

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan  
"Seniorenhaus Krempenweg",  
1. Änderung  
in Kehl-Kork  
mit örtl. Bauvorschriften**

**BEGRÜNDUNG**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Notwendigkeit der Planänderung</b> .....	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>Vorhandene Planungen und Untersuchungen</b> .....	<b>4</b>
III.1.	Regionalplan Südlicher Oberrhein .....	4
III.2.	Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl am Rhein .....	5
III.3.	Artenschutz .....	6
III.4.	Militärische Altlasten / Kampfmittel .....	6
III.5.	Denkmalschutz / Archäologische Funde .....	6
III.6.	Grundwasserschutz .....	6
III.7.	Hochwasserschutz / Hinweise aus dem Merkblatt „Bebauungsplan“ vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz .....	8
III.8.	Feinstaub (PM 10) .....	8
III.9.	Stickstoffdioxide (NO <sub>2</sub> ) .....	9
III.10.	Verkehrliche Erschließung .....	9
III.11.	Ver- und Entsorgung .....	9
III.12.	Gebäudeentwurf .....	10
<b>IV.</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>10</b>
<b>V.</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
	Bestehendes Gebäude .....	10
	Neubau.....	11
V.1.	Art der baulichen Nutzung .....	11
V.2.	Maß der baulichen Ordnung .....	12
V.3.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
V.4.	Flächen für Garagen und Carports .....	13
V.5.	Flächen für Nebenanlagen.....	13
V.6.	Flächen und Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses .....	13
V.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote .....	14
<b>VI.</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>15</b>
VI.1.	Dachform und Dachneigung .....	15
VI.2.	Werbeanlagen.....	15
VI.3.	Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke.....	16
<b>VII.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>17</b>

## I. Notwendigkeit der Planänderung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Seniorenhaus Kempenweg" in Kehl-Kork wurde 2018 aufgestellt um zum einen die Vorgaben der Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs (LHeimBauVO) für das privat geführte Alten- und Pflegeheim "Sonnenhaus" umsetzen zu können, zum anderen aber auch um durch einen Erweiterungsbau von 30 Plätzen die Umsetzung der LHeimBauVO im Bestand wirtschaftlich zu ermöglichen.

Im Zuge der weiteren Planungen haben sich Planungsergänzungen (Einhausung der Verbindungsrampe, Veränderung der Rampenneigung/-länge) ergeben, die die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich machen, insbesondere da Bereiche der festgesetzten privaten Grünfläche hiervon tangiert sind.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorgesehenen Erweiterungsbau zu schaffen, wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren lagen vor, da es sich im vorliegenden Fall um eine Nachverdichtung der bestehenden Baustruktur (das Flurstück Nr. 349 ist ja bereits zum Teil bebaut) sowie zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und einer städtebaulichen Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen als Maßnahmen der Innenentwicklung handelte.

Darüber hinaus beträgt die anrechenbare Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (bei einer Grundstücksfläche von ca. 4.250 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine anrechenbare Grundfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup>).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann abgesehen werden. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Die Prüfung der Zulässigkeit für die Durchführung eines Verfahrens nach §13a BauGB gilt auch für das vorliegende Änderungsverfahren.

## **II. Plangebiet**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 349 in Kehl-Kork. Der östliche Bereich des Grundstücks ist bebaut, der westliche Bereich wird derzeit als Garten genutzt. Weitere Flächen sollen nicht hinzugezogen werden. Der rechtsgültige Bebauungsplan von 1968 setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest.

## **III. Vorhandene Planungen und Untersuchungen**

Die Grundlagen und Rahmenbedingungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan haben sich seit der ursprünglichen Planaufstellung 2018 nicht verändert und sind hier nur nachrichtlich nochmals aufgeführt.

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

### **III.1. Regionalplan Südlicher Oberrhein**

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

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

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

Nach dem Regionalplan soll in der Region Kehl eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden. Die Stadt Kehl ist nach Ziffer 2.4.2,2 Regionalplan als Siedlungsbereich Gewerbe, Kategorie B, festgelegt. Für die Bestimmung des Gewerbeflächenbedarfs ergibt sich hieraus ein Orientierungswert von bis zu 20 ha für 15 Jahre. Verbunden mit den allgemeinen Zielen der Raumordnung nach

