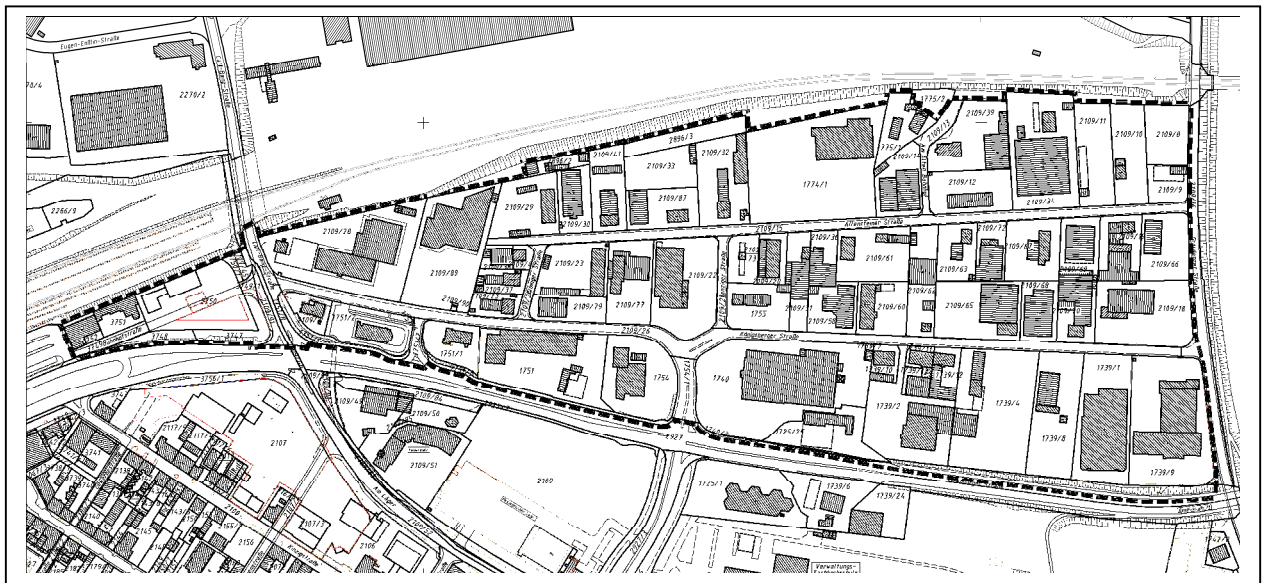


# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Läger – 1. Änderung“ in Kehl-Stadt



## Teil A - Begründung (städtebaulicher Teil)

1	NOTWENDIGKEIT DER PLANÄNDERUNG .....	4
2	GELTUNGSBEREICH UND BESTAND .....	4
3	VORHANDENE PLANUNGEN / UNTERSUCHUNGEN .....	6
3.1	Festlegungen im Regionalplan .....	6
3.2	Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Vorgaben des Einzelhandelskonzepts und des Gewerbeflächenkonzepts .....	7
3.4	Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzepts .....	8
3.5	Untersuchung auf Kampfmittel .....	9
4	PLANVERFAHREN .....	10
5	PLANINHALT .....	10
5.1	Umsetzung des Einzelhandelskonzepts .....	10
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	16
5.2.1	GE 1 .....	17
5.2.2	GE 2 .....	18
5.2.3	GE 3 .....	19
5.3	Stellplätze und Garagen .....	20
5.4	Maß der baulichen Nutzung .....	20
5.5	Bauweise .....	21
5.6	Überbaubare Grundstücksflächen, Pflanzfestsetzungen .....	21
5.7	Nebenanlagen / Einfahrten .....	22
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzmaßnahmen .....	22
5.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	23
5.10	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen .....	23
5.11	Flächen für das Anpflanzen oder den Erhalt von Bäumen und Sträuchern .....	23
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	25
6.1	Dachgestaltung .....	25
6.2	Werbeanlagen .....	25
6.3	Einfriedungen .....	25
6.4	Niederspannungsfreileitungen .....	25

---

## Teil B - Umweltbericht

1	AUFGABENSTELLUNG .....	26
1.1	Ziele und Zweck der Planung .....	26
1.2	Art und Umfang des Vorhabens.....	26
1.3	Planungsalternativen .....	27
2	UNTERSUCHUNGSGEBIET .....	27
3	RECHTLICH ADMINISTRATIVE VORGABEN.....	28
3.1	Ziele des Umweltschutzes .....	28
3.2	Vorhandene Informationsgrundlagen.....	28
3.3	Übersicht der Flächenrestriktionen .....	28
4	BESTANDSSITUATION.....	29
5	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE ...	29
5.1	Schutzgut Mensch .....	29
5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	32
5.3	Schutzgut Klima und Luft.....	33
5.4	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	34
5.5	Schutzgut Boden .....	34
5.6	Schutzgut Wasser .....	36
5.7	Sach- und Kulturgüter.....	37
5.8	Landschaft und Erholung .....	38
5.9	Zusammenfassung der Wechselwirkungen .....	39
5.10	Nullvariante .....	39
6	WIRKUNG DES VORHABENS UND ERHEBLICHKEIT .....	39
6.1	Erheblichkeit der Beeinträchtigungen .....	39
6.2	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	39
6.3	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	39
7	MONITORING.....	40
8	ZUSAMMENFASSUNG .....	40

## **TEIL A BEGRÜNDUNG (STÄDTEBAULICHER TEIL)**

### **1 NOTWENDIGKEIT DER PLANÄNDERUNG**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Läger“ ist in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats am 20.10.2010 beschlossen und am 28.10.2010 bekanntgemacht worden. Er trifft insbesondere Regelungen zur Steuerung der Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung sowie der Vergnügungsstätten.

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines fast 23 Hektar großen Gebiets im baulichen Bestand der Stadt Kehl. In diesem Bereich sind zahlreiche gewerbliche Betriebe angesiedelt, die einer starken wirtschaftlichen Dynamik mit Veränderungsprozessen in relativ kurzen Zeiträumen unterliegen. Aufgrund der Veränderungsprozesse werden die Festsetzungen teilweise den in § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Belangen nicht mehr gerecht und sollen daher geändert werden - insbesondere:

- Entlang der Straßburger Straße / B 28 soll eine klare bauliche Kante mit intensiver und öffentlichkeitswirksamer gewerblicher Nutzung etabliert werden.
- Für den Einzelhandelsbestand werden bestandsschützende Festsetzungen getroffen.
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden so gefasst, dass sie eindeutiger und klar vollziehbar sind.

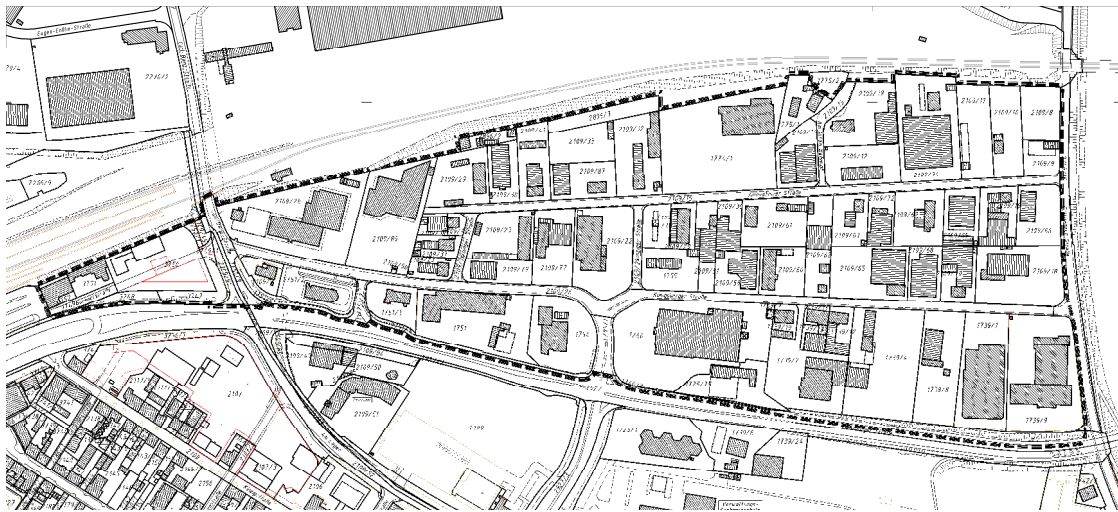
Darüber hinaus haben sich mit der beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts einzelne Rahmenbedingungen der Planung geändert, die bei der Bebauungsplanänderung berücksichtigt und bauleitplanerisch umgesetzt werden.

Der Kehler Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 24.07.2013 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Läger“ zu ändern. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden hat im August 2013 stattgefunden. Die Offenlage wurde im November und Dezember 2013 durchgeführt.

### **2 GELTUNGSBEREICH UND BESTAND**

Das etwa 23 ha große Plangebiet befindet sich im Nordosten der Kehler Innenstadt. Es wird im Westen durch das Bahnhofsareal, im Süden durch die Straßburger Straße / Bundesstraße 28, im Osten durch die Kinzig und im Norden durch die Bahntrasse begrenzt. Der exakte Geltungsbereich ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

Das Gewerbegebiet wurde bereits in den 1960er Jahren ausgewiesen. Zu diesem Zeitpunkt bestand Kehl aus den Ortsteilen Kehl-Dorf, Sundheim und Kehl-Stadt. Da der Hafen nicht dem unmittelbaren Zugriff der Stadt unterliegt und sich ansonsten nur wenige Bereiche innerhalb der damaligen Gemeindegrenzen als Gewerbebestandort eigneten, entschied man sich, im Zuge des Baus der B28 das Gewerbegebiet „Läger“ am Ortseingang Kehls auszuweisen. Dieses Gewerbegebiet entwickelte sich auf Grundlage eines "Fluchtlinienplanes", in welchem lediglich Baulinien sowie eine Grundflächenzahl festgesetzt wurden. Die damit einhergehende ungeordnete Nutzungsstruktur versuchte die Stadt 1992 durch Erstellung eines „einfachen“ Bebauungsplanes mit Aussagen zur Art der baulichen Nutzung zu steuern. In einer ersten Änderung beschränkte die Stadt 1996 zudem die Größe der Werbeflächen entlang der B 28.



**Abbildung 1: Geltungsbereich**

Das Gewerbegebiet unterteilt sich in Bereiche unterschiedlicher baulicher und nutzungsspezifischer Qualität. Während sich entlang der B28 einige Betriebe mit einer hochwertigen Architektur angesiedelt haben, fällt die bauliche Qualität zu den rückwärtigen Bereichen sowie zwischen Europahotel und Bahnhof drastisch ab. Gleiches ist für die Nutzungsart festzustellen. Haben sich im östlichen Bereich der B28 teilweise moderne Autohäuser angesiedelt, so befinden sich im mittleren Teil des Gewerbegebietes meist kleinere Handwerksbetriebe oder Verkaufsstätten.

Viele der Grundstücke sind untergenutzt. Meist dienen die Freiflächen der Präsentation von Gebrauchtwagen. Entlang der Bahnlinie erstreckt sich ein Streifen unterschiedlicher Nutzungen, die vom Lebensmitteldiscounter bis zum Altmetallhandel reichen. Durchsetzt ist das Gebiet mit Wohngebäuden, die den Grundstücken als Betriebswohnungen zugeordnet sind, oder auch mit Geschosswohnungsbauten, die das Gewerbegebiet in seiner Funktion einschränken.

Die Gebäude im südlichen Bereich folgen in ihrer Ausrichtung nicht der B28, sondern orientieren sich an der Königsberger Straße. Die Parkplätze sind daher zur B 28 orientiert. Anstelle einer attraktiven Stadteinfahrt nimmt der Besucher Kehls in erster Linie diese Autoabstellflächen wahr. Die Bebauung selber variiert zwischen eingeschossigen Flachbauten und achtgeschossigen Gebäuden mit ungeordneten Ausrichtungen auf den Grundstücken.

Die Verkehrsflächen sind für ein Gewerbegebiet relativ schmal ausgelegt. Begrünung findet sich nur vereinzelt auf Privatgrundstücken, da im öffentlichen Raum für eine Bepflanzung nicht ausreichend Platz zur Verfügung steht.

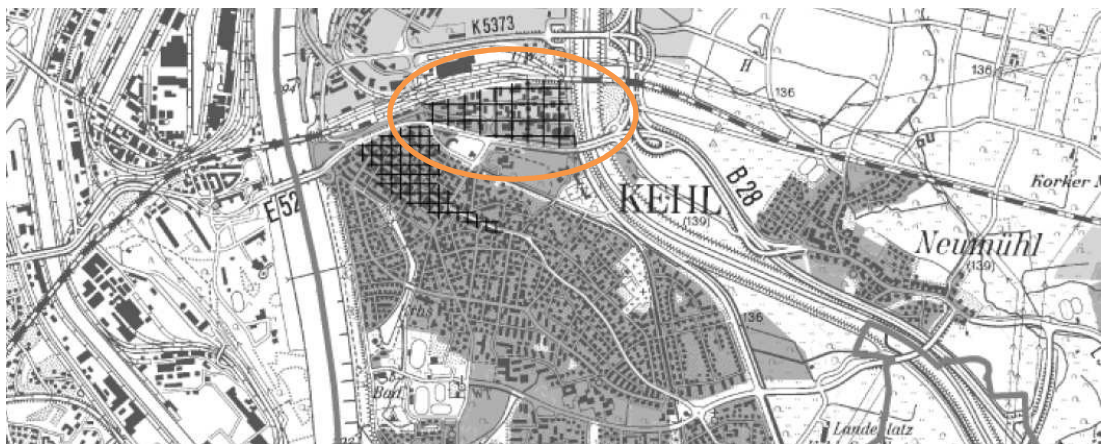
Anzumerken ist, dass bereits durch die Anlieger Versuche unternommen werden, das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes zu verbessern. So gleichen sich die Betriebe in vielen Bereichen farblich und in der Wahl der Materialien aneinander an. Bei Neubauten wird vermehrt Wert auf eine höherwertige Architektur gelegt und die Vorbereiche werden auf eigene Kosten begrünt. Der Bebauungsplan soll auch dazu dienen, diese Bemühungen positiv zu unterstützen und zu einem einheitlicheren Gesamtbild zusammenzuführen.

