Bebauungsplan
Iringheimer Straße
in Kehl-Stadt

Begründung zum Bebauungsplan
Stand: 18.04.2024

Inhaltsverzeichnis

1 Notwendigkeit der Planaufstellung ... 2

2 Geltungsbereich und Bestand ... 3

3 Vorhandene Planungen und Untersuchungen ... 4
3.1 Flächennutzungsplan ... 4
3.2 Untersuchungen und Vorgaben für die Planung ... 5
3.3 Umweltbelange ... 10

4 Planverfahren und Vorprüfung des Einzelfalls ... 12
4.1 Planverfahren ... 12
4.2 Vorprüfung des Einzelfalls ... 12
4.3 Ablauf des Planverfahrens ... 15

5 Planinhalt ... 16
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 17
5.2 Erschließung und öffentliche Flächen ... 17
5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 19
5.4 Höhe der Gebäude und des Baugeländes ... 20
5.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Einfahrten ... 20
5.6 Energie, Brennstoffe ... 21
5.7 Schallschutz ... 22
5.8 Lichtimmissionen ... 25
5.9 Hochwassergefährdung, extreme Niederschlagsereignisse ... 25
5.10 Natur und Landschaft ... 27
5.11 Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzmaßnahmen ... 27
5.12 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen ... 28

6 Örtliche Bauvorschriften ... 29
6.1 Dachgestaltung und Niederschlagswasserkonzept ... 29
6.2 Fassadengestaltung ... 29
6.3 Gestaltung privater Freiflächen ... 29
6.4 Einfriedungen ... 30
6.5 Außenantennen ... 30
6.6 Niederspannungsfreileitungen ... 30
6.7 Abweichende Abstandsflächen ... 30
6.8 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen ... 31

1 Notwendigkeit der Planaufstellung

Aufgrund der Lagegunst und der Nähe zu Straßburg ist die Nachfrage nach innerstädtischem und innenstadtnahem Wohnraum in Kehl schon seit vielen Jahren hoch. Mittlerweile gehört Kehl zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Die Stadt Kehl möchte im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine auf den baulichen Bestand und gut integrierte Lagen konzentrierte Siedlungsentwicklung ermöglichen und in allen Segmenten des Wohnungsmarkts geeigneten bezahlbaren, bedarfs- und klimagerechten Wohnraum mit einem gewissen Anteil an sozialen Wohnungen schaffen.

Die Entwicklung des Plangebiets bietet sich dazu vorrangig an, da es nur ca. einen Kilometer südlich der Kehler Innenstadt liegt und eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung aufweist: Versorgungseinrichtungen, Schulen und Kindergärten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, medizinische Einrichtungen, ein kulturelles Angebot etc. befinden sich in fußläufiger Entfernung bzw. sind auf direktem Weg mit dem Fahrrad oder Bus erreichbar. Das Gebiet selbst grenzt mittlerweile an allen Seiten an Bebauung mit Wohngebäuden und schulischen Nutzungen an. Die bauliche Nutzung des Plangebiets kann einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung des Innenbereichs leisten.

Die städtischen Flächen stehen eigentumsrechtlich für eine sofortige Entwicklung zur Verfügung. Die ursprünglichen Absichten des Landkreises zur Erweiterung der schulischen Anlagen auf der Fläche wurden aufgegeben. Die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan ist im Rahmen des Verfahrens nachrichtlich anzupassen.

Das gesamte Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Im östlichen Bereich plant die Städtische Wohnbau GmbH ein Vorhaben des geförderten Wohnungsbaus (Sozialwohnungen). Vorgesehen sind ca. 85 Wohneinheiten in verdichteter Bauweise sowie das gemeinschaftliche Parkdeck. Der westliche Bereich soll zur weiteren Entwicklung dem Verkauf auf Grundlage einer aktiven Bodenpolitik angeboten werden, sodass weitere ca. 40 bis 45 Wohneinheiten entstehen können. Es besteht in diesem Teil des Plangebiets zusätzlich die Möglichkeit zur Realisierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie von Schank- und Speisewirtschaften.

Das ursprünglich angedachte Konzept im westlichen Teil des Plangebiets auf ca. 4.500 m² ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zentrum für Rettung und Notfallvorsorge sowie Pflegeeinrichtungen“ festzusetzen, wird aufgegeben.

Entlang der Iringheimer Straße im Westen und der Vogesenallee im Süden wird der Baumbestand mit einem städtischen Grünstreifen gesichert. Richtung Osten wird die fußläufige Verbindung zwischen Karlstraße und der Vogesenallee erneuert und durch die Trasse des neuen Radschnellwegs ergänzt. Im Norden entsteht eine neue Verbindungstraße zwischen der Karlstraße und der Iringheimer Straße, die gleichzeitig zur Erschließung des Parkdecks dient, in dem alle im Plangebiet bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze untergebracht werden.

2 Geltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 15.300 m², die im Westen von der Iringheimer Straße, im Süden von der Vogesenallee sowie im Norden und Osten durch Fuß- und Radwege begrenzt ist.

Südlich und westlich schließt das Neubaugebiet Schneeflären einschließlich der Teilfläche Mosrin an. Im Norden und Osten befinden sich Flächen der gewerblichen Schulen des Ortenaukreises mit Schulgebäuden, Schulhofflächen, Grünanlagen und Stellplatzanlagen.

In der Umgebung befinden sich unterschiedlich strukturierte Wohnquartiere. Zahlreiche Sport- und Freizeitanlagen, ein großes Schulzentrum sowie naturnahe Erholungsgebiete bis zum Rhein liegen im direkten Umfeld.

Die Fläche ist weit überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Norden und Osten werden die vorhandenen Fuß- und Radwege ebenso mit zum Plangebiet einbezogen wie die Wendeanlage der Karlstraße. Zusätzlich werden Teilflächen des Landes zum Bau der Trasse des neuen Radschnellwegnetzes erfasst. Entlang der Vogesenallee und der Iringheimer Straße findet sich z.T. alter Baumbestand, der die Straßenräume säumt und das Ortsbild prägt.

Die Iringheimer Straße (im weiteren Verlauf nach Norden Bierkellerstraße) stellt die schnellste Verbindung in die Innenstadt dar; über die Vogesenallee ist der Bereich an das übergeordnete Straßennetz (B 28, L 75) angeschlossen. Eine Busverbindung existiert in Richtung Innenstadt und entlang der Vogesenallee.

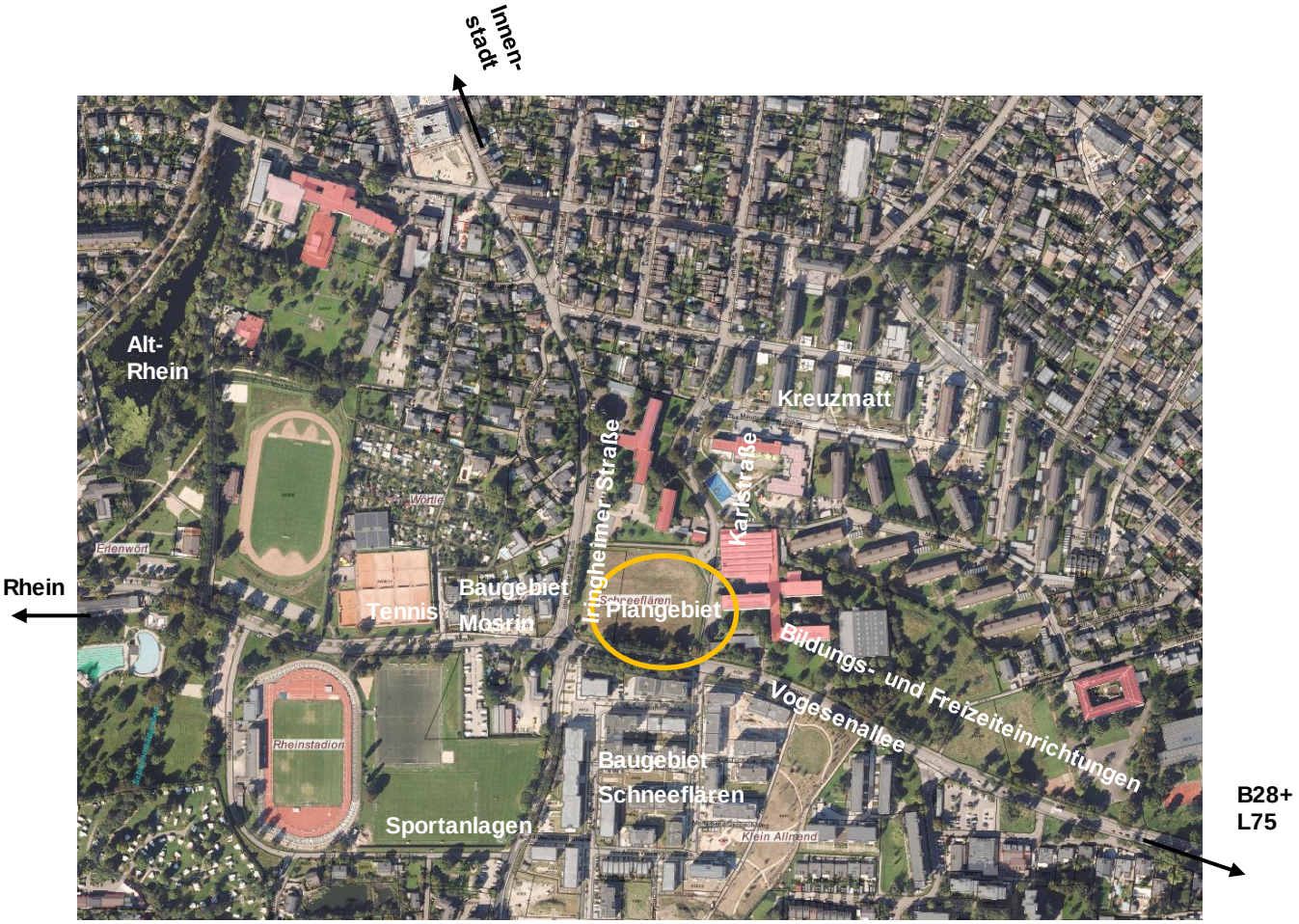

Abb. 1: Plangebiet, Luftbild und Einordnung

3 Vorhandene Planungen und Untersuchungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der mit öffentlicher Bekanntmachung vom 16.10.2004 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Gemeinbedarfsfläche für (geplante) schulische Einrichtungen und Einrichtungen dar. Da die entsprechende Entwicklungsabsichten des Ortenaukreises mittlerweile aufgegeben wurden, kann die Darstellung im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche entfallen. Der Bebauungsplan "Iringheimer Straße" soll ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festsetzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind zwar nicht komplett aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, der Bebauungsplan widerspricht jedoch nicht den Grundzügen des wirksamen Flächennutzungsplans. Die dargestellten Gemeinbedarfsflächen werden lediglich verringert, die umliegenden Wohnbauflächen entsprechend vergrößert.

Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden: das Plangebiet wird als Wohnbaufläche dargestellt.