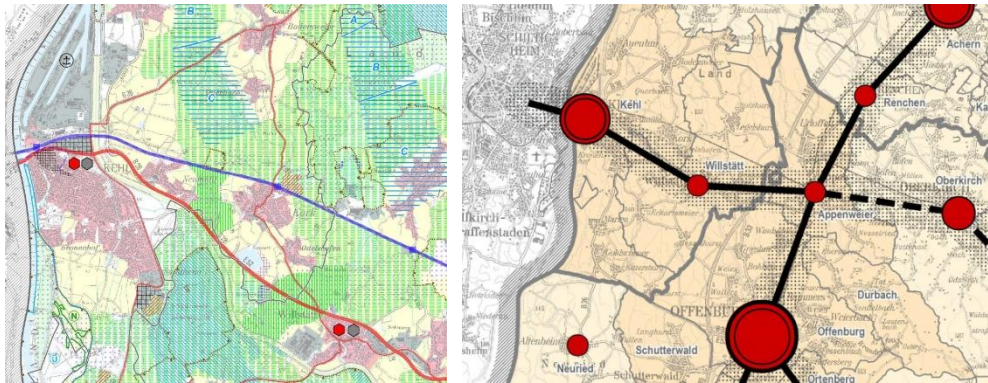


Abb 1: Auszug aus dem Regionalplan südlicher Oberrhein 2016 – Raumnutzungskarte / Strukturkarte

gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, sozial stabilen Bewohnerstrukturen und der Deckung sozialer Bedürfnisse ist der Erhalt und die dauerhafte Sicherung von Arbeitsplätzen ein wichtiger Gesichtspunkt der Raumordnung. All diese Punkte können in diesem Projekt Berücksichtigung finden – das Vorhaben entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

Das Plangebiet ist im derzeit geltenden Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein als Siedlungsfläche dargestellt.

### III.2. Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl am Rhein

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Kehl am Rhein ist vom Regierungspräsidium Freiburg am 24.09.2004 genehmigt worden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 16.10.2004 wurde der Flächennutzungsplan 2004 wirksam.

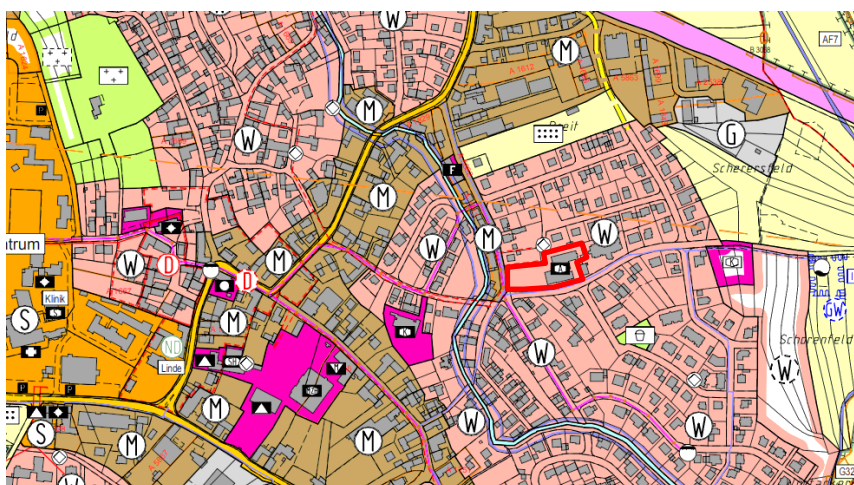


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2004 - Bereich Kork

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kehl wird das Plangebiet als Wohnbaufläche mit dem Zusatzvermerk „Alteneinrichtung“ dargestellt.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### III.3. Artenschutz

Im Rahmen der Planung ist der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Um zu überprüfen, inwieweit durch die Planung artenschutzrechtlich relevanten Arten betroffen sein könnten, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Da im Bereich des Altbestandes aktuell nur bauliche Veränderungen im inneren der Gebäude vorgesehen sind wurde der Fokus auf den westlichen Teilbereich der bisherigen Grünanlagen gelegt, in dem jetzt der Neubau erstellt werden soll. Die Ergebnisse sind in der Anlage beigefügt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass ein eingeschränktes Habitatpotential für Fledermäuse in einem Höhlenbaum festgestellt wurde. Dieser Baum kann und soll aber erhalten bleiben und ist als solcher auch festgesetzt.

Sofern der Baum doch gefällt werden müsste, so sind vorher die im Ergebnisbericht der artenschutzrechtlichen Vorprüfung beschriebene Untersuchungen durchzuführen.

Für weitere prüfungsrelevante Arten liegt kein Habitatpotential vor.