### 3 VORHANDENE PLANUNGEN / UNTERSUCHUNGEN

#### 3.1 Festlegungen im Regionalplan

Der Regionalplan 1995 weist der Stadt Kehl die Funktion GI zu, das heißt, dass der Stadt industrielle und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten größeren Umfangs zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes ohne Flächenbegrenzung eingeräumt werden. Die von der Raumordnung eingeräumte Gewerbeflächenobergrenze von max. 100 ha wird zurzeit durch die Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan nur knapp unterschritten. **Mit Gewerbeflächen muss aus diesem Grund sparsam umgegangen werden.** Im Gewerbegebiet „Läger“ siedeln sich zunehmend Nutzungen des Einzelhandels an, welche von ihrer Funktion her dem Versorgungsschwerpunkt der Stadt zugeordnet werden müssten. Diese Betriebe entziehen auf der einen Seite der Innenstadt Kaufkraft und Kunden, andererseits nehmen sie Flächen in Anspruch, welche für Betriebe benötigt werden, die in anderen Bereichen der Stadt nicht zulässig sind.

Der Regionalplan weist für den Bereich Läger ein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte aus. Er formuliert als Grundsatz unter Plansatz Nr. 2.6.9.7, dass diese Vorbehaltsgebiete als Ergänzungsstandorte in integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden können und, sofern dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, auch städtebauliche Randlagen in Frage kommen. In den Vorbehaltsgebieten ist der Einzelhandelsnutzung in der Abwägung besonderes Gewicht beizumessen.



**Abbildung 2: Ausweisung eines Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im Bereich Läger (farbig markiert)**

Nicht-zentrenrelevante Sortimente umfassen entsprechend der Ausführungen des Regionalplans in der Regel Güter, die nicht ohne weiteres ohne Kraftfahrzeuge transportiert werden können und einen höheren Verkaufsflächenbedarf aufweisen (sperrige Güter) und die zumeist keine unmittelbare Innenstadtrelevanz besitzen. Bei Einzelhandelsgroßprojekten mit entsprechenden Sortimenten kann daher in der Regel davon ausgegangen werden, dass diese die zentralörtlichen Versorgungskerne nicht beeinträchtigen (Begründung zu Plansatz Nr. 2.6.9.7).

Entsprechend sollen über den Bebauungsplan nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, solange sich ihr zentrenrelevantes Randsortiment in einem eng gefassten Rahmen hält.

### 3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar. Die Stadt Kehl verfolgt damit die Zielsetzung, ein Gebiet für produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe vorzuhalten, die kaum an anderer Stelle im Stadtgebiet untergebracht werden können.

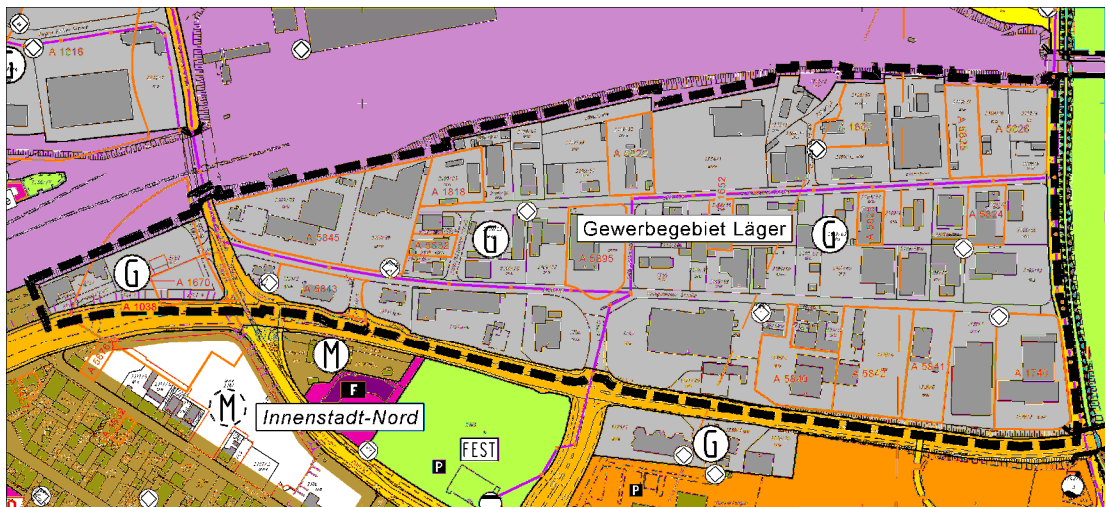


Abbildung 3: Darstellungen des FNP

### 3.3 Vorgaben des Einzelhandelskonzepts und des Gewerbeflächenkonzepts

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte und die sonstigen von ihr beschlossenen städtebaulichen Planungen bei der Aufstellung der Bauleitpläne **als Belang zu berücksichtigen**. Dazu gehören das 2007 vom Rat der Stadt Kehl beschlossene Einzelhandelskonzept, das in seiner konsequenten Umsetzung nachhaltig zu einer gesamtstädtisch abgestimmten und inhaltlich ausgewogenen bauleitplanerischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Kehl beitragen soll und die am 20.03.2013 vom Gemeinderat beschlossene Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts.

Das Einzelhandelskonzept moniert als eine der zentralen Erkenntnisse, dass die Verkaufsflächenentwicklung in den vorangegangenen Jahren (1990er bis 2006) überproportional stark auf peripheren, nicht-integrierten Standorten stattgefunden hat, wohingegen in der Innenstadt eine Stagnation der Entwicklung zu beobachten ist. In der Konsequenz werden als **wesentliche Ziele** formuliert (vgl. S. 3, 9, 22):

- Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in Gewerbegebieten auszuschließen,
- Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment auf innenstadtnahe Gewerbegebiete, die bereits Einzelhandelsbesatz aufweisen, zu beschränken und die sortimentspezifische Tragfähigkeit weiterer Ansiedlungen zu prüfen,
- Bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment deren zentrenrelevante Randsortimente auf 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu beschränken und die Flächen für einzelne zentrenrelevante Randsortimente zu limitieren,

- Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die Innenstadt und die Wohnsiedlungsbereiche im Sinne eines fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangebots zu begrenzen,
- Gewerbegebiete der Kernzielgruppe Handwerk und produzierende Betriebe zur Verfügung zu stellen.

**Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen nur in der abgegrenzten Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich für Kehl zulässig sein.** Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen auch außerhalb der Innenstadt zulässig sein, sofern es sich um integrierte Standorte handelt und der Stärkung bzw. dem Erhalt der Nahversorgung der Bevölkerung eines Wohnquartiers dient (S. 16, f.). Der Einzelhandelsbesatz in der Kehler Innenstadt soll nicht weiter räumlich ausgedehnt, sondern verdichtet werden. Dafür stehen insbesondere in den Seitenstraßen noch erhebliche Flächenpotentiale zur Verfügung (S. 17, f.). Somit ist substantiell Raum für Entwicklungen in integrierten Lagen vorhanden.

**„Langfristig ist eine Reduzierung der Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten anzustreben“** (S. 9). Für das Gewerbegebiet Läger trifft das Einzelhandelskonzept eine klare Regelung: „Entsprechend der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sind an diesem Standort künftig allenfalls nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig“ (Einzelhandelskonzept S. 21, Fortschreibung des Einzelhandelskonzept S. 88).

Das Einzelhandelskonzept fordert eine konsequente Umsetzung der Ziele über entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen, lässt aber **bestandsschützende Ausnahmeregelungen u.a. auf Basis von Fremdkörperfestsetzungen** zu (vgl. Kapitel 6.4.3).

Auf Basis detaillierter Untersuchungen und Befragungen hat das **Gewerbeflächenkonzept** für den Zeitraum bis 2020 einen Flächenbedarf von ca. 19 Hektar Nettobau-land ermittelt (S. 199, f.). Das verfügbare Flächenpotential in Kehl ist indes gering: in den bestehenden Gewerbegebieten können ca. 4 ha angeboten werden; das Gewerbegebiet Läger bietet keine Flächenpotentiale mehr. Im interkommunalen Gewerbe-park am südlichen Rand von Kehl-Goldscheuer stehen in ca. 10 km Entfernung noch größere Flächen zur Verfügung (ca. 10 ha), so dass zwar das Flächendefizit insgesam-t geringer ausfällt, jedoch nicht im derzeitigen Bestand gedeckt werden kann. In Bezug auf das Gewerbegebiet Läger kritisiert das Gewerbeflächenkonzept, dass hier die im engeren Sinne gewerblichen Nutzungen flächenmäßig zu Lasten von gastro-nomischen Nutzungen und insbesondere Einzelhandelsansiedlungen in den Hinter-grund gedrängt werden (S. 221, ff).

### 3.4 Vorgaben des Vergnügungstättenkonzepts

Im Juni 2009 wurde durch die Stadt Kehl ein Vergnügungstättenkonzept erarbeitet, das am 30.09.2009 durch den Gemeinderat beschlossen wurde und im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen ist.

Ziel des Konzeptes ist es, dass die Kernstadt als Einzelhandels-, Gastronomie-, Ge-schäfts- und Wohnstandort gestärkt wird. Eine lebendige innerstädtische Atmosphäre erhöht das Einkaufserlebnis und trägt wesentlich zu einer positiven Imagebildung der Stadt Kehl bei. Das äußere Erscheinungsbild der Innenstadt gewinnt angesichts der zunehmenden Uniformität von Handelsketten, aber auch von neuen Wohngebieten an Bedeutung. Ziel ist es, das Kulturgut zu bewahren und die Stadtidentität durch die stadtspezifischen Besonderheiten zu stärken.



Gleichzeitig sollen Gewerbeflächen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Kehl weist neben guten Lebensbedingungen auch eine hohe Wirtschaftskraft auf. Die gewerbliche Entwicklung soll durch die Schaffung ausreichender Gewerbeflächen zur Erhaltung eines vielseitigen und qualifizierten Arbeitsplatzangebots beitragen.

Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Entwicklungskonzepts ermittelte Gewerbeflächenbedarf nicht gedeckt bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

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

Im Gewerbegebiet Läger weist das Vergnügungsstättenkonzept sowohl Flächen für Vergnügungsstätten der Kategorien A als auch der Kategorie B aus. Hintergrund ist, dass auf diese Weise insbesondere Vergnügungsstätten der Kategorie B an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeschlossen werden können. Vergnügungsstätten der Kategorie A mit kulturellem und künstlerischem Anspruch sind entlang der Bundesstraße erwünscht, um den Boulevardcharakter an dieser Stelle zu unterstreichen.

Da es vermehrt zu Bauanträgen kommt, die die Unterteilung einzelner Gewerbeeinheiten in eine Vielzahl einzelner Gastronomiebetriebe vorsieht, welche jeweils Anspruch auf drei Geldspielautomaten haben, kommt es zu einer Unterwanderung des Vergnügungsstättenkonzeptes. Aus diesem Grund werden Gastronomiebetriebe in den Teilen des Gewerbegebietes, in denen keine Vergnügungsstätten zulässig sind, ausgeschlossen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

### **3.5 Untersuchung auf Kampfmittel**

Im Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst, Regierungspräsidium Stuttgart, zwecks militärischer Altlastenerkundung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat ergeben, dass das Plangebiet im zweiten Weltkrieg von einzelnen Bomben getroffen sowie mit schwerer Artillerie beschossen wurde. Im gesamten Bereich muss mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden. Deshalb muss vor einer Bebauung eine Geländeüberprüfung auf Kampfmittel vorgenommen werden. Anfragen zu den Verdachtsflächen sowie zu Beseitigungsmaßnahmen sind an den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart unter Angabe des Aktenzeichens 62.1115.8/OG-2733 zu stellen.

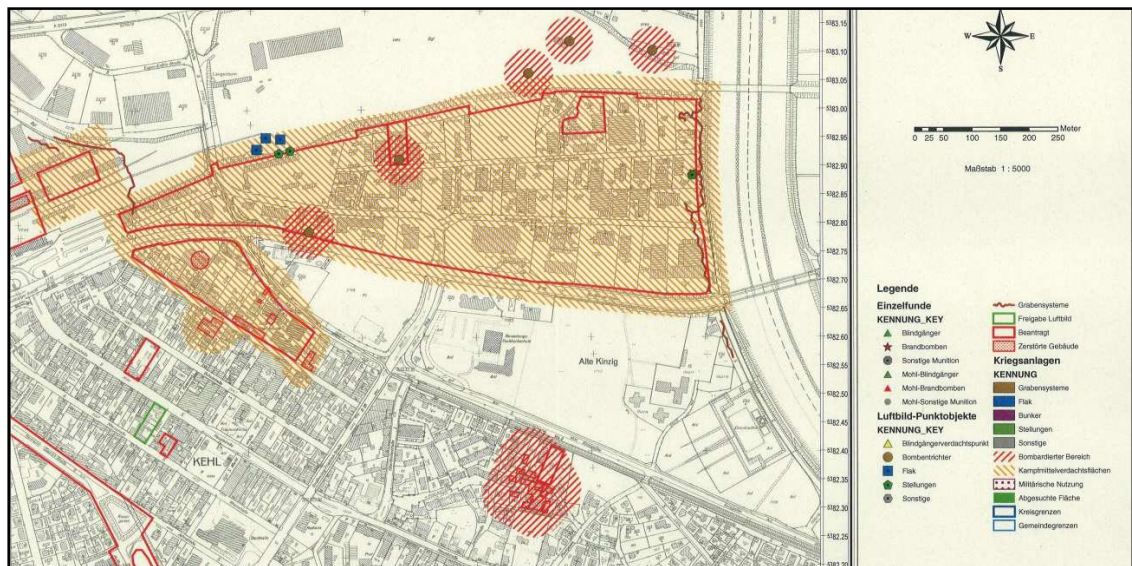


Abbildung 4: Lageplan Kampfmittelbefunde

#### 4 PLANVERFAHREN

Das Planverfahren wird gem. § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. §§ 2-4c und 10 BauGB durchgeführt. Verfahrensschritte, die bereits stattgefunden haben, sind:

Aufstellungsbeschluss für das Änderungsverfahren	24.07.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	07.08. - 30.08.2013
Offenlage	04.11. - 04.12.2013
Erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB	17.02. - 28.02.2014

#### 5 PLANINHALT

##### 5.1 Umsetzung des Einzelhandelskonzepts

Der bisherige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Läger“ sieht Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO vor. In solchen Gewerbegebieten sind ohne weiteres Einzelhandelsbetriebe zulässig, die weder Einkaufszentren im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, noch großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) oder sonstige großflächige Handelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind, die sich aber nach Art, Lage oder Umfang nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder der innerstädtischen Entwicklung auswirken können.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegen stehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentren einer Stadt und/oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Dies hat im vorliegenden Plangebiet „Gewerbegebiet Läger“ dazu geführt, dass sich im Lauf der Zeit Einzelhandelsagglomerationen mit Einzelhandelsbetrieben entwickelt haben.

