebiets-typische Nutzungen planerisch vorzubereiten.

Die in der Vorentwurfsfassung festgesetzten maximalen Verkaufsflächen von 10.000 m² sowie deren Gliederung:

Verbrauchermarkt:	max. 4.500 m ²	Elektrofachmarkt	max. 2.000 m ²
Weitere Handelsbetriebe:	max. 3.500 m ²	Shops:	max. 1.000 m ²

werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kehl und dem Investor geregelt und sind somit nachhaltig gewährleistet. Einzelheiten zu den vertraglichen Regelungen sind unter Pkt. 6.2.1 dargestellt.

Innerhalb des Kerngebietes sind alle allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 BauNVO mit Ausnahme von Tankstellen gemäß § 7 (3) Nr.1 zulässig.

Gemäß § 7 (4) 1 BauNVO wird zur Stärkung des innerstädtischen Charakters durch Handel, Dienstleistung, Gastronomie in Erdgeschosszonen jedoch das Wohnen im Erdgeschoss innerhalb des gesamten Kerngebietes ausgeschlossen. Mit der gleichen städtebaulichen Zielsetzung wird die Errichtung von Tankstellen ausgeschlossen. Darüber hinaus widerspricht diese verkehrserzeugende Art der Nutzung grundsätzlich der Ausweisung des Fußgänger-

bereiches, des verkehrsberuhigten Bereiches und den damit verfolgten Aufenthaltsqualitäten.

Analog dazu werden darüber hinaus im Kerngebiet zur Vermeidung von Unverträglichkeiten von Nutzungen bestimmte Arten von Vergnügungsstätten gemäß der folgenden Ausführungen ausgeschlossen. Die Stadt Kehl hat im rechtskräftigen Bebauungsplan zur ‚Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich Kehl‘ per Satzung zwei unterschiedliche Kategorien definiert:

Kategorie A: Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischen oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Kegel- und Bowlingbahnen – falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind.

Kategorie B: Diskotheken, Tanzlokale, Spielhallen u.ä. Unternehmen i.S. der Gewerbeordnung (GewO);
Sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführung, Räume für Veranstaltungen i.S. des § 33a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos und Kinos, die nicht in Kategorie A einzustufen sind, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z.B. Videokabinen).

Im Kerngebiet (MK) sind die der Kategorie B zugeordneten Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die Stadt Kehl hat im Rahmen des Bebauungsplanes zur ‚Regelung der Art der baulichen Nutzung im Kernstadtbereich Kehl‘ ausreichend Flächen ausgewiesen, in denen diese Art der Nutzung zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

□ Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Die bestehenden Nutzungen nördlich der Kinzigstraße werden als Mischgebiet ausgewiesen, um zum Einen die bestehende Mischung aus Wohnen, Büro- und Dienstleistungen planungsrechtlich zu sichern, zum Anderen aber auch um langfristig zielorientiert eine stärker innerstädtisch geprägte Nutzungsmischung zu ermöglichen.

Von den in Mischgebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund der geringen Flächenausdehnung, des bestehenden Wohnumfeldes und der Lage an einem verkehrsberuhigten Bereich Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Darüber hinaus werden wie im angrenzenden Kerngebiet auch entsprechend obiger Ausführungen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, die der Kategorie B zuzuordnen sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Kerngebiet (MK) und das Mischgebiet (MI) unterschiedlich festgesetzt.

Im Kerngebiet (MK) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt, was bedeutet, dass diese Fläche vollständig versiegelt werden darf. Dieser Ausnutzungsgrad dient der Betonung des innerstädtischen Charakters durch eine entsprechende städtebauliche Dichte und der planungsrechtlichen Umsetzung des zu Grunde liegenden Nutzungskonzeptes. Darüber hinaus erfolgt eine vollständige Versiegelung auch aus Gründen der bestehenden Bodenverunreinigungen im Untergrund, insbesondere des festgestellten PAK-Vorkommens.

Das im östlichen Teilbereich des Bauvorhabens vorgesehene Gründach ist Bestandteil von Gestaltungsmaßnahmen, wird nicht textlich festgesetzt und hat somit keinen Einfluss auf die GRZ.