### III.4. Militärische Altlasten / Kampfmittel

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

### III.5. Denkmalschutz / Archäologische Funde

Im Plangebiet liegen nach dem vom Landesdenkmalamt herausgegebenen archäologischen Stadtkataster Kehl keine Flächen innerhalb des Interessenbereichs der Archäologischen Denkmalpflege.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### III.6. Grundwasserschutz

Die natürliche Grundwasserfließrichtung im Raum Kehl verläuft großräumig parallel zum Rhein in nördlicher Richtung. Im Bereich der unmittelbaren

Standortumgebung liegt jedoch als Folge der 1974 begonnenen Rheinstauhaltung in Gamsheim eine hydrogeologische Besonderheit vor. Der Staustufenbetrieb führt zu einer permanenten Wasserspiegelerhöhung des Rheines sowie der Kinzig. Dadurch filtriert im Ufernahbereich Wasser in den Aquifer. Absenkbrunnen sowie Dichtwände bzw. Dränageleitungen entlang des Rheins und der Kinzig sollen ein durch die Stauhaltung verursachtes Ansteigen des Grundwasserspiegels im Stadtgebiet verhindern.

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

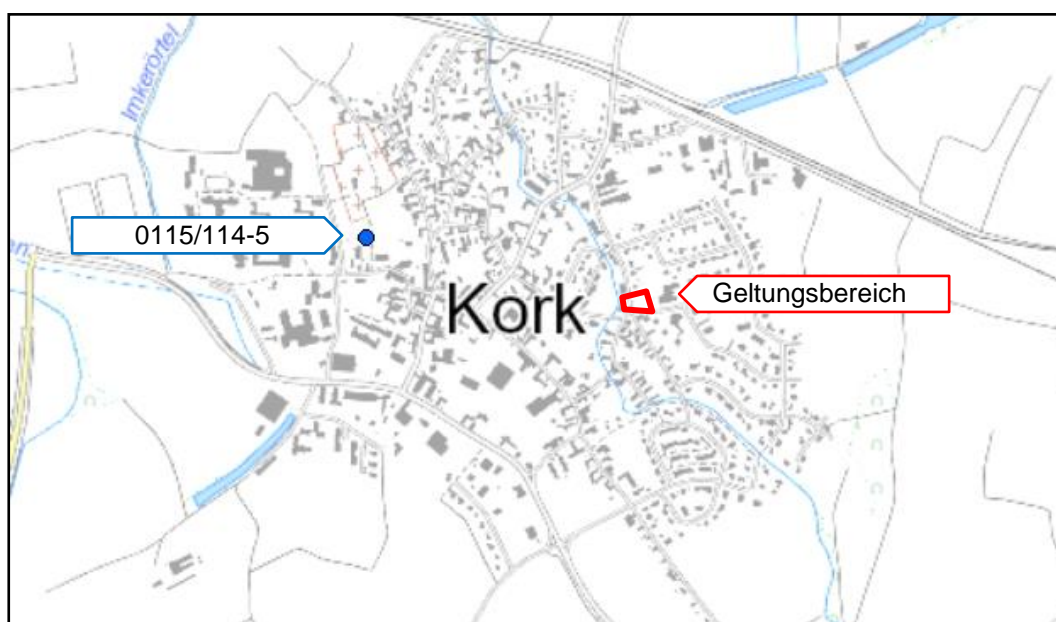


Abb. 3: Standort der Grundwassermessstelle

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Erweiterung Pflegeheim Sonnenhaus" in Kehl-Kork liegt ca. 400m östlich der Grundwassermessstelle 0115/114-5. Die Messstelle liegt ebenfalls innerhalb der Ortslage von Kehl-Kork und kann als maßgebend für das Plangebiet angesehen werden. Es werden die Werte ab dem Jahr 1985 herangezogen, nach Inbetriebnahme des Kulturwehrs Kehl-Strasbourg.

Die Messtelle 0115/114-5 955 A KORK 5 weist folgende Pegelstände auf:

niedrigster Pegelstand:	135,88 m+NN (10.08.2015)
Mittlerer Pegelstand:	136,60 m+NN
Höchster mittlerer Pegelstand:	137,27 m+NN
Höchster Pegelstand:	137,62 m+NN (23.03.1988)

Die Messwerte werden als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### III.7. Hochwasserschutz / Hinweise aus dem Merkblatt „Bebauungsplan“ vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Der Hochwasserschutz dient der Sicherung der Lebensgrundlagen. Kehl ist mit seiner Lage an Schutter, Kinzig und Rhein ein besonders kritischer Punkt. Mit einem aufwändigen Sanierungsprogramm werden die Deiche im Ortenaukreis von der Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg (Gewässer 1. Ordnung) saniert. Das Kulturwehr Kehl/Straßburg und die Polder Altenheim sind die ersten in Baden-Württemberg verfügbaren Anlagen zur Hochwasserrückhaltung am Oberrhein und gehören zum Integrierten Rheinprogramm (IRP). Das IRP hat zum Ziel, neben dem Hochwasserschutz auch die verlorengegangene naturnahe Au Landschaft wiederherzustellen.