Die Zielrichtung des Bebauungsplans besteht darin, über den bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandel hinaus keine weiteren Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet mehr zuzulassen und die Gewerbegebietsflächen tatsächlich für gewerbliche und produzierende Nutzungen, vor allem für mittelständische und kleinere Betriebe, wie auch Teilbereiche für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel und Dienstleistungs- und Freizeitbetriebe vorzuhalten. Dies ist auch dadurch gerechtfertigt, dass für solche Nutzungen nur noch wenige Flächen an anderen Standorten zur Verfügung stehen. Das Konzept ist strikt umzusetzen, da abweichende Präzedenzfälle die rechtliche Durchsetzung des Konzeptes gefährden würden.

Wesentliche Ziele der auf den Einzelhandel bezogenen Festsetzungen sind der Schutz der Funktionsfähigkeit der Innenstadt bzw. der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk, produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und Freizeitnutzungen.

In der Konsequenz sind (neue) Einzelhandelseinrichtungen mit ausschließlich zentrenrelevantem Sortiment im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind zulässig. Das zentrenrelevante Randsortiment ist dabei auf untergeordneter Verkaufsfläche (bis 10% der Verkaufsfläche, bis 200 m<sup>2</sup> je Randsortiment) zulässig.

In Produktions- und Handwerksbetrieben sind zentrenrelevante Sortimente auf bis zu 5% der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> zulässig.

Getränkemärkte, die Getränke weit überwiegend als Kistenware / Gebinde anbieten, sind ausnahmsweise zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten / Gebinde) sind dabei auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl wird restriktiv umgesetzt. Um den Belangen des Einzelhandelsbestands dabei gerecht zu werden, wurden Festsetzungen getroffen, die in erster Linie den Bestand schützen:

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

In Tankstellen ist der Verkauf zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente auf maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Im vorhandenen Möbelmarkt ist der Verkauf zentrenrelevanter Randsortimente auf einer Fläche von maximal 800 m<sup>2</sup> zulässig. Jeder zentrenrelevante Sortimentstyp ist dabei auf jeweils maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Die Einstufung von Sortimenten bzgl. ihrer Zentrenrelevanz erfolgt auf der Basis der vom Einzelhandelsgutachter durchgeführten jeweiligen örtlichen Konkretisierung. Nachfolgend ist die "Kehler Sortimentsliste" dargestellt. Sie wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in der Stadt Kehl erstellt und ist somit stadtspezifisch.

### Sortimentsliste Stadt Kehl

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bastel- und Geschenkartikel</li> <li>• Bekleidung aller Art</li> <li>• Briefmarken</li> <li>• Bücher</li> <li>• Büromaschinen (ohne Computer)</li> <li>• Computer, Kommunikationselektronik</li> <li>• Elektrokleingeräte</li> <li>• Elektrogroßgeräte</li> <li>• Foto, Video</li> <li>• Gardinen und Zubehör</li> <li>• Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>• Haushaltswaren/ Bestecke</li> <li>• Haus-/ Heimtextilien, Stoffe</li> <li>• Kosmetika und Parfümerieartikel</li> <li>• Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen</li> <li>• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li> <li>• Leder- und Kürschnerwaren</li> <li>• Musikalien</li> <li>• Nähmaschinen</li> <li>• Optik und Akustik</li> <li>• Sanitätswaren</li> <li>• Schuhe und Zubehör</li> <li>• Spielwaren</li> <li>• Sportartikel einschl. Sportgeräte</li> <li>• Tonträger</li> <li>• Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren</li> <li>• Unterhaltungselektronik und Zubehör</li> <li>• Waffen, Jagdbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör</li> <li>• Bauelemente, Baustoffe</li> <li>• Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>• Beschläge, Eisenwaren</li> <li>• Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten</li> <li>• Erde/ Torf</li> <li>• Farben, Lacke</li> <li>• Fahrräder und Zubehör</li> <li>• Fliesen</li> <li>• Gartenhäuser, -geräte</li> <li>• Herde/ Öfen</li> <li>• Holz</li> <li>• Installationsmaterial</li> <li>• Kinderwagen und -sitze</li> <li>• Küchen (inkl. Einbaugeräte)</li> <li>• Matratzen</li> <li>• Möbel (inkl. Büromöbel)</li> <li>• motorisierte Fahrzeuge</li> <li>• Pflanzen und -gefäße</li> <li>• Rollläden und Markisen</li> <li>• Werkzeuge</li> <li>• Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel</li> <li>• Zubehör für motorisierte Fahrzeuge aller Art</li> </ul>
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arzneimittel</li> <li>• (Schnitt-)Blumen</li> <li>• Drogeriewaren</li> <li>• Nahrungs-/ Genussmittel<sup>1</sup></li> <li>• Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>• Reformwaren</li> <li>• Zeitungen/ Zeitschriften</li> <li>• Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör</li> </ul>	

Quelle: Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kehl, Dezember 2012

Die Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandels im Bereich „Gewerbegebiet Läger“ liegt bei circa 16.800 m<sup>2</sup>, davon mehr als die Hälfte mit zentrenrelevanten Sortimenten - eine starke Konkurrenz im Vergleich zu den gut 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen in der Innenstadt von Kehl.

<sup>1</sup> Ein Getränkemarkt ist an nicht integrierten Standorten ausnahmsweise zulässig, wenn dort Getränke weit überwiegend als Kistenware/ Gebinde angeboten werden und zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten/ Gebinde) auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt sind.

## Derzeit im Geltungsbereich angesiedelte Einzelhandelsbetriebe:

Name des Betreibers	Adresse	genehmigte Verkaufsfläche
REWE	Königsberger Straße 1	1546,05 m <sup>2</sup>
Deichmann	Königsberger Straße 1	319,80 m <sup>2</sup>
Backstube	Königsberger Straße 1	17,50 m <sup>2</sup>
City Grill	Königsberger Straße 1	25,66 m <sup>2</sup>
MEGA Möbel SB	Königsberger Straße 3	3.348,05 m <sup>2</sup>
Farben MAX	Königsberger Straße 5	301,69 m <sup>2</sup>
Lackiererei Reuter	Königsberger Straße 9a	47,97 m <sup>2</sup>
Autohaus Geiger	Königsberger Straße 9, 11 u. 13	987,00 m <sup>2</sup>
ahg BMW	Königsberger Straße 10	243,05 m <sup>2</sup>
Tankstelle ARAL	Königsberger Straße 11	86,59 m <sup>2</sup>
MC Automobile Nuri	Königsberger Straße 14	33,29 m <sup>2</sup>
Innenaustatter Baas und Dulsan	Königsberger Straße 18	132,90 m <sup>2</sup>
Getränke Roth	Königsberger Straße 18	661,00 m <sup>2</sup>
LIDL	Königsberger Straße 20	1015,19 m <sup>2</sup>
Backstube	Königsberger Straße 20	38,27 m <sup>2</sup>
Autohaus Baumert	Königsberger Straße 24	848,01 m <sup>2</sup>
Penny	Königsberger Straße 28	699,98 m <sup>2</sup>
RENO	Königsberger Straße 28	423,54 m <sup>2</sup>
Tierfachmarkt Zoo & Co	Königsberger Straße 28	554,51 m <sup>2</sup>
Mercedes S&G <sup>1)</sup>	Königsberger Straße 30	612,57 m <sup>2</sup>
Autohaus Tabor	Straßburger Straße 5	347,28 m <sup>2</sup>
Racextract	Straßburger Straße 5	640,61 m <sup>2</sup>
DM	Straßburger Straße 7	763,65 m <sup>2</sup>
Takko	Straßburger Straße 7	570,05 m <sup>2</sup>
Tankstelle JET	Straßburger Straße 7	69,05 m <sup>2</sup>
Tabac	Bahnhofstraße 4	65,28 m <sup>2</sup>
Pneuhage	Allensteiner Straße 13	68,00 m <sup>2</sup>
GOOS Lackzentrum	Allensteiner Straße 16	73,50 m <sup>2</sup>
Rolladen Pfeifer/Geiser	Allensteiner Straße 18	87,63 m <sup>2</sup>
Aldi	Allensteiner Straße 21	1085,94 m <sup>2</sup>
K1	Allensteiner Straße 24	25,50 m <sup>2</sup>
Zipse Ausbaufachmarkt	Allensteiner Straße 25	203,21 m <sup>2</sup>
RS Auto Service Gebrauchtwagen	Allensteiner Straße 33 u. 35	97,44 m <sup>2</sup>
Albert Neumann Gebrauchtwagen	Graudenzner Straße 3	258,78 m <sup>2</sup>

1) Zuzüglich ca. 500 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche im Werbeturm

Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans, Stand 29.08.2013

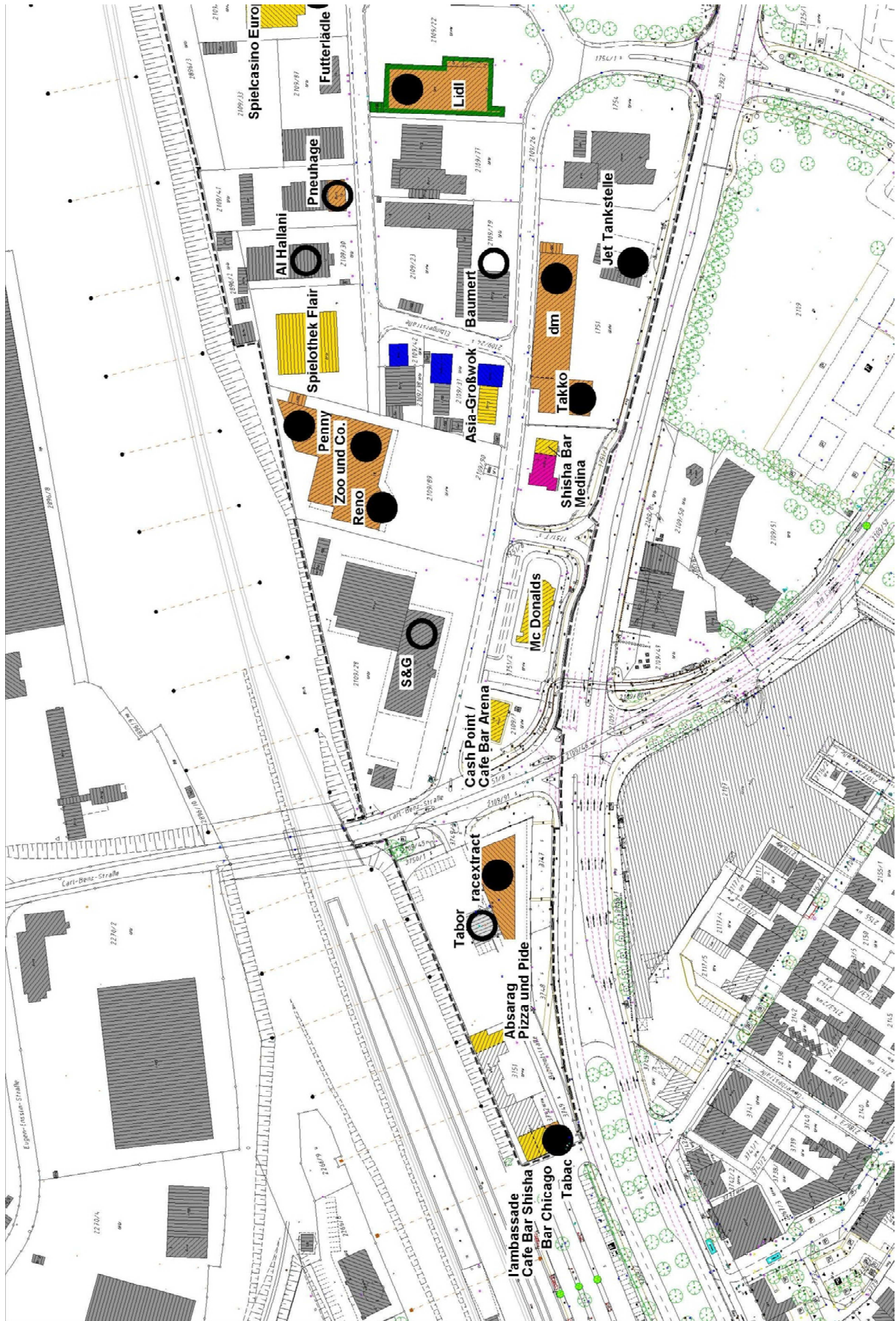


Abbildung 5: Analyse des Einzelhandelsbesatzes, Teilplan West, Quelle: Stadt Kehl