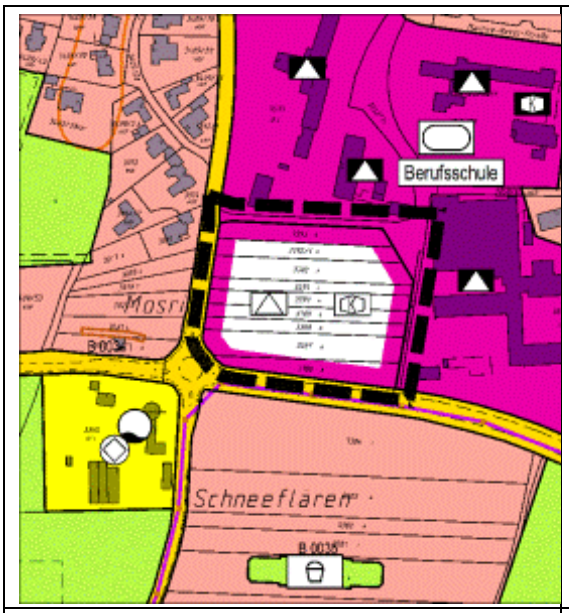

Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

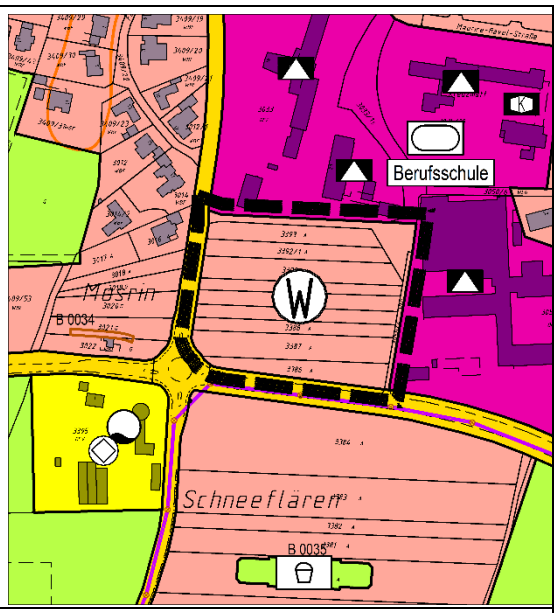

Abb. 3: Vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von 2004 werden für Neubaugebiete in der Kernstadt Bruttowohndichten von durchschnittlich 50 Wohneinheiten (WE) pro Hektar (ha) angesetzt (Flächennutzungsplan, S. 184). Das Stadtentwicklungskonzept „KEHL 2035" wurde vom Gemeinderat im März 2021 beschlossen und ist somit bei der Aufstellung der Bauleitpläne als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen. In diesem ist eine Bebauungsdichte in der Kernstadt von 80 – 120 WE/ha zugrunde gelegt.

Im Plangebiet (ca. 15.400 m²) können ca. 125 bis 130 Wohneinheiten errichtet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Bebauungsdichte von etwas über 80 WE/ha und tragen damit dem vorgegebenen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in der Kehler Kernstadt Rechnung.

3.2 Untersuchungen und Vorgaben für die Planung

Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

Einzelhandel

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

Das Plangebiet liegt außerhalb des als zentraler Versorgungsbereich festgelegten Gebiets. Hier gilt die Ausnahme für sonstige integrierte Lagen: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel soll bei standortgerechter Dimensionierung auf Teilflächen des Plangebiets ausnahmsweise zulässig sein.

Verkehrsuntersuchungen

Die Stadt Kehl hat im Rahmen der Entwicklung eines Mobilitätskonzepts im Jahr 2012 umfangreiche Zählungen und Erhebungen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) durchgeführt. Der im Plangebiet liegende Kreisverkehr am Knotenpunkt Vogesenallee / Iringheimer Straße / Schwimmbadstraße wurde 2018 separat betrachtet. Bei einer Prognose der zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen hat sich, auch unter Berücksichtigung einer kompletten Aufsiedlung des Bereichs Schneeflären gezeigt, dass das relevante Verkehrssystem der südlichen Kehler Kernstadt die zusätzlichen Verkehrsmengen aufnehmen und leistungsfähig abwickeln kann.

Die voraussichtliche Verkehrsmenge DTV der neuen Verbindungsstraße zwischen Karl- und Iringheimer Straße beläuft sich auf ca. 950 Kfz pro Tag, mit einem SV-Anteil von 0,7 %.

Stadtklimaanalyse

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte und die sonstigen von ihr beschlossenen städtebaulichen Planungen bei der Aufstellung der Bauleitpläne als Belang zu berücksichtigen. Dazu gehören die im März 2020 vom Gemeinderat beschlossene Stadtklimaanalyse. Die zugrunde gelegten Daten und Karten basieren auf dem Abschlussbericht der Stadtklimaanalyse der Stadt Kehl vom Januar 2020, erstellt durch das Büro GEO-net Umweltconsulting GmbH.

Die Planungshinweiskarte Hitze aus der Stadtklimaanalysekarte geht von einer ungünstigen bioklimatischen Situation im Plangebiet mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung aus. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind notwendig. Sie sollen sich sowohl auf die Tag- als auch Nachtsituation auswirken. Bauliche Eingriffe und Nachverdichtungen sollten nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. angrenzenden Flächen führen („Entkopplung“) und eine Verbesserung der Durchlüftung sowie eine Erhöhung des Vegetationsanteils müssen angestrebt werden.

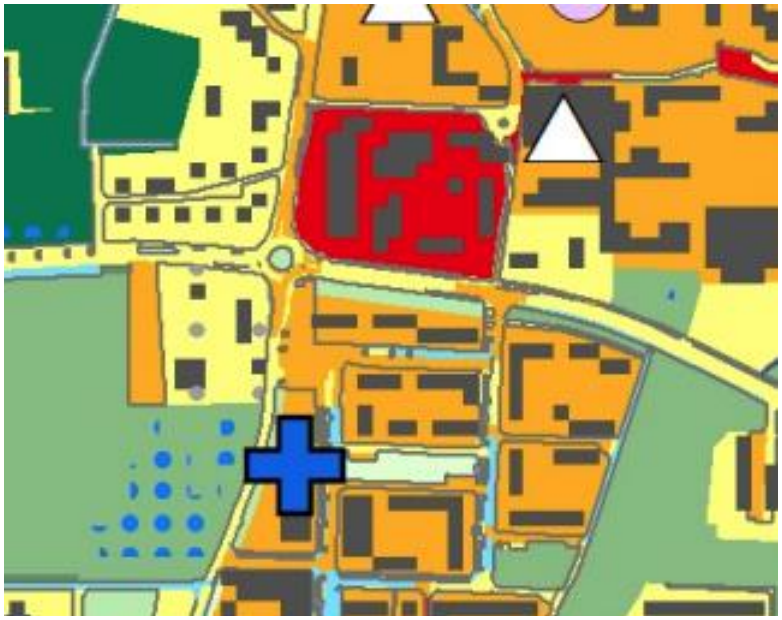

Abb. 4: Stadtklimaanalyse, Ausschnitt aus Planungshinweiskarte Hitze, Zukunftsperiode 2021-2050

Schallbelastung

Für das Plangebiet wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens drei Schallschutzgutachten von IBS, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik GmbH, 67227 Frankenthal erstellt.

Die schalltechnische Untersuchung mit Bericht vom 08.08.2019 ging von einer gewerblichen Nutzung (Einsatz-, Verwaltungs- und Ausbildungszentrum des Deutschen Roten Kreuzes) im westlichen Teil des Plangebiets aus.

Die schalltechnische Untersuchung wurde mit dem Bericht vom 03.11.2020 aufgrund der Stellungnahme vom Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht im Rahmen der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB überarbeitet. Es wurden u.a. die Auswirkungen des gesamten Straßenverkehrslärms auf die außerhalb des Plangebiets gelegene Wohnbebauung ergänzt. Zudem erfolgt die Anpassung der Beurteilungspegel von Sportanlagen nach 18. BImSchV an den aktuellen Bestand (hier, v.a. vorhandene Schallschutzwand zwischen Tennisplatz und Wohngebiet „Mosrin“).

Beim Bericht vom 30.11.2022 handelt es sich um eine erneute Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung. Für das komplette Plangebiet wird nun verdichteter Wohnungsbau (ohne gewerbliche Nutzung) mit einem gemeinsamen Parkdeck vorgesehen.

Für die weitere Entwicklung des Gebiets ist durch die Entscheidung, das komplette Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, nunmehr lediglich die dritte Untersuchung vom 30.11.2022 relevant. Die den vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan zugrunde gelegten Ergebnisse sind in Kapitel 5.7 zusammengefasst. Der Untersuchungsbericht kann der Anlage zur Begründung entnommen werden.

Bodenschutz / Altlasten

Das Landratsamt Ortenaukreis hat im Jahr 1994 eine flächendeckende historische Erhebung von Altlastenverdachtsflächen durchführen lassen, die in den Jahren 2004 und 2006 aktualisiert worden ist. Die Erhebungen umfassen sämtliche Flächen, die durch Auffüllung oder Aufhaldung verändert wurden sowie Flächen stillgelegter Betriebe. Jede Fläche wurde hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz bewertet und deren weiterer Handlungsbedarf festgelegt.

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen / keine Altlasten oder Flächen, bei denen weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen), vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart hat eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertungen bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden müssen.

Das Untersuchungsgebiet wurde Anfang September 1943 und ab Oktober 1944 bombardiert. Zusätzlich wurde der gesamte Bereich ab Anfang 1945 mit Artillerie schwer beschossen. Im gesamten Plangebiet können daher Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden.

Im gesamten Plangebiet sind daher flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

Anfragen zu den Verdachtsflächen sowie zu Beseitigungsmaßnahmen sind an den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart zu stellen.

Baugrund, Topografie, Versickerung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich Anthropogener Ablagerungen (Auffüllungen, Aufschüttungen) unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Das Plangebiet liegt derzeit ca. 0,5 bis 1,0 m unterhalb des Niveaus der bestehenden Straßenflächen. Die Geländehöhen der zukünftigen Bauflächen des Planungsgebietes liegen zur Zeit der Planaufstellung zwischen 137,0 m ü. NN und 137,5 m ü. NN; die Höhenlagen der angrenzenden Straßenzüge (Vogesenallee, Karl- und Iringheimer Straße) bei ca. 138,00 m ü. NN.. Die neue Planstraße ist ebenfalls bei ca. 138,00 m ü. NN zu erwarten.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, unbelastetes Niederschlagswasser, das eine belebte Bodenzone von mindestens 30 cm passiert hat, zu sammeln und zu versickern. Die Bodenpassage kann ganz oder teilweise auf den begrünten Dachflächen sichergestellt werden.

Ebenfalls im Plangebiet werden zwei Flächen für Versickerungsanlagen der Straßenentwässerung integriert. Die Versickerungsanlage zur Entwässerung aus dem Gebiet „Mosrin“ und aus Teilflächen der Iringheimer Straße wird unterhalb der neuen Verbindungsstraße eingeplant und ist für die entsprechenden Verkehrslasten auszulegen. Da es sich hierbei um öffentlichen Grund handelt, ist eine separate Festsetzung für diesen Bereich in Form einer ausgewiesenen Fläche oder eines Geh-/Fahr-/Leitungsrechts entbehrlich; es wird lediglich das Symbol Nr. 7 „Abwasser“ der PlanZV eingetragen. Zudem wird im südöstlichen Bereich des Plangebiets eine öffentliche Fläche von ca. 330 m² für die Versickerung aus Teilflächen der Vogesenallee vorgesehen und

entsprechend festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass für diese Anlagen ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen ist.

Bodengutachten, die die erforderlichen Gegebenheiten zur Versickerung nachweisen, liegen aus den angrenzenden Gebieten vor und werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als ausreichend angesehen.