Abb. 4: Auszug aus dem online Daten- und Kartendienst der LUBW, Stand: 13.08.2018

Aus den aktuellen Hochwassergefahrenkarten ist zu erkennen, dass der Geltungsbereich außerhalb aller hochwassergefährdeten Gebiete liegt. Es kann somit von keiner Überflutung bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) ausgegangen werden. Eine Kennzeichnung des gesamten Plangebiets, als auch von Teilflächen des Plangebiets gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem) ist nicht erforderlich. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten sind daher aus Gründen des Hochwasserschutzes nach diesem Kenntnisstand nicht notwendig.

### III.8. Feinstaub (PM 10)

In Baden-Württemberg werden zwei Arten von Feinstaubmessungen durchgeführt. Die Spotmessung erfolgt entlang von vielbefahrenen Straßen, an denen Wohnnutzung direkt angrenzt (Straßenschluchten). Kehl wurde nicht in die Spotmessungen aufgenommen. Daneben gibt es das landesweite Messnetz der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW). Das Pflicht-Luftmessnetz Baden-Württemberg wurde im Lauf des Jahres 2011 umgesetzt, sodass im Jahr 2011 an insgesamt 37 Messstationen die relevanten Luftschadstoffe gemessen wurden, davon betreibt die LUBW 3



Messstationen im Auftrag Dritter: nördlich der Eisenbahnbrücke auf der Landzunge zwischen Rhein und Yachthafen steht die Messstelle der LUBW im Stadtgebiet von Kehl. Der Zeitrahmen für die Beurteilung der Luftqualität liegt in der Regel bei einem Jahr.

Aus dem online Daten- und Kartendienst der LUBW lässt sich für Kork für das Jahr 2010 eine Überschreitung der allgemeinen Belastungssituation von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  als Tagesmittel (repräsentativer Messwert) an insgesamt 10 Tagen ermitteln, für das Prognosejahr 2020 wird eine Überschreitung an 3 Tagen angegeben. Die 35 Überschreitungen des Grenzwertes pro Jahr, ab der Städte verpflichtet sind Luftreinhaltepläne aufzustellen, werden somit weit unterschritten.

### III.9. Stickstoffdioxide (NO<sub>2</sub>)

Zu den wichtigsten Quellen der Stickstoffoxide in der Umwelt gehört neben Kraftwerken und Feuerungsanlagen der Verkehr. Bei Verbrennungsvorgängen entsteht neben Stickstoffmonoxid auch Stickstoffdioxid. Aus dem emittierten Stickstoffmonoxid wird durch Oxidation in der Atmosphäre Stickstoffdioxid. Schon eine vergleichsweise geringe Erhöhung an Stickstoffdioxid führt bei der Bevölkerung zu einem nachweisbaren Anstieg an Atemwegserkrankungen.

Die höchste Konzentration an Stickstoffoxiden werden an eng bebauten, viel befahrenen Straßen gemessen, weil sich die Autoabgase dort nicht ungehindert ausbreiten können und daher nur langsam in der Atmosphäre verdünnt werden.

Für die Beurteilung der gesundheitlichen Auswirkungen durch bestimmte Luftschadstoffe stehen die gesetzlich festgelegten Grenzwerte zur Verfügung. Nach der 39. BImSchV beträgt der einzuhaltende Grenzwert für NO<sub>2</sub> ab 2010 im Jahresmittel  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Aus dem online Daten- und Kartendienst der LUBW lässt sich für Kork für das Jahr 2010 ein berechneter Wert von  $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$  und ein Prognosewert für 2020 von  $13 \mu\text{g}/\text{m}^3$  ermitteln. Es kann festgestellt werden der Jahresmittelwert für NO<sub>2</sub> unterhalb des einzuhaltenden Grenzwertes liegt.

### III.10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt über die Breitstraße und den Krempenweg. Die beiden Straßen sowie das weitere Straßennetz ist ausreichend dimensionierte und kann den entstehenden Verkehr problemlos aufnehmen.

