

## ENTWURF

## BEGRÜNDUNG ZUR "EINBEZIEHUNGSSATZUNG ALTENBRUCHSTRASSE" IN KEHL-LEUTESHEIM



## 1. Anlass und Planungsziel

Die Altenbruchstraße ist durch eine gemischte bauliche Nutzung und die Erschließung von gewerblichen Flächen im hinteren Bereich geprägt. Der Übergang zur freien Landschaft ist nicht klar definiert. Der Bedarf nach Klärung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsrands ist gegeben.

Gemeinden können durch Innenbereichssatzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung). Damit kann dem Belang einer geordneten Entwicklung des Übergangsbereichs von besiedelter Fläche zum Freiraum ausreichend genüge getan werden.

Mit Inkrafttreten der Satzung werden alle Grundstücke im Geltungsbereich dem sog. Innenbereich zugeordnet; bauliche Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind dann auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Außerdem treten die in der Satzung dargestellten Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Kraft.

### Verfahren

Satzungen gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB sind unter Berücksichtigung gewisser Voraussetzungen das geeignete Instrument, um zu regeln, welche Flächen dem planerischen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen sind. In den Satzungen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. § 9 Abs. 6 BauGB und § 31 BauGB sind entsprechend anzuwenden. Ergänzend sind § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden.

In § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 BauGB sind die Anforderungen an die sog. Einbeziehungssatzung formuliert:

- Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt (§ 34 Abs. 4 Nr. 3).
- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).
- Mit der Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Das BauGB sieht für eine Innenbereichssatzung keinen Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vor. Der Gemeinderat beschließt daher lediglich die Beauftragung der Verwaltung zur Erarbeitung der Satzung.

Gem. § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren können der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Träger öffentlicher Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener

Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung bzw. die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die während der Beteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen werden anschließend gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Werden die Grundzüge der Planung durch die vorgebrachten Belange nicht berührt, ist das Verfahren der Satzung abgeschlossen. Die Satzung ist durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen. Mit der Öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## **2. Vorhandene Planungen und Untersuchungen**

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

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Kehl am Rhein ist vom Regierungspräsidium Freiburg am 24.09.2004 Az. 21-2511.1-5 genehmigt worden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 16.10.2004 wurde die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wirksam.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kehl ist die vorgesehene Einbeziehungsfläche als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt.

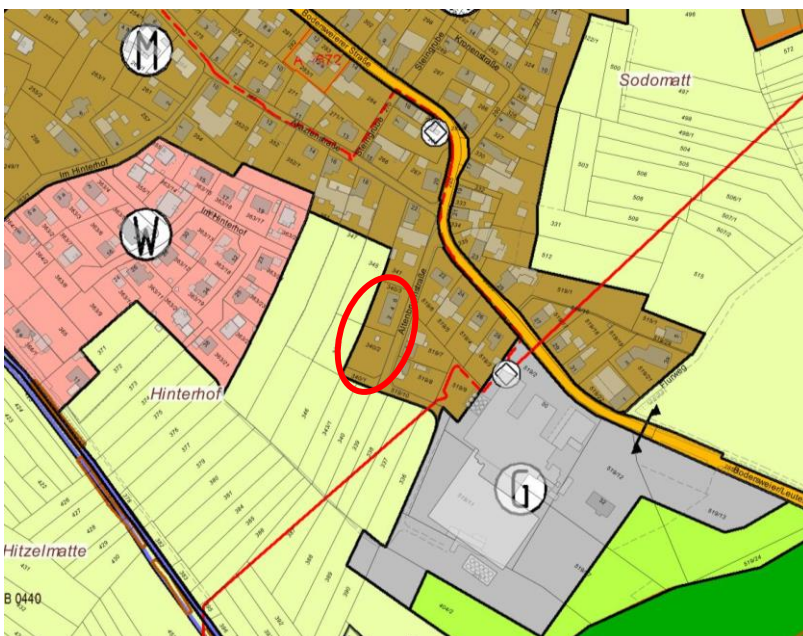


Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kehl mit Darstellung des Geltungsbereichs

### **2.1 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für die Einbeziehungsflächen liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Die Satzung setzt für den gesamten Geltungsbereich ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest.

## **2.2 Einzelhandelskonzept**

Zielgebend für die Bauleitplanung ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl mit der 1. Fortschreibung, das vom Gemeinderat als informelles städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde und welches somit einen öffentlichen Belang darstellt.

