

Bebauungsplan "Kreisverkehr Hauptstraße, Areal Nord-Ost" in Kehl-Kernstadt

BEGRÜNDUNG



INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	4
3	LAGE DES PLANGEBIETS / GELTUNGSBEREICH / NUTZUNG	5
4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
5	PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN.....	6
5.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)	6
5.2	Verfahrensdaten.....	7
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.1.1	Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmittelmarkt“	7
6.1.2	Allgemeines Wohngebiet WA	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	8
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse (Z).....	9
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen (GH)	9
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
6.4	Abstandsflächen.....	10
6.5	Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen	10
6.6	Von Bebauung freizuhalten Flächen, Einfahrtsbereich	11
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft... 11	
6.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	12
6.9	Lärmschutz	12
6.10	Erhalt sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	12
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
7.1	Gestaltung baulicher Anlagen	13
7.2	Gestaltung unbebauter Flächen und Abstellplätze	13
7.3	Einfriedungen	13
7.4	Kfz-Stellplatzverpflichtung	14
7.5	Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen	14
7.6	Werbeanlagen	14
7.7	Entwässerung	14
8	UMWELTBELANGE	15
8.1	UVPG-Vorprüfung	15
8.2	Artenschutz	15
9	RAUMORDNERISCHE VERTRÄGLICHKEIT	16
10	LÄRMABSCHÄTZUNG	16
11	LUFTVERUNREINIGUNGEN.....	17
12	HOCHWASSER (HQ_{EXTREM}).....	17
13	VER- UND ENTSORGUNG.....	18
14	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	18
15	KAMPFMITTEL.....	18

16	STÄDTEBAULICHE DATEN	19
17	ANLAGEN.....	20

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Kehl plant südlich der Kernstadt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtteil Sundheim einen großflächigen und zeitgemäßen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) zu entwickeln.

Vorausgegangen sind umfangreiche Gespräche zwischen der Stadt Kehl und dem Eigentümer des bestehenden Lebensmittelmarktes südwestlich des Kreisverkehrs „Hauptstraße / Vogesenallee“. Diese führten zum Ergebnis, dass ein nachhaltiger Standort für einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt auf dem heutigen Areal nicht realisiert werden kann. Einen größeren und damit wettbewerbsfähigen sowie städtebaulich attraktiven Markt am heutigen Standort zu errichten, ist aufgrund der Kleinflächigkeit und der Eigentümergehörnisse nicht möglich. Daher ist es Ziel der Stadt Kehl, den Lebensmittelmarkt auf das Areal nordöstlich des Kreisverkehrs (direkt schräg gegenüber dem alten Standort) zu verlagern.

Nach Prüfung unterschiedlicher Alternativen und dem Ermitteln verschiedener Ansiedlungsrestriktionen sieht die Stadt Kehl die unbebaute Ackerfläche im Innenbereich als geeigneten Standort an. Im Vergleich zur alten Lage, bietet das Plangebiet sowohl an harten als auch an weichen Standortfaktoren einen mindestens ebenso attraktiven Standort für einen Lebensmittelmarkt. Diese Faktoren sind u. a. die verkehrlich günstige Anbindung, die gute Einsehbarkeit und die zentrale Lage zu angrenzenden Wohngebieten.

Des Weiteren sieht die Stadt Kehl mit der Neuausweisung eines Wohngebietes östlich unmittelbar an den Marktstandort angrenzend die Möglichkeit, der großen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kreisverkehr Hauptstraße, Areal Nord-Ost“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes geschaffen und insbesondere folgende Ziele der Stadt Kehl gesichert werden:

- Sicherung der Nahversorgung in Form eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Vollversorger) auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kehl
- Wohnungsangebot sicherstellen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Aufgrund der Komplexität des Bebauungsplans wurde ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kehl stellt für diesen Bereich eine Grünfläche dar. Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren zu berichtigen.

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Konkret ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m² und einem integrierten Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 30 m² sowie einem Gastronomiebereich von maximal 100 m² geplant (vgl. Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verlagerung des Rewe-Supermarktes in Kehl-Sundheim vom Büro *Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung* vom 28.10.2016). Östlich angrenzend an den Lebensmittelmarkt ist eine entsprechend groß dimensionierte Stellplatzfläche mit ca. 90 Kfz-Stellplätzen angedacht. Im Vergleich zum alten Standort kann hier die Infrastruktur insbesondere für Familien optimiert werden.

Der Backshop und dessen gastronomischer Innen- und Außenbereich (Café bzw. Bistro) sollen zum Kreisverkehr nach Süden hin orientiert sein und mit einem separaten Eingang ausgestattet werden.

Zudem ist weiter in östlicher Richtung ein Wohngebiet geplant, um dem Wohnbedarf der Stadt Kehl gerecht zu werden und um die offene Lücke zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und dem Verkehrsschulgarten städtebaulich sinnvoll zu schließen. Hier sind Bebauungen im Geschosswohnungsbau mit schwellenfreien Eingangsbereichen und Aufzügen sowie Einzel-, Doppel- und Hausgruppen je nach Bedarf möglich.

Die Kunden- und Andienungszufahrt des Lebensmittelmarktes wurde bewusst auf einen konkreten Bereich konzentriert, der sich in maximaler Entfernung zum geplanten Wohngebiet befindet und darüber hinaus vermeidet, dass die den Lebensmittelmarkt andienenden Lkw nicht über die geplante Kundenstellplatzfläche fahren müssen (vgl. Abb. 1). Ferner ist vorgesehen eine Lärmschutzwand entlang der Plangebietsgrenze zur bestehenden Wohnbebauung im Norden zu errichten (vgl. Kapitel 10)



Abbildung 1: Lageplan vom Architekturbüro Seebacher Braun vom 31.01.2017 (genordet, ohne Maßstab)

3 LAGE DES PLANGEBIETS / GELTUNGSBEREICH / NUTZUNG

Die große Kreisstadt Kehl ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt im Landkreis Ortenau an der deutsch-französischen Grenze in direkter Nachbarschaft zur französischen Stadt Straßburg.