Im Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 (4) 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 ist zulässig, da der Bebauungsplan keine davon abweichende Festsetzung trifft. Die zulässige Versiegelung entspricht in etwa der Bestandssituation in diesem Bereich des Plangebietes.

□ Höhen baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen betragen einheitlich 18 Meter. Diese maximale Höhenfestsetzung entspricht dem Planungskonzept sowie der Planungsabsicht der Stadt Kehl, an diesem Standort bauliche eine deutliche Stadtkante zu formulieren und eine der Lage entsprechende innerstädtische Bebauungsform zu ermöglichen.

Die gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg grundsätzlich zulässigen Überschreitungen der maximalen Höhe für untergeordnete Bauteile müssen aus städtebaulichen Gründen in einem Verhältnis von 1:1 von der 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.

Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen ist jeweils das Straßenniveau der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

□ Geschossigkeit (§ 20 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes wird ergänzend zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen eine maximal zulässige IV-Geschossigkeit festgesetzt, da für diesen Bereich des Plangebietes eine der Innenstadt typische Bebauung mit Geschossnutzungen dem planerischen Willen entspricht. Für den Bereich des Kerngebietes erfolgt aufgrund der spezifischen Geschosshöhen von Einkaufszentren keine ergänzende Festsetzung der Geschossigkeit.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

□ Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im weit überwiegenden Bereich des Kerngebietes (MK) wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Dies meint die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, wobei auch bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 Meter zulässig sind. Diese Festsetzung wird getroffen, um die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäudekörper planungsrechtlich umsetzen zu können.

Im dem Bereich des Kerngebietes (MK), der sich östlich der heutigen Kasernenstraße befindet, wird eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt, die planungsrechtlich dem städtebaulichen Willen der Stadt Kehl, in diesem Bereich eine baulich geschlossene Stadtkante zur Verdeutlichung des historischen Stadtgrundrisses zu erzielen, entspricht. In geschlossener Bauweise ist eine Bebauung ohne seitliche Grenzabstände zwingend, sofern nicht eine vorhandene Bebauung oder landesrechtliche Vorschriften eine Abweichung erforderlich machen.

Für das Mischgebiet (MI) wird keine Bauweise festgesetzt, da sich die Zulässigkeit der Bauweise sich aus dem Bestand innerhalb des Mischgebiets sowie der umgebenden Bauweise ergibt.

□ **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen im Plangebiet sind, insbesondere im Kerngebiet (MK) im Kontext mit der festgesetzten Bauweise großzügig bzw. straßenbegleitend festgesetzt, da eine städtebauliche Dichte und möglichst geschlossene Stadtkante die städtebaulichen Vorgaben der Stadt Kehl für das zu Grunde liegende Nutzungskonzept sind.

Die für das mehrfach in dieser Begründung beschriebene Monitoringverfahren mittelfristig erforderlichen Grundwassermessstellen innerhalb des Geltungsbereiches sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Lagefestsetzung in der Planzeichnung erfolgt nicht, sondern wird nach vorliegenden Detailplanungen im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

7.4 Verkehrsflächen

(§ 9 [1] 11 BauGB)

Die im Geltungsbereich befindlichen Verkehrsflächen werden entsprechend ihrer bestehenden Funktionen und städtebaulich-gestalterischen Zielsetzungen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße ‚Am Läger‘ ergibt sich aus dem Geltungsbereich des sich nördlich anschließenden rechtskräftigen Bebauungsplanes ‚Kreuzung B 28 – Carl-Benz-Straße‘. Die Dimensionierung der Straße ‚Am Läger‘, die gegenüber ihrem heutigen Zustand eine Erweiterung in diesem Bereich erfahren wird, ergibt sich aus den verkehrsgutachterlich festgestellten Erfordernissen zur Erschließung der Stellplätze im Parkhaus des geplanten Einkaufszentrums und berücksichtigt im Profil grundsätzlich die projektierte Straßenbahntrasse Straßburg-Kehl. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Blumenstraße besteht in ihrem im Geltungsbereich befindlichen Abschnitt heute nicht und stellt die Rekonstruktion des historischen Straßenrasters dar. Der bestehende Fußgängerbereich der Blumenstraße bis zum Centrum am Markt soll bis zur Straße ‚Am Läger‘ verlängert werden und wird dem entsprechend im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich festgesetzt. Bei einer Realisierung der Straßenbahntrasse würde diese durch diesen Abschnitt zum Markt geführt.

