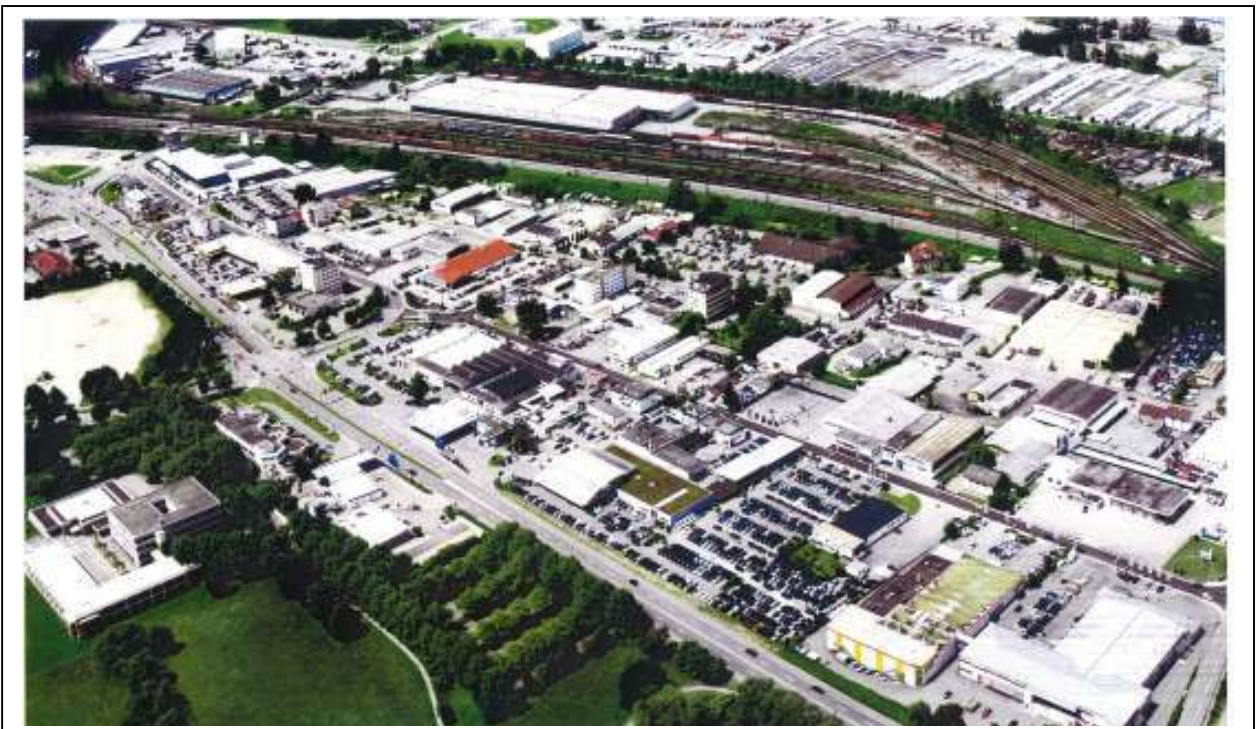
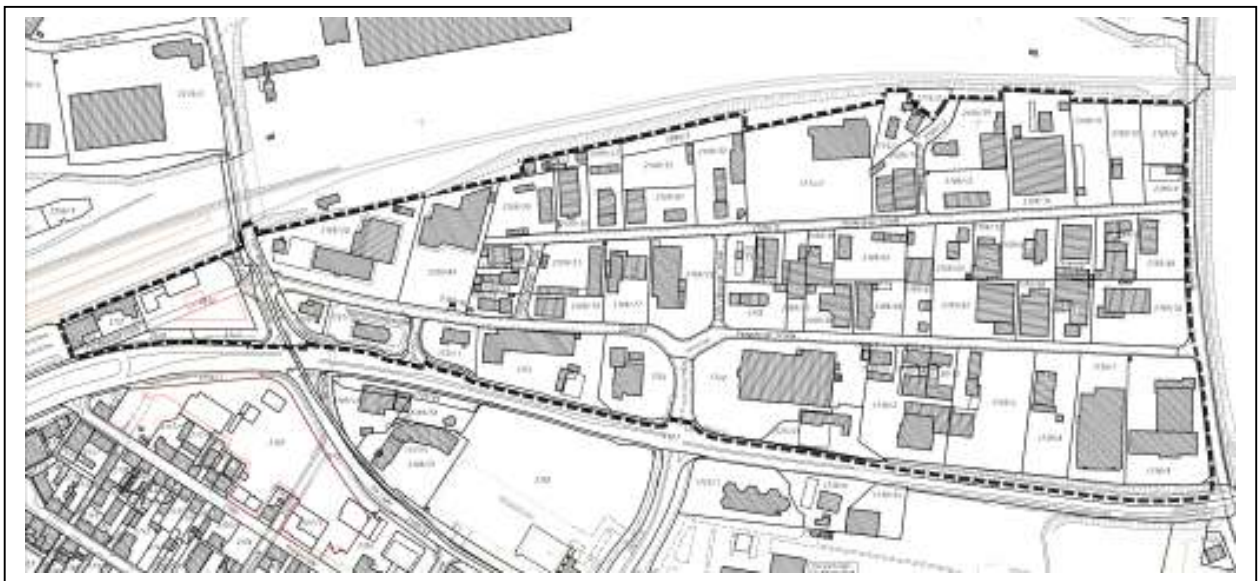


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Läger“ in Kehl-Stadt



Teil A – Begründung (städtebaulicher Teil)

1	NOTWENDIGKEIT DER PLANNEUAUFSTELLUNG	4
2	GELTUNGSBEREICH UND BESTAND	5
3	VORHANDENE PLANUNGEN / UNTERSUCHUNGEN	6
3.1	Regionalplan.....	6
3.2	Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl am Rhein	7
3.3	Einzelhandelskonzept für die Stadt Kehl vom Oktober 2007	8
3.4	Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl am Rhein vom Juni 2009	9
4	PLANVERFAHREN.....	10
5	PLANINHALT	10
5.1	Vorgaben des Einzelhandelskonzepts	10
5.2	Art der baulichen Nutzung	13
5.2.1	GE 1.....	15
5.2.2	GE 2.....	16
5.2.3	GE 3.....	16
5.2.4	Umwandlung des Sondergebietes "Ladengebiet" in Gewerbegebiet	17
5.3	Stellplätze und Garagen	18
5.4	Maß der baulichen Nutzung.....	18
5.5	Bauweise	19
5.6	Überbaubare Grundstücksflächen / von der Bebauung freizuhalten Flächen	19
5.7	Nebenanlagen / Einfahrten	19
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzmaßnahmen	20
5.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	20
5.10	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen.....	20
5.11	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	21
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	22
6.1	Dachgestaltung.....	22
6.2	Werbeanlagen	22
6.3	Einfriedigungen.....	22
6.4	Niederspannungsfreileitungen	22
7	REALISIERUNG UND FLÄCHENÜBERSICHT	23

Teil B Umweltbericht

8	AUFGABENSTELLUNG	24
8.1	Ziele und Zweck der Planung	24
8.2	Art und Umfang des Vorhabens.....	24
8.3	Planungsalternativen	25
9	RECHTSGRUNDLAGEN	25
9.1	Umweltschutz in der Bauleitplanung	25
9.2	Scopingverfahren	25
10	UNTERSUCHUNGSGEBIET	26
11	RECHTLICH ADMINISTRATIVE VORGABEN.....	26
11.1	Ziele des Umweltschutzes	26
11.2	Vorhandene Informationsgrundlagen.....	26
11.3	Übersicht der Flächenrestriktionen	27
12	BESTANDSSITUATION.....	27
13	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE ...	27
13.1	Schutzgut Mensch	27
13.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	30
13.3	Schutzgut Klima und Luft.....	30