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet befindet sich auf städtischer Fläche im Kreuzungsbereich Hauptstraße / Vogesenallee, nordöstlich des Kreisverkehrs und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. In den Randbereichen haben sich z.T. Heckenstrukturen mit überwiegend Brombeergestrüpp entwickelt.

Nördlich unmittelbar angrenzend, befinden sich mehrere Wohnhäuser im Geschosswohnungsbau an der Söllingstraße. Östlich liegt ein Verkehrsschulgarten. Südlich verläuft die Vogesenallee und westlich die Hauptstraße. Die Vogesenallee führt auf die in unmittelbarer Nähe verlaufende Landesstraße L 75. Ferner wird derzeit südlich des Plangebietes auf der anderen Seite der Vogesenallee eine Kindertagesstätte geplant.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1706/12 (Teil), 1707/5 (Teil), 3786 und 4089 (Teil).



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich (geordnet, ohne Maßstab, Quelle: Google Earth)

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen „Flächennutzungsplan 2004“ der Stadt Kehl, genehmigt am 24.09.2004, wird das Plangebiet als Grünflächen dargestellt (vgl. Abb. 3).

Der Bebauungsplan sieht für den geplanten Lebensmittelmarkt ein Sondergebiet SO und für die geplante Wohnbebauung ein allgemeines Wohngebiet WA vor.

Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, so dass dieser im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden muss. Durch diese Berichtigung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teilbereich von Kehl nicht beeinträchtigt.

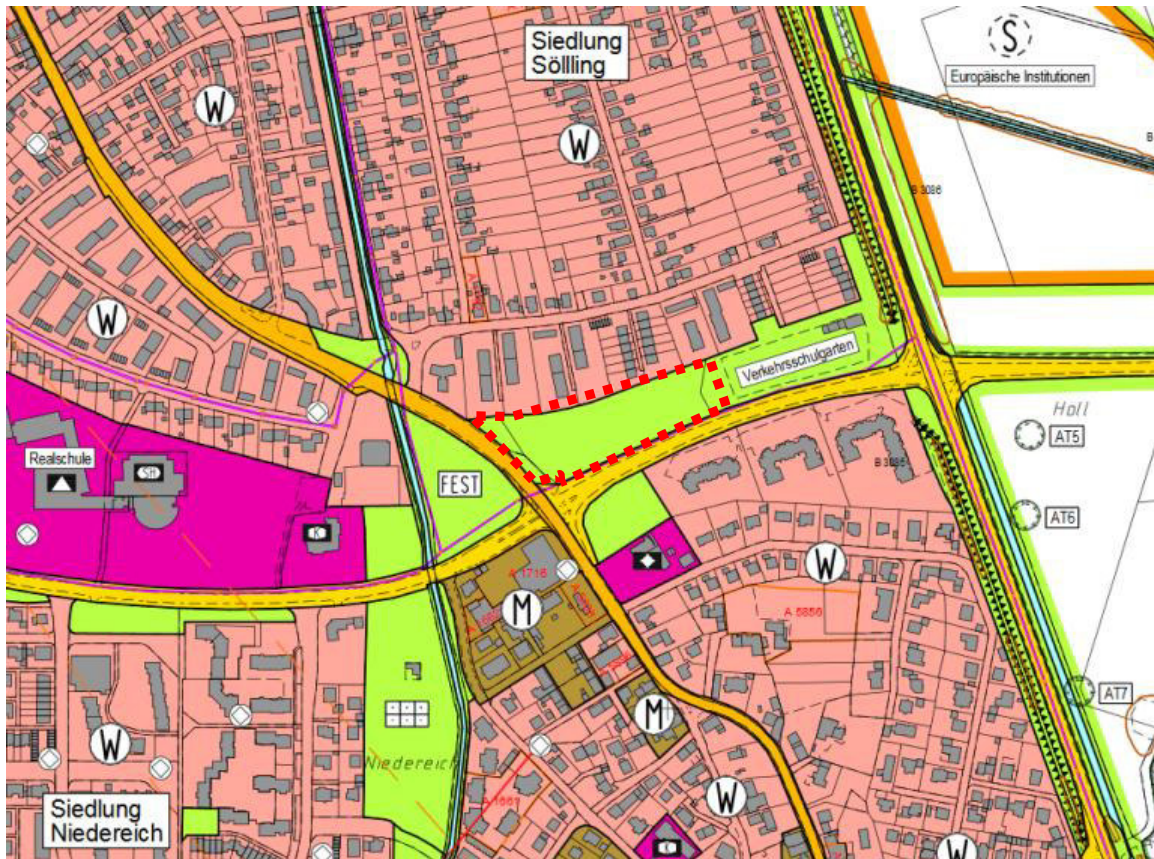


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl (genordet, ohne Maßstab)

5 PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches fest vorgegeben. Im vorliegenden Fall kann aufgrund der bereits nahezu vollständigen Bebauung des Gebietes und der Entsprechung der Ziele der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) verfahren werden. Dadurch kann sowohl auf die frühzeitige Beteiligung, als auch auf die Umweltprüfung und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Aufgrund der Komplexität der Planung wurde jedoch eine (freiwillige) frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall mit einer Grundfläche von maximal ca. 5.859 m² wird dieser Schwellenwert deutlich unterschritten.

Nach § 3c UVPG (UVP-Pflicht im Einzelfall), Anlage 1 Nr. 18.8 i. V. m. 18.6.2 sowie Anlage 2 zum UVPG ist, wenn das Vorhaben die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche über 1.200 m² vorsieht, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (vgl. Kap. 8.1). Diese Vorprüfung erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und kam zu dem Ergebnis, dass wahrscheinlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und somit keine Pflicht zur Prüfung

der Umwelterheblichkeit bestehen. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB steht der Durchführung des beschleunigten Verfahrens damit nicht entgegen.