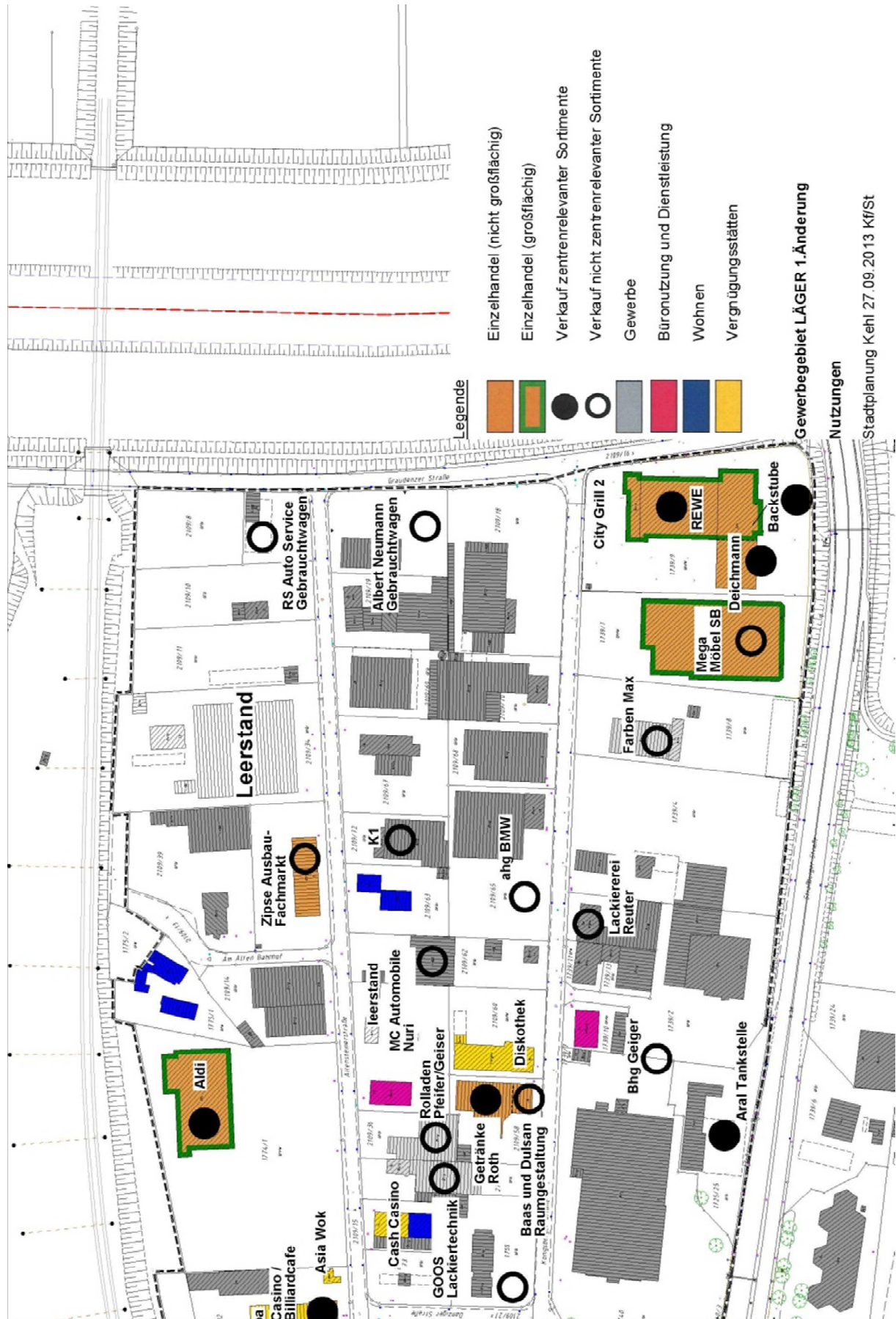


Abbildung 6: Analyse des Einzelhandelsbesatzes, Teilplan Ost, Quelle: Stadt Kehl

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden im Besonderen unter dem Gesichtspunkt des Einzelhandels getroffen.

Die Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Läger haben bereits jetzt Auswirkungen auf die Einrichtungen in der Innenstadt. Weitere Betriebe würden die negativen Auswirkungen auf die Innenstadt verfestigen. Das Ziel der zukünftigen Entwicklung in Kehl ist der Schutz der Innenstadt und sonstiger Versorgungsstandorte. Dies erfordert den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet. Die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen haben bis zur Nutzungsaufgabe Bestandsschutz.

Zusätzlich wurden für das gesamte Gewerbegebiet auch Regelungen zur Bestimmung der zentrenrelevanten Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrumrelevantem Kernsortiment aufgenommen, um den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts gerecht zu werden und gleichzeitig eine wirtschaftliche Entwicklungsperspektive für den Einzelhandelsbestand zu bewahren. Die Rechtsprechung lässt ausdrücklich quantitative Beschränkungen zentrenrelevanter Randsortimente in Gewerbegebieten durch verbale Festsetzungen wie „deutlich untergeordnet“ zu und erlaubt die nähere, wenn auch nicht abschließend bindende Umschreibung der quantitativen Unterordnung durch Hinweise, die sowohl absolute (m<sup>2</sup>) wie auch relative (Prozentanteil an der Gesamtverkaufsfläche) Maßstäbe enthalten. Diese Vorgehensweise wurde im vorliegenden Plan angewandt.

Diese Festsetzung wird als Auslegungshilfe für die Begriffe „untergeordnete“ und „deutlich untergeordnete“ Verkaufsflächen durch einen Hinweis der Bauvorschriften ergänzt. Danach geht die Stadt davon aus, dass untergeordnete Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Randsortimente in Einzelhandels- und sonstigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben für alle angebotenen Randsortimente zusammen nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs und pro Randsortiment nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen.

### Handwerkerprivileg

Um den Verkauf von im Plangebiet produzierten Waren zu ermöglichen, wurde in allen Gewerbegebieten ein sogenanntes Handwerkerprivileg aufgenommen. Dies erlaubt, ausnahmsweise Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang als Hauptsortiment zuzulassen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist

Auch hier wird zur Auslegung der Festsetzung auf den Hinweis verwiesen, der die Auffassung der Stadt wiedergibt, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

### Fremdkörperfestsetzungen

Mit den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1 werden für die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen Erneuerungen und Modernisierungen in begrenztem Rahmen zugelassen und der Fortbestand des Einzelhandelsbesatzes auf diese Weise toleriert (aktiver Bestandsschutz).

Das Einzelhandelsgutachten sieht explizit für die Überplanung von Baugebieten im Bestand Fremdkörperfestsetzungen als Ausnahmeregelung vor (vgl. S. 92).



Die Festsetzungen ermöglichen Umsatzsteigerungen auf einer nahezu gleichbleibenden Fläche. Diese werden sich in sehr engen Grenzen und in einem städtebaulich noch vertretbaren Umfang halten. Entsprechend der Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts entsteht in Kehl in den nächsten 10 Jahren ein wettbewerbsneutraler Entwicklungsspielraum für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel von bis zu 1.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Wettbewerbsneutral heißt in diesem Zusammenhang, dass davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss. Statistisch gesehen wird zudem mindestens ein Drittel des durch Modernisierung bedingten Umsatzzuwachses durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb Kehls absorbiert.

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

### **Tankstellenshops**

In Tankstellen ist der Verkauf zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente auf maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Das faktisch vorhandene Angebot in den beiden im Gebiet angesiedelten Tankstellen wird damit entsprechend berücksichtigt. Über die Beschränkung der Verkaufsfläche wird die Festsetzung dem Einzelhandelskonzept gerecht.

### **Wohnnutzung**

In den Gewerbegebieten befinden sich auch Wohngebäude, welche die gewerbliche Nutzbarkeit der umliegenden Grundstücke einschränken. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz. Wohnen ist jedoch dort nach Aufgabe der Nutzung zukünftig nicht mehr zulässig. Ausnahmen bilden betriebszugehörige Wohnungen für Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber. Durch den Ausschluss der Wohnnutzung sollen die gewerblichen Nutzungen gestärkt werden.

## **5.2.1 GE 1**

Die Einschränkungen des Gewerbegebietes GE 1 beziehen sich auf die Einzelhandelsnutzung.

Der Bereich nördlich der Allensteiner Straße und östlich des Grundstücks mit der Flurstücknummer 2109/89 (Penny-Markt/Reno/Zoo&Co.) bis zur Straße am Alten Bahnhof ist überwiegend durch gewerbegebietstypische Nutzungen geprägt.

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kehl werden innenstadtrelevante Einzelhandelssortimente ausgeschlossen. Für den vorhandenen ALDI-Markt werden bestandsschützende Festsetzungen getroffen.

Weiterhin ausgeschlossen sind Tankstellen, die nicht betriebsintern für den eigenen Bedarf dienen. Der rückwärtige Bereich des Plangebietes ist für diese Art der Nutzung schlecht geeignet, da hierdurch der Verkehr in den teilweise engen Straßen zusätzlich erhöht würde. Tankstellen sollen gegebenenfalls entlang der Bundesstraße angesiedelt werden und die Grundstücke im hinteren Bereich des Gewerbegebietes für andere Nutzungen freigehalten werden.

Anlagen für sportliche Zwecke werden an dieser Stelle ausnahmsweise zugelassen. Sie sind mit ihren Auswirkungen und Ansprüchen gebietsverträglich. Jedoch sollen dem produzierenden Gewerbe und Handwerk ausreichend Flächen für ihre Betriebstätigkeiten vorbehalten bleiben. Im Kehler Stadtgebiet finden sich diverse Standorte, die in Bezug auf ihre räumliche Lage und Erreichbarkeit besser für Sportanlagen in Frage kommen, so dass diese im GE 1 nur ausnahmsweise zulässig sind.

Allgemein zulässig sind in diesem Bereich Vergnügungsstätten der Kategorie B wie Diskotheken, 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, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z.B. Videokabinen). Der Bereich entlang der Bahnlinie wird deswegen als für die Ansiedelung solcher Betriebe geeignet angesehen, da das Gebiet nicht direkt von der Bundesstraße eingesehen werden kann und das städtebauliche Gesamtbild nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Da es sich um einen Bereich handelt, welcher durch desolate Bestandsgebäude und Lagerflächen geprägt ist, kann sich durch eine Ansiedelung von Vergnügungsstätten das Gesamterscheinungsbild eventuell sogar verbessern.

Da im Stadtgebiet Vergnügungsstätten der Kategorie B nicht generell ausgeschlossen werden können, wird die Ausweisung an dieser Stelle als am ehesten vertretbar betrachtet.

### 5.2.2 GE 2

Die im Gewerbegebiet GE 2 zulässigen Nutzungen unterscheiden sich von den Festsetzungen des Gewerbegebietes 1 darin, dass in diesem Bereich ergänzend Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Gastronomiebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes generell ausgeschlossen werden, da dieser Bereich zukünftig dem produzierenden Gewerbe sowie nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben vorbehalten sein soll.

Hintergrund für den Ausschluss von Gastronomiebetrieben ist zudem, dass die Unzulässigkeit von Spielhallen zunehmend dadurch umgangen wird, dass Gebäudeeinheiten in mehrere Gastronomiebetriebe (meist eine Theke mit ein paar Stühlen) aufgeteilt werden, da für jede einzelne dieser Einheiten 3 Geldspielautomaten zulässig sind. Hierdurch entsteht ein Verdrängungswettbewerb zu Lasten der erwünschten Gewerbebetriebe. Der Ausschluss der Gastronomiebetriebe kann nur im Gewerbegebiet 2 erfolgen, da in den anderen Bereichen Vergnügungsstätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein sollen, welche in der Regel an eine gastronomische Nutzung gekoppelt sind.

Anlagen für sportliche Zwecke werden an dieser Stelle ausnahmsweise zugelassen. Sie sind mit ihren Auswirkungen und Ansprüchen gebietsverträglich. Jedoch sollen dem produzierenden Gewerbe und Handwerk ausreichend Flächen für ihre Betriebstätigkeiten

tigkeiten vorbehalten bleiben. Im Kehler Stadtgebiet finden sich diverse Standorte, die in Bezug auf ihre räumliche Lage und Erreichbarkeit besser für Sportanlagen in Frage kommen, so dass diese im GE 2 nur ausnahmsweise zulässig sind.

### 5.2.3 GE 3

Der Bereich südlich der Königsberger Straße, westlich der "Geiger-Kreuzung" und östlich der Carl-Benz-Straße soll als Zufahrt zur Kehler Kernstadt repräsentativ aufgewertet werden. Daher werden in diesem Gewerbegebietsbereich einschränkende Festsetzungen sowohl für den zentrenrelevanten Einzelhandel als auch für Lagerhäuser und Lagerplätze getroffen. Lagerhäuser und Lagerflächen sind in der Regel ungeeignet, ein vorteilhaftes städtebauliches Gesamtbild, wie hier erwünscht, zu erzeugen.

Zulässig bleiben Gewerbebetriebe aller Art sowie öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass diese Nutzungen repräsentativer gestaltet werden, da diese Nutzungen auch stark von einem attraktiven Erscheinungsbild gegenüber den "Kunden" profitieren.

Vergnügungsstätten der Kategorie A des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Kehl mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Kegel- und Bowlingbahnen und Tanzlokale sind in diesem Bereich ebenfalls allgemein zulässig, da hierdurch eine Aufwertung der Bebauung entlang der Bundesstraße zu erwarten ist. Nicht zulässig sind hingegen Vergnügungsstätten der Kategorie B. Diese Einrichtungen sollen im hinteren Bereich des Gewerbegebietes angesiedelt werden, um nicht zu Trading - Down - Effekten im Eingangsbereich der Stadt beizutragen.

Die Festsetzung von „GE 3“ wird mit der Änderung des Bebauungsplans auf das Flurstück Nr. 3750 und die daran angrenzenden öffentlichen Grünflächen ausgedehnt. Damit soll das Ziel einer einheitlichen Nutzung und Gestaltung der Front zur Straßburger Straße / B 28 konsequent verfolgt werden. Gastronomische und öffentlichkeitswirksame Nutzungen sind damit in diesem Teilbereich ebenso zulässig wie auf den anderen zur B 28 hin gelegenen Flächen. Die hier bislang festgesetzte Grünfläche ist als einfache Rasenfläche angelegt. Sie besitzt weder einen nennenswerten ökologischen Wert noch eine besondere stadtgestalterische Wirkung. Eine zukünftig private Nutzung als Freifläche entspricht daher dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept einer intensiven Nutzung des Gewerbegebietes Läger.

Anlagen für sportliche Zwecke werden an dieser Stelle ausnahmsweise zugelassen. Sie sind mit ihren Auswirkungen und Ansprüchen gebietsverträglich. Jedoch sollen dem produzierenden Gewerbe und Handwerk ausreichend Flächen für ihre Betriebstätigkeiten vorbehalten bleiben. Im Kehler Stadtgebiet finden sich diverse Standorte, die in Bezug auf ihre räumliche Lage und Erreichbarkeit besser für Sportanlagen in Frage kommen, so dass diese im GE 3 nur ausnahmsweise zulässig sind.

Der vorhandene großflächige Möbelmarkt stellt mit seinem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment einen atypischen Betrieb in diesem Gebiet dar. Um sowohl den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes als auch betrieblichen Belangen gerecht zu werden, wird der Verkauf des nicht zentrenrelevanten Sortiments nicht begrenzt. Der Verkauf zentrenrelevanter Randsortimente ist dagegen auf einer Fläche von maximal 800 m<sup>2</sup> zulässig. Die (zentrenrelevanten) Randsortimente sollen zum Hauptsortiment maximal eine untergeordnete Ergänzung darstellen; daher ist die Zulässigkeit jedes zentrenrelevanten Sortimentstyps auf jeweils 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt.