Grundwasser

Das gesamte Gebiet ist durch hochanstehendes Grundwasser geprägt. Um den Eingriff in das Grundwasser möglichst gering zu halten, soll die Unterkante des Kellerfußbodens oder des Bodens der Gebäude maximal auf Höhe des mittleren Grundwasserstandes, d.h. über ca. 134,88 m ü. NN (Mittelwert aus den mittleren Grundwasserständen) liegen. Außerdem sind alle baulichen Anlagen unterhalb des mittleren höchsten Grundwasserstandes (ca. 135,57 m ü. NN, Mittelwert der höchsten Grundwasserstände) wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

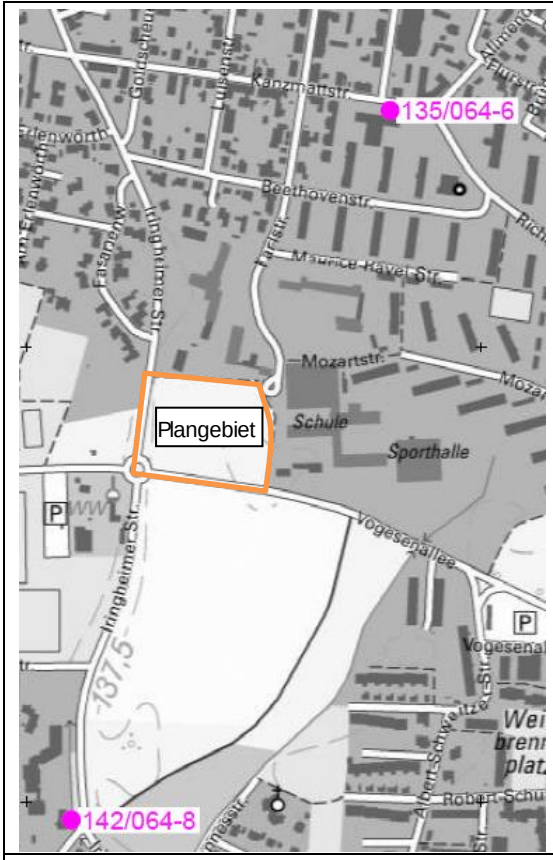

Abb. 5: Lage der Grundwassermessstellen

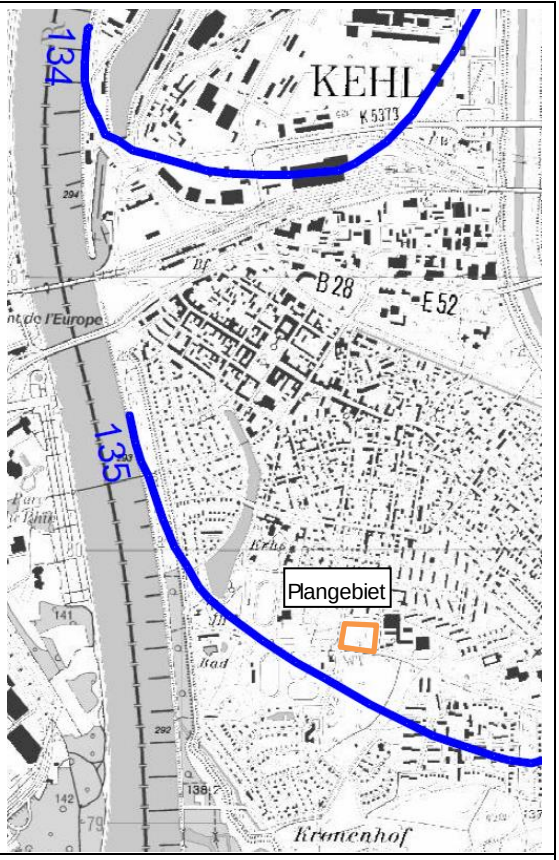

Abb. 6: Grundwassergleichen nach LUBW 2015

Luftschadstoffe - Feinstaub PM 10 und Stickstoffdioxide (NO_2)

Emissionsquellen für Feinstaub sind regional sehr unterschiedlich verteilt und leisten verschieden hohe Beiträge. Besondere Belastungsschwerpunkte stellen vor allem dicht besiedelte städtische Bereiche mit hohem Verkehrsaufkommen oder Industriegebiete dar.

In Baden-Württemberg werden zwei Arten von Feinstaubmessungen durchgeführt. Die Spotmessung erfolgt entlang von vielbefahrenen Straßen, an denen Wohnnutzung direkt angrenzt (Straßenschluchten). Kehl wurde nicht in die Spotmessungen aufgenommen. Daneben gibt es das landesweite Messnetz der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW). In Kehl steht die Messstelle der

LUBW nördlich der Eisenbahnbrücke auf der Landzunge zwischen Rhein und Yachthafen. Der Zeitrahmen für die Beurteilung der Luftqualität liegt in der Regel bei einem Jahr. Vor allem die Überschreitungshäufigkeit der Tagesmittelwerte variiert zwischen einzelnen Jahren teilweise erheblich.

Für die gesundheitliche Bewertung von Feinstaub PM10 sind v.a. die chemische Zusammensetzung und die Partikelgröße ausschlaggebend. Ein hoher Anteil Aerosole in der Atemluft kann zu Schädigungen der menschlichen Gesundheit wie Bronchitis, Herz-Kreislauferkrankungen und Allergien führen.

Mit dem Inkrafttreten der 39. BImSchV am 02.08.2010 beträgt der einzuhaltende Grenzwert für Feinstaub PM10 im Jahresmittel 40 µg/m³. Der 24-Stunden-Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit liegt bei 50 µg/m³, bei 35 zugelassenen Überschreitungen pro Kalenderjahr.

Jahr	Anzahl der Überschreitungen	Jahresmittelwert
2018	./.	17 µg/m³
2019	./.	16 µg/m³
2020	./.	15 µg/m³
2021	./.	15 µg/m³

Sowohl der Jahresmittelwert für Feinstaub PM10, als auch die Anzahl der Überschreitungen mit dem 24-Stunden-Grenzwert liegen in Kehl unterhalb der einzuhaltenden Grenzwerte.

Zu den wichtigsten Quellen der Stickstoffoxide in der Umwelt gehört neben Kraftwerken und Feuerungsanlagen der Verkehr. Bei Verbrennungsvorgängen entsteht neben Stickstoffmonoxid auch Stickstoffdioxid. Aus dem emittierten Stickstoffmonoxid wird durch Oxidation in der Atmosphäre Stickstoffdioxid. Schon eine vergleichsweise geringe Erhöhung an Stickstoffdioxid führt bei der Bevölkerung zu einem nachweisbaren Anstieg an Atemwegserkrankungen. Die höchste Konzentration an Stickstoffoxiden werden an eng bebauten, viel befahrenen Straßen gemessen, weil sich die Autoabgase dort nicht ungehindert ausbreiten können und daher nur langsam in der Atmosphäre verdünnt werden.

Für die Beurteilung der gesundheitlichen Auswirkungen durch bestimmte Luftschadstoffe stehen die gesetzlich festgelegten Grenzwerte zur Verfügung. Mit dem Inkrafttreten der 39. BImSchV am 02.08.2010 beträgt der einzuhaltende Grenzwert für NO2 im Jahresmittel 40 µg/m³. Der 1-Stunden-Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit liegt bei 200 µg/m³.

Durch die Messstelle der LUBW im Kehler Hafen wurden folgende Werte ermittelt:

Jahr	Anzahl der Überschreitungen AzT1h	Jahresmittelwert
2018	0	25 µg/m³
2019	0	24 µg/m³
2020	0	18 µg/m³
2021	0	19 µg/m³

Es kann festgestellt werden, dass in den Jahren 2018 bis 2020 sowohl der 1-Stunden-Grenzwert, als auch der Jahresmittelwert für NO2 in Kehl unterhalb der einzuhaltenden Grenzwerte liegen. Bei den Stickstoffdioxiden bewegen sich die jährlichen Werte seit 2010 maximal bei 26 µg/m³.

3.3 Umweltbelange

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird im Verfahren nach § 13a BauGB (siehe Kapitel 4) abgesehen.

Bestandsaufnahme

Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. An der Nord- und Ostseite befinden sich asphaltierte Fuß- und Radwege mit standorttypischer Grassaumvegetation, die durch die intensive Frequentierung der Wege stark belastet ist (Abfälle, Hundekot, Lärm). Entlang der Iringheimer Straße und am südlichen Rand zur Vogesenallee finden sich mehrere klein- bis großkronige Bäume, die größtenteils erhalten werden sollen.

Das Biotoppotential wurde auch im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung insgesamt als gering eingeschätzt.

Umweltauswirkungen der Planung

In Anlehnung an die städtebauliche Konzeption des angrenzenden Quartiers Schneeflären wurde der Fokus auf eine nachhaltige Quartiersentwicklung gelegt. Vorgesehen sind u.a. eine hohe städtebauliche Dichte mit geringem Verkehrsflächenanteil, der Erhalt von Bestandsbäumen, der Anschluss an das Nahwärmenetz, die Festsetzung von Dachbegrünung und eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass mit Umsetzung der Planung Eingriffe in die Umweltschutzgüter stattfinden, indem Boden dauerhaft versiegelt wird und Baumbestand z.T. ersetzt werden muss. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Folgenden beschrieben.

Der Bedarf, Wohnraum insbesondere im niedrigen Preissegment zu schaffen, ist in Kehl groß. Das Plangebiet eignet sich für eine bauliche Entwicklung deutlich besser als alternative Flächen: es ist zentral gelegen, gilt von außen als erschlossen und bietet zahlreiche schulische und soziale Einrichtungen im Umfeld. Mit der Entwicklung dieses Gebiets werden stärker in die Schutzgüter eingreifende Entwicklungen im Außenbereich vermieden.

Schutzgut Mensch

Mit einer nennenswerten Immissionsbelastung ist in Bezug auf die gesamte Verkehrssituation auf der Iringheimer Straße und Vogesenallee sowie dem geplanten Parkhaus zu rechnen. Entsprechende Festsetzungen zum verbesserten baulichen Schallschutz werden getroffen.

Nach Realisierung der geplanten Bebauung wird die Nutzung der Außenbereiche am Tag weitgehend uneingeschränkt möglich sein; der maßgebende Schwellenwert wird zwar erreicht, aber nicht überschritten.

Der Sportanlagenlärm, der Schullärm und der Verkehrslärm aus der neuen nördlichen Verbindungsstraße spielen lediglich eine untergeordnete Rolle.

Näheres ergibt sich aus den Schallgutachten, weitere Ausführungen in Kapitel 5.7.

Schutzgut Boden

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet mit 0,45 festgesetzt. Der Orientierungswert für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten von 0,4 wird demgemäß überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig. Insofern ist im Plangebiet damit zu rechnen, dass bis zu 67,5 % der Oberfläche durch Gebäude, Erschließungsanlagen und Nebenanlagen versiegelt sein werden. Dies ist in den entsprechenden Teilbereichen mit einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen verbunden.

Um unvermeidbare Eingriffe in den Boden so gering wie möglich zu halten, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Verringerung der Versiegelung auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen, z.B. fordert er wasserdurchlässige Beläge auf privaten Flächen, intensive Dachbegrünungen und Versickerungsmaßnahmen vor Ort.

Schutzgut Wasser

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wurde bereits im Rahmen des Landschaftsplans als gering eingestuft. Zudem ist die Grundwassergefährdung durch Emissionen grundwassergefährdender Stoffe bei der geplanten überwiegenden Wohnnutzung als gering einzuschätzen.

Die geplante Bebauung bedeutet zwar eine verringerte Grundwasserneubildungsrate, jedoch sieht das Konzept vor, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort gehalten und über eine belebte Bodenzone versickert wird.

Während der Bauphase wird das Retentionsvermögen durch Erdbauarbeiten, Verdichtung und Versiegelung zeitweilig beeinträchtigt. Bei starken Niederschlagsereignissen muss mit verstärktem Abtrag des Bodens gerechnet werden.

Schutzgut Luft

Für das Planungsgebiet liegen keine konkreten Daten zur lufthygienischen Situation vor. Eine Luftmessstation der LUBW in Kehl liegt im Industriegebiet am Hafen, unmittelbar an der stark befahrenen B28 und der Schienentrasse. Sowohl der Jahresmittelwert für Feinstaub PM10 als auch der Jahresmittelwert für NO2, sowie die Anzahl der Überschreitungen mit dem 24-Stunden-Grenzwert für PM10 und der 1-Stunden-Grenzwert für NO2liegen in Kehl unterhalb der einzuhaltenden Grenzwerte.
Für das Plangebiet ist aufgrund der Lage fernab vergleichbarer Schadstoffquellen von einer wesentlich geringeren Belastung auszugehen. Durch die geplante Bebauung und deren Nutzung wird die Verkehrsmenge nicht signifikant erhöht. Folglich ist nicht von einer Verschlechterung der Luftqualität durch die vorliegende Planung auszugehen.