5.2 Verfahrensdaten

04.03.2015	Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat
16.05.2017 – 19.06.2017	Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
24.07.2017	Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat
08.08.2017 – 08.09.2017	Öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB
08.08.2017 – 08.09.2017	Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
15.11.2017	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmittelmarkt“

Im Sondergebiet SO ist ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter zulässig. In der „Gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verlagerung des Rewe-Supermarktes in Kehl-Sundheim“ vom 28.10.2016 des Büros *Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung* wurde für den Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von 1.800 m² geprüft und als mit den Erfordernissen der Raumordnung und des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kehl vereinbar erachtet. Diese Verkaufsfläche wird dabei als maximale Grenze angesehen und darf nicht überschritten werden.

Typischerweise führt ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) neben den Nahrungs- und Genussmitteln auch Non-Food-Produkte als Randsortimente. Entsprechend der „Gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verlagerung des Rewe-Supermarktes in Kehl-Sundheim“ vom 28.10.2016 des Büros *Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung* wird, um den Charakter eines Lebensmittelmarktes der Nahversorgung zu betonen, der Anteil der Nahrung-/ und Genussmittelsortimente auf maximal 90%, der Anteil der Drogerie-/ Parfümeriesortimente auf maximal 10 % und der Anteil sonstiger Non-Food-Sortimente auf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes beschränkt. Zu den sonstigen Non-Food-Sortimenten zählen weitere Waren, die nicht zum Verzehr bestimmt sind, also insbesondere Tiernahrung, Blumen, freiverkäufliche Arzneimittel, Papier/ Büro-/ Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften usw. Die maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.800m² (=100 %) darf in keinem Fall überschritten werden.

Der geplante Backshop wird entsprechend den Vorgaben der gutachterlichen Stellungnahme des Büros *Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung* mit einer maximalen Verkaufsfläche von 30 m² und einer ihm zugeordneten gastronomischen Fläche von maximal 100 m² zugelassen.

Des Weiteren sind für das Betreiben eines Lebensmittelmarktes notwendige und funktional zugeordnete Nebenanlagen, Nebenräume und Anlieferungsbereiche im Sondergebiet SO zulässig.

6.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes WA werden neben dem Wohnen als Hauptnutzung auch kleine Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe ermöglicht. Zur Belegung eines Wohnquartiers sind solche, das Wohnen ergänzende Nutzungen, sinnvoll und wünschenswert.

Ebenso werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen der angestrebten städtebaulichen Aufwertung und ruhigen und qualitätsvollen Wohnnutzung entgegenstehen. Diese Nutzungen sind zum einen sehr flächenintensiv und würden dringend benötigte Wohnfläche in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Zum anderen generieren sie ein hohes Verkehrsaufkommen (Kundenverkehr), das im Plangebiet und in der direkten Nachbarschaft zu zusätzlichen Störungen führen würde.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Z) –nur im allgemeinen Wohngebiet WA- und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die ca. 7.680 m² große Sondergebietsfläche wird mit einer GRZ von 0,6 auf ein notwendiges Maß begrenzt. Um dem Vorhabenträger ausreichend Raum für die erforderlichen Kundenstellplätze sowie für den Anlieferungsbereich und notwendige Nebenanlagen anbieten zu können, kann im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die GRZ bis zu 0,8 nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO überschritten werden.

Ferner ist das Maß der Versiegelung auf das unbedingt Nötigste zu reduzieren. Entsprechend sind die Stellplatzbereiche mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Rasenfuge etc.) anzulegen. Dies gilt nicht auf Flächen, auf denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Die ca. 3.127 m² große allgemeine Wohngebietsfläche wird mit einer GRZ von 0,4 auf ein notwendiges Maß begrenzt. Die hier festgesetzte Grundflächenzahl gewährleistet eine für Wohngebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der unversiegelte Flächenanteil steht zur Begrünung und Bepflanzung des Plangebiets zur Verfügung. Ferner gilt im allgemeinen Wohngebiet WA die gesetzlich ohnehin ermöglichte Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% bzw. im vorliegenden Falle eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,6 durch § 19 Abs. 4 BauNVO. Kompensiert wird die Überschreitung der Grundflächenzahl auch hier durch wasserdurchlässige Bodenbeläge.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die im allgemeinen Wohngebiet WA festgesetzte Zahl mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß gewährleistet eine für Wohngebiete angemessene Bebauung, gute Besonnung und damit gute Wohnverhältnisse.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen (GH)

Die Höhe der jeweiligen Gebäude wird über die maximale Gebäudehöhe, welche durch den obersten Punkt der Dachfläche definiert ist, begrenzt. Die Höhenfestsetzung bezieht sich dabei auf Normal Null (NN). Auf diese Weise wird eine Höhenentwicklung sichergestellt, die unabhängig von Abgrabungen oder Aufschüttungen zu sehen ist.

Die Höhen nehmen die vorhandenen Gebäudehöhen aus der Umgebung auf und setzen sie im Plangebiet fort. Vogesenallee und Hauptstraße befinden sich derzeit auf einer Höhe von ca. 138,0 m üNN, wodurch mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 147,5 m üNN ein maximal 9,50 m hoher Lebensmittelmarkt im Sondergebiet SO errichtet werden kann. Mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 149,0 m üNN können im allgemeinen Wohngebiet WA maximal 11,0 m hohe Gebäude realisiert werden.

Auf folgenden Abbildungen 4 und 5 des Architekturbüros *Seebacher Braun* aus Achern werden die Gebäudehöhen zur Verdeutlichung im städtebaulichen Kontext dargestellt.



Abbildung 4: Gebäudehöhen – Ansicht von der Vogesenallee



Abbildung 5: Gebäudehöhen – Ansicht von der Hauptstraße

Ferner dürfen zur Unterbringung von notwendigen technischen Anlagen sowie von Sonnenkollektoranlagen die festgesetzten Gebäudehöhen geringfügig überschritten werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um am geplanten Standort einen großflächigen und damit wettbewerbsfähigen und zeitgemäßen Lebensmittelmarkt zu realisieren ist ein Hauptgebäude mit über 50 m Länge erforderlich. Aus diesem Grund wird im Sondergebiet SO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, wobei die Regelungen der offenen Bauweise gelten und zugleich Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Das durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzte Baufenster im Sondergebiet SO räumt dem geplanten Vorhaben nur geringe Spielräume ein. Insbesondere wurde zur Hauptstraße ein Grenzabstand von mindestens 5 m zeichnerisch festgesetzt, um so einen gewissen Puffer zwischen Sondergebiet SO und öffentlichen Straßenverkehrsraum zu schaffen. Zur südlich verlaufenden Vogesenallee wurde hingegen lediglich mindestens 1,80 m definiert, da hier der Backshop und dessen gastronomische Flächen in den öffentlichen Raum übergeleitet werden sollen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die offene Bauweise gewährleistet gute Belichtungsverhältnisse und entsprechende Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen. Mit der offenen Bauweise sind sämtliche Gebäudearten, also sowohl Einzel-, Doppel- als auch Gruppenhäuser zulässig.