### 5.3 Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um den Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen nicht zu beeinträchtigen. Stellplätze dürfen zudem innerhalb des 5 m breiten Pflanzstreifens angelegt werden, welcher die überbaubaren Flächen umgrenzt. Hierdurch wird eine zu starke Einschränkung der Grundstücksflächen verhindert.

Im 10-15 m - Abstand zur Bundesstraße sollen aus verkehrstechnischen Gründen keine Stellplätze angeordnet werden. Ausnahmen sind nach Absprache mit dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße zulässig.

### 5.4 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden. Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) liegt deshalb im gesamten Plangebiet bei 0,8 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung.

Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht auch der von der BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Dadurch können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird in weiten Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit 2,0 festgesetzt. Diese Festsetzung wirkt auf einen sparsamen Verbrauch an Flächen hin und ermöglicht eine städtebaulich angemessene hohe Dichte in dem innenstadtnahen Gewerbegebiet (2,5 Vollgeschosse bei maximaler Ausschöpfung der zulässigen GRZ). Entlang der Straßburger Straße (B 28) und im Eingangsbereich des Gewerbegebiets wird teilweise das Maximum einer nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt und damit die Möglichkeiten verstärkt, über eine entsprechende Geschossigkeit und Gebäudehöhe Verkehrsräume und wichtige Teilbereiche städtebaulich-architektonisch zu betonen.

#### Zahl der Vollgeschosse

Da sich Gewerbebauten aller Art aufgrund ihrer sehr unterschiedlichen Nutzungen nicht sinnvoll in Geschosse einteilen lassen, wurde auf die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse in den Gewerbegebieten 1 und 2 verzichtet. Lediglich im Gewerbegebiet 3 werden Mindestgeschosszahlen festgesetzt, da entlang der Bundesstraße eine horizontal gegliederte Straßenfront entstehen soll. Lagerhäuser sind an dieser Stelle ausgeschlossen, da diese in der Regel eingeschossig und mit geschlossenen Fassaden ausgeführt werden. Hierunter würde das Stadtbild an dieser aus gestalterischen Gründen wichtigen Stelle leiden. Für die anderweitigen Nutzungen stellt die Ausweisung einer Mehrgeschossigkeit keine unzumutbare Einschränkung dar.

### Höhe der baulichen Anlagen

Um einheitliche Raumkanten auszubilden, sollen die Gebäude in Teilbereichen Mindest- und Maximalhöhen aufweisen. Auf den Sichtachsen des historischen Stadtgrundrisses sowie an städtebaulich sinnvollen Stellen werden höhere Gebäude zugelassen.

Für die Höhenentwicklung in den Gewerbegebieten 1 und 2 wurde die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe für ausreichend erachtet. Diese beträgt entsprechend des Bestandes maximal 12 m; für den Bereich entlang der Straßburger Straße 15 bzw. 22 m. Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauN-VO bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind technische Sonderbauten wie Kamine, welche zwangsläufig eine größere Höhe benötigen, jedoch das Gesamterscheinungsbild aufgrund ihrer geringen Massivität nicht nachhaltig beeinträchtigen.

Im Bereich des Gewerbegebietes 3 wird eine genauere Differenzierung vorgenommen, da entlang der Bundesstraße langfristig eine raumbildende, repräsentative Straßenfront entstehend soll. Auf dem Grundstück des heutigen Europa-Hotels (Flurstücknummer 1754) soll auch zukünftig ein höheres Gebäude als Auftakt zum Kehler Stadteingang ermöglicht werden, mindestens jedoch ein dreigeschossiges Gebäude im vorderen Bereich des Grundstückes. Westlich entlang der Bundesstraße werden eine Minimalhöhe von 8 und eine Maximalhöhe von 15 m vorgegeben, um eine einheitliche Traufkante zu gewährleisten. Lediglich in den Schnittpunkten zu den städtischen Sichtachsen sind Gebäude bis zu 22 m Höhe als Sichtpunkt möglich. An zwei weiteren Punkten wird ebenfalls eine größere Gebäudehöhe zugelassen, einmal auf dem Flurstück Nr. 2109/7 (Hotel Astoria) und auf dem vorderen Teil des Flurstücks Nr. 2109/28 (Ecke Carl-Benz-Straße). Diese Punkte sollten städtebaulich betont werden, um eine gleichmäßige Reihung städtebaulicher Hochpunkte entlang der Bundesstraße zu erreichen.

## **5.5 Bauweise**

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wird in weiten Teilen des Plangebiets eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der wie bei der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper mit über 50 m Länge errichtet werden können.

## **5.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Pflanzfestsetzungen**

Entlang der inneren Erschließungsstraßen soll ein 5m breiter Streifen auf den Grundstücken von einer Bebauung freigehalten werden. Dieser dient als mögliche Stellplatzfläche oder kann als Grünfläche gestaltet werden. Je 15 m begonnener straßenseitiger Grundstücksgrenze soll in diesem Streifen ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum gepflanzt werden. Hierdurch soll eine einheitlichere Gestaltung des Straßenraumes erzielt werden, welche durch die unterschiedliche Bebauung entlang der Straßen zurzeit nicht gegeben ist.

In der Graudenzer Straße sind auf Höhe des Flurstücks Nr. 2109/18 Bäume im öffentlichen Straßenraum unmittelbar an der Grundstücksgrenze vorhanden. Diese sollen erhalten bleiben. Um eine doppelte Bepflanzung zu vermeiden, wird die Pflanzfestsetzung auf dem Flurstück Nr. 2109/18 in diesem Bereich zurückgenommen und die überbaubare Grundstücksfläche auf 2,5 m Entfernung zur Grundstücksgrenze herangezogen.

Im Streckenabschnitt zwischen der Kreuzung Bundesstraße 28 / Großherzog-Friedrich-Straße und dem Bahnhofsvorplatz soll eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Bundesstraße entstehen. Zu diesem Zweck wird eine Baulinie ausgewiesen. Das Dachgeschoss kann oberhalb des zweiten Geschosses als Staffelgeschoss von dieser Baulinie zurückspringen. Dächer dürfen bis zu 5 m über die Baulinie auskragen, wenn der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand von 10 m zur Bundesstraße 28 eingehalten werden kann. Diese Ausnahme betrifft vor allem die genehmigte Planung des Autohauses auf Flurstück Nr. 3750.

## 5.7 Nebenanlagen / Einfahrten

Da die Baufenster sehr großzügig geschnitten sind, sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Pflanzstreifen sollen soweit wie möglich von störenden Einbauten freigehalten werden.

Lediglich die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und damit außerhalb der Baufenster zulässig.

Direkte Zu- und Abfahrten von den Grundstücken auf die B 28 sind nicht zulässig. Dieses Verbot gewährleistet die Verkehrssicherheit entlang dieser stark befahrenen vierspurigen Verkehrsachse.

## 5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzmaßnahmen

Auch wenn es sich bereits um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt, sollten gewisse Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzmaßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets aufgenommen werden.

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt, deshalb sind besondere schützenswerte Bereiche nicht vorhanden. Da das Plangebiet als Überschwemmungsbereich im Innenbereich ausgewiesen ist, sind je nach Anlagentyp bauliche oder sonstige Maßnahmen gegen das Austreten wassergefährdender Stoffe vorzusehen. Es wird auf die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) verwiesen.

Zur Verbesserung des Mikroklimas wird vorgeschrieben, dass Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15°, die nicht zur Nutzung regenerativer Energien genutzt werden, zu begrünen sind.

Um die engen Straßen innerhalb des Gewerbegebietes gestalterisch aufzuwerten und das Mikroklima zu verbessern, werden in der Planeinzeichnung Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf Privatgrund entlang öffentlicher Straßen getroffen. Dabei sollen hochstämmige heimische Laubbäume verwendet werden. Die Untere Bauaufsichtsbehörde wird bei der Erteilung von (Änderungs-) Baugenehmigungen zukünftig die Einhaltung der Pflanzfestsetzungen einfordern und so einen schrittweisen Vollzug ermöglichen.

Um auch eine Durchgrünung als gestalterische Verbesserung der zum Teil sehr großen Parkierungsflächen im Plangebiet zu erreichen, sollen die Parkplätze auf den privaten Grundstücken gegliedert werden. Hierzu ist für jeweils 8 Stellplätze mind. 1 heimischer mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.

## **5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Plangebiet befinden sich bereits zahlreiche Leitungstrassen bestehender Leitungen, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der Planzeichnung eingetragen und somit planungsrechtlich gesichert wurden. Um welche Leitungen es sich handelt bzw. der jeweilige Begünstigte des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist aus den Planeinschrieb zu erkennen.

Auf den festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

## **5.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen**

Zur Beurteilung der Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Bundesstraße und den Bahnlärm wurde ein Lärmgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehrslärm tags um bis zu 11 dB(A) und nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten werden. Durch den Bahnlärm werden die Tagwerte eingehalten, die Nachtwerte jedoch um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Auch aufgrund des Lärmschutzgutachtens wird Wohnnutzung im Plangebiet auf Betriebswohnen beschränkt. Für das Plangebiet werden in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche festgesetzt. Umfassungsbauteile von Gebäuden für nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume müssen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftwechsels, erfüllen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz, müssen jedoch auch bei einer Nutzungsänderung nachgerüstet werden.

Ausnahmsweise können geringere Anforderungen an den Schallschutz zugelassen werden, wenn aufgrund der Gebäudekonzeption oder der Gebäudeanordnung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten die Einhaltung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird (§ 31 Abs. 1 BauGB).

## **5.11 Flächen für das Anpflanzen oder den Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet faktisch nicht vorhanden. Straßenbegleitgrün befindet sich sporadisch auf privatem Gelände. Der überwiegende Teil des Gewerbegebietes ist jedoch flächendeckend versiegelt. Da die Straßen für ein Gewerbegebiet sehr schmal geschnitten sind, ist das Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum nicht möglich.

Um eine einheitliche Durchgrünung des Gebietes zu erreichen, müssen private Flächen hinzugezogen werden. In einem Streifen von 5 m Breite zwischen straßenseitiger Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche wird eine Bindung für die Bepflanzung mit Bäumen festgesetzt. Um die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht zu stark einzuschränken, wird auf eine genaue Positionierung der Bäume im Bebauungsplan verzichtet. Damit wird insbesondere die Anlegung von Zufahrten ermöglicht. Auf jedem Grundstück soll je begonnener 15 m der straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens ein heimischer mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum innerhalb des Pflanzstreifens gepflanzt werden.

Eine Durchgrünung wird sowohl aus gestalterischen als auch aus ökologischen Gründen angestrebt. Einerseits werden die Vorbereiche der Betriebe aufgewertet und der Straßenraum einheitlicher gefasst. Zum anderen trägt eine Bepflanzung auch zu einer Verbesserung des Mikroklimas vor Ort sowie zu einer Entsiegelung bei. Die Grundstücke selber werden in Ihrer Nutzbarkeit nicht unzumutbar eingeschränkt und erfahren durch die Maßnahme eine Aufwertung.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm in 1 m Höhe sind zu erhalten. Der Vegetationsbestand wird damit erhalten und erfüllt in einem von Versiegelung geprägten Umfeld wichtige Funktionen im Boden- und Wasserhaushalt, für den Klimaschutz und die Artenvielfalt. Eine gestalterische Aufwertung des Umfelds ist damit ebenfalls verbunden.



## **6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **6.1 Dachgestaltung**

Um eine Einheitlichkeit der Straßenbegrenzenden Bebauung zu gewährleisten, sind im Gewerbegebietsabschnitt GE 3 lediglich Pult- und Flachdächer zulässig. Ausnahmen hiervon können im Einzelfall in Abstimmung mit dem Produktbereich Stadtplanung zugelassen werden. Im übrigen Plangebiet sind die Dachformen frei wählbar, da in diesem Bereich weniger repräsentative Funktionen angesiedelt werden und eine möglichst große Nutzungsvielfalt erhalten werden soll.

### **6.2 Werbeanlagen**

Die Regelungen zur Flächenbegrenzung und Gestaltung von Werbeanlagen sollen dazu beitragen, übermäßigen „Werbewildwuchs“ einzuschränken. Daher sollen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen werden. Ferner sollen Werbeanlagen nur bis zu 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig sein.

Um größere Werbeanlagen bzw. Werbepylonen, oder Werbemasten zu verhindern, wird festgesetzt, dass freistehende Werbeanlagen die Traufhöhen der Gebäude nicht überragen dürfen. Ansonsten können freistehende Werbeanlagen ausnahmsweise bis zu einer Ansichtsfläche von max. 2 m x 3 m zugelassen werden.

Damit die Werbeanlage in einem angemessenen Verhältnis zur Gebäudefläche steht, wurde die zulässige Größe der Werbeanlage an die Fassadengröße an der die Werbeanlage angebracht wird gekoppelt. Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m<sup>2</sup> sind generell bis zu 10 m<sup>2</sup> Werbeanlage zulässig, während ab einer Fassadenfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> die Größe der Werbeanlage eine Größe von 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten darf.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, wird darüber hinaus Werbung mit Leuchtfarben, mit wechselndem Licht, sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen.

### **6.3 Einfriedungen**

Um ein zu massives Erscheinungsbild der Einfriedigungen entlang der Bundesstraße und damit eine optisch einengende Wirkung zu vermeiden, wird festgelegt, dass Einfriedungen entlang der Bundesstraße B 28 nicht zulässig sind.

### **6.4 Niederspannungsfreileitungen**

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

## **Teil B Umweltbericht**

Der Umweltbericht besteht entsprechend § 2a BauGB aus den in Anlage 1 zum BauGB genannten Inhalten. Da es sich im vorliegenden Fall um die Änderung eines rechtsgültigen Bebauungsplans handelt, sind als Wirkungen des Vorhabens nur diejenigen aufgenommen worden, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich entstehen können.

Da die vorhandenen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung für eine Änderung des Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren, ist hierfür gemäß § 1a Abs.3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Im vorliegenden Umweltbericht wird daher von den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes als Bestand ausgegangen.

### **1 AUFGABENSTELLUNG**

#### **1.1 Ziele und Zweck der Planung**

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Kehler Innenstadt und prägt den Eingangsbereich der Stadt entlang der Bundesstraße 28. Die ungeordnete städtebauliche Situation lässt den Stadteingang nur schwer erkennen, viele Gebäude wirken desolat und in ihrer baulichen Qualität für das Ortsbild an dieser Stelle nicht angemessen.