BEGRÜNDUNG

13.4	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	31
13.5	Schutzgut Boden	32
13.6	Schutzgut Wasser	33
13.7	Sach- und Kulturgüter	34
13.8	Landschaft und Erholung	35
13.9	Zusammenfassung der Wechselwirkungen	35
13.10	Nullvariante	36
14	WIRKUNG DES VORHABENS UND ERHEBLICHKEIT	36
14.1	Erheblichkeit der Beeinträchtigungen	36
14.2	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	36
14.3	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	36
15	MONITORING	37
16	ZUSAMMENFASSUNG	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich	5
Abbildung 2:	Flächennutzungsplan von 2004	7
Abbildung 3:	vorgesehene FNP-Änderung	7
Abbildung 4:	Flächenübersicht	23
Abbildung 5:	das Untersuchungsgebiet	26
Abbildung 6:	Lärmpegelbereiche	29
Abbildung 7:	Grundwasserstände	33
Abbildung 8:	archäologisches Altlastenkataster	35

Teil A Begründung (städtebaulicher Teil)

1 NOTWENDIGKEIT DER PLANNEUAUFSTELLUNG

Der Bebauungsplan zur Regelung der Art der Nutzung der baulichen Anlagen im Gebiet „Läger“ ist am 06.06.1992 in Kraft getreten. Er regelt lediglich die Art der Nutzung. Alle weiteren Belange sind nach § 34 zu beurteilen.

Dieser B-Plan wurde 1996 im westlichen Teilbereich geändert (1. Änderung, in Kraft seit 22.06.1996). Gegenstand der 1. Änderung war der Ausschluss von Großflächenwerbung in diesem Teil des Plangebietes. An der Art der Nutzung wurden keine Änderungen vorgenommen.

Eine zweite Änderung wurde bis zum Satzungsbeschluss geführt, jedoch nicht bekannt gemacht. Zwischenzeitlich haben sich hier an verschiedenen Standorten Entwicklungen ergeben (z.B. ehem. städtischer Bauhof), die nunmehr als Bestand berücksichtigt werden müssen.

Weiterhin muss ein Teilbereich des B-Plans „Kreuzung B 28 / Carl-Benz-Straße“ in den B-Plan „Läger“ übernommen werden, um ein zusammenhängendes Plangebiet zu erhalten.

Aufgrund der vielfältigen, zum Teil nicht zum Abschluss gebrachten Planungen ist es angebracht, anstelle einer weiteren Änderung den Bebauungsplan neu aufzustellen.

Der zunehmende Entwicklungsdruck des Einzelhandels auf das Gewerbegebiet erfordert eine planerische Steuerung. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat zum einen das Ziel, die weitere Entwicklung der Nutzungen im Gebiet so zu steuern, dass negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Gesamtstadt vermieden werden. Grundlage ist das in dem vom Gemeinderat im Jahr 2007 beschlossenen „Entwicklungskonzept für die Stadt Kehl“ enthaltene Einzelhandelskonzept.

Zum anderen besteht insbesondere für die Grundstücke entlang der B 28 ein erhöhter städtebaulicher Gestaltungsanspruch, dem Rechnung zu tragen ist. Aber auch in anderen Teilbereichen des Gebietes macht sich das Fehlen eindeutiger Regelungen für das Maß der Nutzung, der Bauhöhen und der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen nachteilig für die städtebauliche Ordnung bemerkbar. Weiterhin soll auf Grundlage des am 30.09.2009 vom Gemeinderat beschlossenen Kehler Vergnügungsstättenkonzeptes die Ansiedelung unterschiedlicher Vergnügungsstätten im Plangebiet gezielt gesteuert werden.

Es ist daher notwendig, weitergehende Festsetzungen in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu treffen.

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat daher am 13.12.2006 einen Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Läger" gefasst. Durch die oben genannten Gründe wird das Bebauungsplanverfahren nicht als Änderung, sondern als Neuaufstellung ab der ersten Offenlage weitergeführt.

Zur Sicherung der beabsichtigten Bauleitplanung wurde für den Geltungsbereich eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre ist am 24.10.2007 in Kraft getreten. Die Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 15.07.2009 vom Gemeinderat der Stadt Kehl beschlossen, sie wurde am 31.08.2009 in der Kehler Zeitung bekannt gemacht und trat am 15.11.2009 in Kraft.

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 Nr.3 zu entnehmen. Der ursprüngliche Geltungsbereich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurde um das Grundstück mit der Flurstücknummer 1775/2 reduziert, da es sich hierbei um ein noch nicht entwidmetes Bahngrundstück handelt und eine Überplanung aus diesem Grund derzeit nicht möglich ist.

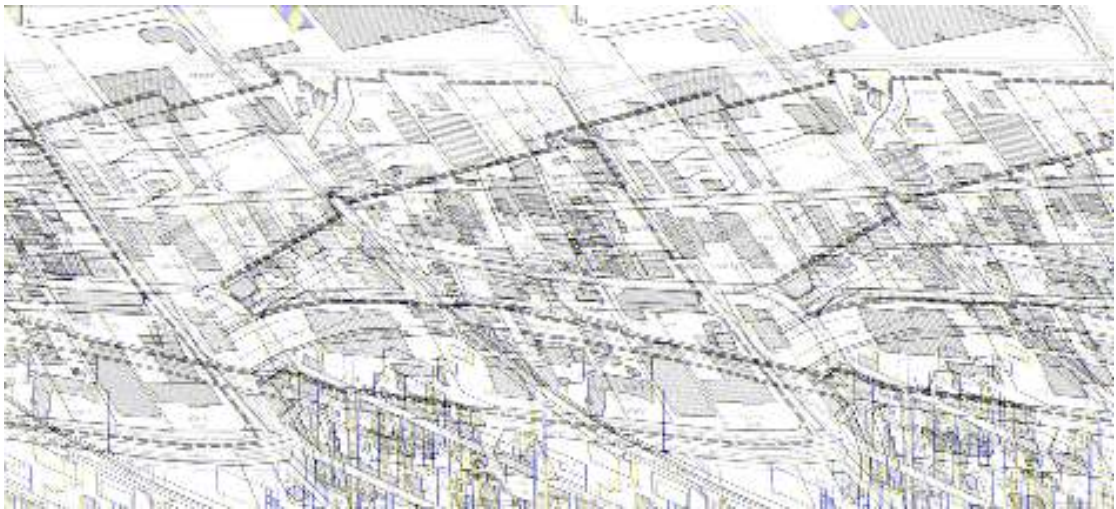


Abbildung 1: Geltungsbereich

Das Gewerbegebiet wurde bereits in den 60-er Jahren des letzten Jahrhunderts als Kehler Gewerbegebiet 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 B28.

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 unterschiedlichster 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 keiner Baulinie entlang der B28, sondern orientieren sich an der Königsberger Straße. Durch diese Ausrichtung verlagern sich die Parkplätze zur B28. Anstelle einer städtisch anmutenden Stadteinfahrt nimmt der Besucher Kehls in erster Linie diese Autoabstellflächen wahr. Die Bebauung selber variiert zwischen eingeschossigen Flachbauten und 8-geschossigen 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 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 zur Zeit 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.