Das großzügige Baufenster im allgemeinen Wohngebiet WA räumt gewisse Spielräume bei der Gebäudeorganisation ein. Der Abstand von mindestens 5 m zu den Verkehrsflächen sichert ein gutes Raumverhältnis. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet WA sind durch untergeordnete Bauteile bis zu einem gewissen Maß möglich, um weitere Spielräume für die individuelle Gebäudegestaltung zu eröffnen.

6.4 Abstandsflächen

Aufgrund der, aus immissionsschutztechnischen Gründen zwingend erforderlichen, geplanten Schallschutzmauer musste das nach § 6 Abs. 1 Nr. 3 LBO notwendige Maß der Abstandsfläche hin zu den nördlich angrenzenden Grundstücken mit den Flst.Nrn. 4305, 4307 und 4308 unterschritten werden. Die Schallschutzmauer mit einem Grenzabstand von mindestens 1,50 m Abstand errichtet. Damit wird voraussichtlich die Eintragung einer Baulast im Grundbuch erforderlich.

Mit der Unterschreitung der Abstandsfläche nach LBO wird auch im Zusammenhang mit den bestehenden Gebäudestrukturen der sparsame Umgang mit Grund und Boden städtebaulich als angemessen erachtet. Insbesondere werden keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet, da die festgesetzten Mindestabstände ein ausreichendes Maß an Sicherheit, Belichtung und Belüftung gewährleisten.

6.5 Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen sind, um eine gewisse städtebauliche Ordnung zu wahren, nur eingeschränkt zulässig. So sind im Sondergebiet SO die Kfz-Stellplätze nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Kfz-Stellplätze (ST) zulässig. Innerhalb dieser Stellplatzbereiche können die Pkw-Stellplätze flexibel gestaltet und angeordnet werden. Des Weiteren sind im gesamten Sondergebiet SO Garagen und Carports unzulässig und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 40 m³ auf das Baufenster beschränkt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind offene Kfz-Stellplätze auch außerhalb des Baufensters zulässig, da es sich hierbei nicht um hochbauliche Anlagen handelt und damit das Straßenbild, die Übersichtlichkeit und die Raumverhältnisse kaum beeinträchtigt werden. Auf diese Weise kann dem hohen Stellplatzbedarf Rechnung getragen werden, zugleich ist eine flächensparende Grundstücksausnutzung möglich. Garagen und Carports hingegen sind aus Gründen des Stadtbildes nur nördlich der südlichen Baufensterflucht zulässig. Ebenso sind hier hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m² nur innerhalb des Baufensters zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass die baulich in Erscheinung tretenden Anlagen konzentriert werden und die Grundstücks-

grenzen, insbesondere zum öffentlichen Raum, von hochbaulicher Bebauung freigehalten werden. Die großzügigen Baufenster gewährleisten eine hinreichende Flexibilität in der Anordnung der Garagen, Carports und Nebenanlagen, so dass hier ausreichende Spielräume für die spätere Grundstücksorganisation eröffnet werden. Zur Förderung von Tiefgaragen werden Anlagen, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Diese Festsetzung soll den Bau von Tiefgaragen fördern, damit die einzelnen Quartiere von Verkehr möglichst freigehalten werden und die Aufenthaltsqualität erhöht wird. Außerdem sollen auch größere, zusammenhängende Tiefgaragen über die Baugrenzen hinaus möglich sein.

6.6 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen, Einfahrtsbereich

Aus Gründen der Lärmreduzierung und der verkehrlichen Sicherheit sind die Anlieferung des Lebensmittelmarktes und die Kundenzufahrt auf einen Bereich unmittelbar südöstlich des Marktgebäudes beschränkt. So wird sichergestellt, dass die anliefernden Lkw nicht über den gesamten Kundenparkplatz fahren müssen und die schutzbedürftigen Wohngebäude möglichst weit entfernt liegen. Darüber hinaus dient die Beschränkung der Ein- und Ausfahrt durch zeichnerisch festgesetzte Zufahrtsverbote dem Verkehrsfluss und zugleich der Verkehrssicherheit auf der Vogesenallee. Insbesondere befindet sich die Ein- und Ausfahrt zum Lebensmittelmarkt zur Wahrung der Verkehrssicherheit gegenüber der Ein- und Ausfahrt der von Seiten der Stadt Kehl geplanten Kindertagesstätte.