### III.11. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert. Entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Das vorhandene Kanalnetz im Ableitungsbereich des Bauvorhabens sowie auch die Vorflut, in welche das Regenwasser abgeleitet wird, sind allerdings

überlastet, weshalb nur ein gedrosselter Notüberlauf angeschlossen werden kann. Das Regenwasser muss deshalb auf dem Grundstück versickert / zurückgehalten werden (siehe hierzu auch Punkt V.6)

### III.12. Gebäudeentwurf

Es handelt sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Gebäudeentwurf für den Neubau liegt bereits vor und ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Bereich des Bestandsgebäudes sind derzeit nur Umbaumaßnahmen im Gebäudeinneren vorgesehen. Die getroffenen Festsetzungen (Baufenster, Art- und Maß der baulichen Nutzung, zulässige Höhenfestsetzungen) geben den Rahmen für den Fall einer zukünftigen möglichen Neubebauung vor.

### IV. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes geschaffen.

### V. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

#### **Bestehendes Gebäude**

Es werden Festsetzungen für den Fall getroffen, dass das Bestandsgebäude abgerissen werden soll und ein Neubau geplant wird. Diese erfolgen einerseits unter Berücksichtigung des Bestands, aber auch unter der Option der Vereinfachung der Regelungen im Vergleich zum sehr differenziert gestalteten Bestand.

Der derzeit bestehende Gebäudekomplex besteht aus dem alten, dreigeschossigen Gebäude mit hohem, steilem Mansarddach, das sich in Süd-Nordausrichtung erstreckt und zur Straße eine höhere Traufhöhe aufweist, sowie aus mehreren Anbauten. Im Nordosten schließt sich an das Hauptgebäude ein zweigeschossiger Anbau mit Satteldach und einer etwa 1,60 m niedrigen Firsthöhe im Vergleich zur Firsthöhe des Mansarddaches an. Richtung Westen sind ein Gebäudeteil mit flachem Satteldach und ein Gebäudeteil mit Flachdach vorhanden.

Das zukünftige Baufenster wird so festgelegt, dass alle bestehenden Gebäudeteile innerhalb des Baufensters liegen und ein geringer Spielraum für einen potentiellen Neubau vorhanden ist. Der Zuschnitt des Baufensters ist an der östlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet, verläuft parallel zu dieser und weist orthogonale Seiten auf.

Es wird eine einheitliche Traufhöhe für das Baufenster des Bestandsgebäudes festgesetzt. Diese orientiert sich an der niedrigeren, best. Traufhöhe des Mansarddaches bzw. des nordöstlichen Anbaus. Damit wird zwar die zulässige

Traufhöhe zur Straße / Richtung Süden reduziert, aber gleichzeitig kann der westliche Bereich auch auf Grundlage dieser Traufhöhe überplant werden.

Die zulässigen Firsthöhen werden differenziert, entsprechend den vorhandenen Firsthöhen betrachtet. Im rückwärtigen, nordöstlichen Bereich wird eine niedrigere Firsthöhe zugelassen, damit hier die bestehende Wohnbebauung nicht zusätzlich belastet wird. Für die übrige Fläche des Baufensters wird die bestehende Firsthöhe des Mansarddaches festgelegt, um das Bauvolumen für zukünftige Planungen nicht einzuschränken bzw. etwas mehr Spielraum zuzulassen.

Als zulässige Dachformen können Flachdächer, Satteldächer und Mansarddächer ausgebildet werden.

Für Flachdächer wird die zulässige Traufhöhe als Oberkante der Attikahöhe vorgegeben. Zusätzlich kann ein zurückversetztes Dachgeschoss geplant werden, wobei die zulässige Gesamthöhe der Firsthöhe nicht überschritten werden darf. So wirkt sich das Volumen des Dachgeschosses auf die Umgebung eher untergeordnet aus.

Für ausnahmsweise zulässige Mansarddächer kann die zulässige Dachneigung für den unteren, steileren Bereich der Mansarde bis zu 80° aufweisen. Die Abmessung der sichtbaren Länge dieses unteren Dachbereichs darf höchstens 3 m betragen. Die Regelung erfolgt aus optischen Gründen und soll verhindern, dass die untere Dachfläche des Mansarddaches zu sehr Einfluss auf die Umgebung nimmt.

Pulldächer sind unzulässig. Diese Dachform findet sich in der Umgebung nicht wieder und würde als Störfaktor wahrgenommen werden können.

### **Neubau**

Das im Plan eingetragene und festgesetzte Baufenster, die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Gestaltung der Kubatur beschreiben nur den Rahmen in dem der, beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits geplante Baukörper, soweit erforderlich, im Zuge der weiteren Planungen noch angepasst werden darf.

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

Die Flächen im Geltungsbereich werden als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Pflegeeinrichtungen" festgesetzt. Die Gebietsfestsetzung des Plangebiets erfolgt gem. § 11 BauNVO. Nach § 11 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ob ein Sondergebiet diese Voraussetzung erfüllt, ist anhand der in der BauNVO normierten allgemeinen Zweckbestimmung dieser Baugebiete zu beurteilen.