3.2 Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl am Rhein

Der Flächennutzungsplan von 2004 unterteilt das Gewerbegebiet in drei Zonen. Im westlichen Bereich ist eine gemischte Baufläche ausgewiesen, im süd-östlichen Bereich ein Sondergebiet „Ladengebiet“, sowie nördlich angrenzend eine gewerbliche Baufläche.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan von 2004

Die Planungsabsichten beziehen sich vor allem auf die Steuerung der Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes. Hier steht vor allem die Lenkung des Einzelhandels, der Vergnügungstätten sowie die Förderung der gewerblichen Nutzung im Vordergrund. Um die Wohnnutzung zu reduzieren, soll zukünftig das Wohnen auf Betriebswohnungen und -häuser reduziert werden.

Da die gewünschten Nutzungsänderungen nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entsprechen, wird dieser im Parallelverfahren geändert. Die gemischten Bauflächen sowie die Sondergebietsfläche "Ladengebiet" werden in gewerbliche Bauflächen umgewandelt. Hierdurch soll vor allem die gewerblich Nutzung gefördert werden.



Abbildung 3: vorgesehene FNP-Änderung

3.3 Einzelhandelskonzept für die Stadt Kehl vom Oktober 2007

(Auszüge aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl, Büro Acocella, Stadt –und Regionalentwicklung)

Rahmenbedingungen

Hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Kehl der letzten zehn bis zwanzig Jahre lässt sich eine erhebliche Verkaufsflächenzunahme an peripheren, nicht integrierten Standorten feststellen, wobei es sich zum Teil um Konversionsflächen, zum Teil aber auch um neu ausgewiesene Standorte handelt. Die insbesondere räumliche und angebotsspezifische Weiterentwicklung der Innenstadt stand hinter derjenigen nicht integrierter Standorte hingegen deutlich zurück.

Der deutliche Zuwachs der Verkaufsfläche vor allem an peripheren Einzelhandelsstandorten der Stadt Kehl, wie eben dem Gewerbegebiet Läger, ist in einem hohen Maße auf die erheblichen Kaufkraftabflüsse aus dem Ballungsraum Straßburg zurückzuführen. Dieser an sich positiv zu wertende Kaufkraftzufluss birgt ein erhebliches Risiko in sich.

Notwendigkeit steuernder Eingriffe

Als Folge struktureller Defizite der Einzelhandelsentwicklung in Kehl, insbesondere der genannten überproportionalen Verkaufsflächenentwicklung peripherer, nicht integrierter Standorte bei gleichzeitiger Stagnation der Innenstadtentwicklung und Angebotsausdünnung in den Ortsteilen ergab sich die Notwendigkeit, stadtplanerisch gegenzusteuern, um die Versorgungsfunktion der Innenstadt und die Nahversorgung in den Wohnquartieren der Kernstadt und in den Ortsteilen zu stärken bzw. zu erhalten. Dies hat jüngst zu vermehrten Rechtsstreitigkeiten über Einzelhandelsansiedlungen in der Peripherie geführt, für die jeweils projektbezogen ein erheblicher Gutachtenaufwand betrieben wurde. Die Stadt Kehl hatte deshalb beschlossen, ein umfassendes Konzept zur Einzelhandelsentwicklung in Kehl – und wegen der Zusammenhänge zwischen Einzelhandelsansiedlungen und Flächenbedarf des sonstigen Gewerbes auch zur Gewerbeentwicklung - in Auftrag zu geben. Der Endbericht des Gutachtens vom 01.06.2007 enthält zahlreiche Untersuchungsergebnisse zur Situation des Einzelhandels sowie Maßnahmen und Empfehlungen zu seiner Steuerung.

Räumliche Entwicklungsoptionen für die Gewerbegebiete

Neben den bestehenden, als Einzelhandelsstandort profilierten Gewerbegebieten sind kurzfristig für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte zu ermöglichen. Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden, nicht integrierten Einzelhandelsstandorten hat eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente zu erfolgen und ist auf eine möglichst effiziente Flächennutzung (z.B. mehrgeschossige Bebauung) zu achten. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind auf ihren Bestand zu verweisen. Dies gilt ebenfalls für zentrenrelevante Randsortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, ist dahin gehend Baurecht zu schaffen, dass auch zukünftig kein Einzelhandel dort zulässig ist. Im Flächennutzungsplan und in den Bebauungsplänen der Gewerbegebiete sind Änderungen vorzunehmen, welche die Festsetzungen des Zielkatalogs berücksichtigen. Dabei sind alle vorhandenen Bebauungspläne sukzessive zu überarbeiten, nicht erst im Fall eines Bauantrages.

Zusammenfassung

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Kehl stellt eine Grundlage für die funktionale, einzelhandelsbezogene und auch städtebauliche Entwicklung, insbesondere der Innenstadt, aber auch der sonstigen Teilbereiche der Stadt (u.a. Ortsteile, Gewerbegebiete) dar. Wesentliche Ziele des Konzeptes sind

- die Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion,
- die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der Innenstadt sowie
- die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen.

Weiterhin dient das Einzelhandelskonzept

- der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kehl, mit der voraussichtlich im Jahr 2010 begonnen wird,
- als Grundlage für die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sowie
- als Entscheidungsgrundlage für einzelne Ansiedlungsvorhaben.

Eine Fortschreibung des Konzeptes ist erfahrungsgemäß nach einem Zeitraum von fünf bis zehn Jahren erforderlich. Abhängig ist dies beispielsweise von den Änderungen bzw. Entwicklungen in der Einzelhandelssituation innerhalb der Stadt Kehl bzw. in deren unmittelbarem bzw. näherem Umfeld. Aber auch bedeutende städtebauliche Entwicklungen, z.B. im Bereich des Stadtverbands Straßburg - CUS, oder Entwicklungen in sonstigen mit dem Einzelhandel in einem engen Kontext stehenden Themenfeldern können eine Fortschreibung des Konzeptes bedingen.

Das Einzelhandelskonzept wurde im November 2007 durch den Gemeinderat beschlossen.

3.4 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl am Rhein vom Juni 2009

Im Juni 2009 wurde durch die Stadt Kehl ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeitet, das am 30.09.2009 durch den Gemeinderat beschlossen wurde.

Ziel des Konzeptes ist es, dass die Kernstadt als Einzelhandels-, Gastronomie-, Geschäfts- 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 Entwicklungskonzeptes 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 3 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.

4 PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss	13.12.2006
Frühzeitige Beteiligung Bürgerabend	21.05.2007
frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung	06.05. bis 25.06.2007
Billigung des Planentwurfs und Offenlagebeschluss	24.04.2010
Offenlage	10.05. bis 11.06.2010

5 PLANINHALT

5.1 Vorgaben des Einzelhandelskonzepts

Die planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO. Nur mit Hilfe der Bauleitplanung kann eine reaktive in eine aktive Planung übergeleitet werden, woraus sich eine systematische, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ergeben kann.

Der bisherige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Läger“ sieht, von der Fläche des Sondergebietes "Ladengebiet" abgesehen, Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO vor. In solchen Misch- und 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 nach Art, Lage oder Umfang nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder der innerstädtischen Entwicklung auswirken können und deshalb nur in Sondergebieten oder Kerngebieten angesiedelt werden dürfen.

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.

Gestützt auf das von der Stadt Kehl beschlossene Entwicklungskonzept soll zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen die Möglichkeit einer Feinglieder-

rung durch § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO genutzt werden. Damit kann in Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden; eine darüber hinaus gehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis allerdings nicht möglich. Als städtebauliche Begründung ist der Schutz der Funktionsfähigkeit der Innenstadt bzw. der zentralen Versorgungsbereiche und auch die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und Freizeitnutzungen anzuführen.

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
Arzneimittel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bastel-/ Geschenkartikel, Künstlerbedarf	Bauelemente, Baustoffe
Bekleidung aller Art	Beleuchtungskörper, Lampen
(Schnitt-)Blumen	Beschläge, Eisenwaren
Briefmarken	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Bücher	motorisierte Fahrzeuge aller Art u. Zubehör
Büromaschinen (ohne Computer)	Erde, Torf
Campingartikel	Farben, Lacke
Computer, Kommunikationselektronik	Fliesen
Drogeriewaren	Gartenhäuser, -geräte
Elektrokleingeräte	Herde/ Öfen
Elektrogroßgeräte	Holz
Fahrräder und Zubehör	Installationsmaterial
Foto, Video	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Gardinen und Zubehör	Möbel (inkl. Büromöbel)
Glas, Porzellan, Keramik	Pflanzen und -gefäße
Haushaltswaren/ Bestecke	Rollläden und Markisen
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Werkzeuge
Kosmetika und Parfümerieartikel	Zooartikel
Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen	
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	
Leder- und Kürschnerwaren	
Musikalien	
Nähmaschinen	
Nahrungs- und Genussmittel	
Optik und Akustik	
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	
Reformwaren	
Sanitätswaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Tonträger	
Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Zeitungen/ Zeitschriften	

Quelle: Entwicklungskonzept für die Stadt Kehl, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Oktober 2007

Prinzipiell besteht die Zielrichtung des Bebauungsplans 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.

Die Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandels im Bereich „Gewerbegebiet Läger“ liegt bei circa 15.500 m² und damit relativ knapp unter derjenigen der Innenstadt von

Kehl mit rund 21.100 m² (ohne das im April 2009 fertiggestellte City-Center mit einer Verkaufsfläche von ca. 10.000 m²).

Derzeit befinden sich folgende Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich, untergliedert in Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach der Kehler Sortimentsliste:

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
REWE	MEGA MöbelSB
Tankstelle	FarbenMAX
Lidl	Autohaus Geiger
dm	Autohaus Baumert
Tacko	Mercedes
Tankstelle	Autohaus Tabor
Penny	Lackzentrum
Getränke	Rolladen Pfeifer/Geiser
Backshop	Baustoffe "Taxis"
Metzger	Zipse Ausbaufachmarkt
Reno	Futterlädle
A5	Gebrauchtwagen
Aldi	Gebrauchtwagen
Getränkefachmarkt	Lackiererei Reuter
Videothek	
Innenausstatter	

(zusätzlich besteht insbesondere in Möbel- und Baumärkten mit einem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment ein großer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente)

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftigen Festsetzungen der Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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, gerade für das neue „City-Center“ 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 nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment aufgenommen.

Bei konsequenter Fortsetzung des Ausschlusses innenstadtschädlichen Einzelhandels sind deshalb auch zentrenrelevante Randsortimente strikt zu reglementieren,

d.h. nach Möglichkeit auf den Umfang zu begrenzen, der gerade noch ausreicht, um den Betriebstyp zu wahren. Ein vollständiger Ausschluss ist weder rechtlich möglich, noch städtebaulich gewollt. Denn bestimmte Typen von Märkten mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment wären ohne zugehörige Randsortimente nicht überlebensfähig und damit faktisch ausgeschlossen. Das ist aber nicht das Planungsziel des Bebauungsplanverfahrens.

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 (m²) wie auch relative (Prozentanteil an der Gesamtverkaufsfläche) Maßstäbe enthalten. Diese Vorgehensweise wurde im vorliegenden Plan angewandt.

So sind im Gewerbegebiet Läger zwar Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, abweichend davon wurde aber festgesetzt, dass in Einzelhandels- und sonstigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente gemäß Kehler Sortimentsliste im Anhang auf untergeordneter Verkaufsfläche zulässig sind.

Diese Festsetzung wird als Auslegungshilfe für die Begriffe „untergeordnete“ und „deutlich untergeordnete“ Verkaufsflächen durch einen Hinweis der Bebauungsvorschriften 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 m² 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 m² Verkaufsfläche ausmachen kann.

Bestandsschutz

Der vollständige Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Bebauungsplan führt dazu, dass die vorhandenen Betriebe selbst bei einem zufälligen Untergang (etwa durch Brand) nicht wieder errichtet werden dürfen. Auch Erweiterungen und Umbauten zur Anpassung an Marktbedürfnisse sind dadurch ausgeschlossen.

Gerade die erhebliche Anzahl vorhandener Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet ist ein städtebaulicher Missstand, der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war. Die Beschränkung und ggf. langfristig die Beseitigung dieser Betriebe als Folge freiwilliger Betriebsaufgabe und Verlust des passiven Bestandsschutzes sind wesentliches Planungsziel. Städtebaulich

unerwünscht sind zum einen die negativen Auswirkungen dieser Betriebe auf die Innenstadt von Kehl und – soweit Lebensmittel und andere Sortimente des täglichen Bedarfs betroffen sind – auf Nahversorgungsstrukturen. Es ließe sich städtebaulich kaum begründen, diese Betriebe erst nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO auszuschließen, dann aber wieder über eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO zu sichern. Nur wenn der Nachweis geführt würde, der vorhandene Bestand sei noch als nicht zentrenschädlich einzustufen, wäre zu erwägen, ob zumindest Erneuerungen (ohne Erweiterungen) zuzulassen wären. Angesichts der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen großen Verkaufsfläche ist jedoch davon auszugehen, dass bereits der Bestand erheblich zentren-/nahversorgungsschädlich ist und außerdem Flächen beansprucht, die für sonstiges Gewerbe fehlen.

Eine konsequente Verfolgung der von der Stadt Kehl beabsichtigten Umstrukturierung der Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Läger lässt sich deshalb mit einer Bestandssicherung für die vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe nicht vereinbaren. Zugunsten dieser Betriebe sind deshalb keine bestandssichernden Festsetzungen aufzunehmen, weil dies angesichts der Dominanz dieser Betriebe die Zweckbestimmung des Baugebiets gefährden und die Planungsziele der Stadt konterkarieren würde.

Lediglich der Mega-Möbelmarkt auf Grundstück Flst.Nr. 1739/1 stellt dort einen nach § 1 Abs. 10 BauNVO sicherbaren Fremdkörper dar. Diese Sicherung ist städtebaulich gerechtfertigt, weil es sich zwar um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, welcher in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel angesiedelt werden müsste, es sich jedoch nicht um ein zentrenrelevantes Hauptsortiment handelt.

Die Ausweisung eines Sondergebietes auf Flächennutzungsplanebene wird nur noch dann vom Regierungspräsidium genehmigt, wenn eine exakte Sortimentsbeschreibung und Verkaufsflächengröße festgesetzt wird. Der Möbelmarkt soll zukünftig erweitert werden. Zur Zeit können jedoch noch keine Angaben über die zukünftige Größe gemacht werden. Von einer Ausweisung als Sondergebiet Möbelmarkt wird deshalb zum jetzigen Zeitpunkt abgesehen und statt dessen ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt.

Erneuerungen und bauliche Änderungen des vorhandenen Möbelmarktes, die nicht mit einer Erweiterung der Verkaufs- oder Geschossfläche und nicht mit einer Nutzungsänderung verbunden sind, werden daher für den bestehenden Markt nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zugelassen. Nutzungsänderungen zu einem Einzelhandelsbetrieb mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment gemäß Kehler Sortimentsliste sind unzulässig.

Sollte der Möbelmarkt zukünftig Erweiterungswünsche haben, muss gegebenenfalls in einem Änderungsverfahren gezielt ein Sondergebiet mit exakten Sortiments- und Verkaufsflächenzuweisungen ausgewiesen werden.

5.2.1 GE 1

Die Einschränkungen des Gewerbegebietes 1 beziehen sich auf die Einzelhandelsnutzung.

Der Bereich nördlich der Allensteiner Straße und östlich des Grundstücks mit der Flurstücknummer 2109/89 (Penny-Markt/Reno) bis zur Straße am Alten Bahnhof ist überwiegend durch gewerbegebietstypische Nutzungen geprägt. Allerdings befinden sich auch Wohngebäude in diesem Gebiet, 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.

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kehl werden innenstadtrelevante Einzelhandelssortimente ausgeschlossen.

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.

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 eingeschränkten Gewerbegebiet 2 zulässigen Nutzungen unterscheiden sich von den Festsetzungen des Gewerbegebietes 1 lediglich 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.

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 Stadt Kehl repräsentativ aufgewertet werden. Aus diesem Grund wird dieser Gewerbegebietsbereich sowohl für den zentrenrelevanten Einzelhandel als auch für Lagerhäuser und Lagerplätze eingeschränkt. Lagerhäuser und Lagerflächen sind in der Regel ungeeignet, ein vorteilhaftes städtebauliches Gesamtbild, wie an dieser Stelle 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 Grundstücke mit den Flurstücknummern 2109/25 und 2109/79 werden ebenfalls in das Gewerbegebiet 3 aufgenommen. Auf dem Grundstück 2109/25 befindet sich ein Gastronomiebetrieb, welcher der Versorgung des Gebietes dient. Das gegenüberliegende Grundstück 2109/79 ist aufgrund seiner Zuschnitts und seiner Lage geeignet, einen weiteren Gastronomiebetrieb aufzunehmen. Auf diese Weise könnte eine Art gastronomischer Schwerpunkt zur Versorgung des Plangebietes entstehen. Lagerflächen sind auf diesen beiden Grundstücken nicht erwünscht, da die Einfahrt in die Elbinger Straße baulich gefasst sein soll.

5.2.4 Umwandlung des Sondergebietes "Ladengebiet" in Gewerbegebiet

Die Flächen entlang des östlichen Bereiches der Bundesstraße 28 wurden im ursprünglichen Bebauungsplan als Sondergebiet "Ladengebiet" ausgewiesen. Das Ladengebiet i.S.d. § 11 Abs. 2 S. 2 Alt. 2 BauNVO bezeichnet einen Gebietstypus, in dem eingeschossige Läden mit Fachgeschäften verschiedenster Art, aber auch typische Ladenbetriebe des Handwerks (z.B. Friseur, Reinigungsbetriebe) angesiedelt sind, die sich aufgrund ihrer Konzentration von den übrigen, vor allem der Versorgung von Wohngebieten dienenden kleineren Läden oder aber (größeren) Einzelhandelsbetrieben unterscheiden.

Im bestehenden Sondergebietsbereich haben sich in erster Linie großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Autohäuser angesiedelt. Diese Nutzungsart entspricht nicht dem eines "Ladengebietes". Es müsste vielmehr ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden. Da hierzu die genaue Sortimentszuweisung und Verkaufsflächengröße bereits im Flächennutzungsplan angegeben werden müssen, der zukünftige Bedarf jedoch derzeit nicht geklärt werden kann, wird auf eine solche Ausweisung verzichtet. Statt dessen wird die Sondergebietsfläche "Ladengebiet" in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Hierdurch ist großflächiger Einzelhandel zukünftig ausgeschlossen.

Betroffen hiervon sind insbesondere der Rewe-Markt sowie der Möbelmarkt in der Königsberger Straße. Die Autohäuser sind in bezug auf die Großflächigkeit als "atypisch" anzusehen und in der jetzigen Form auch in einem Gewerbegebiet zulässig.

Da der Rewe-Markt unter die Kategorie des zentrenrelevanten Einzelhandels fällt, welcher zukünftig im Plangebiet ausgeschlossen werden soll, unterliegt der bestehende Markt zukünftig dem normalen Bestandsschutz.

Da der Möbelmarkt nur in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Möbelmarkt) zulässig wäre, jedoch nicht als zentrenrelevant einzustufen ist, wird für diesen Markt ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt, welcher Umbauten ohne Ver-

kaufsfächenerweiterungen zulässt. Ein Sondergebiet wird nicht ausgewiesen, da mittelfristig Erweiterungsabsichten bestehen, welche zum Zeitpunkt der Planaufstellung jedoch noch zu unkonkret sind, um eine zukünftige Verkaufsflächengröße festsetzen zu können. Auch sind die Grundstücksflächen, auf welchen die Erweiterung erfolgen soll, nicht bekannt. Deshalb muss im Falle einer zukünftigen Erweiterungsabsicht gegebenenfalls durch eine erneute Planänderung ein entsprechendes Sondergebiet ausgewiesen werden.

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 Straßenbaulasträger der Bundesstraße zulässig.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GFZ)

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.

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 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. Die max. Höhe der baulichen Anlagen werden unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO bezogen auf die Oberkante der zugehörigen

Erschließungsstraße in der straßenzugewandten Mitte des Gebäudes festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind technische Sonderbauten wie Siloanlagen oder 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 wird eine Minimalhöhe von 8 und eine Maximalhöhe von 12 m vorgegeben, um eine einheitliche Traufkante zu gewährleisten. Lediglich in den Schnittpunkten zu den städtischen Sichtachsen sind Gebäude bis zu 15 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 im gesamten Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der wie bei der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper über 50 m Länge errichtet werden können.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen / von der Bebauung freizuhalten Flächen

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. Alle 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 zur Zeit durch die unterschiedliche Bebauung entlang der Straßen zur Zeit nicht gegeben ist.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

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. Ausgenommen hiervon sind allerdings aus Gründen der Verkehrssicherheit die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Sichtdreiecke.

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 Gebiete 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 Dachneigungen 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 Pflanzgebote auf Privatgrund entlang öffentlicher Straßen festgesetzt. Dabei sollen hochstämmige heimische Laubbäume verwendet werden.

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 Plan-einschrieb 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 dem 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 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.

Entlang der Bundesstraße 28 soll eine Allee aus hochstämmigen Ahornbäumen in einem ca 10 m breiten Bereich auf privatem Grund gepflanzt werden, um den Boulevardcharakter der Bundesstraße in diesem Bereich zu unterstreichen. Ausnahmen gelten für Tankstellengrundstücke, da hier besondere Rücksicht auf die Zu- und Abfahrtswege genommen werden muss.

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 Planungsamt 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 m² sind generell bis zu 10 m² Werbeanlage zulässig, während ab einer Fassadenfläche von mehr als 100 m² 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 Einfriedigungen

Um ein zu massives Erscheinungsbild der Einfriedigungen entlang der Bundesstraße und damit eine optisch einengende Wirkung zu vermeiden, wird festgelegt, dass Einfriedigungen 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 Wegebaulastträgers 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.

7 REALISIERUNG UND FLÄCHENÜBERSICHT

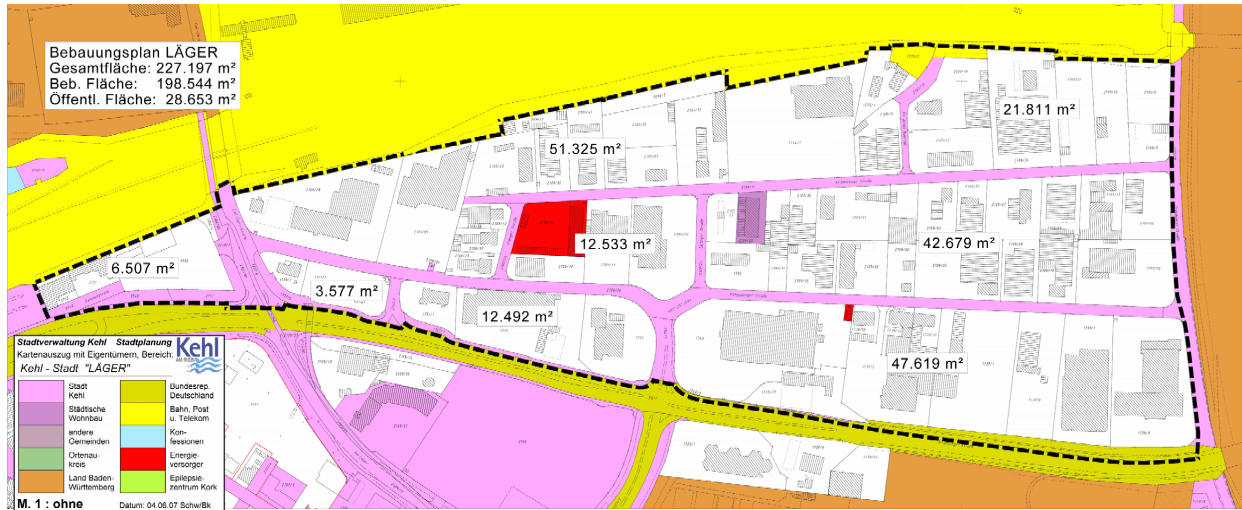


Abbildung 4: Flächenübersicht

Teil B Umweltbericht

8 AUFGABENSTELLUNG

8.1 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, da der Hafen nicht dem direkten Zugriff der Stadt unterliegt. 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 höherem 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 sollen diese Betriebe im Gewerbegebiet Läger ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist großflächig versiegelt und wenig durchgrünt. Um die Flächen ökologisch aufzuwerten, sollen Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen und zur Begrünung von Flachdächern getroffen werden. 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.

8.2 Art und Umfang des Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein ca. 22,7 ha großes bestehendes Gewerbegebiet im Nord-Osten der Kehler Innenstadt, das überwiegend bereits aufgesiedelt ist. Es handelt sich also nicht um eine Neuinanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen. Das Gewerbegebiet wurde bisher planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan gesichert, welcher lediglich die Art der Nutzung festschrieb. Die Notwendigkeit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich zum einen aus den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes und zum anderen aus der Notwendigkeit, das äußere Erscheinungsbild des Kehler Stadteingangs aufzuwerten. Weiterhin soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gemäß des Kehler Vergnügungsstättenkonzeptes gesteuert werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan weist im westlichen Teil ein Mischgebiet, im südöstlichen Teil ein Sondergebiet f" Ladengebiet" und im Nord-Osten ein Gewerbegebiet aus. Die Mischgebiets- und Sondergebietsflächen werden in Gewerbegebietsflächen umgewandelt.

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.

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.

8.3 Planungsalternativen

Es wurden vor allem Alternativen für eine Bebauung entlang der Bundesstraße untersucht. Die vorliegende Variante stellte sich dabei als diejenige Lösung dar, die am flexibelsten den unterschiedlichsten Ansprüchen gerecht wird, ohne Zugeständnisse in der städtebaulichen Qualität machen zu müssen.

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.

9 RECHTSGRUNDLAGEN

9.1 Umweltschutz in der Bauleitplanung

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Der Umweltbericht wird den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt. In einer „zusammenfassenden Erklärung“ nach § 10 Abs. 4 BauGB wird nach Abschluss des Verfahrens erläutert, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Nach § 4c BauGB ist eine Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt durchzuführen.

Ein wesentlicher Bestandteil der Umweltprüfung ist das **Scoping** nach § 2 BauGB. Dabei legt die Gemeinde unter Beteiligung der Behörden Umfang, Detaillierungsgrad und Methode der Umweltprüfung fest.

Die erforderliche Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung nach § 1a Abs. 3 BauGB wird sinnvollerweise in den Umweltbericht integriert.

9.2 Scopingverfahren

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung das sogenannte Scoping in schriftlicher Form durchgeführt und die Behörden aufgefordert, innerhalb einer angemessenen Frist zur geplanten Umweltprüfung eine Stellungnahme abzugeben sowie Informationen, die für die Umweltprüfung zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen. Einzelne Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Umfang haben sich daraufhin über den von ihrer Seite aus notwendigen Detaillierungsgrad zum Umweltbericht geäußert und für den Umweltbericht notwendige Informationen geliefert.

10 UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Untersuchungsgebiet bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Läger“. Dieser umfasst eine Fläche von ca. 22,7 ha im Nord-Osten 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 Baulinie.

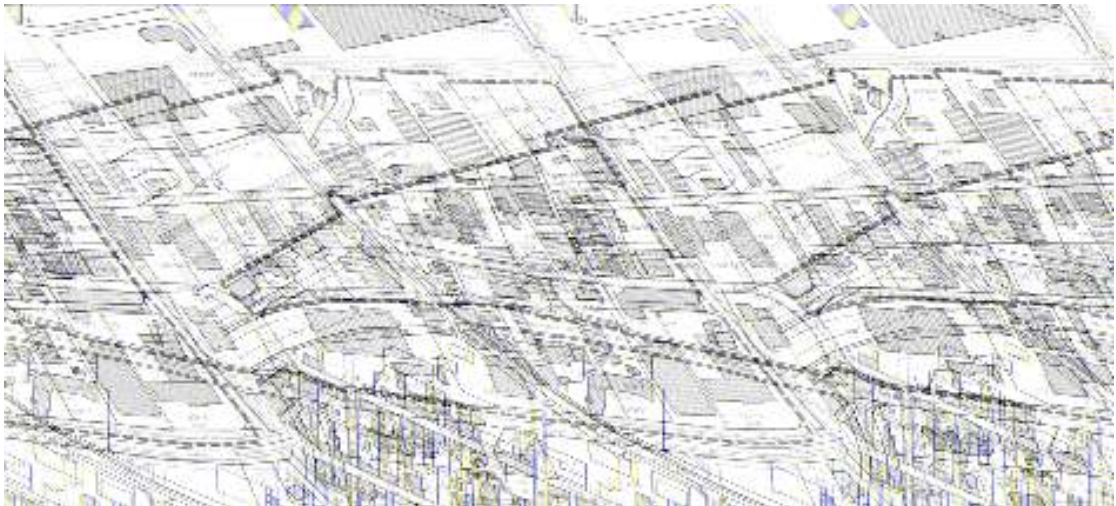


Abbildung 5: das Untersuchungsgebiet

11 RECHTLICH ADMINISTRATIVE VORGABEN

11.1 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)

11.2 Vorhandene Informationsgrundlagen

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

11.3 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

12 BESTANDSSITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Läger“ wird heute fast vollständig als Mischgebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet oder Verkehrsfläche genutzt und ist zu einem sehr hohen Prozentanteil versiegelt. Nur kleinteilige Flächen sind als Verkehrsbegleitgrün gestaltet.

13 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.

13.1 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 auch nach der Inbetriebnahme der neuen Rheinbrücke ein sehr hohes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen. In Teilbereichen der Bundesstraße wurden bis zu 41.000 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 Plangebietes fest.

Zugverkehr:

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

Verkehr gesamt:

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

Diese schalltechnische Untersuchung kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Als Beurteilungsgrundlage wurden die Orientierungswerte der DIN 180051 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 Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels kann eher von einer geringfügigen Verbesserung der Immissionsbelastungen ausgegangen werden.

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

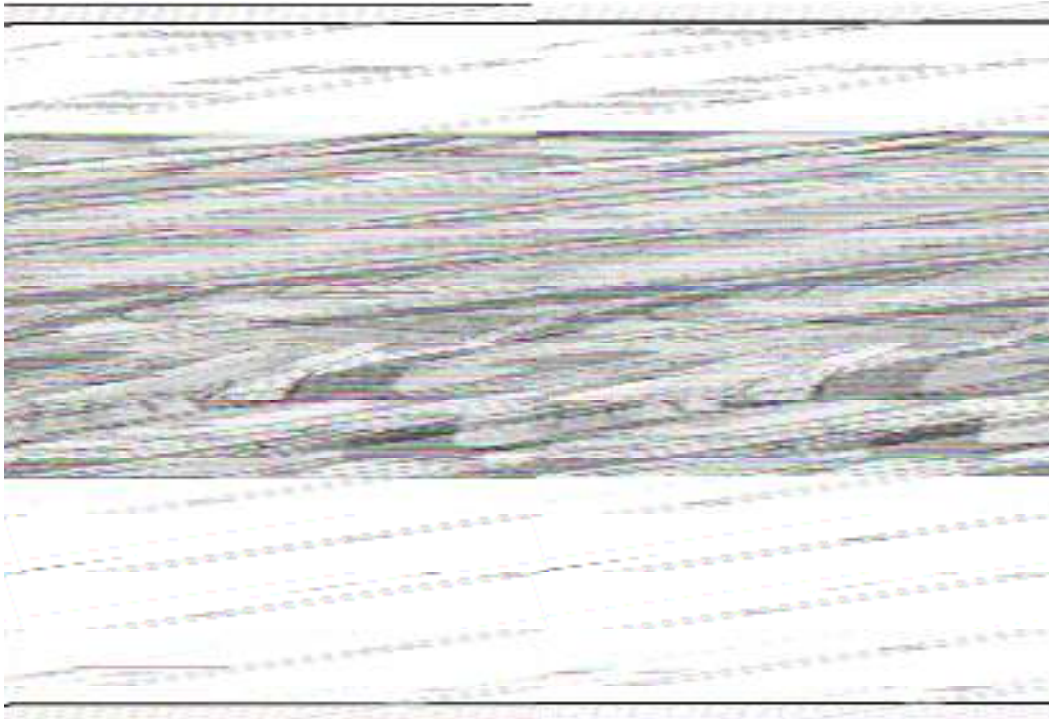
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

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 ge-

sunde 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 6: Lärmpegelbereiche
Erschütterungen**

Weiterhin können durch den Bahnbetrieb Erschütterungen verursacht werden. Erschütterungsimmissionen sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Eine bundesweit rechtsverbindliche Klärung der Frage, wann Erschütterungsimmissionen auf bauliche Anlagen und auf Menschen in Gebäuden als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen sind, existiert nicht. Derzeit kann für eine Bewertung nur die DIN 4150 - Erschütterungen im Bauwesen - herangezogen werden. Lt. Schreiben der Deutschen Bundesbahn, Projektgruppe NBS Karlsruhe der Bahnbauzentrale, Karlsruhe, vom 29.11.1991 kann man jedoch bei einem Abstand von ≥ 30 m und modernem Oberbau davon ausgehen, dass die Anhaltswerte der DIN eingehalten werden können. Voraussetzung ist, dass die betroffenen Gebäude dem Stand der Technik entsprechen, d. h. die Gebäude in herkömmlicher Massivbauweise errichtet werden.

Im Bebauungsplan wird aus diesem Grund ein 30 m breiter Streifen als erschütterungsgefährdeter Bereich ausgewiesen.

13.2 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.

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. Der Bebauungsplan bringt keine Veränderung dieser Flächen mit sich, welche sich negativ auf die ökologische Situation im Plangebiet auswirken könnten. Im Gegenteil wird durch die Pflanzvorgaben für Bäume entlang der Straßen sowie die Festsetzung begrünter Flachdächer (bis 15) eine Verbesserung der ökologischen Verhältnisse herbeigeführt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Es sind keine weiteren Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen notwendig.

13.3 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 Läger 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 Elektrosmog 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

Die Planung findet auf einer Fläche statt, die bereits durch Bebauung und umfangreiche Versiegelung gekennzeichnet ist, so dass durch die Nutzungsänderung 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 Versiegelungsgrades auf das Lokalklima soll das Gewerbegebiet durchgrünt werden. Da die öffentlichen Verkehrsflächen zu schmal sind, wird 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 der Blattflächen sowie die Kältestrahlung der kühlen Blattflächen hat 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.

13.4 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 bestehenden 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.

13.5 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 Verteidigungsanlage 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 Denkhaus	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-/Gewerbestandort	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.

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 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 Altlastenbelastungen 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.

13.6 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 Gambsheim. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Osten/ Südosten bzw. Osten / Nordosten.

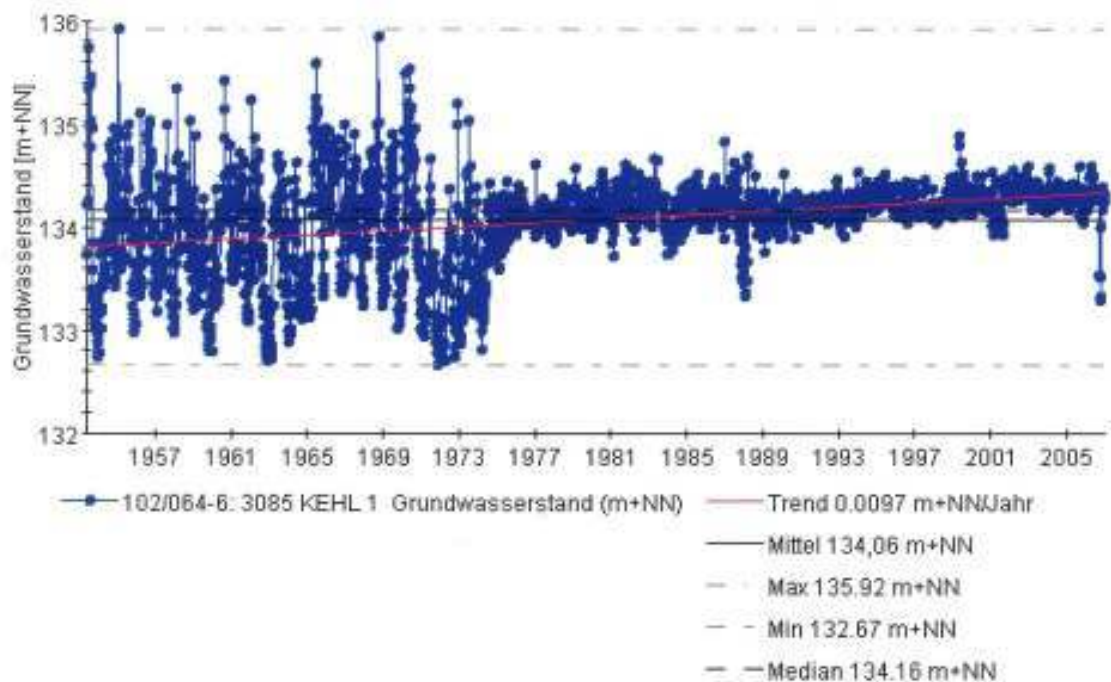


Abbildung 7: Grundwasserstände

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.

13.7 Sach- und Kulturgüter

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

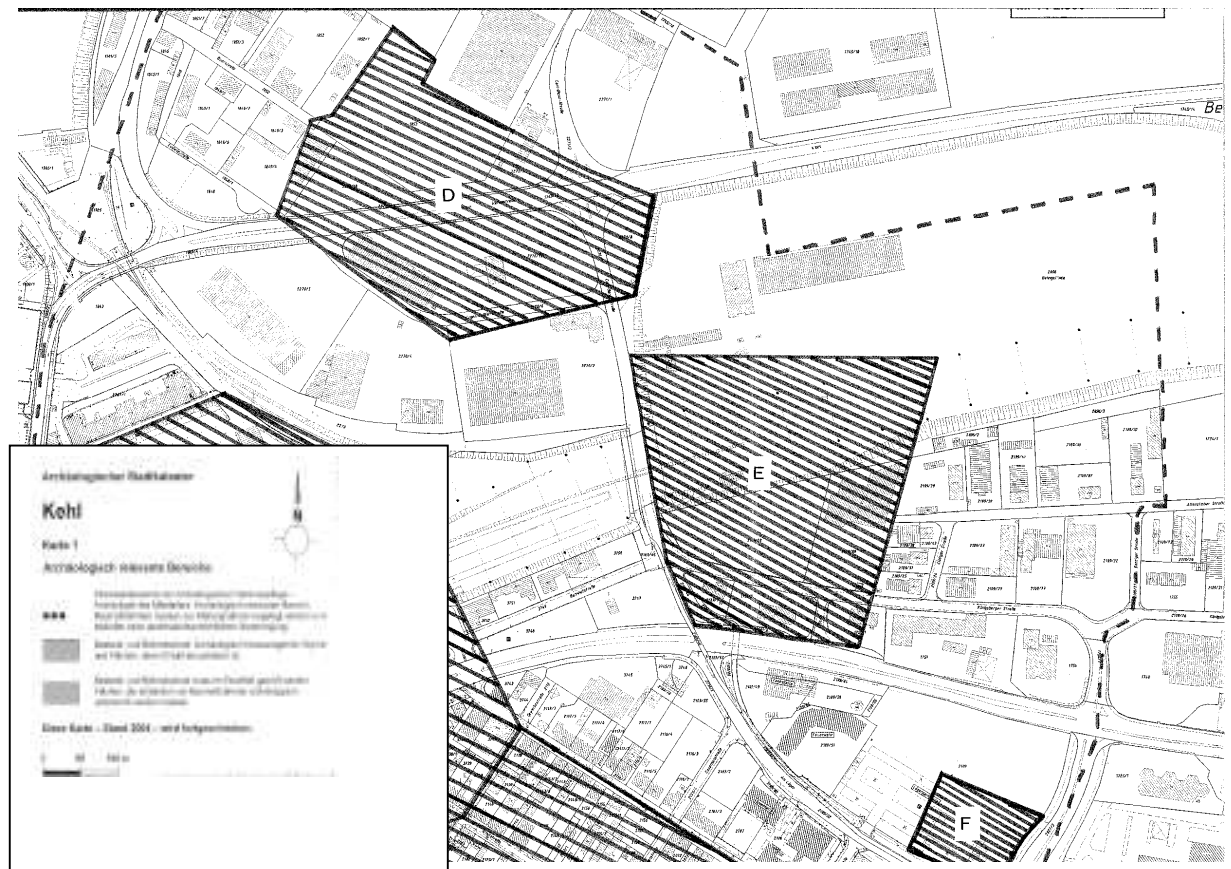


Abbildung 8: archäologisches Altlastenkataster

Das Gebäude Bahnhofstraße 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 denkmalrechtlich Genehmigung.

Der ehemalige Bahnhof ist auf seine Denkmalschutzwürdigkeit hin zu überprüfen.

13.8 Landschaft und Erholung

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

13.9 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.

13.10 Nullvariante

Im Geltungsbereich des ehemaligen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Läger“ siedelten sich in der Vergangenheit auf der Basis des bestehenden Bebauungsplans verstärkt Einzelhandelsbetriebe an. Auch heute wären auf Grundlage des Bebauungsplans ggf. auch noch weitere Märkte zulässig, soweit es sich nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe handelte, die Erschließung gesichert und sie baulich getrennt als Einzelvorhaben geplant wären.

Aufgrund der wachsenden Anzahl der Einzelhandelsbetriebe nimmt der Kundenverkehr ständig zu. Bei Nichtdurchführung der Planung, d. h. bei weiterer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben würde zusätzlich zum heute schon bestehenden Verkehr weiterer Verkehr entstehen, d. h. es wäre mit zusätzlichen Verkehrsimmissionen zu rechnen. Eine Verschlechterung der Verkehrssituation des Gesamtbereiches wäre bei der Nullvariante wahrscheinlich.

Es würde ebenfalls nicht zu einer ökologischen, klimatischen und luftverbessernden Auswirkung durch die Anpflanzung zusätzlicher Bäume im Plangebiet kommen. Das Ortsbild würde voraussichtlich in seinem städtebaulich ungeordneten Zustand erhalten bleiben.

14 WIRKUNG DES VORHABENS UND ERHEBLICHKEIT

14.1 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 Prüfmethode 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. Im Gegenteil ist durch die Planung mit einer Verbesserung der ökologischen Situation im Plangebiet zu rechnen.

14.2 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 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.

14.3 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Durch die Planung werden keine umweltrelevanten grenzüberschreitenden Auswirkungen begründet. Der Grenzverkehr aus Frankreich, der durch die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet generiert wird, wird sich durch den Ausschluss dieser Nutzung längerfristig aus dem Plangebiet in Richtung Lägerparkplatz und den Parkhäusern am Markt sowie im neuen Einkaufszentrum verlagern, eine Abnahme ist jedoch nur zu erwarten, wenn sich die wirtschaftlichen und steuerlichen Umstände in der Region verändern.

15 MONITORING

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

16 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. Im Gegenteil wird durch die vorgeschriebenen Maßnahmen zur Begrünung die ökologische Wertigkeit erhöht.

Zusätzliche Belastungen für den Menschen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Durch die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung wird es voraussichtlich zu einer Verringerung der Verkehrsbelastungen kommen.

Schützenswerte Tierarten und Pflanzen sind auf dem Gelände nicht bekannt.

Die Klima- und Luftverhältnisse werden durch Entsiegelung und Begrünung verbessert. Im Zuge von Baumaßnahmen muss im Einzelfall untersucht werden, ob Maßnahmen bezüglich der Belüftung getroffen werden müssen.

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 zur Zeit 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 Denkmalswürdigkeit hin zu überprüfen.

Stadt Kehl

Der Oberbürgermeister