Wesentliche Ziele der auf den Einzelhandel bezogenen planungsrechtlichen Festsetzungen sind der Schutz der Funktionsfähigkeit der Innenstadt bzw. der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung von Gewerbeflächen für Handwerk, produzierendes und verarbeitendes Gewerbe. Einzelhandelsbetriebe sollen gem. dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl mit der 1. Fortschreibung in Mischgebieten im Einzelfall zugelassen werden, u. a. wenn sich der Standort in integrierter und teilintegrierter Lage befindet.

Die Einbeziehungsflächen befinden sich am südöstlichen Ortsrand in Kehl-Leutesheim. Der Standort für Einzelhandel befindet sich weder in integrierter noch in teilintegrierter Lage. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> sollen demgemäß ausgeschlossen werden.

Um den Verkauf von auf den Flächen produzierten Waren zu ermöglichen, soll auf den Mischgebietsflächen ein sog. Handwerkerprivileg aufgenommen werden. Dies erlaubt, ausnahmsweise Verkaufsflächen zuzulassen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

## **2.3 Vergnügungsstättenkonzept**

Zielgebend für die Bauleitplanung ist zudem das Vergnügungsstättenkonzept, das vom Gemeinderat ebenfalls als informelles städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde und welches somit einen öffentlichen Belang darstellt.

Die Ortschaft Leutesheim ist durch dörfliche Strukturen geprägt. Im Ortskern findet man zahlreiche Fachwerkhäuser mit Denkmälern und Ensembles. Leutesheim bietet einen hohen Wohnwert, den es zu schützen gilt. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass die dörfliche Struktur zerstört wird. Sie können sich negativ auf die Wohnnutzung und das Ortsbild auswirken. Auf den Flächen sollen aus Gründen des Immissions-schutzes generell keine Vergnügungsstätten zugelassen werden. Hier sind die Flächen ausschließlich dem Wohnen und kleineren Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorzubehalten.

## **2.4 Plangebiet und umliegende Bebauung**

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am südöstlichen Ortsrand in Kehl-Leutesheim, in der Altenbruchstraße. Er hat eine Größe von ca. 1.600 m<sup>2</sup> und umfasst die Grundstücke mit den Flurstück-Nrn. 340/2 und 340/3. Das Plangebiet wird im Norden und

Osten begrenzt durch Wohnbebauung, im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die östlich angrenzende Altenbruchstraße. Die Altenbruchstraße verläuft in Nord-Süd-Richtung und knickt dann Richtung Osten zur Erschließung von gewerblichen Lagerflächen, die im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Jaeniche“ liegen, ab.

Die Fläche mit der Flurstücknummer 340/2 wird derzeit als Garten genutzt, auf Flurstücknummer 340/3 befindet sich ein Gebäude mit drei Reihenhäusern.



Abb. 2: Digitales Orthofoto - Planbereich rot gekennzeichnet

Die Umgebungsbebauung entlang der Altenbruchstraße ist geprägt durch Wohnbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen, z. T. mit Ökonomiegebäuden. Die nordöstlich an die Altenbruchstraße anschließende Bodersweierer Straße ist geprägt durch Wohnbebauung mit Ökonomiegebäuden.

In der westlichen Umgebung des Plangebiets befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet, welches im rechtsgültigen Bebauungsplan „Hinterhof“ liegt. Der Bebauungsplan ist 1997 in Kraft getreten. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hinterhof“ wird zur Sicherung einer späteren Verkehrsanbindung in östlicher Richtung eine öffentliche Verkehrsfläche von 7,0 m Breite festgesetzt. Damit wird im Falle einer Baugebietserweiterung in östlicher Richtung die Verbindung zur Altenbruchstraße ermöglicht.

Die Fläche mit der Flurstücknummer 340/1, die südlich an das Plangebiet angrenzend, dient aktuell der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Im Falle einer Erweiterung des Wohngebietes „Hinterhof“, kann die Fläche zur Erschließung des Wohngebietes aus östlicher Richtung herangezogen werden.

Westlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die als Grünland genutzt werden. Hier ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche...) zu rechnen.

In der östlichen Umgebung des Plangebietes befindet sich der rechtsgültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Jaeniche“. Der Bebauungsplan wurde zur Erweiterung des Gewerbebetriebs „Jaeniche“ aufgestellt. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Bodersweierer Straße (Kreisstraße K5365).