Der Kreuzungsbereich der Blumenstraße/Kinzigstraße wird zukünftig Haupt-Entree und Verknüpfungspunkt des Einkaufszentrums mit der übrigen Innenstadt sein und umzugestaltet sein. Die Kinzigstraße wird entsprechend ihrer bestehenden Funktion und Gestaltung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der westliche Bereich der Kinzigstraße wird bis auf Höhe der Gewerbestraße zugleich den Anlieferverkehr des Einkaufszentrums aufnehmen.

Die Kasernenstraße zwischen Kinzigstraße und der Straße ‚Am Läger‘, die zukünftig in Teilen eine Überdachung als Passage erhält, wird nicht mehr die Funktion einer öffentlichen Verkehrsfläche behalten. Die erforderlichen Erschließungsfunktionen werden mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten planungsrechtlich gesichert.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 [1] 21 BauGB)

Im Bebauungsplan werden außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen befindliche bzw. geplante technische Medien sowie bestehende Erschließungsfunktion durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Diesen Festsetzungen folgt im Weiteren eine zivilrechtliche Umsetzung per Grunddienstbarkeit.

GFL 1:

Im Bereich der heutigen Kasernenstraße, die zukünftig in Teilen durch eine Passage (Mall) überbaut werden soll, befindet sich im südlichen Teilbereich der Straße die Zufahrt zu der Garage des Grundstücks Kinzigstraße 26. Um diese Zufahrt nach einer Entwidmung der heutigen Verkehrsfläche planungsrechtlich zu sichern, wird für die mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers / des Nutzers des Flurstücks 2116/2 belastet. Darüber hinaus wird die Fläche im Zusammenhang mit dem zu erhaltenden Hauptsammler unter der Kasernenstraße mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträger belastet.

GFL 2:

Die mit GFL 2 in der Planzeichnung gekennzeichneten im Verlauf der heutigen Kasernenstraße dient der planungsrechtlichen Sicherung des zu erhaltenden Hauptsammlers unter der Kasernenstraße und wird dementsprechend mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträgers belastet.

GFL 3:

Wie unter Pkt. 4.3 erläutert, ist es erforderlich, die in Verlängerung der Gewerbestraße bestehende Gashochdruckleitung innerhalb des Geltungsbereiches in nicht überbaubare Flächen zu verlegen. Um die zukünftige Trasse der Gasleitung planungsrechtlich zu sichern, wird die mit GFL 3 in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträgers belastet.

7.6 Beschränkung luftverunreinigender Stoffe

(§ 9 [1] 23 BauGB)

Aus Gründen des vorbeugenden Umweltschutzes und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 (1) 23 BauGB ein „Verbrennungsverbot“ im Bebauungsplan festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll zur Verbesserung der Luftqualität in der Stadt Kehl beigetragen werden.

7.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 [1] 24 BauGB)

Zum Schutz von Wohn- und Büroräumen vor Verkehrslärm werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die den Straßen B 28, ‚Am Läger‘ und Kinzigstraße zugewandten Gebäudefassaden. Für Seitenfronten oder rückwärtige Fassaden wird ein um eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich festgesetzt.

Den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume ²⁾ [dB(A)]
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45

- ¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
- ²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer in den Bereichen mit Lärmpegelbereich III und höher schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

8. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

	Grundfläche (m ²)
Gesamtfläche des Plangebietes	28.165
Kerngebiet (MK)	17.995
Mischgebiet (MI)	3.250
Verkehrsflächen	6.920
davon Fußgängerbereich	600
davon Verkehrsberuhigter Bereich	2.885

9. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Bodenordnung

Der Investor erwirbt, soweit es für die Realisierung des Einkaufszentrums erforderlich ist, sowohl private als auch Grundstücke im städtischen Eigentum.