Kehl verfügt nur über wenige Gewerbeflächen; insbesondere in der Kehler Kernstadt sind die Flächen knapp. Diese gilt es deshalb zu schützen, sei es vor Fehlbelegungen oder vor Nutzungen, die das Umfeld für eine gewerbliche Nutzung zu sehr einschränken.

Insbesondere der zentrenrelevante Einzelhandel breitet sich in den letzten Jahren massiv in den städtischen Gewerbegebieten aus. Neben der Problematik der Schwächung des innerstädtischen Einzelhandels werden durch diese Betriebe große Flächen in Anspruch genommen, die für Nutzungen mit einem höheren Störgrad benötigt werden.

Ein von der Stadt in Auftrag gegebenes Einzelhandelsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die Innenstadt beschränkt werden sollte. Anhand einer auf Kehl zugeschnittenen Sortimentsliste werden diese Betriebe im Gewerbegebiet Läger ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist großflächig versiegelt und wenig durchgrünt. Um die Flächen ökologisch aufzuwerten, werden Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen und zur Begrünung von Flachdächern getroffen. Diese Maßnahmen müssen wegen der relativ schmalen Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken erfolgen.

Planungsziel ist es, das Gebiet städtebaulich aufzuwerten und einen repräsentativen Eingangsbereich auszuformulieren. Nutzungen, die das Gewerbegebiet einschränken oder die negative Auswirkungen auf das restliche Stadtgebiet haben, sollen ausgeschlossen werden. Zur Aufwertung des Gebietes sollen die Straßenräume begrünt werden.

#### **1.2 Art und Umfang des Vorhabens**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein ca. 22,7 ha großes bestehendes Gewerbegebiet im Nordosten der Kehler Innenstadt, das überwiegend bereits aufgesiedelt ist. Es ist durch den rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Läger“ überplant, der in allen Teilbereichen Gewerbegebiete ausweist.

Entlang der Bundesstraße 28 soll der Stadtboulevard mit einer straßenbegleitenden Bebauung fortgeführt werden. Die Zulässigkeit für die Wohnnutzung und den zentrenrelevanten Einzelhandel wird für das Gebiet eingeschränkt.

Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraßen auf privatem Grund sowie Vorgaben zu Flachdachbegrünungen und der Nutzung regenerativer Energien sollen zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes führen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten.

Das Gewerbegebiet Läger soll vor allem Standort für gewerbliche Entwicklungen sein bzw. der Ansiedlung mittelständischer Betriebe zur Verfügung stehen. In Kehl gibt es an anderer Stelle kaum noch gewerbliche Bauflächen für das produzierende Gewerbe.

### 1.3 Planungsalternativen

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind nur geringfügige Auswirkungen für die Nutzung und Gestaltung des Gebiets verbunden. Es wird ein bestehender Bebauungsplan dahingehend geändert, dass die getroffenen Festsetzungen an alle zu berücksichtigenden Belange und rechtlichen Vorgaben angepasst wird. Planungsalternativen wurden daher nicht untersucht.

Weiterhin steht die Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen im produzierenden Bereich im Vordergrund. Da zur Ansiedlung mittelständischer und kleinerer Betriebe kaum noch Flächen an anderen Standorten zur Verfügung stehen, müssten ansonsten Flächen im Außenbereich einer Bebauung zugeführt werden.

## 2 UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Untersuchungsgebiet bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Läger“. Dieser umfasst eine Fläche von ca. 22,7 ha nordöstlich der Kehler Innenstadt. Das Plangebiet wird auf der westlichen Seite begrenzt durch den Kehler Busbahnhof, im Süden von der Bundesstraße 28, im Osten von der Graudenzer Straße und im Norden von der Bahnlinie.

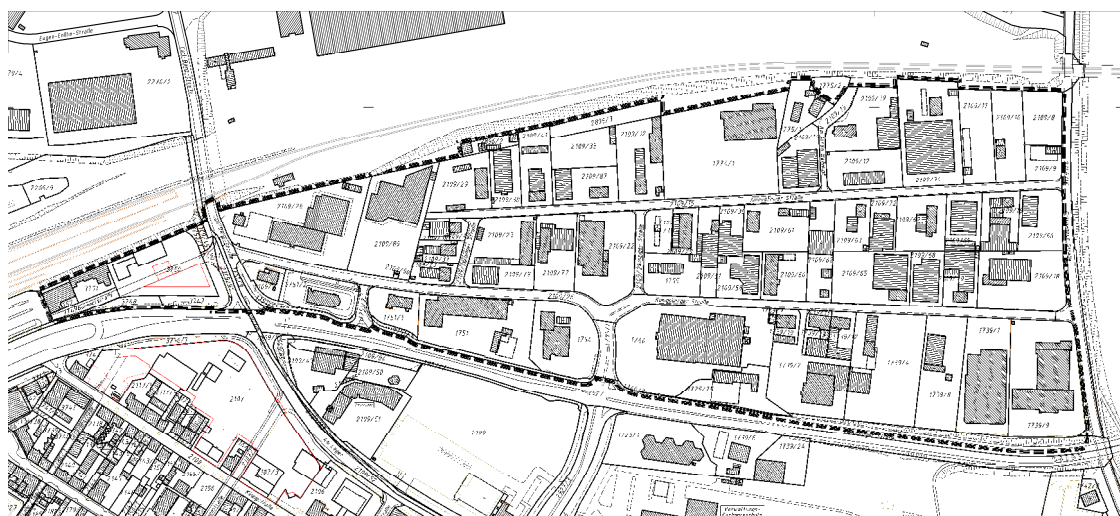


Abbildung 7: das Untersuchungsgebiet

### 3 RECHTLICH ADMINISTRATIVE VORGABEN

#### 3.1 Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassend sind insbesondere folgende gesetzliche Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (§ 1 BBodSchG)
- verzögerte Einleitung von Regenwasser (§ 45b Abs. 3 WHG)
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1 BNatSchG)
- Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen (§ 1a Abs. 3 BauGB)
- Vermeidung von Immissionskonflikten (§ 50 BImSchG)

#### 3.2 Vorhandene Informationsgrundlagen

- 2. Fortschreibung des **Flächennutzungsplans** der Stadt Kehl von 2004
- **Regionalplan 1995**, Regionalverband südlicher Oberrhein

#### 3.3 Übersicht der Flächenrestriktionen

Die folgende Liste dient zum Abgleich des Plangebiets mit möglichen Flächenrestriktionen:

Flächenkategorie	Vorkommen
Natura 2000 FFH-Gebiet Vogelschutzgebiet	nein
Besonders geschützte Biotope	nein
Biotope nach §32 BNatSchG	nein
Naturschutzgebiet	nein
Naturdenkmal	nein
Landschaftsschutzgebiet	nein
Geschützter Grünbestand	nein
Grünzäsur	nein
Naturpark	nein
Regionaler Grünzug	nein
Wasserschutzgebiet	nein
Quellenschutzgebiet	nein
Regionaler Grundwasserschonbereich	nein
Überschwemmungsgebiet	ja

## 4 BESTANDSSITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Läger“ wird heute fast vollständig als Gewerbegebiet oder Verkehrsfläche genutzt und ist zu einem sehr hohen Prozentanteil versiegelt. Nur kleinteilige Flächen in privater Hand sind nicht versiegelt oder straßenbegleitend als Verkehrsbegleitgrün gestaltet.

## 5 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

Gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

### 5.1 Schutzgut Mensch

#### Bestand

#### **Straßenverkehr:**

Der Mensch ist im Einwirkungsbereich der Planung insbesondere durch Verkehrsimmissionen betroffen. Vor allem im Bereich der B 28 – Straßburger Straße ist ein sehr hohes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen. In Teilbereichen der Bundesstraße wurden bis zu 42.000 Autos täglich gezählt, in der Danziger Straße etwa 13.000 und in der Carl-Benz-Straße ca. 9.000.

Bereits die Ursprungsfassung des Bebauungsplans schreibt aus diesem Grund passive Schallschutzmaßnahmen für einen Teilbereich des Plangebiets fest.

#### **Zugverkehr:**

Die häufigsten Lärmbelastungen im Bahnbetrieb entstehen durch den Personenschienenverkehr. Eine weitere Besonderheit an dieser Stelle stellt der sehr starke nächtliche Güterverkehr dar.

#### **Verkehr gesamt:**

Die lärmtechnischen Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet wurden im Zuge eines Lärmschutzgutachtens untersucht

Diese schalltechnische Untersuchung kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Als Beurteilungsgrundlage wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen.

Für Gewerbegebiete (GE) gilt gegenüber dem Straßenverkehr ein Orientierungswert von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A).

- Es wurden die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr sowie durch den Schienenverkehr prognostiziert. Die Pegel wurden sowohl separat (Straßenverkehr, Schienenverkehr) als auch als Gesamtpegel berechnet und ausgewiesen. Die Gebäude im Plangebiet wurden dabei nicht berücksichtigt, da sie nur teilweise in dieser Form bestehen bleiben.
- Im Plangebiet treten durch den Straßenverkehr Pegelwerte tags bis zu 76 dB(A) und nachts bis zu 68 dB(A) auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis zu 11 dB(A) und nachts bis zu 13 dB(A) überschritten.
- Durch den Schienenverkehr berechnen sich Pegel bis rund 65 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden bis 10 dB(A) überschritten.

- Die Gesamtbetrachtung führt nicht zu weiteren Überschreitungen.
- Aktive Schutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr, wie Wände oder Wälle, sind aufgrund der innerstädtischen Situation nicht möglich. An den betroffenen Gebäudeseiten sind passive Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen für Schlafräume vorzusehen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 41092, aus denen sich die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben, wurden in der Untersuchung ausgewiesen. Sie liegen zwischen Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich VI.

### Bewertung

Das Plangebiet ist bereits in weiten Teilen so stark vom Verkehrslärm belastet, dass passive Schallschutzmaßnahmen für lärmempfindliche Nutzungen vorgeschrieben werden müssen. Durch die Regelung der Art der Nutzung, d. h. Standortsicherung für gewerbliche Betriebe im produzierenden Bereich, ist jedoch nicht mit deutlich zunehmenden Verkehrsaufkommen zu rechnen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringen würden, werden in diesem Bereich ausgeschlossen. Durch den weitgehenden Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels kann eher von einer geringfügigen Verbesserung der Immissionsbelastungen ausgegangen werden.

Weitere Belastungen können durch Erschütterungen durch den Bahnbetrieb, Elektromog und Feinstaub durch Bremsabrieb entstehen.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Auf Grundlage des Gutachtens wird die Wohnnutzung auf Betriebswohnungen beschränkt. In den gekennzeichneten Bereichen sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr bzw. der Schienenstrecke für die Gebäude bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Dabei müssen die Umfassungsbauteile von Gebäuden für die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftwechsels, erfüllen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz, müssen jedoch auch bei einer Nutzungsänderung nachgerüstet werden.

Ausnahmsweise können geringere Anforderungen an den Schallschutz zugelassen werden, wenn aufgrund der Gebäudekonzeption oder der Gebäudeanordnung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten die Einhaltung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird (§ 31 Abs. 1 BauGB).

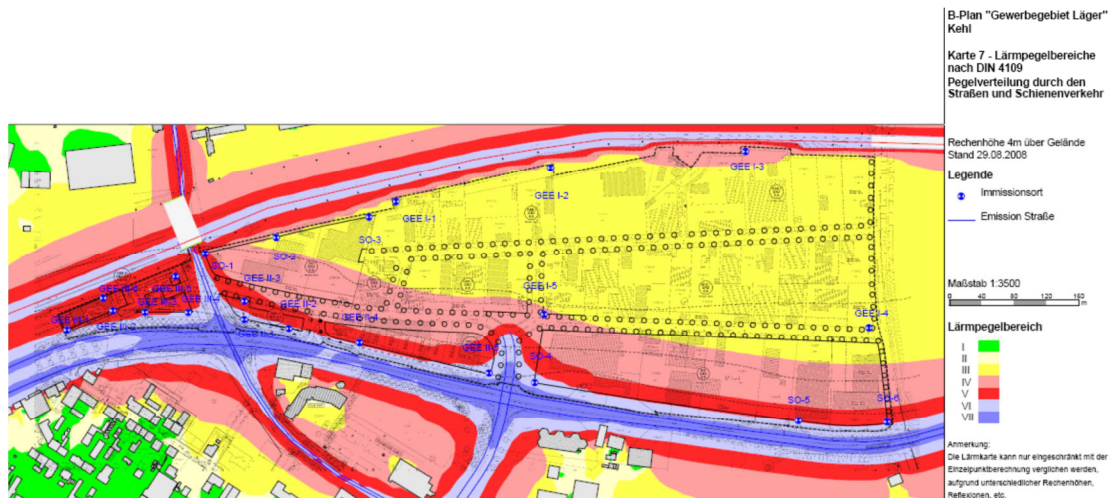


Abbildung 8: Lärmpegelbereiche

## Erschütterungen

### Bestand

Die erschütterungstechnischen Auswirkungen des Bahnverkehrs wurden im Rahmen eines Gutachtens über den Ausbau der Bahnstrecke Kehl-Appenweier untersucht (Gutachten von DB Infrastruktur ProjektBau, Oktober 2006). Die Beurteilung der Auswirkungen erfolgte auf der Grundlage der DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“, Teil 2 „Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ zur Vermeidung erheblicher Belästigungen von Menschen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen. Der sekundäre Luftschall wird anhand von aus der 24.BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) abgeleiteten Richtwerten für Innenschallpegel beurteilt.

### Bewertung

Im Ergebnis werden selbst bei vollständigem Ausbau der Strecke die Anhaltswerte für Mischgebiete durch die Beurteilungsschwingstärke sowohl am Tag als auch nachts für die vorhandene Bebauung nach statistischen Betrachtungen ab 18 m Abstand von Gleis 1 eingehalten. Ab einem Abstand von mehr als 30 Metern von Gleis 1 wird der obere Anhaltswert nachts zwar nicht ständig eingehalten, dies ist jedoch grundsätzlich gem. DIN 4150-2 zulässig, wenn die Beurteilungs-Schwingstärke kleiner oder gleich dem Anhaltswert (nach Tabelle 1 der DIN) ist. Das ist hier gegeben.