Die geplanten Maßnahmen des Erweiterungsbaus und des Umbaus im Bestandsgebäude sind auf einen bestimmten gemeinsamen Zweck ausgerichtet,

der eine organisatorische Zusammenfassung bedingt. Es handelt sich um aufeinander bezogene, voneinander abhängige Nutzungen. Das Merkmal des Plangebiets unterscheidet sich somit wesentlich von den übrigen Baugebieten gem. §§ 2-10 BauNVO aufgrund seiner einseitigen Nutzungsstruktur.

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind nur die für die Zwecke der Pflegeeinrichtungen bestimmte Nutzungen zulässig.

Zulässig sind alle Nutzungen / Einrichtungen, die dem Zweck der Pflegeeinrichtung dienen. Dazu gehören stationäre Pflegeeinheiten, Seniorenwohnungen /-zimmer, Wohnangebote mit Betreuungs- und Pflegecharakter, ambulanter Pflegedienst, Kurzzeit- und Verhinderungspflegeeinrichtungen, Tagespflegeeinrichtungen, spezielle Intensivpflegeeinrichtungen, psychiatrische Abteilungen, Hospiz-Einrichtungen, Therapieräume, Gemeinschafts- und Betreuungsräume.

Unter den Begriffen „Pflegeeinrichtungen“ / „Seniorenhaus“ sind auch jüngere und geistig / körperlich behinderte Personen, die der besonderen Betreuung und Pflege bedürfen, einzubeziehen.

Eine von einem Bauträger errichtete Wohnanlage, die zum Eigentumserwerb und/oder Miete der Wohneinheiten vorgesehen ist stellt keine zulässige Nutzung im Plangebiet dar. Ein Eigentumserwerb und/oder Miete von Einheiten, die dem o. g. Zweck der Pflegeeinrichtung dienen ist hingegen zulässig.

Zulässig sind außerdem die entsprechenden Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie die erforderlichen Kfz-Stellplätze. Nebenanlagen sind im Umfang und nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 14 BauNVO im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach Landesrecht (Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze). Siehe hierzu V.4 "Flächen für Garagen und Carports".

Mehrgliedrige Einrichtungen können langfristig eine stabile und zukunftssichere wirtschaftliche Betriebsführung gewährleisten.

## V.2. Maß der baulichen Ordnung

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht den Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO um die Baustruktur der umliegenden Gebiete aufzunehmen und eine städtebauliche Maßstäblichkeit zu sichern.

Darüber hinaus wird eine Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. In einem SO-Gebiet nach § 17 BauNVO wäre ohne gesonderte Festsetzung eine Obergrenze von 2,4 zulässig. Im Bestand vorhanden und auch für den Neubau geplant ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen, weshalb entsprechend eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt wird.

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich an den heutigen Bestandsgebäuden der Pflegeeinrichtungen (auf dem östlichen Teil des Geltungsbereichs und auf dem östlich angrenzenden Grundstück) und ist städtebaulich vertretbar. Das Grundstück liegt an einem Knotenpunkt an zwei Straßen und hebt sich durch die Kubatur des Bestandgebäudes klar von der angrenzenden Wohnbebauung ab.

### V.3. **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, lassen die Baugrenzen nur wenig Spielraum für etwaige Anpassungen im Zuge der Genehmigungsplanung, beziehungsweise setzen den Rahmen für etwaige weitere Baumaßnahmen / Neubauten.

### V.4. **Flächen für Garagen und Carports**

§ 12 Abs. 2 BauNVO schränkt die Zulässigkeit nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf lediglich für SO-Gebiete, die der Erholung dienen, ein. Entsprechend der Zweckbestimmung des SO-Gebiets ist im Bebauungsplan festzusetzen, in welchem Umfang Stellplätze und Garagen zulässig sind.

Demgemäß sind Stellplätze für Kfz zulässig. Dies entspricht den Nutzungen als Pflegeeinrichtung, dem Wohncharakter des Plangebiets und der Umgebung mit überwiegender Wohnungsbau.

Garagen und Carports sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports mit der Zweckbestimmung „GA, Car“ zulässig. Carports sind offene Garagen, die ein aufgeständertes Dach aufweisen und mindestens an einer Zufahrtseite geöffnet sind. Aus städtebaulichen Gründen wird die Zulässigkeit von Carports auf die festgelegten Baugrenzen von Garagen eingeschränkt. Ein Carport wirkt durch das Dach bzw. die Stützen, unabhängig ob Wandscheiben vorhanden sind oder nicht, in seiner Höhenentwicklung dreidimensional und wirkt als eine bauliche Anlage auf den Straßenraum. Im einsehbaren Bereich des Grundstücks sind aus optischen Gesichtspunkten die baulichen Anlagen, die dreidimensional wirken, unzulässig.