Kosten für die Stadt Kehl

Für die Stadt Kehl entstehen durch die Bauleitplanung einschließlich der für die Abwägung sämtlicher Belange erforderlichen sektoralen Fachgutachten keine Kosten. Die diesbezügliche Kostenübernahme durch den Investor sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Bezüglich der vorhandenen Bodenverunreinigungen in Teilen des Plangebietes kommt der Investor für die Kosten von abfallrechtlichen Maßnahmen auf, die durch das Bauvorhaben selbst erforderlich werden. Soweit es sich um Maßnahmen aufgrund behördlicher Anordnungen handelt, wie z.B. die Brunnen/Messstellen für das Monitoring-Verfahren, ist die Stadt Kehl für die Kosten zuständig.

Zur Durchführung von erforderlichen Abbruchmaßnahmen, der Gestaltung der Außenanlagen sowie zur Errichtung öffentlicher Stellplätze auf dem Parkdeck kommen öffentliche Mittel aus der Städtebauförderung/Stadtsanierung zum Einsatz. Diesbezügliche Vereinbarungen befinden sich derzeit noch in Bearbeitung.

10. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2415), geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818-1824)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S.58);
4. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) – Artikel 1: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung von März 2002.

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.	PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET.....	2
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.2.	Umgebende Siedlungsstruktur	2
2.3	Vorhandene Bebauung und Nutzung des Plangebietes	3
2.4	Erschließungssituation	3
3.	PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	4
3.1	Landesplanung und Raumordnung	4
3.2	Regionalplanung	5
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Kehl.....	5
3.4	Bestehende Bauleitplanung	6
3.5	Umweltprüfung	7
3.6	Vorliegende Untersuchungen / Gutachterlicher Bedarf	7
3.7	Übersicht des Aufstellungsverfahrens	10
4.	PLANUNGSKONZEPT	10
4.1	Bauliche Nutzung	11
4.2	Verkehr und Erschließung.....	12
4.3	Ver- und Entsorgung	13
4.4.	Raumordnerische Auswirkungen der Planung.....	144
4.4.1	Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Stadt Kehl	144
4.4.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	18
5.	UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	18
5.1	Merkmale des Vorhabens	18
5.2	Untersuchungsgebiet und Prüfraumen.....	19
5.3	Anderweitig geprüfte Lösungsmöglichkeiten	20
5.4	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile	21
5.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	26
5.6.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen	33
5.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).....	345
5.8	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	35
5.9	Zusammenfassung des Umweltberichts.....	355
6.	ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG	36
6.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	366
6.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	366
6.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung	37
6.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	37
6.1.4	Ergebnisse der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.....	38
6.2	Planerische Konfliktbewältigung außerhalb des Bebauungsplanes	39

6.2.1	Städtebaulicher Vertrag	39
6.2.2	Regelungen in nachfolgenden Verfahren	40
7.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	41
7.1.	Art der baulichen Nutzung	41
7.2	Maß der baulichen Nutzung	42
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	43
7.4	Verkehrsflächen	44
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	45
7.6	Beschränkung luftverunreinigender Stoffe	45
7.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	45
8.	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN.....	466
9.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	47
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	477

Begründung zur 1. Änderung

Ziel des Änderungsverfahrens ist die Anpassung an die heutigen Gegebenheiten. Die erste Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich zum einen auf die zeichnerischen Festsetzungen. Als Kerngebiet ausgewiesenen Teilflächen werden in öffentlich genutzte Flächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich und Verkehrsberuhigter Bereich) umgewandelt. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Kehl.

Zum anderen bezieht sich die Änderung auf die textlichen Festsetzungen, d.h. auf eine zusätzliche Regelung der Werbeanlagen des „City Centers“ in den örtlichen Bauvorschriften. Diese Änderung entspricht ebenfalls der Anpassung an die heutigen Gegebenheiten: von der Werbeanlagensatzung wurden Befreiungen am Gebäude des „City Centers“ zugelassen. Diese Befreiungen waren aufgrund der Sonderstellung des Gebäudekomplexes, der besonderen Kubatur im Bebauungszusammenhang, städtebaulich vertretbar.

Art der baulichen Nutzung

Mit der ersten Änderung wird die als Kerngebiet ausgewiesene Fläche reduziert und diese Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Damit erfolgt eine Anpassung an die Gegebenheiten, da die Flächen bereits heute als Verkehrsflächen genutzt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 3.07.2007 zu den Baugebieten bleiben unverändert bestehen.