## 2.5 Grundwasserstände

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

Die Geländehöhe der Altenbruchstraße liegt derzeit zwischen ca. 132,20 ü. NN. und ca. 132,50 ü. NN.

Es wird die Grundwassermessstelle 173/113-7 (128 NBA Leutesheim) herangezogen. Zur groben Abschätzung der Grundwasserstände wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstelle nachfolgende niedrigste, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt, wobei für die Messstelle die Werte nach der Staustufenfertigstellung herangezogen worden sind.

Die Werte der Grundwassermessstelle sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

<b>Grundwasser- messstelle</b>	<b>Niedrigster Grundwasserstand [m ü. NN.]</b>	<b>Mittlerer Grund- wasserstand [m ü. NN.]</b>	<b>Höchster Grund- wasserstand [m ü. NN.]</b>
173/113-7 128 NBA Leutesheim	129,9 (am 08.03.1987)	130,58 (nach Staustufen- ausbau 1974)	131,02 (am 20.12.1999)

Die in der o. g. Tabelle dargestellten maximalen Grundwasserstände sind Montagswerte, d. h. der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert kann zwischen zwei Montagswerten liegen und ist somit evtl. noch höher. Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

## 2.6 Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz dient der Sicherung der Lebensgrundlagen. Kehl ist mit seiner Lage an Schutter, Kinzig und Rhein ein besonders kritischer Punkt. Mit einem aufwändigen Sanierungsprogramm sollen die Deiche im Ortenaukreis bis zum Jahr 2015 von der Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg (Gewässer 1. Ordnung) saniert werden. Das Kulturwehr Kehl/Straßburg und die Polder Altenheim sind die ersten in Baden-Württemberg verfügbaren Anlagen zur Hochwasserrückhaltung am Oberrhein und gehören zum Integrierten Rheinprogramm (IRP). Das IRP hat zum Ziel, neben dem Hochwasserschutz auch die verlorengegangene naturnahe Auelandschaft wiederherzustellen.

Die Hochwassergefahrenkarten (HWGK) weisen für das Plangebiet eine Hochwassergefahr durch HQextrem aus. Das Plangebiet gilt im Sinne des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Eine Kennzeichnung des gesamten Plangebiets gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet,

bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, ist damit notwendig. Konkrete bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser sind gem. dem geltenden Wasserrecht im Plangebiet vorzusehen.