### V.5. **Flächen für Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 und 2 sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

### V.6. **Flächen und Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses**

Nach den Vorgaben des Wassergesetzes Baden-Württemberg sollen Niederschlagswässer von Grundstücken versickert oder ortsnah in ein oberirdisches

Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Auf Grund der vorliegenden Grundwasserstände und den Bodenverhältnissen auf angrenzenden Grundstücken kann davon ausgegangen werden, dass die Regenwässer versickert werden können. Ein Bodengutachten hat gezeigt, dass auf Grund des relativ hohen Flurabstands des mittleren höchsten Grundwasserstands von rund 2,0 m u. GOK und den gut durchlässigen Sanden (Durchlässigkeiten von  $k_f = 5 \times 10^{-4}$  bis  $5 \times 10^{-3}$  m/s) ab einer Tiefe von rund 2,0 m u. GOK eine Versickerung von Niederschlagswasser beispielsweise über eine Kombination aus einer Mulde mit angeschlossenen Sickerschlitzen umsetzbar ist.

Nach Abgaben der technischen Dienste Kehl ist das vorhandene Kanalnetz im Ableitungsbereich des Bauvorhabens sowie auch die Vorflut, in welche das Regenwasser abgeleitet wird, bereits überlastet. Kurzfristige Maßnahmen an Kanal und Gewässer können seitens der Stadt Kehl derzeit nicht umgesetzt werden.

Daher werden für die Grundstücksentwässerung folgende Rahmenbedingungen festgesetzt:

- Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- zugelassen ist eine Versickerung über belebte Bodenschichten mit einer Gesamtstärke von min. 30cm oder zugelassene, technische Anlagen.
- es darf lediglich ein gedrosselter Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden.
- sofern auf Grund der zu Verfügung stehenden Flächen oder gewählten Entwässerungssysteme ein Rückhaltevolumen vorzuhalten ist, so ist dieses ebenfalls auf dem Gelände herzustellen. Als vorrangige Maßnahme hierzu ist ein begrüntes Flachdach anzulegen.

Die detaillierte Systembeschreibung und der Nachweis entsprechender Flächen / Volumen ist im Zuge des Entwässerungsantrags zu erbringen, der im Zusammenhang mit dem Bauantragsverfahren/Kenntnisgabeverfahren gesondert zu stellen ist.

#### V.7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote**

Für die veränderte und eingehauste Verbindungsrampe zwischen den beiden Gebäudekörpern wird die festgesetzte private Grünfläche tangiert und um knapp 30 m<sup>2</sup> verkleinert. Als **Kompensation** für diese Verringerung der Grünfläche ist das Flachdach zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Diesbezügliche Regelungen werden aus aktuellen Erfahrungswerten getroffen, z.B. ökologische Wertigkeit und gebietsheimische Gehölzarten, sind aber auch Grundlage von anderen Fachbereichen, wie Technische Dienste und Landratsamt. Zu den wichtigsten Pflegearbeiten bei extensiver Dachbegrünung gehört die regelmäßige Beseitigung von Fremdbewuchs und Düngung. Düngung hat mit Langzeitdünger zu

erfolgen, damit gewährleistet werden kann, dass die Nährstoffe nur langsam an die Vegetation abgegeben werden und diese nicht direkt ins Regenwasser ausgespült werden.

Sofern die bestehenden Bäume innerhalb der bestehenden Grünfläche erhalten werden können, sollte dies grundsätzlich geschehen.

Besonderer Fokus liegt auf einem Baum, der sich direkt an der Breitstraße befindet. Hier konnten im Zuge der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung potentielle Fledermausquartiere nicht vollständig ausgeschlossen werden. Da sich dieser Baum auch grundsätzlich in gutem Zustand und Wuchs befindet kann und soll er in jedem Fall erhalten werden. Sollte dies aus einem derzeit nicht zu erkennenden Grund doch nicht möglich sein, sind die nach Tabelle 1 der artenschutzrechtlichen Voruntersuchungen empfohlenen Untersuchungen und gegebenenfalls daraus resultierende Maßnahmen vor der Fällung durchzuführen. Der Baum wurde im Zuge der Bauarbeiten beschädigt – ein dauerhafter Erhalt ist trotz gutachterlicher Stellungnahme nicht zwingend sichergestellt. Neben den o. a. ergänzenden Untersuchungen wird deshalb im Vorgriff auf einen möglichen Wegfall eventuell vorhandener Bruthöhlen im entfallenden Baum als Kompensationsmaßnahme die Anbringung von 3 Nistkästen für Höhlenbrüter festgesetzt.