Die nördliche Änderungsfläche ist heute als Kerngebiet ausgewiesen und wird in eine öffentliche Straßenverkehrsfläche geändert. Die südliche Änderungsfläche ist heute ebenfalls als Kerngebiet ausgewiesen und wird in eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) geändert. In diesem Bereich werden die Baugrenzen entsprechend angepasst.

Städtebauliche Übersichtsdaten

	Grundfläche (m²) (B-Plan vom 3.07.2007)	Grundfläche (m²) (1. Änderung)
Gesamtfläche des Plangebietes	28.165	28.165
Kerngebiet (MK)	19.995	17.065
Mischgebiet (MI)	3.250	3.250
Verkehrsflächen	6.920	7.850
(davon Fußgängerbereich)	(600)	(925)
(davon Verkehrsberuhigter Bereich)	(2.885)	(2.875)

örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt-Nord“, 1. Änderung in Kehl-Stadt ist die Satzung "Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten im Kernstadtbereich von Kehl" („Werbeanlagensatzung“, 1987) verbindlich.

Es sind jedoch Regelungen zu dem Einkaufszentrum, das im Innenstadtbereich einen städtebaulichen Sonderbaukörper darstellt, notwendig. Die Festsetzungen der „Werbeanlagensatzung“ sind auf die Einzelgebäude im Innenstadtbereich ausgelegt. In der Begründung der „Werbeanlagensatzung“ heißt es unter anderem: „Zukünftig ist eine wesentliche Ausdehnung der Geschäftsflächen insgesamt nur noch begrenzt zu erwarten,... Stadtplanerische Zielset-

zung für die Zukunft ist, eine Begrenzung der bandartigen Entwicklungsachse zu erreichen und durch eine Tiefenentwicklung quer zur Hauptstraße und Konzentration im eigentlichen zentralen Innenstadtbereich die Attraktivität der zentralen Innenstadt zu verbessern.“¹

Das Einkaufszentrum „CityCenter“ weicht mit seiner Lage von diesen Zielvorstellungen zum Teil ab, stellt aber für die Stärkung der Einzelhandelsstruktur der Innenstadt einen bedeutenden Faktor dar.

Weiter heißt es in der Werbeanlagensatzung: „...Werbeanlagen [...] treten [...] aus mehreren Gründen so stark in der Vordergrund, dass sie das Ortsbild wesentlich mitprägen.“² Im weiteren werden verschiedene Gründe für die Regulierung der Werbeanlagen aufgelistet.

Diese einzelnen Gründe gelten auch weiterhin für das Einkaufszentrum. Allerdings mussten einzelne Punkte, überwiegend aufgrund der Dimensionierung im Verhältnis zum Gebäudekomplex, relativiert werden.

Die erteilten Befreiungen wurden deswegen als städtebauliche vertretbar eingestuft. Diese erteilten Befreiungen, mit wenigen weiteren Möglichkeiten Werbeanlagen an das Gebäude anzubringen (s. Anl. 1 zu den örtlichen Bauvorschriften: L1, L2 und L4), wurden deswegen in die Festsetzungen als Ausnahmen zur Werbeanlagensatzung aufgenommen.

Umweltprüfung

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt: Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Des weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Aus diesen Gründen wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan „Innenstadt-Nord“ ist am 3.07.2007 durch öffentliche Bekanntmachung in der Kehler Zeitung in Kraft getreten. Dieser Plan bleibt weiterhin rechtskräftig.

In seiner Sitzung am 19.05.2010 hat der Gemeinde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Innenstadt-Nord“ in Kehl-Stadt im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

Der Bebauungsplan „Innenstadt-Nord“, 1. Änderung in Kehl-Stadt hat in der Zeit vom 16.08.2010 bis einschließlich 17.09.2010 öffentlich ausgelegen. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.08.2010 beteiligt.

¹ vgl. Seite 1 der Begründung zur Satzung "Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten im Kernstadtbereich von Kehl"

² vgl. Seite 2 der Begründung zur Satzung "Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten im Kernstadtbereich von Kehl"