Aus gleichen Gründen sind im allgemeinen Wohngebiet WA nur maximal zwei Zu- und Ausfahrt zulässig.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Grundstücksausfahrt des Sondergebietes über einen gemeinsamen gegenläufigen Fuß- und Radweg zur Vogesenallee führt und insbesondere auch als Schulweg genutzt wird. Da ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb gebaut werden soll, ist mit einem entsprechenden Kfz-Aufkommen im Ein- und Einfahrtsbereich des Grundstücks zu rechnen. Durch bauliche Anlagen in diesem Ein- und Einfahrtsbereich kann eine Sichtbehinderung auf Radfahrer auf dem vorhandenen Geh- und Radweg entstehen. Während einerseits durch bauliche Gestaltungsmaßnahmen deutlich herausgestellt werden kann, dass ein Grundstück verlassen (Einfahren nach § 10 StVO - eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer muss ausgeschlossen sein) wird, müssen andererseits gerade Radfahrer auf dem Geh- und Radweg frühzeitig erkennbar sein. Daher sind hier verkehrsrechtlich notwendige Markierungen und Beschilderungen im nachgelagerten Bauantrag sicherzustellen. Dabei sollten die Radfahrer bevorrechtigt am Grundstück vorbeigeführt werden. Zudem wird bereits im Bebauungsplan ein Sichtdreieck auf der Planzeichnung eingetragen. Innerhalb dieses Sichtdreiecks sind die Sichtfelder auf einer Höhe zwischen 0,8 m bis 2,5 m freizuhalten, um wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht zu verdecken. Diese Einschränkung bezieht sich auf sämtliche bauliche Anlagen, worunter auch Einfriedungen und Werbeanlagen wie Werbetafeln, Werbepylone oder Fahnenmasten zählen. Die Sichtfelder entsprechen den Richtlinien über die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Bild 120 in Verbindung mit Tabelle 59. Die Schenkellängen auf bevorrechtigte Radfahrer betragen 30 m.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Kfz-Stellplätze sind grundsätzlich als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. mit Rasenfugenpflaster oder anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen etc.) auszuführen. Dabei wird aufgrund der Nutzung als Kundenstellplatzfläche eine Fugen-

breite von 1 cm bereits als ausreichend erachtet. Den Aspekten des Wasserschutzes wird damit entsprechend Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. LED-Leuchten).

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dachendeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig.

Zum Schutz des Grundwassers sind die Untergeschosse (Tiefgaragen mit eingeschlossen) nach DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsunterfahren, können tiefer gegründet werden.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um den Betrieb und die Erneuerung der unterirdischen Wasserversorgungsleitung bzw. Regenwasserleitung bauplanungsrechtlich zu sichern, werden Leitungsrechte zugunsten der Technischen Dienste der Stadt Kehl mit einem jeweils 1,50 m breiten beidseitigen Schutzstreifen festgesetzt.

Innerhalb dieses Schutzstreifens sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie auch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher unzulässig. Grundsätzlich dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb dieser Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

6.9 Lärmschutz

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung werden die immissionsschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen festgesetzt (vgl. Kapitel 10).

6.10 Erhalt sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der bestehende Baumbestand befindet sich weitgehend entlang der angrenzenden Verkehrsflächen und soll soweit wie möglich erhalten bleiben. Die Baumstandorte entlang der Hauptstraße, die nicht zwingend durch den Lebensmittelmarkt oder die Wohnbebauung weg fallen, werden deshalb zeichnerisch als zu erhaltende Baumstandorte festgesetzt.

Gleichzeitig sind innerhalb des Wohngebietes WA und auf dem Parkplatz des geplanten Lebensmittelmarktes gemäß der zeichnerischen Darstellung insgesamt mindestens dreizehn Bäume zu pflanzen. Darüber hinaus sind im allgemeinen Wohngebiet WA pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Baum und drei standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

Aufgrund z.B. erschließungstechnischer Gründe können die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte geringfügig verschoben werden.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Areals in den städtebaulichen Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtstädtischen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung beziehen sich sowohl auf Hauptgebäude, als auch auf die Garagen und Carports. Dadurch kann ein harmonisches Stadtbild geschaffen werden, in welches sich auch Garagen und Carports integrieren.

Im Sondergebiet SO ist der geplante Lebensmittelmarkt als Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 7° auszubilden.

Um eine städtebaulich verträgliche Flexibilität zu ermöglichen, werden im allgemeinen Wohngebiet WA sämtliche Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zugelassen. Die Dächer der Garagen und Carports im allgemeinen Wohngebiet WA sind mit einer Dachneigung von 0° bis 30° auszubilden.

Die zur Sonnenenergiegewinnung dienenden Anlagen, wie Fotovoltaik- oder Solaranlagen, dienen im Sinne des Klimaschutzes als regenerative Energieform und werden deshalb im gesamten Plangebiet auf allen Dachflächen zugelassen.

Mögliche Doppel- und Hausgruppen im allgemeinen Wohngebiet WA sind in Dachform einander anzugleichen, wodurch unattraktive Verschneidungen von Dachflächen vermieden werden sollen. Mit dem zulässigen Versatz der Firstlinie besteht weiterhin eine große Baufreiheit für den angrenzenden Nachbarn.

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Dächer von Hauptgebäuden und Nebengebäuden wie Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 0° bis 7° mit einer gestalterischen, ökologischen und klimatisch sinnvollen Begrünung von mindestens 50 % der Dachfläche zu versehen. Im Sondergebiet SO ist das Hauptgebäude aus gestalterischen Gründen mindestens zu 20 % der Dachfläche zu begrünen.

Um störende Reflexionen zu vermeiden und aus Gründen der städtebaulichen Ästhetik sind glänzende, grelle und spiegelnde Fassaden im Sondergebiet SO ausgeschlossen. Ebenso sind Wellfaserzement und Dachpappe zur Gestaltung der Dächer nicht zulässig.

7.2 Gestaltung unbebauter Flächen und Abstellplätze

Zur optischen Aufwertung unbebauter Flächen unbebauter Grundstücke sind diese Freiflächen gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Ebenso sollen Abfallplätze optisch abgeschirmt und begrünt werden.

7.3 Einfriedungen

Im vorderen Grundstücksteil sollen die Grundstücke offen erscheinen und den Straßenraum optisch nicht weiter einschränken. Daher wird die Höhe der Einfriedigung an den jeweiligen öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf 1,0 m begrenzt, wodurch auch das Sichtfeld von Kindern und Autofahrern weitgehend uneingeschränkt bleibt. Im Sinne der Offenheit und attraktiven Gestaltung werden geschlossene Einfriedigungen und Stacheldraht zu sämtlichen Grundstücksgrenzen ausgeschlossen. Zur optischen Aufwertung sind Drahtzäune zu hinterpflanzen. Zur Vermeidung eines unkontrollierten Ge-

hölzliches in die öffentlichen Verkehrsräume hinein, sind Hecken und Hinterpflanzungen mindestens in einem Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.

7.4 Kfz-Stellplatzverpflichtung

Die Kfz-Stellplatzverpflichtung wird im allgemeinen Wohngebiet WA auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll damit vermieden werden.