Schutzgut Klima

Mit der zusätzlichen Versiegelung durch Straßen- und Siedlungsflächen ist eine ungünstige bioklimatische Wirkung auf das lokale Klima verbunden. Zur Verbesserung der thermischen Situation werden entsprechende Festsetzungen getroffen, die sich sowohl auf die Tag- als auch Nachtsituation begünstigend auswirken sollen. Durch Begrünung von Dach-, Fassaden- und Freiflächen, Minimierung der Versiegelung, Ausrichtung der Gebäude und bauliche Dichte kann die Durchlüftung im Plangebiet und den angrenzenden Flächen verbessert und der Vegetationsanteil im Plangebiet erhöht werden. Das Ausmaß ungünstiger Wirkung kann damit relativ begrenzt werden.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde mittels einer Habitatpotentialanalyse durchgeführt. Im Ergebnis kann eine Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten ausgeschlossen werden, solange Gehölzrodungen im Winter stattfinden und

damit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG entgegengewirkt wird.

Der Planbereich ist durch eine Ackerbrache geprägt und vollständig von Straßen bzw. asphaltierten Fußgängerwegen umgrenzt. Im südlichen und westlichen Bereich befindet sich ein Baumbestand, der großteils erhalten werden kann. Entlang der Wege und Ackerbrache sowie im Bereich des Baumbestands im Süden befinden sich Grassäume.

Im Plangebiet sind keine Biotope i.S.d. § 32 NatSchG klassifiziert.

Fazit

Dauerhafte Beeinträchtigungen beschränken sich im Wesentlichen auf das Schutzgut Boden und durch Schallquellen, auf die menschliche Gesundheit. Die übrigen Schutzgüter und geschützte Gebiete werden nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan können die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Mensch entsprechend minimiert werden.

4 Planverfahren und Vorprüfung des Einzelfalls

4.1 Planverfahren

Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf einer Fläche von ca. 1,5 ha, die mittlerweile auf allen Seiten von Bebauung umfasst ist. Auf der westlichen und südlichen Seite ist das Baugebiet Schneeflären mit der Teilfläche Mosrin überwiegend aufgesiedelt. Richtung Norden und Osten grenzen schulische Einrichtungen an.

Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit geringer ökologischer Wertigkeit. Der vorhandene Baumbestand am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets soll weitgehend erhalten werden. Auswirkungen auf naturschutzrechtlich geschützte Bereiche, geschützte Biotope und Wasserschutzgebiete sind nicht zu befürchten. Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten. Der Denkmalschutz ist von der Entwicklung des Gebiets nicht tangiert.

Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der Berichtigung angepasst werden (siehe Kapitel 3.1).

4.2 Vorprüfung des Einzelfalls

Zur Klärung, ob die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann, war eine Vorprüfung des Einzelfalls i.S.v. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich (Hinweis: zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss des Plangebiets am 25.04.2018 bestand ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit dem seit 11.12.2015 rechtsgültigen Bebauungsplan „Schneeflären“ sowie der 1. Änderung, die am 29.03.2018 in Kraft getreten ist):

Der Bebauungsplan Iringheimer Straße soll eine Grundfläche von ca. 10.000 m² zulassen, d.h. deutlich weniger als 20.000 m². In einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang wurde jedoch der Bebauungsplan Schneeflären aufgestellt, der eine Bebauung des unmittelbar westlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gebiets zulässt. Er lässt eine Grundfläche von ca. 26.000 m² zu, so dass die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB vorliegen (Notwendigkeit der Vorprüfung des Einzelfalls).

Diese Prüfung ist auf Grundlage der Anlage 2 zum BauGB erfolgt und wird hier in tabellarischer Form dargestellt:

1.	**Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf**	**Anwendung auf Bebauungsplan „Iringheimer Straße", Kehl-Stadt**
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Die vorgesehenen Festsetzungen schaffen im Wesentlichen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung von bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen mit geringem Biotoppotential entsprechend der durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung. Die bauliche Nutzung des Plangebiets kann einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung des Innenbereichs leisten.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche für Gemeinbedarf dargestellt. Andere Pläne und Programme werden durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bebauungsplan ermöglicht eine städtebauliche Innenentwicklung in sehr gut integrierter Lage in Bezug auf Versorgungseinrichtungen, soziale Einrichtungen, Freizeitinfrastruktur, Energieversorgung (Nahwärme) und das Mobilitätsangebot (Busverbindungen, Radwege, Fußwege, Mobilitätsstation). Die Nachverdichtung vermeidet Flächenverbrauch an anderer Stelle und ermöglicht durch die gute Erreichbarkeit zu Fuß und per Fahrrad sowie den Ausschluss von fossilen Energieträgern einen gesundheitsfördernden Lebensstil der zukünftigen Bewohner und ggf. der zukünftigen Arbeitskräfte.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Durch die zentrale Lage ist das Gebiet verkehrlich und damit auch immissionstechnisch vorbelastet. Der Bebauungsplan trifft entsprechende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zur Vermeidung gesundheitsbezogener Probleme.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Derzeit bestehen keine Hinweise, dass der Bebauungsplan eine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften besitzt.
2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur dauerhaften baulichen Nutzung des Gebiets. Damit gehen die in Kapitel 3.3 beschriebenen, nicht umkehrbaren, aber im tatsächlichen Wirkungsumfang begrenzten Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Einen kumulativen Charakter erhalten die Auswirkungen im schalltechnischen bzw. immissionsschutzrechtlichen Bereich, was jedoch entsprechend gutachterlich untersucht und mit bauleitplanerischen Mitteln (Festsetzungen) rechtssicher bewältigt wird. Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen)	Die Art der zulässigen baulichen Nutzungen (im Wesentlichen Wohnen) lassen keine Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit erwarten.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	In mäßigem Umfang werden die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt im Geltungsbereich des Bebauungsplans negativ beeinträchtigt. Die bauliche Nutzung des Gebiets wird in gewissem Umfang zusätzlichen Verkehr verursachen, der auch außerhalb des Gebiets insbesondere schalltechnisch negative Auswirkungen haben wird. Die Auswirkungen, die über die Grenzen des Geltungsbereichs hinausgehen, werden aber im Vergleich zum jetzigen Zustand als Innenbereichsfläche, als gering eingestuft.
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung aus Umweltsicht und weist kein kulturelles Erbe auf. Der Baumbestand bleibt überwiegend erhalten oder wird ortsnah ersetzt. Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und anthropogen beeinflusste Wegeränder werden durch bauliche Nutzungen und Freiflächen überplant. Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Plangebiets liegt somit nicht vor.
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung, vorrangig Wohnen, lässt keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete erwarten. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in ca. 650m Entfernung südwestlich vom Plangebiet.
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetztes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung, vorrangig Wohnen, lässt keine Auswirkungen auf Naturschutzgebiete erwarten. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich ca. 1,8 km südlich vom Plangebiet.
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetztes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung, vorrangig Wohnen, lässt keine Auswirkungen auf Naturschutzgebiete erwarten. Der nächstgelegene Nationalpark ist mehrere Kilometer vom Plangebiet entfernt.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung, vorrangig Wohnen, lässt keine Auswirkungen auf Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete erwarten. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich ca. 1,7 km südlich vom Plangebiet.
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung, vorrangig Wohnen, lässt keine Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope erwarten. Das nächstgelegene nach § 32 NatSchG geschützte Biotop befindet sich in ca. 800m Entfernung südwestlich vom Plangebiet.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung, vorrangig Wohnen, lässt keine Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG erwarten. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich ca. 2,7 km südöstlich vom Plangebiet.
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung, vorrangig Wohnen, lässt keine Auswirkungen auf das Erreichen oder Überschreiten von Umweltqualitätsnormen aus Gemeinschaftsvorschriften erwarten.

2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetztes,	Die Siedlungstätigkeit wird räumlich konzentriert, die Flächeninanspruchnahme im Freiraum wird begrenzt. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen wird durch die Nachverdichtung im Innenbereich vermieden. Die bestehende Wohnnutzung wird im Quartier gestärkt und erweitert. Negative Auswirkungen auf andere Gebiete sind nicht zu erwarten.
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Im Geltungsbereich befinden sich keine Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft werden.

Überschlägige Gesamteinschätzung

Insgesamt kann aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls festgestellt werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Iringheimer Straße" zum Zeitpunkt der Vorprüfung zu erwarten sind. Eine Fläche mit geringem Biotoppotential in sehr gut integrierter Lage soll städtebaulich entwickelt werden und damit einen wertvollen Beitrag für die Innenentwicklung leisten. Dauerhafte Beeinträchtigungen beschränken sich im Wesentlichen auf das Schutzgut Boden und, bedingt durch im Bestand vorhandene Schallquellen, auf die menschliche Gesundheit. Die übrigen Schutzgüter und geschützte Gebiete werden nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt.

Demgemäß kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs entfällt. Die Pflicht zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen ist damit nicht ausgeschlossen.

Die Umweltbelange werden ermittelt und bewertet. Immissionsschutzrechtlich bedingte Festsetzungen werden getroffen.

4.3 Ablauf des Planverfahrens

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat am 25.04.2018 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Iringheimer Straße“ in Kehl-Stadt im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 und § 13a BauGB beschlossen. Die Öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 05.05.2018 in der Kehler Zeitung.

Für das Plangebiet wurden im Mai 2018 eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, die Offenlage im April / Mai 2020 gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie eine erneute Offenlage im Nov. / Dez. 2020 gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu den geänderten und ergänzten Teilen zum Thema Schallschutz durchgeführt.

Da die Grundzüge der Planung im Laufe des Verfahrens geändert wurden, vor allem hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, wurden die Entwurfsunterlagen entsprechend angepasst. Statt des ursprünglich geplanten Sondergebiets im westlichen Bereich des Plangebiets wird nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Zudem wurden der Geltungsbereich bezüglich der aktuellen Planung des Radschnellweges geringfügig vergrößert, öffentliche Grünflächen mit Baumanpflanzungen sowie öffentliche Bereiche für die Versickerung von

Niederschlagswasser konkretisiert. Des Weiteren erfolgten angepasste und ergänzte Festsetzungen für das gemeinschaftlich zu nutzende Parkhaus hinsichtlich Lärmschutz, Fassadenbegrünung und Flächen mit Geh- und Fahrrechten.

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat daraufhin am 31.01.2024 in öffentlicher Sitzung den geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Iringheimer Straße“ in Kehl-Stadt gebilligt und beschlossen, diesen gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu veröffentlichen.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 04.03. bis einschließlich 05.04.2024 öffentlich ausgelegen. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die meisten der eingegangenen Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen konnten ohne weitere Änderungen der Entwurfsunterlagen abgewogen werden. Die Zuordnungsfestsetzung wurde gestrichen, da diese nicht mehr erforderlich war. Der aktuelle Sachverhalt hinsichtlich der Grundwasserstände wurde in den Textfestsetzungen und in der Begründung aufgenommen bzw. entsprechend angepasst. Ergänzende Hinweise wurden unter den Themen „Baugrunduntersuchungen“ und „Umweltgerechtes Bauen“ aufgenommen. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Streichung und die Ergänzungen nicht berührt. Eine erneute Offenlage war nicht erforderlich.

Die während den zuvor aufgeführten Offenlagen eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Hierbei können weniger gewichtige Belange gegenüber höher gewichtigen Belangen zurückgestellt werden. Das Verfahren zum Bebauungsplan "Iringheimer Straße" in Kehl-Stadt ist damit abgeschlossen.

Der Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat am 15.05.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan tritt nach dem Satzungsbeschluss durch die Öffentliche Bekanntmachung in der Kehler Zeitung in Kraft.