Zusätzlich ist bei der Beurteilung der Anhaltswerte zu berücksichtigen, dass die Berechnung von Gebäuden mit sehr ungünstigen Übertragungsverhältnissen (Deckenresonanzfrequenzlagen um 12.5 Hz und ca. 15 dB Verstärkung) ausgeht. Die Anhaltswerte sind zudem auf Mischgebiete bezogen und damit strenger als für Gewerbegebiete.

In der Planzeichnung sind die Flächen in weniger als 30 Meter Entfernung von Gleis 1 entsprechend gekennzeichnet. Bauliche Maßnahmen gegen Erschütterungen sind hier jedoch nur in seltenen Fällen bei der Errichtung besonderer Anlagen erforderlich, beispielsweise für den Einbau erschütterungsempfindlicher Maschinen.

Im Übrigen ist bei einem Abstand von über 30 Metern und einem modernen Oberbau davon auszugehen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150-2 eingehalten werden können. Voraussetzung ist, dass die betroffenen Gebäude dem Stand der Technik entsprechen, d.h. in herkömmlicher Massivbauweise errichtet werden.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Im Bebauungsplan ist ein 30 m breiter Streifen als erschütterungsgefährdeter Bereich ausgewiesen. Hier sind entsprechende bauliche Maßnahmen erforderlich, um erschütterungssensible Nutzungen zu schützen.

## **5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### Bestand

Das Planungsgebiet liegt im städtischen Raum. Es ist komplett anthropogen beeinflusst und zu einem großen Teil versiegelt. Lediglich kleinteilige Strukturen von Verkehrsbegleitgrün durchbrechen die versiegelten Flächen.

Nördlich an das Plangebiet schließt sich die Böschung der Bahnstrecke Straßburg-Appenweier an. Eine Untersuchung von 2005 hat gezeigt, dass diese von Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) besiedelt werden. Die Population dehnt sich teilweise auf angrenzende Bereiche aus. Im Einzelfall kann ein Vorkommen von Individuen im nördlichen Teilbereich des Plangebiets daher nicht ausgeschlossen werden.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten bietet das Gebiet keine geeigneten Habitatbedingungen. Allgemein verbreitete, nicht gefährdete Vogelarten wie Amseln, Tauben, Elstern, Kohlmeisen, Mauersegler etc. können im Plangebiet beobachtet werden.

### Bewertung

Nach § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist im beplanten Innenbereich nach § 30 und § 34 BauGB nicht von einem naturschutzrechtlichen Eingriff auszugehen. Es befinden sich keine besonders geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs. Bauliche Vorhaben bzw. gewerbliche Nutzung bestehen bereits.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind im westlichen Teil des Plangebiets weitere bauliche Maßnahmen und eine Versiegelung von Flächen möglich. Die bestehende Grünfläche wird hier als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Wertigkeit dieser Fläche ist jedoch sehr gering: es handelt sich um ca. 1.400 m<sup>2</sup> Zierrasenflächen als Verkehrsgrün entlang der Bundesstraße.

Die Pflanzvorgaben für Bäume entlang der Straßen, die Festsetzung begrünter Flachdächer und die Festsetzung des Erhalts des vorhandenen Baumbestands bewirken in geringem Maß eine Verbesserung der ökologischen Verhältnisse. Die letztgenannte Festsetzung wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans eingeführt.

Das Habitatpotential ist für artenschutzrechtlich relevante Arten/Artengruppen gering. Um Verstöße gegen das Tötungsgebot aus § 44 BNatSchG zu verhindern, soll in jede Baugenehmigung ein Hinweis aufgenommen werden, wonach der Bauherr verpflichtet ist, die in § 44 Abs. 1 BNatSchG geregelten Verbote zu beachten.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Es sind keine weiteren Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen notwendig.



## 5.3 Schutzgut Klima und Luft

### Bestand

Konkrete Daten zu den Schutzgütern Klima und Luft liegen nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Schadstoffbelastung der Luft im Bereich der Bundesstraße 28 am höchsten ausfällt. Durch die hohe Kundenfrequenz der im Gewerbegebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe sowie der Belastung durch die LKW-Anlieferungen ist auch im Innenbereich des Plangebietes mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen zu rechnen. Weiterhin kann es im Bereich der Bahntrasse zu Luftverunreinigungen durch Bremsstaub kommen. Die Bahn weist zudem auf eventuelle Auswirkungen durch Elektromog hin.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten werden sich der Kundenverkehr und die damit einhergehenden Emissionen langfristig verringern.

Wegen des hohen Versiegelungsgrad kann es zu einer erhöhten Erwärmung innerhalb des Plangebietes kommen. Durch das Vorschreiben von Pflanzgeboten für Bäume auf den privaten Grundstücken sowie der Begrünung von Flachdächern sollen u.a. die mikroklimatischen Bedingungen verbessert werden.

Vorhandene Immissionen gehen in Hinblick auf Luftschadstoffe tendenziell durch den Einsatz innovativer Techniken bei den Kraftfahrzeugen und den Heizungssystemen zurück.

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.

### Bewertung

Mit dem möglichen (teilweisen) Wegfall einer Grünfläche im westlichen Teilbereich sind geringe negative Auswirkungen auf das Klima verbunden: es handelt sich um ca. 1.400 m<sup>2</sup> Zierrasenflächen als Verkehrsgrün entlang der Bundesstraße. Umgekehrt bewirkt die Festsetzung des Erhalts des Baumbestands positive Auswirkungen auf das Mikroklima. Beides wird sich in einem kaum messbaren Bereich abspielen.

Im Übrigen wird ein Gebiet überplant, das bereits durch Bebauung und umfangreiche Versiegelung gekennzeichnet ist, so dass keine Beeinträchtigungen der lokalen Klimaverhältnisse gegenüber dem Ausgangszustand zu erwarten sind.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Zur Minderung der Auswirkungen durch den bestehenden hohen Versiegelungsgrad auf das Lokalklima soll das Gewerbegebiet durchgrünt werden. Da die öffentlichen Verkehrsflächen zu schmal sind, ist entlang der Straßen ein fünf Meter breiter Streifen auf Privatgrund ausgewiesen, der von Bebauung freigehalten werden muss und auf dem je 15 m begonnener straßenseitiger Grundstücksgrenze ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum gepflanzt werden muss. Der Standort innerhalb des Streifens steht dem Besitzer frei. Flachdächer, welche nicht für die Nutzung erneuerbarer Energien genutzt werden sind zu begrünen.

Durch die Verschattungen wird die Aufheizung der Luft insbesondere im Bereich der Verkehrsflächen verhindert. Die Wärmeabstrahlung und -speicherung in die Nachtstunden wird vermindert. Die Verdunstung auf den Blattflächen sowie die Kältestrah-

lung der kühlen Blattflächen haben bei sommerlicher Überwärmung zusätzlich einen Kühlungseffekt, der die klimatische Belastung mindert. Zudem ist durch die Filterfunktion der Bäume mit einer Reduktion der Staubbelastung zu rechnen.

## 5.4 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

### Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich, es ist bereits vollständig bebaut und wird vielfältig genutzt. Das Ortsbild wird geprägt durch die B 28, die als überörtliche Verkehrserschließung dient. Zudem ist die bestehende Gewerbegebietsbebauung prägend.

Das Ortsbild zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist als Stadteingang wenig repräsentativ. Insbesondere im Bereich der Bundesstraße 28 sowie entlang der Kinzig wirkt das Gebiet heterogen und ungegliedert, die Gebäudesubstanz ist bei einigen Gebäuden desolat und die Gestaltung in der Mehrzahl der Fälle verbesserungsbedürftig.

Im Kreuzungsbereich der Bundesstraße 28 und der Großherzog-Friedrich-Straße ist ein städtebaulicher markanter Auftakt wünschenswert. Das sich an dieser Stelle befindende Europa-Hotel sollte saniert oder durch ein adäquates Gebäude ersetzt werden.

Die großen Stellplatzflächen entlang der Bundesstraße sollen in dem als Gewerbegebiet 3 festgesetzten Bereich auf die der Bundesstraße abgewandten Seite verlegt werden und die Gebäude in einer Bauflucht an der Bundesstraße 28 ausgerichtet werden. Eine Baumallee entlang der B 28 soll den angestrebten Boulevardcharakter unterstreichen.

Die planerischen Vorgaben erstrecken sich zudem auf die Nutzungsstruktur; so sollen das Ortsbild beeinträchtigende Nutzungen wie Lagerflächen, Lagerhäuser und bestimmte Vergnügungsstätten im rückwärtigen Teil des Gewerbegebietes angesiedelt werden, repräsentativere Nutzungen dagegen im vorderen Bereich.

### Bewertung

Das Landschaftsbild als Solches ist durch die Planung nicht betroffen, da es sich um die Überplanung eines innerstädtischen Bereichs handelt. Durch die Regelungen zur Art der Nutzung und der städtebaulichen Gliederung des Gewerbegebietes sowie der Festsetzung von Gebäudehöhen und Geschossigkeit wird sich das Ortsbild voraussichtlich längerfristig positiv verbessern.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Das Ortsbild soll durch Festsetzungen bezüglich der Art, dem Maß und sonstigen gestalterischen Vorgaben vor allem entlang der Bundesstraße aufgewertet werden.

## 5.5 Schutzgut Boden

### Bestand

Durch die stetige bauliche Überformung des Geländes im Laufe der Zeit kann von einer natürlich gewachsenen Bodenstruktur innerhalb des Plangebietes nicht mehr ausgegangen werden. Große Bereiche wurden beispielsweise im Zuge der Kinzigverlegung mit ortsfremdem Material verfüllt. Eine detachierte Bastion der barocken Vertei-

digungsanlage befand sich ebenso an dieser Stelle wie auch die Anlage des ehemaligen Gaswerkes.

Durch die jahrzehntelange Nutzung als Gewerbebestandort sind im Plangebiet etliche Altlastenverdachtsflächen und -standorte entstanden.

Im Rahmen der "flächendeckenden Historischen Erhebung / Nacherhebung im Ortenaukreis" sind die in der nachfolgenden Tabelle genannten Altlastenverdachtsflächen erhoben worden (siehe auch das Altlastenkataster der Stadt Kehl):

Flächennummer	Flächentyp	Name	Bewertungsdatum	Beweisniveau	Handlungsbedarf	Kriterium
01613-000	Altablagerung	AA Des Alten Kinziglaufes	11.9.1996	0	B	
01038-000	Altstandort	AS Gaswerk Kehl	16.1.2003	4	S	Sicherungsmaßnahme
00232-000	Altablagerung	AA Pfarrmatt	18.10.1994	1	B	Entsorgungsrelevanz
05845-000	Altstandort	AS Königsberger Straße 23 + 28	1.12.2003	1	OU	
01740-000	Altstandort	AS Freie Tankstelle	7.11.1996	1	OU	
05840-000	Altstandort	AS Königsberger Straße 9	1.12.2003	1	OU	
01791-000	Altstandort	AS Avia-Tankstelle Riedel	7.11.1996	1	B	Entsorgungsrelevanz
00720-000	Altablagerung	AA Steinmatt	17.7.1996	2	B	Entsorgungsrelevanz
05826-000	Altstandort	AS Allensteiner Straße 33	1.12.2003	1	OU	
05895-000	Altstandort	AS Königsberger Straße 20	1.12.2003	1	OU	
05842-000	Altstandort	AS Straßburger Straße 13	1.12.2003	1	OU	
05841-000	Altstandort	AS Königsberger Straße 5	1.12.2003	0	U	
01602-000	Altablagerung	AA Läger	11.9.1996	0	B	
05822-000	Altstandort	AS Allensteiner Straße 17	1.12.2003	1	OU	
01657-000	Altstandort	AS Spedition Mertz mit Ev-Tankanlage	6.4.2004	2	DU	
05843-000	Altstandort	AS Königsberger Straße 17	1.12.2003	0	U	
01670-000	Altstandort	AS Spedition Transrapid mit Ev-Tankanlage	15.10.1996	1	OU	
05825-000	Altstandort	AS Allensteiner Straße 31	1.12.2003	1	OU	
01818-000	Altstandort	AS Bauhof Kehl mit Ev-Tankanlage	15.10.1996	1	OU	
01649-000	Altstandort	AS Bahnhof Kehl	11.9.1996	0	B	
01654-000	Altstandort	AS Offsetdruckerei Rösch	11.9.1996	0	B	
01673-000	Altstandort	AS Spedition Denkhäus	4.1.2007	1	B	Entsorgungsrelevanz
01741-000	Altstandort	AS Tiefbau Sogetram GmbH	12.9.1996	0	B	
01742-000	Altstandort	AS Schreinerei Lieske	12.9.1996	0	B	
05824-000	Altstandort	AS Allensteiner Straße 30	1.12.2003	1	OU	
01655-000	Altstandort	AS Maschinenbau Babbittless	11.9.1996	0	B	
01653-000	Altstandort	AS Transportunternehmen Emele	11.9.1996	0	B	
05823-000	Altstandort	AS Allensteiner Straße 24	1.12.2003	1	OU	
01652-000	Altstandort	AS Tankstelle Sedotschenko	15.10.1996	1	OU	
05832-000	Altstandort	AS Elbinger Straße 3	1.12.2003	0	U	
05022-000	Industrie-/Gewerbebestandort	GWSF-OEST Tankstelle Kehl	28.12.1999	3	K	Gefahrenlage derzeit hinnehmbar
05844-000	Altstandort	AS Königsberger Straße 18	1.12.2003	1	A	

**Tab. 1: Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**

### Bewertung

Die Bodenverhältnisse sind im gesamten Planungsgebiet durch Versiegelung und langanhaltende anthropogene Nutzung verändert und teilweise stark belastet. Im westlichen Teil des Plangebiets wird durch die mit der 1. Änderung eingeführten Festsetzungen die Versiegelung einer weiteren Fläche möglich. Diese ist jedoch durch den Verkehrsraum entlang der B 28 geprägt; der Boden ist verdichtet. Die Bedeutung für den Wasser- und Bodenhaushalt ist daher gering.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Da eine Klärung der Altlastenproblematik auf Privatgrund im laufenden Betrieb nicht ohne weiteres möglich ist, muss eine Überprüfung der betroffenen Flächen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Die Untersuchung muss durch den Vorhabenträger erfolgen und ist mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen.