Bruchteile einer Kfz-Stellplatzanzahl sind auf die nächste volle Kfz-Stellplatzzahl aufzurunden. Als notwendige Kfz-Stellplätze werden auch Stauräume vor Garagen und Carports derselben Nutzungseinheit angerechnet.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gilt nicht für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden.

7.5 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen am Gebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Stadtbild schützen. Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Stadtbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

7.6 Werbeanlagen

Werbung soll auffallen, um Aufmerksamkeit zu wecken und zu informieren. Zum Konflikt kommt es, wenn Werbeanlagen in Anzahl, Größe, Farbgebung und Beleuchtung mit den gestaltprägenden architektonischen Elementen der Gebäude konkurrieren und den öffentlichen Straßenraum sowie dessen Straßengrünstrukturen dominieren.

Um einen Werbewildwuchs zu vermeiden und um ein verträgliches Stadtbild zu sichern werden deshalb Einschränkungen für die Gestaltung von Werbeanlagen getroffen, ohne den Spielraum des Unternehmens über Gebühr einzuschränken. Insbesondere werden unerwünschte Ausprägungen ausgeschlossen, um ein weitgehend einheitliches Stadtbild zu gewährleisten.

Werbeanlagen an Gebäuden sind in ihrer Größenausprägung auf die jeweilige Fassade abzustimmen. Sie sollen die Fassade nicht dominieren. Deshalb werden diese in Größe und Ausprägung eingeschränkt. Zur Sicherung der Freiraumqualität werden auch Fahnenmasten sowie freistehende Werbeanlagen in ihrer Höhe eingegrenzt und auf Teilbereiche des Grundstücks beschränkt.

Des Weiteren werden beleuchtete Werbeanlagen zum Schutz der umliegenden Wohnbausiedlung und zur Vermeidung von Störungen des Straßenverkehrs nur beschränkt zugelassen. Insbesondere sind freistehende Werbepylone so aufzustellen, dass sie für Verkehrsteilnehmer kein Sichthindernis bilden. Daher wurden an der Zu- und Abfahrt des Lebensmittelmarktes Sichtdreiecke bzw. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind, worunter auch Werbeanlagen fallen, bauplanungsrechtlich festgesetzt (vgl. Kapitel 6.6).

7.7 Entwässerung

Von Seiten des Ingenieurbüros Wald und Corbe Infrastrukturplanung GmbH wurde ein Entwässerungskonzept in der Fassung von September 2017 vorgelegt und entsprechend in die Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplans integriert.

Zur Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen, ist das von Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen etc. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem jeweiligen Grundstück über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen.

Alternativ ist es den Grundstücksbesitzern überlassen, das Niederschlagswasser in Speicherräumen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss von maximal 5 l/s*ha der Kanalisation zuzuführen.

Das verschmutzte Niederschlagswasser der Anlieferungs- und Zufahrtsflächen des Sondergebietes SO kann nach Vorbehandlung gedrosselt dem Regenwasserkanal zugeführt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den im Fahrradweg verlaufende Schmutzwasserkanal DN250.

8 UMWELTBELANGE

Im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl wurden die Gutachten „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ vom 03.07.2017 sowie „Artenschutzfachliche Untersuchung“ vom 24.07.2017 erarbeitet und der vorliegenden Begründung angehängt.

8.1 UVPG-Vorprüfung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche über 1.200 m² nach Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. 18.6.2 zum UVPG. Aus diesem Grund wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG (UVP-Pflicht im Einzelfall) durchgeführt und als Anlage „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ vom 03.07.2017 dem Bebauungsplan beigelegt.

Ergebnis der Vorprüfung ist, dass das geplante Vorhaben bei überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum UVPG wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen führt. Somit besteht in Folge dessen keine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit.

8.2 Artenschutz

Entsprechend den Angaben der „Artenschutzfachlichen Untersuchung“ vom 14.02.2017 (Stand der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB) waren zum artenschutzrechtlichen Ausgleich CEF-Maßnahmen auf dem Flurstück 3138 (in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet) durchzuführen. Vorgesehen waren Anpflanzung von Feldgehölzen, Entwicklung von extensiven Wiesen, Anpflanzung von acht Obstbäumen sowie punktuell Einbringen von Totholz. Darüber hinaus sollten zwei Nistkästen für Haussperlinge, zwei Nistkästen für den Mauersegler und acht Fledermauskästen an geeigneten Standorten aufgehängt werden.

Aufgrund der Einschätzung des Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz (Stellungnahme vom 23.06.2017), dass die o.g. artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zwingend notwendig sind, entfallen diese artenschutzrechtliche Maßnahmen. Dies auch insbesondere aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Flurstück 3138, die durch den Wegfall der Ausgleichsmaßnahmen aufrechterhalten werden kann. Die durch die

Stellungnahme des Landratsamt Ortenaukreis neu gewonnenen Erkenntnisse wurde die „Artenschutzfachliche Untersuchung“ überarbeitet und ist mit Stand vom 24.07.2017 als Anlage angehängt.

Eine weitere Vermeidungsmaßnahme ist es, die abgängigen Bäume außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit von Vögeln und Fledermäusen zu fällen. Diese beschränkte Baufeldräumung zum Artenschutz gilt auch weiterhin und bleibt im Hinweisverzeichnis des Bebauungsplans bestehen. So darf die Baufeldfreimachung (Gehölzentfernung) ausschließlich außerhalb der Vogelschutzzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Für die Entfernung der Pappeln (Fledermauslebensraum) eignet sich der Zeitraum zwischen Mitte November und Ende Februar, am sichersten nach mehrtägigem Frost.

9 RAUMORDNERISCHE VERTRÄGLICHKEIT

Im Vorfeld der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde von Seiten des Stadt- und Regionalentwicklungsbüros *Dr. Donato Acocella* (Stand 28.10.2016) eine „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verlagerung des Rewe-Supermarktes in Kehl-Sundheim“ erarbeitet. Im Ergebnis heißt es darin, dass das Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von 1.830 m² inklusive eines Backshops raumordnerisch noch verträglich ist und den raumordnerischen Vorgaben entspricht.