5 Planinhalt

Die Entwicklung des Gebiets soll so erfolgen und die Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließung, der Ausstattung des Gebiets mit Grünflächen und gestalterische Festsetzungen so gefasst werden, dass sie der Konzeption des Gebiets Schneeflären einschließlich der Teilfläche Mosrin nahekommen. Das übergeordnete Ziel in diesem Quartier ist es, ein innerstädtisches Wohnquartier zu entwickeln, das in besonderer Weise den vielfältigen Ansprüchen an die städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Qualität, Umwelt-, Energie- und Verkehrsaspekten sowie zeitgemäßen Wohnvorstellungen gerecht wird. Dazu werden u.a. folgende Ziele angestrebt:

- Einwicklung eines urbanen, intensiv belebten Wohnquartiers mit maßvoller Dichte sowie Mischung von Gebäudetypologien,
- Einfügen in die Stadttopografie, stimmige Raumabfolge / Silhouette / Höhenentwicklung der Gebäude, Abfolge von Dachformen,
- Vernetzung über Wegebeziehungen und Grünverbindungen,
- Vielfalt und Mischung der Wohnformen und Schaffung eines Angebots für besondere Wohnbedarfe,
- ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes für alle Bewohner- und Besuchergruppen (Aufenthaltsmöglichkeiten, Spielmöglichkeiten, Raum für das Gemeinschaftsleben etc.),

- barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des gesamten Quartiers, auch für seh- und mobilitätseingeschränkte Personen.
- unter dem Gesichtspunkt des Energieverbrauchs angemessene Dichte und Anordnung der Gebäude, Vorhalten von Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien und zur Nutzung einer zentralen Wärmeversorgung,
- Vorsehen von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel, z.B. Begrünung von Dach- und Fassadenflächen, Minimierung der Versiegelung, städtebauliche Dichte,
- Erhalt und Einbindung des wertvollen Baumbestands entlang der Vogesenallee und der Iringheimer Straße,
- Konzeption einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung,
- flächen- und kostensparende innere Erschließung des Quartiers, effiziente und zentrale Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Im östlichen Bereich plant die Städtische Wohnbau GmbH ein Vorhaben des geförderten Wohnungsbaus (Sozialwohnungen). Vorgesehen sind ca. 85 Wohneinheiten in verdichteter Bauweise sowie das gemeinschaftliche Parkdeck /-haus. Der westliche Bereich soll zur weiteren Entwicklung dem Verkauf auf Grundlage einer aktiven Bodenpolitik angeboten werden, sodass weitere ca. 40 bis 45 Wohneinheiten entstehen können.

Kleinere nicht störende Handwerksbetriebe werden zugelassen, da diese zu einer Durchmischung des Quartiers beitragen können. Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Verwaltungseinrichtungen sind demgegenüber nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Zahl der Wohnungen im sozialen Wohnungsbausegment hierbei nicht reduziert wird. Im westlichen Bereich des Plangebiets „WAII“ sollen einzelne Nicht-Wohnnutzungen analog zum südlich angrenzenden Bereich „Schneeflären“ mit dem Schneeflärenplatz zugelassen werden können. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind im Plangebiet zum vorhandenen Kreisverkehr bzw. entlang der Iringheimer Straße ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungen können demnach an leicht zugänglicher und einsehbarer Lage entwickelt werden. Zudem geht von den genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen regelmäßig ein etwas höheres Störpotential aus, die den angestrebten deutlich überwiegenden Wohncharakter einschränken können.

Im allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 12 Abs. 2 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung eines Parkhauses zur Unterbringung der quartiersbezogenen Stellplätze zulässig. Zu beachten ist damit im Rahmen nachbarschützender Belange, dass ein Verkauf oder eine Vermietung von Stellplätzen an Nutzer außerhalb des Quartiers nicht zulässig ist.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden der Zielsetzung nicht gerecht bzw. bedeuten ein hier nicht erwünschtes Störpotential; sie werden daher im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

5.2 Erschließung und öffentliche Flächen

Die Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer bleiben erhalten und mit der Trasse des Radschnellweges an der östlichen Grenze des Plangebiets erweitert und ausgebaut. Der Kfz-Verkehr für Anwohner, ggf. Beschäftigte und Besucher im Gebiet wird auf die notwendigen Erschließungsflächen, hier: neue Verbindungsstraße im Norden des Plangebiets und die festgesetzten Stellplatzflächen beschränkt.

Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebiets an das bestehende Verkehrsnetz erfolgt über die neue Verbindungsstraße im Norden des Plangebiets zwischen Karlstraße und Iringheimer Straße. Zwischen diesen Straßen soll eine neue Querverbindung entstehen, die den quartiersbezogenen Verkehr abwickelt und insbesondere eine Zu- und Abfahrtsmöglichkeit für das Parkdeck bietet.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Gas- und Telekommunikationsleitungen wird bedarfsgemäß über die jeweiligen Anschlüsse an die in den benachbarten Wohngebieten bestehenden Netze erfolgen.

Die Versorgung mit Strom kann über eine neue, noch herzustellende Trafostation außerhalb des Plangebiets, nordwestlich der neuen Verbindungsstraße gewährleistet werden.

Die bestehende, eigentlich provisorisch errichtete Trafostation im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird planungsrechtlich festgesetzt. Diese wird für die Versorgung des Wohngebiets Schneeflären vorgehalten. Es ist derzeit angedacht, diese ggf. abzubauen und durch eine neue Trafostation südlich der Vogesenallee, außerhalb des Plangebiets zu ersetzen.

Die Trinkwasserversorgung des Planungsgebietes erfolgt von den angrenzenden Straßen aus. Die Anschlussleitungen sind für die Versorgung des Gebietes ausreichend.

Die Abwasserentsorgung im Planungsgebiet erfolgt im Trennsystem. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, mit Hebeanlagen und Druckleitung an die Schmutzwasserleitung in der Iringheimer Straße anzuschließen und über Freispiegelleitung Richtung Vogesenallee. Der Anschluss soll möglichst nur an vorhandenen Schächten erfolgen. Zu beachten ist, dass der Fußweg zwischen Karlstraße und Vogesenallee bereits mit erheblichem Leitungsbestand (u.a. Fernwärme) belegt ist, so dass Schmutzwasserleitungen in dieser Lage vermieden werden sollen. Das Entwässerungskonzept ist im Einzelnen mit den Technischen Diensten Kehl abzustimmen.

Niederschlagswasserkonzept

Da es technisch keine andere Möglichkeit der Beseitigung gibt, ist das Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Die Versickerung unbelasteter Niederschlagswasser kann über eine 30 cm starke belebte Bodenzone erfolgen; weitere Behandlungsmaßnahmen sind in diesem Fall nicht erforderlich.

Unterirdische Rigolen sind ebenfalls zulässig, wenn darin ausschließlich Niederschlagswässer versickert werden, die insgesamt mindestens 30 cm belebte Bodenzone passiert haben. Zur belebten Bodenzone gehört in diesem Fall auch begrünte Dachflächen. Wenn hier eine Bodenpassage von 15 cm erfolgt, werden die Spitzenabflüsse reduziert, die Gesamtmenge des abzuleitenden und zu versickernden Niederschlags jedoch nicht wesentlich reduziert.

Die Mächtigkeit des Sickerraums von mind. 1 m ist in jedem Fall zu gewährleisten und ist in Abhängigkeit der gewählten Versickerungsanlage im Rahmen des Entwässerungsgesuch nachzuweisen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird das auf der Vogesenallee, der Iringheimer Straße (in Summe ca. 1.300 m²) und dem Radweg (ca. 700 m²) anfallende Regenwasser auf die Plangebietsfläche geleitet. Dieses auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Regenwasser wird zukünftig in zwei entsprechenden Anlagen im Plangebiet zur Versickerung gebracht. Im südöstlichen Bereich wird hierzu eine öffentliche Fläche von ca. 330 m² vorgesehen. Zusätzlich wird eine Versickerungsanlage unterhalb der neuen, öffentlichen Verbindungsstraße eingeplant, die für die entsprechenden Verkehrslasten auszulegen ist.

Das im Plangebiet auf privaten Flächen anfallende Regenwasser ist vor Ort zurückzuhalten und zu versickern. Die erforderlichen Anlagen auf Privatgrund sind spätestens im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Müllentsorgung

Im Bebauungsplan werden Sammelplätze für Abfall direkt an der neuen Verbindungsstraße festgesetzt. Sie sollen mit einer Verkleidung aus Holz, Stein oder Metall umgeben werden, d.h. eingehaust werden oder mit einer Hecke eingegrünt werden, mit offener Seite zum Straßenraum. Überdachungen oder Abdeckungen der Einhausung sollen begrünt werden. Damit kann eine direkte Müllentsorgung, ohne die Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen gewährleistet werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dichte und Höhe der Bebauung. Damit werden die angestrebte städtebauliche Dichte und eine, dem Stadtentwicklungskonzept „Kehl 2035“ entsprechende Bruttowohndichte von über 80 Wohneinheiten je Hektar erreicht.

Innerhalb des Plangebiets kann der Orientierungswert für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten von 0,4 überschritten werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,45 festgesetzt, um die Schaffung von dringend benötigtem, insbesondere sozialem Wohnraum in Form verschiedener Wohnungsangebote und die Umsetzung des darauf aufbauenden hervorgegangenen städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen. Die mit dem städtebaulichen Konzept verfolgten Ziele lassen sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei knappem Zuschnitt der Grundstücke nicht auf eine andere Weise verfolgen.

Für das Plangebiet wird überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt. Diese trägt zu einer Auflockerung und Durchgrünung der Bebauung bei.

Lediglich für das Baufenster „P“ (Parkhaus) wird die abweichende Bauweise a festgesetzt. Zugelassen ist damit eine offene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand, sofern es sich beim Gebäude entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil um ein Parkhaus handelt und die erforderlichen Abstandsflächen durch eine entsprechende Abstandsflächenbaulast auf dem angrenzenden Nachbargrundstück gewährleistet sind. Die zu übernehmende Baulast auf dem Grundstück (Eigentümer Stadt Kehl) wird entsprechend fixiert. Die nordwestliche Ecke des geplanten Parkhauses wird demgemäß mit einer Baulinie zwingend festgelegt. Der einzuhaltende Mindestabstand zwischen dem Parkhaus und dem westlich angrenzenden Nachbargebäude mit festgesetztem Baugrenze kann gewährleistet werden bzw. ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Um eine gestalterische Vielfalt und Freiheit in der Architektur zuzulassen, werden begrenzte Ausnahmeregelungen von der Einhaltung der Baugrenzen getroffen.

Das Parkhaus als Quartiersgarage stellt eine flächen- und kostensparende Lösung zur Sicherung ausreichender Parkmöglichkeiten in einem dicht besiedelten Quartier mit hohem Anteil an gefördertem Wohnungsraum dar. Zur baurechtlichen Umsetzung dieser Lösung ist es erforderlich, gesonderte Regelungen zu treffen:

- eine Ausnahmeregelung bzgl. der Anrechnung der Grund- und Geschossflächen,

- eine Übernahme der Abstandsflächenbaulast auf das Grundstück im WAII.

Zur weiteren Gestaltung der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke wird unter den Hinweisen auf ein best., höherrangiges Gesetz verwiesen. Gemäß § 21a Naturschutzgesetz sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Grünflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

5.4 Höhe der Gebäude und des Baugeländes

Im Baugebiet werden Gebäude mit einer maximalen Höhe von bis zu 15,0 Metern festgesetzt. Als Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung sind jeweils die vor dem Gebäude liegende Erschließungsstraße (neue Verbindungsstraße) und der höchste Punkt der Dachkonstruktion (Dachhaut oder ggf. Attikahöhe) festgesetzt. Für technische Aufbauten werden gesonderte Regelungen getroffen, damit diese aus dem öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen werden getroffen, um die dargestellte Erschließung einschließlich der Entwässerung zu ermöglichen sowie auf ein einheitliches Erscheinungsbild und eine möglichst barrierefreie Gestaltung des Quartiers hinzuwirken.

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 134,88 m ü. NN. Die Unterkante des Parkhauses (geplant: OK. FFB UG = ca. 136,715 ü. NN.) bzw. der Kellergeschosse dürfen diese Tiefenlage nicht unterschreiten, um nicht das Grundwasser zu gefährden und um eine Gefährdung der Gebäude durch hoch anstehendes Grundwasser zu minimieren.

Baumaßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstands bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellen. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässerveränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde.

Zur Realisierung des vorgesehenen Entwässerungskonzepts (Sammlung, Versickerung und Ableitung des Regenwassers) wird für die Erdgeschossfußbodenhöhe ein Abstand von 15 cm zum Bezugspunkt festgesetzt. Trotz der durch die Geländehöhe vorgegebenen Zwangspunkte ist damit flexibel eine Entwässerung der Dachflächen in verschiedene Richtungen ermöglicht. Gleichzeitig können mobilitätsgerechte Zugänge zu den Gebäuden hergestellt werden (max. 6% Rampenneigung).