## **VI. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **VI.1. Dachform und Dachneigung**

Der Gebäudeentwurf sieht für den Neubau, mit Ausnahme der Einhausung der Fahrstuhltechnik, ein Flachdach vor, der das Gebäude optisch minimiert und sich gut in die Umgebung einfügt.

Neben Flachdächern sind alle Dachformen mit geneigten Dachflächen bis 45° (Sattel-, Walmdächer etc.) zulässig sowie, unter Berücksichtigung des Bestandsgebäudes, auch Mansarddächer.

Aus ökologischen Gründen soll das Flachdach begrünt werden, ohne eine verbindliche Forderung festzusetzen.

Die Qualität des Regenwasserabflusses wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei als Dacheindeckung und Dachinstallation sind daher nicht zulässig.

### **VI.2. Werbeanlagen**

Die Regelungen der zulässigen Werbeanlagen dienen zum Schutz des Ortsbildes von Kork und orientieren sich an den angrenzenden Gebieten. Im allgemeinen Wohngebiet gelten für Werbeanlagen die Vorschriften des § 11 Abs. 4 der LBO, Fremdwerbung ist hier ausgeschlossen. Dies wird auf das festgelegte

Sondergebiet übertragen, um die Sonderstellung durch Werbeanlagen nicht hervorzuheben. Die zulässigen Werbeanlagen sollen sich den angrenzenden Wohngebieten anpassen.

Das Bedürfnis nach Werbung ist dennoch anzuerkennen. Unterschiedliche Ziele werden allerdings von seitens des Werbenden und der Kommune verfolgt. Einerseits soll die Werbung von ihrem ureigenen Zweck nach auffallen, andererseits möchte die Kommune das Ortsbild als Ganzes harmonisch gestalten. Hier ist es notwendig, Kompromisse aus kommerziellem Nutzen und Stadt- /Ortsverträglichkeit im heutigen Konsens zu finden. Die Aufdringlichkeit und die Häufung von Werbeanlagen soll verhindert werden. Die Regelungen beschränken sich auf städtebauliche Anforderungen wie Anbringungsort, Art, Größe, Farbe, Anzahl und Beleuchtung.

### VI.3. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Verbesserung des Kleinklimas werden die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Art und Qualität der Bepflanzung festgesetzt.

Bodenversiegelungen durch Stellplätze und Garageneinfahrten sind aus ökologischen Gründen zu minimieren und wasserdurchlässig zu gestalten. Wasserdurchlässige Befestigungen sind z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-/ Splittdecken, Porenpflaster, Splittfugenpflaster.

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum oder alternativ ein mindestens halbstämmiger Obstbaum gemäß der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Hierbei dürfen bestehende Bäume, die erhalten bleiben, auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Zusätzlich bei Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze eine Pflanzfläche in Größe eines Stellplatzes innerhalb der Stellplatzanlage anzulegen und zu pflegen, sowie mit mind. einem standortgerechten, heimischen Baum zu bepflanzen. Der Baum ist zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Aus ökologischen Gründen sind nur heimische und standortgerechte Pflanzen (Bäume, Sträucher) entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen, um die entsprechende Qualität tatsächlich gewährleisten zu können. Die Anpflanzungen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Standortgerechte, heimische Pflanzen leisten einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz. Exotische Bäume und Sträucher wie Thuja, Forsythien und Zierkirschen bieten den an heimischen Gehölze angepassten Insekten und Vogelarten keine geeigneten Lebensräume.



## VII. Anlagen

### **Anlage1: Vorhaben- und Erschließungsplan**

(MBI Real Estate, München)

- Lageplan Außenanlagen, M. 1:100 (Stand: 23.09.2019)
- Grundriss UG, M. 1:100 (Stand: 14.08.2018)
- Grundriss EG, M. 1:100 (Stand: 23.09.2019)
- Grundriss 1. OG, M. 1:100 (Stand: 14.08.2018)
- Grundriss 2. OG, M. 1:100 (Stand: 14.08.2018)
- Grundriss DG, M. 1:100 (Stand: 14.08.2018)
- Schnitte, M. 1:100 (Stand: 23.09.2019)
- Ansichten, M. 1:100 (Stand: 23.09.2019)

### **Anlage1: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung**

(BHM Planungsgesellschaft mbH, Bruchsal) Stand: 25.07.2018