Der derzeit noch bestehende Lebensmittelmarkt mit gesondertem Getränkemarkt (südwestlich des Kreisverkehrs Ecke Hauptstraße – Vogesenallee) hat eine Verkaufsfläche von 990 m², der Getränkemarkt weist weitere 440 m² Verkaufsfläche auf. Insgesamt stehen ca. 60 Parkplätze zur Verfügung. Dieser Lebensmittelmarkt soll vollständig aufgegeben werden. Mit dem bereits gefassten Aufstellungsbeschluss vom 04.03.2015 wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt, der für diesen „alten“ Standort einen Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandel vorsieht. Falls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Bauantrag für einen Lebensmittelmarkt gestellt wird, wird umgehend für den betreffenden Bereich eine Veränderungssperre erlassen.

Nach Aussagen der gutachterlichen Stellungnahme zur vorliegenden Planung werden die Ziele der Regional- und Landesplanung eingehalten. So heißt es, dass das Konzentrationsgebot angesichts der Einstufung der Stadt Kehl als Mittelzentrum fraglos eingehalten werden kann und auch das Integrationsgebot angesichts der umgebenden Wohnbebauung eingehalten wird. Ebenso sei die Beeinträchtigung sowohl des Zentrums und der verbrauchernahen Versorgung, als auch der Nachbargemeinden und deren Zentren auszuschließen.

Des Weiteren wird dargelegt, dass das geplante Vorhaben die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kehl unterstützt.

10 LÄRMABSCHÄTZUNG

Bei dem geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt ist mit einem hohen Kundenverkehrs zu rechnen. Zudem entsteht zusätzlicher Verkehr durch die Lkw-Anlieferung. Hinzu kommt, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebäuden befindet. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen und aufgrund der geplanten schutzbedürftigen Wohngebäude unmittelbar an der viel befahrenen Vogesenallee wurde im Zuge der Planung eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro für Umweltakustik *Heine + Jud* erarbeitet.

Im Ergebnis werden sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die im Gutachten konzipierten Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte sind sowohl organisatorische, als auch bauliche Maßnahmen.

Die organisatorischen Maßnahmen für den geplanten Lebensmittelmarkt, wie die Einschränkung der Öffnungs- und Anlieferungszeiten oder die Verladung ohne Rollwagen, werden im Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen und sind entsprechend dem Gutachten im Bauantrag nachzuweisen.

Die baulichen Maßnahmen, wie die Errichtung einer Lärmschutzwand, die Einhausung der Anlieferung oder die Verlagerung von Einkaufswagenboxen in den Innenraum des Lebensmittelmarktes, werden planungsrechtlich entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens festgesetzt.

Darüber hinaus werden Lärmschutzmaßnahmen für das geplante Wohngebiet gegenüber dem Straßenverkehrslärm und Lebensmittelmarkt empfohlen. Zum einen wurden hier passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden, als auch in den schutzwürdigen Außenbereichen wie Balkone und Terrassen genannt. Zum anderen wurden einzuhaltende Lärmpegel definiert und im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Zudem wurde das Baufenster im allgemeinen Wohngebiet WA so zeichnerisch festgesetzt, dass die Lärmpegelwerte, ausgehend vom Lebensmittelmarkt und dessen Kfz-Stellplätze, im Baufenster nicht über 55 dB(A) liegen (vgl. Karte 1 der Schalltechnischen Untersuchung im Anhang der Bebauungsplanunterlagen). Entsprechend sind die noch in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Wohngebäude so nicht mehr zulässig und müssen außerhalb der rötlich dargestellten Fläche errichtet werden.

11 LUFTVERUNREINIGUNGEN

Auf das geplante allgemeine Wohngebiet wirken verkehrsbedingte Luftverunreinigungen, wie Stickstoffdioxid und Feinstaub ein. Diese Immissionen wurden vom Ingenieurbüro *FICHTNER Water & Transportation GmbH* aus Freiburg geprüft (vgl. Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung vom 22.06.2017). Dabei wurden die Konzentrationen dieser Schadstoffe an den relevanten Immissionsorten ermittelt, den in der 39. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit gegenüber gestellt und bewertet werden.

Im Ergebnis konnte ermittelt werden, dass die Gesamtbelastung im Plangebiet überwiegend durch die Vorbelastung bestimmt wird. Der Beitrag der Vogesenallee erhöht zwar die Luftschadstoffkonzentrationen punktuell, bei allen Luftschadstoffen werden die Grenzwerte aber eingehalten. Andere Gebäudefassaden in den Plangebieten werden niedrigere Belastungen aufweisen. Zudem zeigen die deutlichen Einhaltung der Grenzwerte der Jahresmittelwerte, dass auch hinsichtlich der anderen Beurteilungszeiträume keine Konflikte zu erwarten sind.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass das Baufenster im allgemeinen Wohngebiet WA 5 m von der Vogesenallee wegrückt und zudem festgesetzt wurde, dass zur Vogesenallee ausgerichteten Außenwohnbereiche (wie Balkone, Terrassen, Hausgärten etc.) nicht zulässig sind.

12 HOCHWASSER (HQ_{EXTREM})

Die Planflächen werden auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet. Entsprechend wurde das gesamte Plangebiet zeichnerisch gekennzeichnet. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ₁₀₀ durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Um die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen, ist eine hochwasserangepasste Bauweise zielführend. Die private Hochwasservorsorge liegt in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte entsprechend über dem Wasserspiegel eines Extremhochwassers liegen, um das Eindringen von Wasser in den Markt zu vermeiden. Sämtliche Gebäudeöffnungen sollten oberhalb dieser Höhenlinie liegen.

13 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz der Stadt Kehl.

Südlich und westlich des Plangebietes sowie z.T. innerhalb des Plangebietes verlaufen eine Wasserversorgungsleitung und eine Regenwasserleitung die im Eigentum der *Technischen Dienste Kehl* stehen. Entsprechend wurden diese vorhandenen Leitungen durch ein 1,50 m breites beidseitiges Leitungsrecht zeichnerisch gesichert.