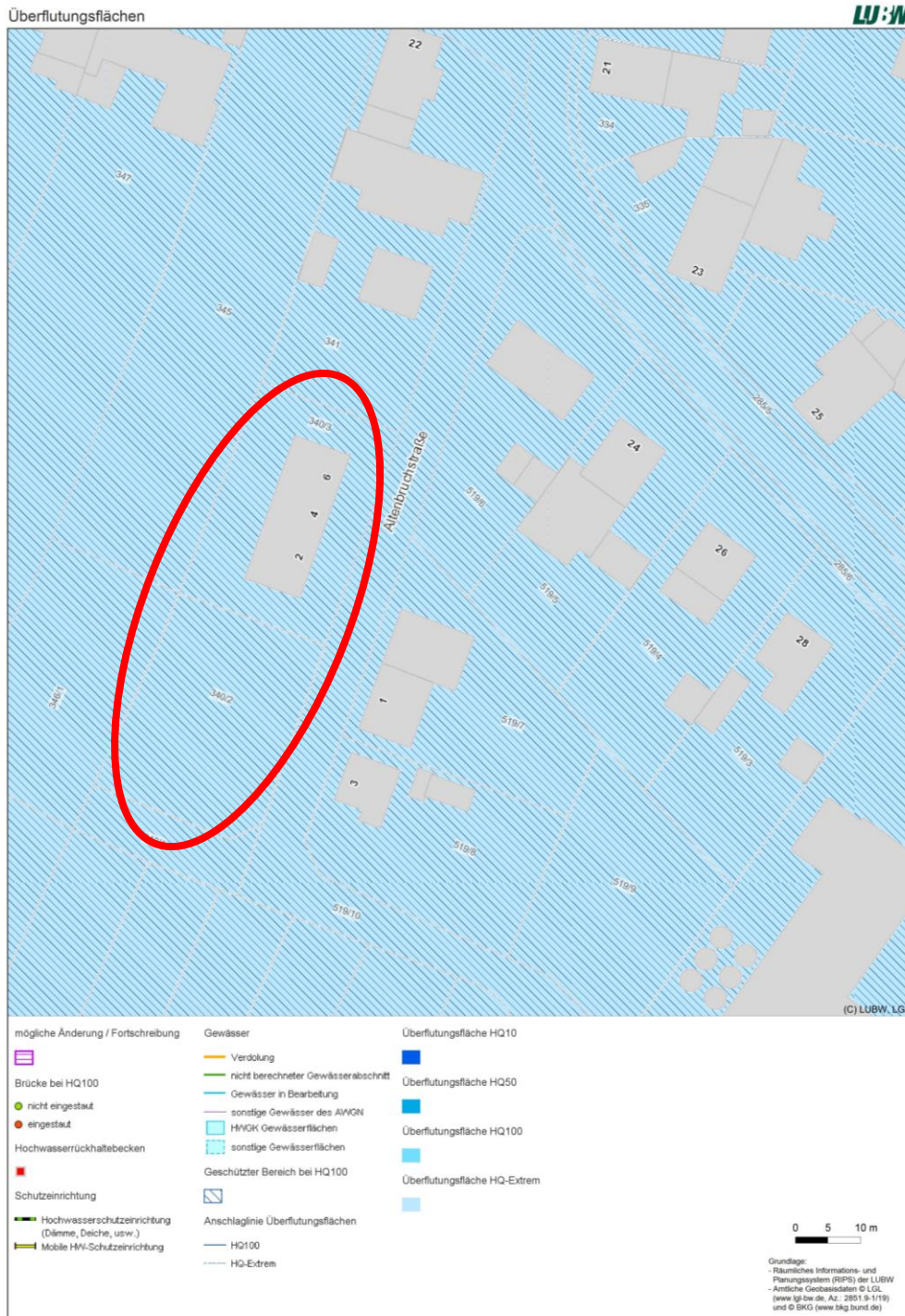


Abb. 3: Überflutungsflächen Altenbruchstraße, Kehl-Leutesheim (LUBW)

Für nähere Informationen zu diesem Thema wenden Sie sich bitte an das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 53.1, als für die Erstellung der Hochwassergefahrenkarten zuständige Behörde.

## **2.7 Altlasten**

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

## **2.8 Kampfmittel**

Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen in die Flächen ist eine multitemporale Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zu beantragen.

## **2.9 Archäologische Kulturdenkmale**

Im Bereich der Flächen sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

## **2.10 Belange des Umweltschutzes**

Mit der Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereiches und auch in der näheren Umgebung befinden sich keine amtlich festgesetzten Schutzgebiete, wie z. B. Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotop vorhanden. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs, der bereits vorhandenen Nutzungen auf den Flächen und in der Umgebung und deren Prägung durch die bebaute Ortslage sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen als gering anzusehen.

Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes sind allgemein als sehr gering einzuschätzen.

## **3. Ziele und Inhalte der Satzung**

Durch die Satzung sollen die Grundstücke mit den Flurstück-Nrn. 340/2 und 340/3 in Kehl-Leutesheim gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen auf den Flächen richtet sich dann nach § 34 BauGB. Einschränkend werden zusätzlich die folgenden Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen.



## 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Auf den Flächen wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

Auf Grundlage der vom Gemeinderat der Stadt Kehl beschlossenen Konzepte (Vergnügungsstätten- und Einzelhandelskonzept mit der 1. Fortschreibung) werden die zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Um den Verkauf von auf den Flächen produzierten Waren zu ermöglichen, soll auf den Mischgebietsflächen ein sog. Handwerkerprivileg in Form von klar definierten Verkaufsflächen ausnahmsweise zugelassen werden können. Nähere Erläuterung siehe hierzu vorherige Punkte.

Die einbezogenen Flächen grenzen Richtung Osten an die Altenbruchstraße. Die Straße dient auch zur untergeordneten Erschließung der hinteren Grundstücke, die sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Jaeniche“ befinden und als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet festgesetzt sind. Tankstellen werden für diesen Bereich wegen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der immissionstechnischen Problematik in Bezug auf die Wohnbebauung nicht zugelassen. Eine nutzungsverträgliche Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstiger gebietstypischer Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind hingegen zulässig.

## 5. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt sowie die Erschließung für sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt über die bereits vorhandene „Altenbruchstraße“, die östlich an den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung angrenzt. Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung können über eine Verlängerung der vorhandenen Anlagen und Einrichtungen gesichert werden. Dach- und Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit im Geltungsbereich zu versickern.