Die Neuversiegelung von Boden kann grundsätzlich nur durch den Rückbau bisher schon versiegelter Flächen vollständig ausgeglichen oder ersetzt werden. Da weite Bereiche des Plangebietes bereits versiegelt sind und im gesamten Plangebiet mit Alt-

lastenbelastungen zu rechnen ist, macht eine Entsiegelung nur Sinn bei einer gleichzeitigen Untersuchung der Bodenverhältnisse und einer fachgerechten Entsorgung der verschmutzten Bodenschichten. Unter diesen Voraussetzungen kann die Verwendung teilversiegelter Bauweisen (Kies, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Zufahrten) nur bedingt empfohlen werden und muss im Einzelfall geprüft werden.

Eine Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß ist ebenfalls nicht möglich, da die bestehenden Straßen bereits für ein Gewerbegebiet äußerst schmal ausgelegt sind und zudem frisch saniert wurden.

## 5.6 Schutzgut Wasser

### Bestand

#### **Oberflächengewässer**

Im Planungsbereich liegen keine Oberflächengewässer. Die Oberflächenentwässerung der Flächen erfolgt derzeit überwiegend über die Einspeisung in das vorhandene umliegende Trennkanalnetz, zu einem geringen Teil auch über ein Mischkanalnetz in der Allensteiner Straße. Der gesamte Bereich wird als "Überschwemmungsbereich im Innenbereich" ausgewiesen.

#### **Grundwasser**

Der Grundwasserleiter befindet sich im Quartär, im Oberen und Mittleren Kieslager. Grundwasserstauer ist der Obere Kehler Zwischenhorizont. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 1,0 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.

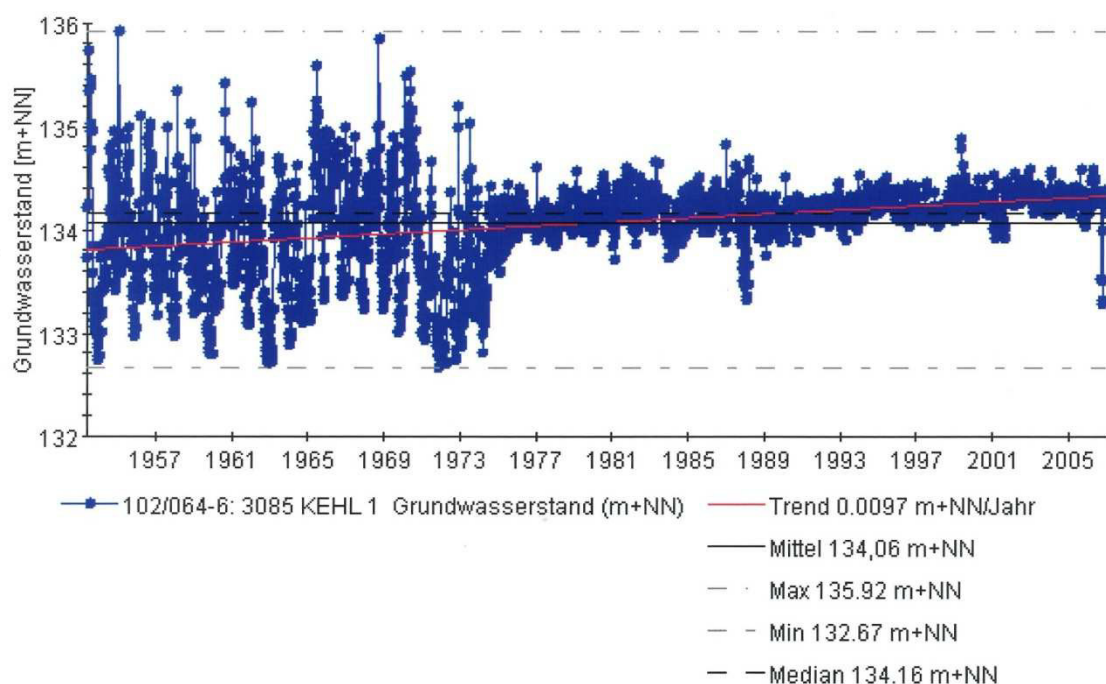


Abbildung 9: Grundwasserstände

### Bewertung

Auf den nicht versiegelten Flächen im Geltungsbereich besteht aufgrund der starken Beanspruchung sowie der Verdichtung des Bodens in nur sehr geringem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Die Veränderung der Nutzung wird nur einen sehr geringen Einfluss auf diese Verhältnisse haben, so dass von keiner Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation ausgegangen werden kann. Auch Veränderungen bezüglich des Schadstoffeintrages in den Boden, die Grundwasserführung oder des Bodenwasserhaushalts sind nur im Falle einer baulichen Änderung zu erwarten.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist das Bauen unterhalb des höchsten gemessenen Grundwasserspiegels nur in Ausnahmefällen zu genehmigen. Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so sind die baulichen Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

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

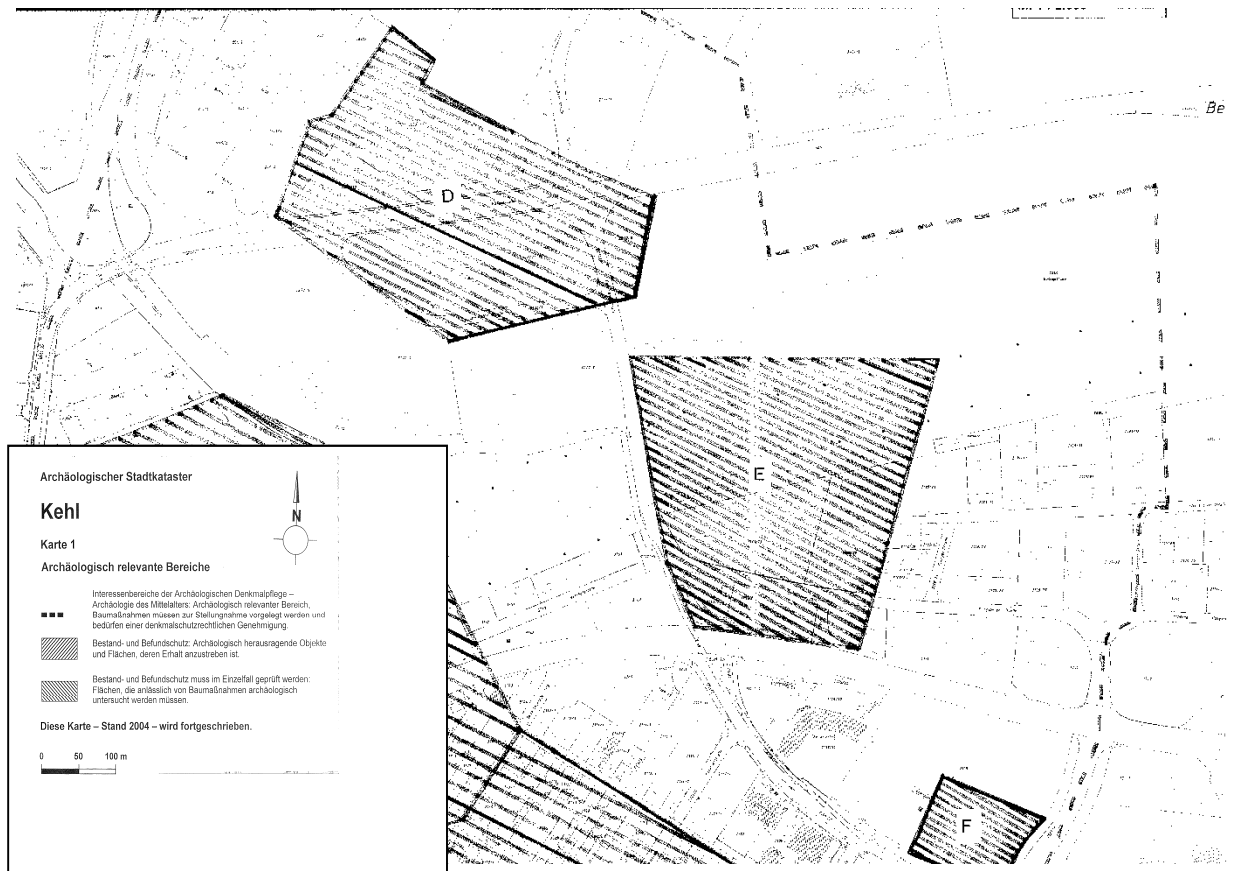
Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Im Falle einer baulichen Änderung sind betroffene Grundstücke auf Altlasten zu untersuchen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen in Absprache mit dem Landratsamt zu treffen.

Zum Schutz des Grundwassers soll Regenwasser nicht im Plangebiet versickert werden, da hierdurch das Grundwasser durch Ausschwemmungen von Altlasten belastet werden kann. Durch Begrünungen von Flachdächern soll Regenwasser verzögert in das Kanalnetz abgegeben werden.

## **5.7 Sach- und Kulturgüter**

Das archäologische Stadtkataster der Stadt Kehl weist den Westen des Planbereiches als Interessenbereich der Archäologischen Denkmalpflege aus.



**Abbildung 10: archäologisches Altlastenkataster**

Das Gebäude Bahnhofsstraße 3 (der ehemalige Kehler Bahnhof) ist im Denkmalkataster der Stadt Kehl als "im Bedarfsfall auf seine Denkmalschutzwürdigkeit hin zu überprüfen" verzeichnet.

### Bewertung

Innerhalb des Interessenbereichs der Archäologischen Denkmalpflege befindet sich eine Fläche, für die im Einzelfall der Bestand- und Befundschutz geprüft werden muss. An diesem Ort befand sich eine sogenannte detachierte Bastion der barocken Kehler Festungsanlage. Zudem wurden an dieser Stelle römische Siedlungsreste geborgen.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Im Plangebiet ist vor allem im Bereich der ehemaligen detachierten Bastion mit Bodenfunden zu rechnen. Baumaßnahmen innerhalb dieser Fläche müssen den zuständigen Behörden zur Stellungnahme vorgelegt werden und bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Der ehemalige Bahnhof ist auf seine Denkmalschutzwürdigkeit hin zu überprüfen.

## **5.8 Landschaft und Erholung**

Auswirkungen auf die Landschaft sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist für Zwecke der Erholung ungeeignet.

## 5.9 Zusammenfassung der Wechselwirkungen

Die Untersuchung bzw. Darstellung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dient der übergreifenden Veranschaulichung von erheblichen Auswirkungen des Vorhabens. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in dem bereits bebauten Innenbereich nicht zu erwarten.

## 5.10 Nullvariante

Sowohl die mit der Planänderung verbundenen Verbesserungen als auch die Verschlechterungen sind minimal: Im westlichen Teil können Teilbereiche der dort vorhandenen Wiesenfläche zukünftig bebaut werden; dies setzt jedoch einen Verkauf der städtischen Fläche voraus. Der auf den Grundstücken vorhandene Baumbestand wird über die geänderten Festsetzungen nunmehr erhalten.

Entsprechend ist auch die Differenz zwischen Planfall und Nullvariante minimal.

## 6 WIRKUNG DES VORHABENS UND ERHEBLICHKEIT

### 6.1 Erheblichkeit der Beeinträchtigungen

Nach § 2 (4) BauGB sind bei der Umweltprüfung nicht alle Wirkungszusammenhänge zu untersuchen, sondern nur diejenigen, die „nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessenerweise verlangt werden“ können. Nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz ist sowohl die **Erforderlichkeit** als auch die **Zumutbarkeit** einer weiteren Untersuchung maßgebend. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der relevanten Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet heute schon fast vollständig versiegelt ist. Die mit der Planänderung verbundenen zusätzlichen Belastungen sind minimal, ebenso die mit der Planänderung verbundenen Verbesserungen bei den Umweltgütern.

### 6.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Der Planbereich des Bebauungsplans ist bereits heute durch Bebauungspläne überplant, entwickelt und dementsprechend zum großen Teil versiegelt. Hier kann von einer Innenentwicklung ausgegangen werden, so dass eine Bilanzierung nicht notwendig ist. Da sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans lediglich die Nutzungsmöglichkeiten geringfügig ändern, wäre eine solche Bilanzierung auch inhaltlich wenig aussagekräftig.

Da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs.3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

### 6.3 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Durch die Planung werden keine umweltrelevanten grenzüberschreitenden Auswirkungen begründet.

## 7 MONITORING

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Um die Umsetzung der Begründungsvorschriften zu garantieren, wird zwei Jahre nach der Planänderung eine erste Kontrolle der in dieser Zeit ausgeführten Baumaßnahmen von der Stadt Kehl durchgeführt.

## 8 ZUSAMMENFASSUNG

Im vorliegenden Umweltbericht werden der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes und seiner Umgebung sowie die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt. Im Umweltbericht sind entsprechende grünordnerische Maßnahmen integriert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt etwa 22,7 ha. Der größte Teil ist jedoch bereits überplant und fast vollständig versiegelt. Nur kleine Flächen sind als Straßenbegleitgrün gestaltet. Zusätzlich grünen Bäume die Straßen und Stellplatzflächen ein. Durch den bestehenden hohen Versiegelungsgrad des Plangebietes und die verkehrlichen Vorbelastungen werden durch die Planung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt begründet.

Schützenswerte Tierarten und Pflanzen sind auf dem Gelände nicht bekannt.

Die Klima- und Luftverhältnisse sind von der Planänderung nur minimal betroffen.

Da große Bereiche des Plangebietes als Altlasten und Altlastenverdachtsflächen deklariert sind, muss im Zuge einer Entsiegelung oder einer anderweitigen Baumaßnahme eine Untersuchung der Verdachtsflächen durchgeführt werden. Ein Eindringen von gefährlichen Stoffen in das Grundwasser ist zu vermeiden.

Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinne ist durch die Maßnahme nicht betroffen. Das zurzeit nicht zufriedenstellende Ortsbild wird durch städtebauliche und gestalterische Vorgaben aufgewertet und der nordöstliche Ortseingang Kehls neu definiert.

Im Plangebiet befindet sich ein denkmalpflegerischer Interessenbereich. Maßnahmen innerhalb dieses Bereiches müssen durch die Denkmalpflege genehmigt werden. In einem Teilgebiet innerhalb dieses Bereiches muss im Einzelfall der Befund- und Bestandsschutz geprüft werden. Weiterhin ist der ehemalige Bahnhof Kehls in der Bahnhofstraße 3 auf seine Denkmalwürdigkeit hin zu überprüfen.