Im Wechselspiel zwischen dem Interesse eines möglichst großen Abstands aller Gebäudeteile vom Grundwasserspiegel einerseits und der Vermeidung großer Abstände der Erdgeschosse von den umgebenden Geländehöhen andererseits wird die maximale Höhenlage der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses auf 0,7 m über den zugehörigen Erschließungsstraßen, hier: neue Verbindungsstraße im Norden des Plangebiets festgesetzt. Bei vollem Ausschöpfen dieser Festsetzung und Bau eines Kellers bzw. eines Untergeschosses des Parkhauses mit ca. 2,5 m lichter Raumhöhe haben alle Gebäudeteile einen Abstand von mindestens 0,5 m zum mittleren Grundwasserstand. Damit bestehen ausreichende Spielräume bei der Ausgestaltung der baulichen Anlagen unter der Erdoberfläche.

5.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Einfahrten

Um die angestrebte Realisierung von Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus zu fördern, erfolgt bzgl. den notwendigen Stellplätzen nach § 37 LBO eine unter verkehrlichen, bau- und umweltrechtlichen sowie entwässerungstechnischen Gesichtspunkten

optimierte Festsetzung in Form eines gemeinschaftlichen Parkhauses für das komplette Plangebiet. Geregelt wird, dass die Grundfläche des Parkhauses bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen ist. Dies gilt höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,675, so dass für den zulässigen Versiegelungsgrad auch durch die Unterbauung von Flächen ein Mindestmaß von 32,5% Fläche mit unbeeinträchtigtem Boden- und Wasserhaushalt verbleibt. Die überdeckten Gebäudeteile sind mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und die Niederschlagsentwässerung ist nachzuweisen.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur räumlichen Verortung und zur äußeren Gestaltung des Parkhauses, von Stellplätzen / Carports und von untergeordneten Nebenanlagen sowie zur Lage der Zu- und Abfahrt des Parkhauses. Außerdem werden einzelne Garagengebäude ausgeschlossen. Ziel ist, damit für ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild in einem Gebiet zu sorgen, das als Wohnquartier als Ganzes wahrgenommen werden soll. Direkte Erschließungsmöglichkeiten von der Vogesenallee und von der Iringheimer Straße für den motorisierten Verkehr werden, auch aufgrund des festgesetzten Grünstreifens mit Baumbestand ausgeschlossen. Die Erschließung der privaten Stellplätze und des Parkhauses ist somit nur von Norden, von der neuen Verbindungsstraße zulässig. So kann die Verlärmung der Innenbereiche ausgeschlossen und die Qualität der privaten Freiflächen gesichert werden. Es entstehen zusammenhängende versiegelungsfreie Bereiche, die dem dargestellten Konzept der Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser vereinbar ist.

Derzeitige Planungen des Parkhauses gehen von einer Splitt-Level-Bauweise mit insgesamt zehn Ebenen aus, wobei lediglich eine Ebene unterhalb der Geländeoberfläche vorgesehen wird und die letzte obere Ebene mit Flachdach als geschlossene Dachkonstruktion auszuführen ist. Das Parkhaus bietet Platz für insg. 166 Stellplätze (13 St. im UG + 9 Ebenen à 17 St.), davon sind zwei als behindertengerechte, ebenerdige Parkplätze neben der Zu-/Abfahrt vorgesehen.

5.6 Energie, Brennstoffe

Die in Kehl und Straßburg vorhandenen Industrieanlagen haben bereits zu einer starken Belastung der Luft geführt. Die Verwendung fossiler Brennstoffe zum Heizen und Kühlen der Gebäude sowie zur Erzeugung von Warmwasser wird im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Damit wird ein Beitrag zum allgemeinen Umweltschutz gem. § 1 Abs. 5 BauGB geleistet und aktiv Umweltvorsorge betrieben.

In Kehl herrschen südliche bis südwestliche Winde vor. Über das Plangebiet wird Frischluft in die Stadt geleitet bzw. Luftbelastungen würden von hier aus in die gesamte Kernstadt getragen. Unmittelbar nördlich des Plangebiets liegen eine Klinik, zahlreiche öffentliche Einrichtungen z.B. zur Kinderbetreuung, Schulen, Altenpflegeeinrichtungen sowie größere Wohnquartiere. Das Entstehen von Staub, Rauch, Kohlenwasserstoffen, Schwefeldioxid, Stickoxiden etc. im Plangebiet soll verhindert werden, um weder hier noch in den nördlich gelegenen sensiblen Gebieten einen zusätzlichen Schadstoffeintrag zu erzeugen.

Das Plangebiet soll entsprechend der planerischen Grundkonzeption den Ausbau und die Nutzung regenerativer Energien zur Gebäudeheizung und -kühlung sowie zur Warmwassererzeugung fördern. Mit der Energieerzeugung verbundene Emissionen sollen reduziert werden.

In dem Heizkraftwerk in der Richard-Wagner-Straße wird auf Basis von Kraft-Wärme-Kopplung umweltschonend und kostengünstig Wärme und Strom erzeugt. So kann langfristig eine sichere und kostengünstige Versorgung mit Wärme durch die Wärmegesellschaft Kehl gewährleistet werden. Das Plangebiet soll daher mit Nahwärme aus dem nahegelegenen Blockheizkraftwerk versorgt werden, das Leitungsnetz ist bereits in der Karlstraße und in Verlängerung nach Süden vorhanden. Da aufgrund der hohen Baukosten und des Wärmeverlustes im Netz eine solche Lösung nur funktioniert, wenn

viele Haushalte an das Wärmenetz angeschlossen werden, wird in den Grundstückskaufverträgen eine zivilrechtliche Anschlussverpflichtung begründet und über den Eintrag einer Unterlassungsdienstbarkeit in das Grundbuch dauerhaft gesichert.

Der Einsatz thermischer Solaranlagen zur Wärmeerzeugung ist zulässig.

5.7 Schallschutz

Im Bereich der Bauleitplanung geht es nicht nur um die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen), vielmehr soll diese dazu beitragen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“ (gem. §1 Abs. 5 Ziff. 1 BauGB). Es geht also auch um Risikovorsorge und darum, erkennbare Risiken zu vermeiden. Von großer Bedeutung sind daher einschlägige technische Regelwerke, Verordnungen und Gesetze. Auf Grundlage der situationsbedingten Umstände sowie unter Berücksichtigung von Orientierungswerten und Gutachten soll ein zumutbarer Beeinträchtigungsgrad bestimmt werden.

Im Schallgutachten ist der Straßenverkehrslärm im Hinblick auf die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 (für Tag- und Nachtzeitraum) und auf die höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu berechnen und zu beurteilen.

Für den Bereich zwischen den beiden Referenzwerten besteht gemäß den Ausführungen der städtebaulichen Lärmfibel des Wirtschaftsministeriums bei plausibler Begründung für die Kommunen ein Planungsspielraum, um entsprechende Festsetzungen treffen zu können. Die Grenzwerte der 16. BImSchV stellen hierbei jedoch die Schwelle bzw. Zumutbarkeitsgrenze zur „schädlichen Umwelteinwirkung" dar.

Bei der Neuplanung eines Wohngebietes kann nur eine besondere Begründung die Überschreitung der Grenzwerte rechtfertigen. Diese ist in der Begründung sachgerecht abzuwägen. Erst wenn diese Begründung gegeben ist, können passive Schallschutzmaßnahmen zur Begrenzung der ins Gebäudeinnere übertragenen Verkehrslärm auf ein zumutbares Maß festgesetzt werden.

Eine Überschreitung der Grenzwerte ist dennoch grundsätzlich vorstellbar. Der sachliche Geltungsbereich der 16.BImSchV umfasst z.B. nicht den Fall einer an eine bestehende Straße heranrückenden Bebauung. Somit hat die städtebauliche Planung einen gewissen Spielraum zur Verfügung. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist es damit nicht nur erforderlich, geeignete planerische Maßnahmen zum Lärmschutz zu treffen, sondern es müssen diese Maßnahmen und Festsetzungen auch nachvollziehbar begründet werden.

Weiterhin ist zu beachten, dass erforderliche Regelungen zum Lärmschutz oft nicht allein im Bebauungsplan getroffen werden müssen oder können, sondern sich weitergehende Anforderungen aus dem Immissionsschutzrecht auf Bauantragsebene ergeben.

Erkenntnisse aus dem Gutachten

Die schalltechnische Untersuchung vom 30.11.2022 hat ergeben, dass im Hinblick auf den gesamten Straßenverkehrslärm an allen geplanten Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowohl im Tag- als auch jm Nachtzeitraum überschritten bzw. erreicht werden. An den geplanten Gebäuden entlang der Vogesenallee und der Iringheimer Straße werden auf Grund der vorhandenen Verkehrswege auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten.

Entsprechend den Ergebnissen aus der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung vom 30.11.2020 ergeben sich im Plangebiet keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportstättenlärm). Aufgrund der Ausweisung des kompletten Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet kann auf die Betrachtung des Gewerbelärm nunmehr verzichtet werden.

Planungsspielraum der Stadt

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes möchte die Stadt Kehl im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine auf den baulichen Bestand und gut integrierte Lagen konzentrierte Siedlungsentwicklung ermöglichen. Die Entwicklung des Plangebiets bietet sich wegen der zentralen Lage und sehr guten infrastrukturellen Anbindung dazu vorrangig an. Die bauliche Nutzung des Plangebiets kann einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung des Innenbereichs leisten. Die städtischen Flächen stehen eigentumsrechtlich für eine sofortige Entwicklung zur Verfügung.

Im Hinblick auf die innerstädtische, flächenmäßig begrenzte und mit Verkehrslärm vorbelastete Bestandssituation können vorrangige aktive Schallschutzmaßnahmen zum Gebietsschutz nicht in Erwägung gezogen werden.

Im Plangebiet sind ca. 120-130 Wohneinheiten in verdichteter Bauweise sowie ein gemeinschaftliches Parkdeck, das nur den Anwohnern des Plangebiets zur Nutzung dienen soll, vorgesehen. Die mit dem städtebaulichen Konzept verfolgten Ziele lassen sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei knappem Zuschnitt der Grundstücke nicht auf eine andere Weise verfolgen. Festsetzungen werden getroffen, damit ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild entstehen kann. Zusammenhängende versiegelungsfreie Innenbereiche können die Qualität der privaten Freiflächen sichern und die Verlärmung im Plangebiet minimieren bzw. weitestgehend ausschließen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sollen demgemäß entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Die Steuerung der räumlichen Verteilung und Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen sind im Plangebiet nur begrenzt möglich. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept kann aber ein wirksamer planerischer Lärmschutz umgesetzt werden. So können durch die festgesetzte Orientierung der einzelnen Gebäude u.a. ruhige Innenbereichsflächen entstehen. Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen der Außenbauteile der Wohngebäude dienen dem Schutz der Innenräume.

Die Möglichkeiten des planerischen Lärmschutzes im Plangebiet werden demgemäß mit dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung umfassend genutzt. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen tragen zur Lärmminderung bei.

Die Ergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung vom 30.11.2022 zeigen bei den <u>gesamten Verkehrsgeräuschen</u>, die auf das Plangebiet einwirken, dass an allen geplanten Gebäuden innerhalb des Plangebiets die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 sowohl im Tag- als auch im Nachzeitraum erreicht bzw. überschritten werden. An den entlang der Vogesenallee und der Iringheimer Straße geplanten Gebäuden werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten.

Die weiteren Untersuchungen machen deutlich, dass ein Vergleich mit dem <u>Nullfall</u> eine Überschreitung ohne Gebietsentwicklung ebenfalls zu erwarten wäre. Weitergehende Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuschbelastungen durch die Zusatzbelastung aufgrund des Verkehrs, der durch das Plangebiet erzeugt wird, ist in Anlehnung an die 16. BImSchV damit nicht erforderlich.

Der Neubau der am Nordrand geplanten <u>Verbindungsstraße</u> führt zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte der DIN 18005. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden an der geplanten Bebauung im Plangebiet und an der umliegenden Bebauung nicht überschritten.

Der Neubau des Parkhauses führt **außerhalb** des Plangebiets im Tageszeitraum zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, jedoch im Nachtzeitraum an den nächstgelegenen nördlich angrenzenden Gebäuden zu Überschreitungen der Richtwerte eines Mischgebiets. Hier wird allerdings davon ausgegangen, dass an den betroffenen Schulgebäuden eine Schutzbedürftigkeit lediglich im Tagzeitraum gegeben ist und die Gebäude im Nachtzeitraum nicht genutzt werden.

Innerhalb des Plangebiets werden ohne Lärmschutzmaßnahmen am Parkdeck sowohl die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet, als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als obere Schwellenwerte an den dem Parkhaus zugewandten Fassadenflächen überschritten.

Zur Vorbeugung des Konfliktes mit dem Schallimmissionsschutz wird vorgeschlagen, die West-, Süd- und Ostfassaden mit einem Fassadensystem mit einem Schalldämm-Maß von R_w = 9 dB zu versehen. Somit könnte das Parkdeck auf den Stand der Lärmminderungstechnik gebracht werden und die Geräuschimmissionen an der geplanten Wohnbebauung werden deutlich reduziert. Innerhalb des Plangebiets würden die Immissionswerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet zwar immer noch um bis zu 9 dB(A) unter Berücksichtigung eines Zuschlags für Ruhezeiten überschritten werden, der zur Beurteilung der Außenwohnbereiche herangezogene Schwellenwert von 62 dB(A) würde jedoch tagsüber eingehalten werden.

Fazit / Vorgehensweise

Zusammenfassend wird dementsprechend für Gebäude mit Aufenthaltsräumen innerhalb des Plangebiets ein verbesserter baulicher Schallschutz an den Wohngebäuden festgesetzt. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf dem Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer.

Aufgrund der untersuchten Schallbelastung durch Verkehrslärm an der geplanten Bebauung im Plangebiet wird im Bebauungsplan somit folgendes festgesetzt:

- Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-2:2018-01, in denen die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile in Abhängigkeit von der unterschiedlichen Raumnutzung sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen
- Abweichungen werden zugelassen, sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an der Fassadenseite vorliegt.

Der für die Beurteilung von Außenwohnbereichen herangezogene Schwellenwert wird zwar an den zur Vogesenallee hin orientierten Fassaden erreicht, aber nicht überschritten. Nach Realisierung der geplanten Bebauung wird die Nutzung der Außenbereiche am Tag weitgehend uneingeschränkt möglich sein. Lärmmindernde Regelungen für den Außenbereich werden demnach nicht getroffen.

Von den Empfehlungen des Schallgutachtens hinsichtlich der Lärmschutzmaßnahme am Parkhaus wird dagegen abgewichen, da die vorgeschlagenen Empfehlungen lediglich zur Lärmminderung beitragen können.

Zudem bestehen zur Ermittlung und Bewertung der Schalleinwirkungen aus dem Anwohnerparken keine verbindlichen Reglungen. Gem. § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Laut Parkplatzlärmstudie des LfU Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt) i.V.m. einem Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohngebieten gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und damit keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Gleichfalls ist das Gebot der Rücksichtnahme i.V.m. § 15 BauNVO (Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen) zu beachten. Somit sollten vorrangig entsprechende Maßnahmen zur Lärmminderung im Plangebiet umgesetzt werden, die nach dem Stand der Technik zielführend und unter wirtschaftlich und finanziell vertretbaren Mitteln ausgeführt werden können. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass zukünftige Entwicklungen, wie Zunahme der E-Mobilität und Rückgang des individuellen Verkehrs zur allgemeinen Lärmminderung beitragen werden.

Aus Sicht der Stadt wird es daher als ausreichend angesehen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als obere Schwellenwerte zur Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen durch das Parkhauses herangezogen werden. Kurzfristige Geräuschspitzen durch die Nutzung (wie Türenschlagen) sind gem. der Verordnung nicht zu berücksichtigen. Gemäß Parkplatzlärmstudie sollte jedoch eine schalltechnische Optimierung vorgenommen werden, sodass die gem. TA Lärm zulässigen Spitzenpegel möglichst unterschritten werden.

Daher wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

- Für die zulässige Nutzung des Parkhauses ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte gem. 16.BImSchV an den bestehenden Wohnnutzungen in der Umgebung sowie an allen Wohngebäuden im Plangebiet im Tag- und Nachtzeitraum nicht überschritten werden.
- Die Einhaltung der gem. TA Lärm zulässigen Spitzenpegel sind im Baugenehmigungsverfahren für kurzfristige Geräuschspitzen nachzuweisen.

Um die Schallwerte zu ermitteln, können bei der Berechnung sowohl Maßnahmen am Parkhaus als auch an den angrenzenden Wohngebäuden auf dem östlichen Wohngrundstück herangezogen werden. Der festgesetzte Pflanzenwuchs kann als dämpfende Maßnahme veranschlagt werden.

5.8 Lichtimmissionen

Um unerwünschte Lichtimmissionen in der Nutzung des Parkhauses zu vermeiden, werden Regelungen zur Schattierung getroffen. Hierzu sollen die Fassaden bis zur Oberkante von mindestens 0,7 m über dem Fertigfußboden in allen Ebenen mit geeigneten Maßnahmen lichtundurchlässig geschlossen oder schattiert werden. Die Schattierung kann z.B. durch eine blickdichte Planenbespannung erfolgen.

5.9 Hochwassergefährdung, extreme Niederschlagsereignisse

Die Hochwassergefahrenkarten (HWGK) weisen für das Plangebiet eine Hochwassergefahr durch HQ_{extrem} aus. Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet (HQ_{extrem}) / „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) nachrichtlich übernommen. Es kann bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) mit Wasserständen deutlich über den hundertjährlich zu erwartenden Hochwasserereignissen oder bei einem Versagen des Hochwasserschutzes (Dammbruch) überflutet werden.

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Diese VAwS regelt u.a. die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen. Bauliche Anlagen sollen grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden.

Bei HQextrem ist bei der zugrundeliegenden Klasse 7 mit einer Überflutungstiefe von über 1 m bis zu 1,5 m im Plangebiet zu rechnen. Das derzeitige Gelände liegt teilweise bei 137,20 ü. NN. bzw. bei einer geplanten Aufschüttung bei ca. 138,00 ü. NN. Die geplante OK FFB. der Wohngebäude in „WAI“ soll nach derzeitiger Planung bei 138,25 bzw. 138,40 ü. NN. liegen, das Parkdeck bei 137,95 ü. NN. Die Überflutungstiefen würden demnach zw. 138,20 und 138,70 ü. NN. liegen.

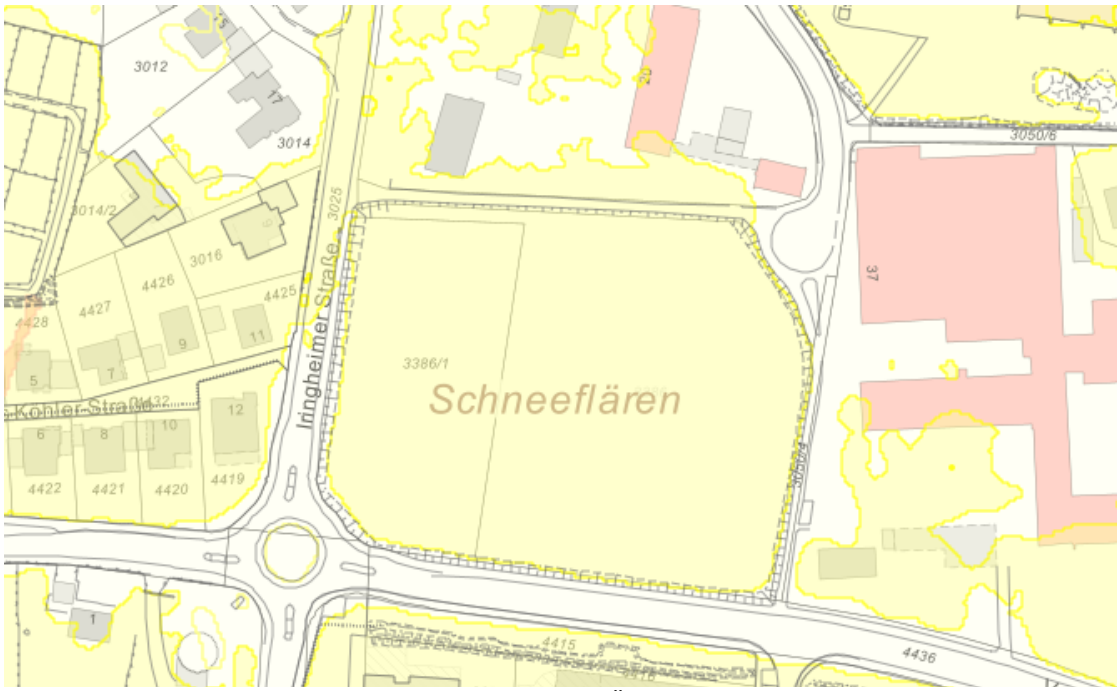

Abb. 7: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Überflutungstiefen bei HQextrem im Wirkungsbereich von Hochwasserschutzeinrichtungen

Zu berücksichtigen ist dabei zum einen, dass nahezu die gesamte Kehler Gemarkung bei einem extremen Hochwasserereignis überschwemmungsgefährdet ist. Bei einem HQextrem-Ereignis nicht überflutete Flächen stehen daher als Alternative nicht zur Verfügung.

Das Geländeniveau im Plangebiet ist aus technischen Gründen zur Herstellung der Erschließungsinfrastruktur und Entwässerung gegenüber dem heutigen Stand zu erhöhen. Es liegt dann zukünftig auf einer bei einem hundertjährlich auftretenden Hochwasserereignis überfluteten Geländehöhe (ca. 138,0 m ü. NN), wenn Hochwasserschutzeinrichtungen bei der Prognose unberücksichtigt bleiben. Für die menschliche Gesundheit besteht bei HQextrem ein mittleres Risiko für die umliegenden bebauten Flächen. Die Gefährdung von Leben sowie erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden werden dementsprechend auch bei extremen Hochwasserereignissen im Plangebiet eine begrenzte Wirkung entfalten und nicht über das im übrigen Stadtgebiet zu erwartenden Maß hinausgehen.

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB fest, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 15 cm oberhalb der Höhe der Bordeinfassung der zugeordneten Erschließungsanlagen liegt, damit bei einem extremen Niederschlagsereignis die Gefahr von in die Aufenthaltsräume von Gebäuden eindringenden Wassermassen gering gehalten wird. Ein vergleichbares Vorgehen wurde im südlich angrenzenden Baugebiet Schneeflären umgesetzt.

Weitergehende Festsetzungen sind aufgrund der gemäß Bebauungsplan zulässigen Art der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten zulässigen baulichen Anlagen, von denen jeweils allenfalls eine geringe Gefährdungswirkung für das Schutzgut

Wasser ausgeht, nicht erforderlich. Die Verwendung fossiler Brennstoffe ist im Plangebiet außerdem aus Umwelt- und Klimaschutzgründen ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und Hochwasserrückhaltung berücksichtigt werden sollen. Auf die Regelungen der §§ 78b und 78c WHG wird hingewiesen. Möglichkeiten zur Information über das Thema werden an dieser Stelle genannt.

5.10 Natur und Landschaft

Von der Grundausrichtung her, soll das Plangebiet in das nachhaltige Stadtquartier „Schneeflären“ eingebunden werden. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen, die insbesondere den Umweltgütern Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Tiere und Pflanzen zugutekommen. Dazu gehören u.a.:

- der Schutz des Mutterbodens,
- der Einbau wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien,
- die nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet,
- die Nutzung regenerativer Energien zur Gebäudeheizung und -kühlung sowie zur Warmwassererzeugung
- Fassadenbegrünung und Dachbegrünung,
- der Erhalt bestehender Bäume,
- der Einbau bzw. Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel zur Beleuchtung des öffentlichen Raums

Die Maßnahmen dienen v.a. zur Verbesserung der Stadtluft und des Stadtklimas. Die Luftschadstoffe und Kohlendioxid können besser gebunden, Sauerstoff kann vermehrt gebildet werden. Folglich kann die Temperatur im Plangebiet und in der Umgebung gesenkt und die Luftfeuchtigkeit verbessert werden. Natürliche Wärmedämmung am Dach und an der Fassade dienen zum Schutz vor Aufheizen im Sommer und gleichzeitige vor Abkühlen der Gebäude im Winter; das wiederrum bedeutet, dass weniger Heizen und Lüften notwendig sind. Hinsichtlich des Artenschutzes können ergänzte Lebensräume und Nahrungsquellen für Vögel, Insekten und andere Tiere geschaffen werden. Zudem zeichnet sich durch die am Gebäude angebrachte Begrünung zur Lärmminderung durch Blattwerk bei.

5.11 Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzmaßnahmen

Die im Plangebiet entlang der Iringheimer Straße und Vogesenallee vorhandenen Bäume werden großteils als zu erhalten festgesetzt und das Wurzelwerk in einem 7 m breiten Grünstreifen gesichert. Dies geschieht sowohl aus Umweltgesichtspunkten, als auch aus stadtgestalterischen Gründen. Eine Entnahme von Bestandsbäumen ist nur in besonders begründeten Fällen, wie der Einmündungsbereich der neuen Verbindungsstraße in die Iringheimer Straße und die damit verbundene Freihaltung von Sichtdreiecken vorgesehen. Zudem sind Baumstandorte betroffen, die sich im festgesetzten Baufenster bzw. in festgesetzten Verkehrsflächen befinden.

Neue Baumstandorte entlang der Verbindungsstraße und auf Privatflächen sollen das Erscheinungsbild des Plangebiets optisch aufwerten und sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen und -bereiche verfolgen das städtebauliche Konzept mit folgenden Zielen:

- Erhalt und Einbindung des Baumbestands entlang der Vogesenallee und Iringheimer Straße zur nachhaltigen Aufwertung des Bereichs,
- räumliche und optische Trennung des Plangebiets von der Vogesenallee und der Iringheimer Straße,
- der Schaffung von Flächen für Regenwasserbewirtschaftung,
- Fassadenbegrünung von gewissen Fassadenflächen der Wohngebäude, des Parkhauses und anderen Nebenanlagen auf Privatgrund
- Vernetzung des Quartiers und Verknüpfung mit angrenzenden Quartieren über fußläufige Wegeverbindungen und Mischverkehrsflächen mit begleitenden Baumstandorten.

Für die öffentlichen und privaten Flächen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Auswahl der zu verwendenden Pflanzenarten der mehrjährigen Gehölzpflanzen. Ziel ist hierbei insbesondere, den Anteil heimischer bzw. standorttypischer Pflanzenarten zu erhöhen. Die Beimischung nicht heimischer Arten ist in einem begrenzten Rahmen zulässig, um die Vielfalt der Freiflächengestaltung zu erhöhen. Das Anpflanzen von Blumen, Stauden, Kräutern etc. und die Anlage von Rasenflächen sind darüber hinaus ohne einschränkende Festsetzungen möglich.

Die Fassadenbegrünung des Parkhauses wird auf den privaten Flächen als bodengebundene Bepflanzung festgesetzt und in der Planzeichnung als Symbole für „sonstige Bepflanzungen“ dargestellt. Die Fassadenbegrünung soll das Gebäude als Parkhaus optisch kaschieren. Die geplante Konstruktion ist auf die technischen und statischen Bedürfnisse und Voraussetzungen der baulichen Anlage, u.a. Brandschutz, ggf. Absturzsicherung, usw. auszurichten.

Hinsichtlich des Brandschutzes wird auf die Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes (AGBF) „Brandschutz großflächiger begrünter Fassaden“ von 2020 verwiesen.

Die Art der Bepflanzung, angepasst an die ausgerichtete Himmelsrichtung, an die Bodenqualität und -quantität ist mit ggf. geeigneten Kletterhilfen und ggf. Entwässerungssystem für die dauerhafte Begrünung der Fassadenflächen zu planen und entspr. auszulegen.

Regelungen zu weiteren Fassadenbegrünungen mit Kletter- und Rankpflanzen werden im Plangebiet für bestimmte Außenwände der Wohngebäude, für Fassadenflächen der Nebenanlagen sowie für Stützen von baulichen Anlagen getroffen, um die Qualität des Plangebiets weiter zu erhöhen. Für meist eingeschossige Nebenanlagen kann alternativ Spalierobst als indirekte Begrünung angepflanzt werden. Die Maßnahmen dienen v.a. zur Verbesserung des Mikroklimas und stellen ergänzte Lebensräume und Nahrungsquellen für die Fauna dar (weitere Ausführungen hierzu siehe Kap. 5.10 „Natur und Landschaft“).

5.12 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Im zeichnerischen Teil sind Flächen für Geh- und Fahrrechte für die Pflege / Wartung / Unterhaltung / Erneuerung der bodengebundenen Fassadenbegrünung des Parkhauses zugunsten der Städtischen Wohnbau bzw. von beauftragten Dritten festgesetzt. Wird das für das Parkhaus festgesetzte Baufenster nicht in vollem Umfang ausgeschöpft, sind die Flächen für Geh- und Fahrrechte entsprechend an der vorhandenen Gebäudekante anzupassen und vorzusehen.

Das eigentliche Anpflanzen wird im Textteil festgesetzt und in der Planzeichnung als Symbole für „sonstige Bepflanzungen“ dargestellt.

Das Parkhaus als Quartiersgarage stellt eine flächen- und kostensparende Lösung zur Sicherung ausreichender Parkmöglichkeiten in einem dicht besiedelten Quartier mit hohem Anteil an gefördertem Wohnungsraum dar. Aus städtebaulichen Gründen und zur Verbesserung des Kleinklimas sollen die Fassadenflächen des Parkhauses begrünt werden. Hierzu bedarf es der Ausweisung von Flächen, die zur Bepflanzung sowie zur Pflege, Wartung und Unterhaltung der begrünten Fassadenflächen dienen. Für diese Nutzung sind auf dem westlichen Grundstück mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen festzusetzen.

6 Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachgestaltung und Niederschlagswasserkonzept

Für ein einheitliches Erscheinungsbild des Quartiers sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig. Technische Dachaufbauten und –einbauten sowie Überdachungen und Pergolen auf Dachterrassen werden aus demselben Grund eingeschränkt.

Die festgesetzten Dachformen ermöglichen zudem eine Nutzung der Dachflächen als Terrassen sowie die Begrünung von Dachflächen, um positive Wirkungen für den lokalen Klimahaushalt, den Wasserhaushalt und die Artenvielfalt zu erreichen. Der festgesetzte Umfang (mindestens 70% der Dachflächen) und die festgesetzte Art der Dachbegrünung (mind. 15 cm Substratschicht) ermöglichen die Begrenzung der zur Sammlung und Versickerung des Niederschlagswasser notwendigen Mulden. Das Regenwasserkonzept kann damit umgesetzt werden.

Da die Verwendung von Photovoltaikanlagen Auswirkungen auf die Standortbedingungen der Dachbegrünung hat (Belichtungs- und Feuchtigkeitsgradienten), werden Festsetzungen zur Montagehöhe und -abstand der Panels getroffen.

Da das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort gesammelt und zum Teil versickert, zum Teil gedrosselt und in den Vorfluter eingeleitet werden soll, sind Dacheindeckungen sowie Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen nicht zulässig.

6.2 Fassadengestaltung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die die Lage und bauliche Kubatur der Gebäude restriktiv bestimmen, um für ein einheitliches Erscheinungsbild des Quartiers zu sorgen. Bei der Gestaltung der Fassaden sollen im Gegenzug Freiheiten der architektonischen Ausgestaltung entstehen, um die Individualität der Bauten und deren Bewohner zu betonen. Andere Anwohner sollen durch die Fassadengestaltung jedoch nicht beeinträchtigt bzw. durch Blendung beeinträchtigt werden können. Das Quartier vermittelt somit gleichzeitig den Eindruck einer stimmigen Geschlossenheit und einer lebendigen Vielfalt.

6.3 Gestaltung privater Freiflächen

Die bauliche Dichte des Quartiers bewirkt einen sparsamen Umgang mit der Fläche. Die verbleibenden Freiflächen sollen intensiv begrünt werden, um einen gestalterischen Ausgleich zu schaffen und positive Effekte für die Umweltgüter hervorzurufen.

Dementsprechend sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme von Zugängen, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätzen gärtnerisch anzulegen und mit vorzugsweise heimischen Laubbäumen, Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Unterhalt von Gehölzen dient zum langfristigen Erhalt von Bäumen, sodass die Anzahl der abgehenden Bäume geringgehalten und die stadtklimatische Wirkung eines alten Baumes lange gewährleistet werden kann.

Für private Freiflächen werden Pflanzfestsetzungen analog zu den öffentlichen Flächen getroffen, die zur Sicherung einer hohen freiraumgestalterischen und ökologischen Qualität beitragen sollen, u.a. indem heimische, klimaangepasste Arten verwendet werden.

6.4 Einfriedungen

Um einen stimmigen Gesamteindruck des Quartiers einschließlich der Außenanlagen zu erreichen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die die Gestaltung der Einfriedungen einschränkt bzw. harmonisiert. Insbesondere sollen sehr hohe Einfriedungen vermieden und Metallgitterzäune nur mit Begrünung zugelassen werden. Auch hier werden heimischen Laubgewächse explizit aufgeführt.

Außerdem ist es erforderlich, die Funktionsfähigkeit der Flächen zur Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, die auf privaten wie auf öffentlichen Flächen liegen, zu sichern. Der Bebauungsplan trifft aus diesem Grund einschränkende Festsetzungen für die Art der Einfriedung zu diesen Flächen hin.

6.5 Außenantennen

Technische Anlagen wie Antennen, Satellitenempfangsanlagen etc. stören den Gesamteindruck des Quartiers und werden daher in der Anzahl bzw. auf die Dachflächen mit entsprechendem zurückversetzten Anbringungsort begrenzt. An den Fassadenflächen sind diese Anlagen nicht zulässig.

6.6 Niederspannungsfreileitungen

Oberirdische Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) nicht zulässig. Aus diesem Grund wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, sodass sämtliche Leitungen im Plangebiet unterirdisch zu verlegen sind.

6.7 Abweichende Abstandsflächen

Die Bebauungsstruktur mit insgesamt 125-130 Wohneinheiten erfordert eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen. Diese werden in Form einer kompakten Parkgarage für die Anwohner realisiert. Um das Parkhaus in der erforderlichen Dimensionierung errichten zu können, bedarf es einer einseitigen Grenzbebauung (westliche Gebäudekante). Die Voraussetzungen im Sinne von § 6 Abs. 3 Nr. 2 LBO sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf dem angrenzenden westlichen Grundstück ist eine entsprechende Baulast einzutragen, welche ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist.

6.8 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die PKW-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird basierend auf Grundlage der ortsspezifischen verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen in Kehl auf 1,5 Stellplätze erhöht. Ausgeschlossen im Sinne eines kosteneffizienten Bauens und Vermietens sowie eines bedarfsgerechten Mobilitätsangebots sind Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus nach dem jeweils geltenden Landeswohnraumförderungsgesetz; hier gelten 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit.

Aufgrund des hohen Fahrradbesitzanteils in den Kehler Haushalten von 2,8 Fahrrädern in einem Durchschnittshaushalt (in Städten vergleichbarer Größe 1,9 Fahrräder pro Haushalt) und des jetzt schon hohen Radverkehrsanteils im Kehler Modal Split (23 % generell und 31% im Binnenverkehr im Jahr 2014) sowie der weiteren Förderung des Radverkehrs in einer für diesen Zweck topografisch und klimatisch günstigen Region soll eine entsprechend hohe Zahl an Fahrradstellplätzen bei Wohnbauvorhaben eingefordert werden.