14 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Der geplante Lebensmittelmarkt im Sondergebiet SO und das geplante allgemeine Wohngebiet WA können über die bereits vollständig ausgebaute Vogesenallee erschlossen werden.

Um den Straßenverkehr nicht zu behindern und aus Gründen der Verkehrssicherheit, werden zum unmittelbar südwestlich an den Planbereich angrenzenden Kreisverkehr Ein- und Ausfahrtsverbote zeichnerisch festgesetzt. Dadurch wird u.a. ein direkter Anschluss an den Kreisverkehr vermieden.

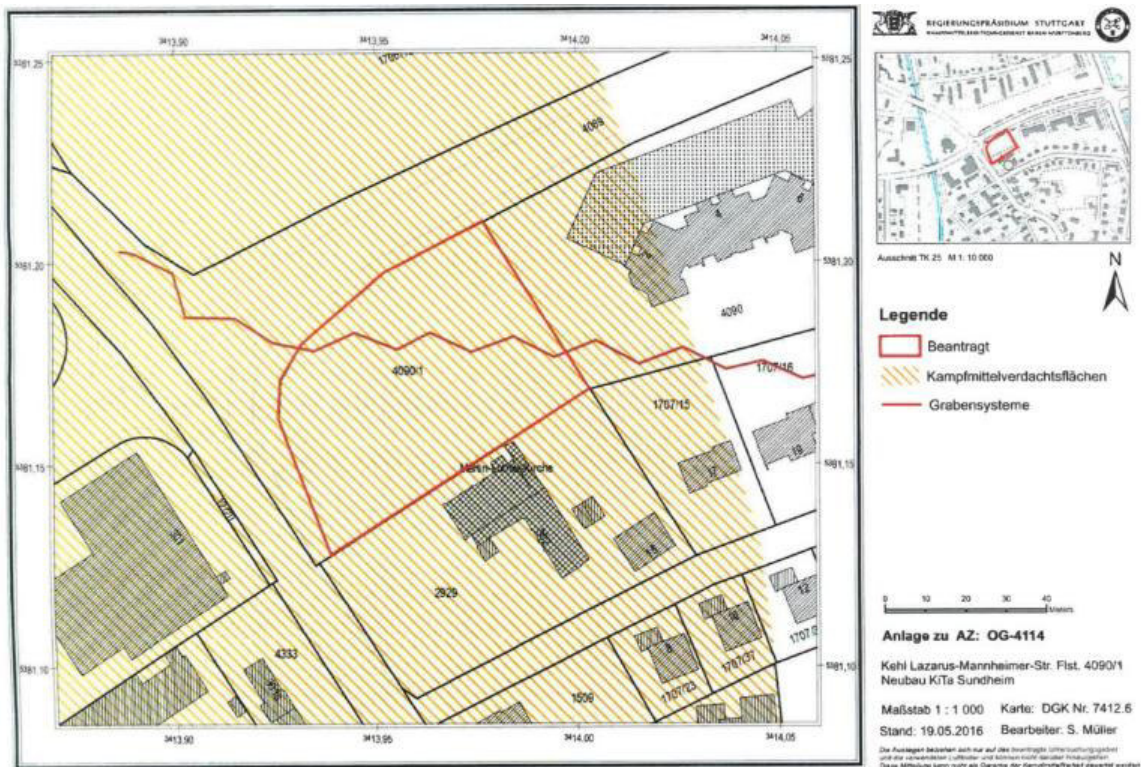
Des Weiteren ist die Einfahrt zum Lebensmittelmarkt zeichnerisch festgesetzt, sodass der motorisierte Kundenverkehr sowie auch die Andienung über diesen Bereich erfolgen müssen. So wird ein zweiter Einfahrtbereich, der den Verkehrsfluss durch Abbieger auf der Vogesenallee behindern würde, vermieden.

Die bestehenden Geh- und Radwege entlang der Vogesenallee und der Hauptstraße werden durch die Planung nicht tangiert und können damit erhalten bleiben.

15 KAMPFMITTEL

Im angrenzenden Plangebiet „Kreisverkehr Hauptstraße, Areal Süd-Ost“ auf der gegenüberliegenden Seite der Vogesenallee wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens im Mai 2016 eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zwecks militärischer Altlastenerkundung durchgeführt.

Die Luftbildauswertung hat ergeben, dass das Plangebiet im zweiten Weltkrieg von einzelnen Bomben getroffen sowie mit schwerer Artillerie beschossen wurde. Die Auswertung deckt auch einen Teilbereich des Plangebietes für den vorliegenden Bebauungsplan „Hauptstraße Kreisverkehr, Areal Nord-Ost“ ab.



Für das vollständige Plangebiet und dessen Umgebung wurde 2017 das Büro R. Hinkelbein aus Filderstadt beauftragt eine qualifizierte Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung durchzuführen. Im Ergebnis heißt es, dass auf allen Luftbildern keine Hinweise auf eine Bombardierung des Untersuchungsgebietes und seiner unmittelbaren Umgebung mit Sprengbomben zu erkennen ist.

Es ist dennoch im gesamten Planbereich mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Eine entsprechende detailliertere Überprüfung muss daher auf Bauantrags-ebene erfolgen.

16 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca.10.807 m ²
davon:	
Sondergebiet SO	ca. 7.680 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 3.127 m ²

17 ANLAGEN

- | | |
|---|----------------|
| a) Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB | vom 16.10.2017 |
| b) Artenschutzfachliche Untersuchung | vom 24.07.2017 |
| c) Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verlagerung
des Rewe-Supermarktes in Kehl-Sundheim | vom 28.10.2016 |
| d) Schalltechnische Untersuchung REWE-Markt und
Wohngebiet in Kehl-Sundheim | vom 07.11.2016 |
| e) Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung | vom 22.06.2017 |
| f) Baugrunduntersuchung – Gründungsbeurteilung | vom 01.02.2016 |
| g) Entwässerungskonzept | von Sept. 2017 |
| h) Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls | vom 03.07.2017 |

Kehl, den

Toni Vetrano
Der Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser