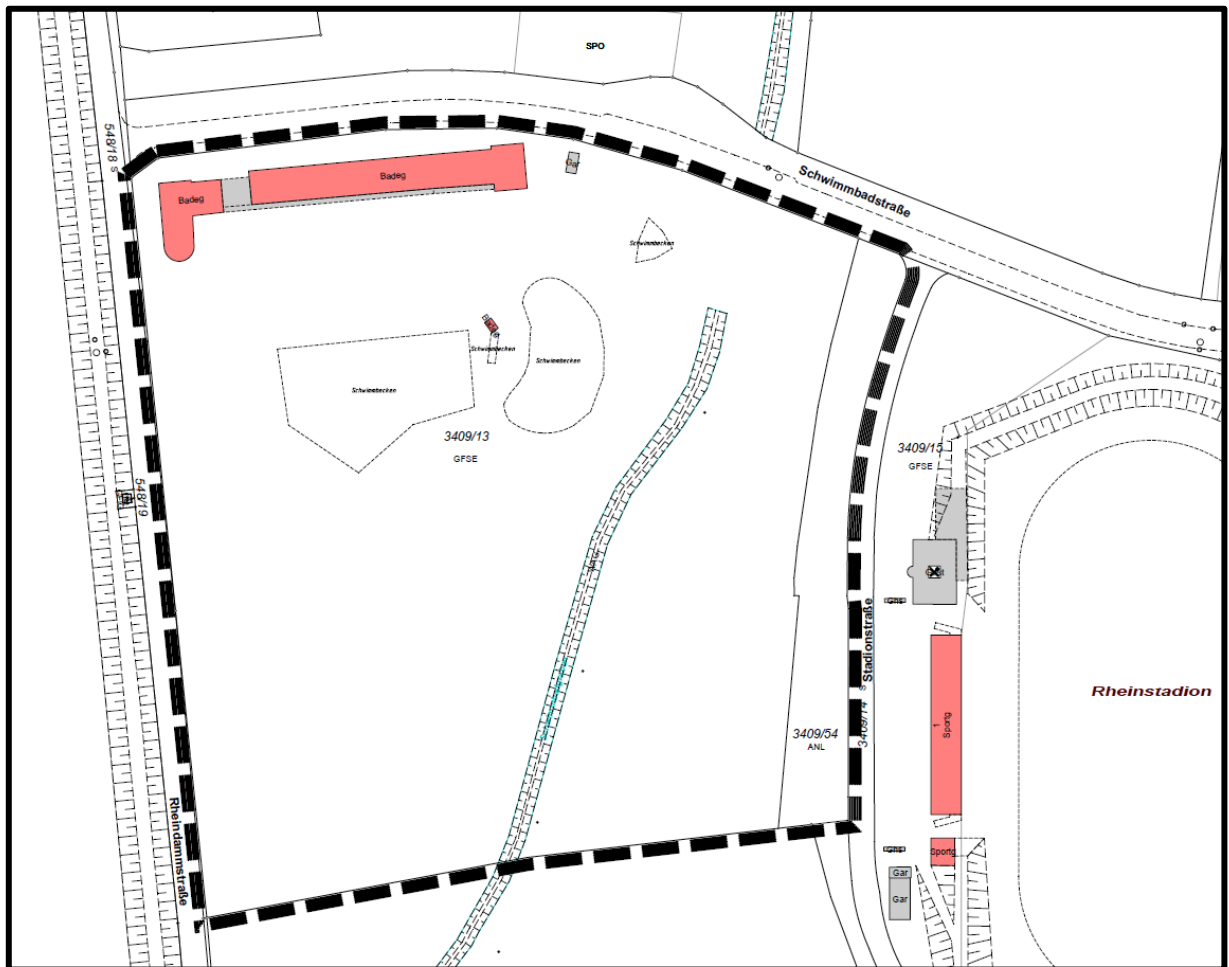


Bebauungsplan "Kombibad" in Kehl-Stadt

BEGRÜNDUNG



Stadt Kehl

Offenlage

Nachhaltige
Stadtentwicklung

Stand: 03.02.2026



Inhaltsverzeichnis

I	Notwendigkeit der Planaufstellung	1
II	Vorhandene Planungen und Untersuchungen.....	1
II.1	Regionalplanung	1
II.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	1
II.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	2
II.4	Grundwasserstände	2
II.5	Hochwasserschutz	3
II.6	Bodenschutz/Altlasten	3
II.7	Kampfmittel	4
II.8	Archäologische Kulturdenkmale	4
II.9	Klimaökologisches Gutachten.....	4
III	Planungsziele	5
IV	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	5
IV.1	Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	5
IV.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Absatz 3 BauGB)	5
IV.3	Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	6

I Notwendigkeit der Planaufstellung

In Kehl-Stadt soll der Bebauungsplan "Kombibad" aufgestellt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig.

II Vorhandene Planungen und Untersuchungen

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

II.1 Regionalplanung

Die Stadt Kehl ist Mittelzentrum. Mittelzentren dienen der Deckung des gehobenen seltener auftretenden qualifizierten Bedarfs. Zentrale Orte versorgen eine größere Fläche in ihrem Umland, den sogenannten Verflechtungsbereich. Zum Mittelbereich der Stadt Kehl gehören die Gemeinden Rheinau und Willstätt. Eine Sonderstellung nimmt das Mittelzentrum Kehl durch seine unmittelbare Nähe zum französischen Oberzentrum Straßburg ein.

Im Regionalplan wird zum Ausdruck gebracht, dass in grenznahen Orten die Verflechtungen zum Elsass zu berücksichtigen sind. Für Kehl bedeutet das, dass die Stadt in Zukunft weitere zentrale Funktionen wahrnehmen und ausbauen kann, die sich aus ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zur Europastadt Straßburg ableiten. Über die Regionsgrenze hinweg zum Elsass bestehen im Einzelhandelssektor und bei den privaten Dienstleistungen strukturbedingte Verflechtungen.

Die Stadt Kehl hat im Regionalplan die gewerbliche Funktion einer Industrie- und Gewerbevorsorgezone, die industrielle und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten größeren Umfangs zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes ohne Flächenbegrenzung eingeräumt.

II.2 Vorbereitende Bauleitplanung

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 37.600 qm. Auf der Fläche befindet sich das Kehler Freibad, das seit 2021 geschlossen ist. Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kombibad“ fest.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kombibad" in Kehl-Stadt ist im Flächennutzungsplan vom 16.10.2004 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ dargestellt. Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf fest und ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung in eine Gemeinbedarfsfläche anzupassen.

Es soll ein einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird, mit ca. 10.900 m² weniger als 20.000 m² beträgt. Zudem wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (s. § 13a Abs. 1 S. 3 ff BauGB)

II.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest.

II.4 Grundwasserstände

Die natürliche Grundwasserfließrichtung im Raum Kehl verläuft großräumig parallel zum Rhein in nördlicher Richtung. Im Bereich der unmittelbaren Standortumgebung liegt jedoch als Folge der 1974 begonnenen Rheinstauhaltung in Gamsheim eine hydrogeologische Besonderheit vor. Der Staustufenbetrieb führt zu einer permanenten Wasserspiegelerhöhung des Rheines sowie der Kinzig. Dadurch filtriert im Ufernahbereich Wasser in den Aquifer. Absenkb Brunnen sowie Dichtwände bzw. Drainageleitungen entlang des Rheins und der Kinzig sollen ein durch die Stauhaltung verursachtes Ansteigen des Grundwasserspiegels im Stadtgebiet verhindern.

Grund- wassermess- stelle	niedrigster Grundwasser stand [m. ü. NN.]	mittlerer Grundwasser stand [m. ü. NN.]	mittlerer höchster Grundwasser stand [m. ü. NN.]	Höchster bekannter Grundwasser stand [m. ü. NN.]
144/064-7 NBA Kehl	134,42 (14.08.2006)	135,20 (Juni 1996)	135,40 (22.12.1997)	137,11 (03.06.2013)

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.

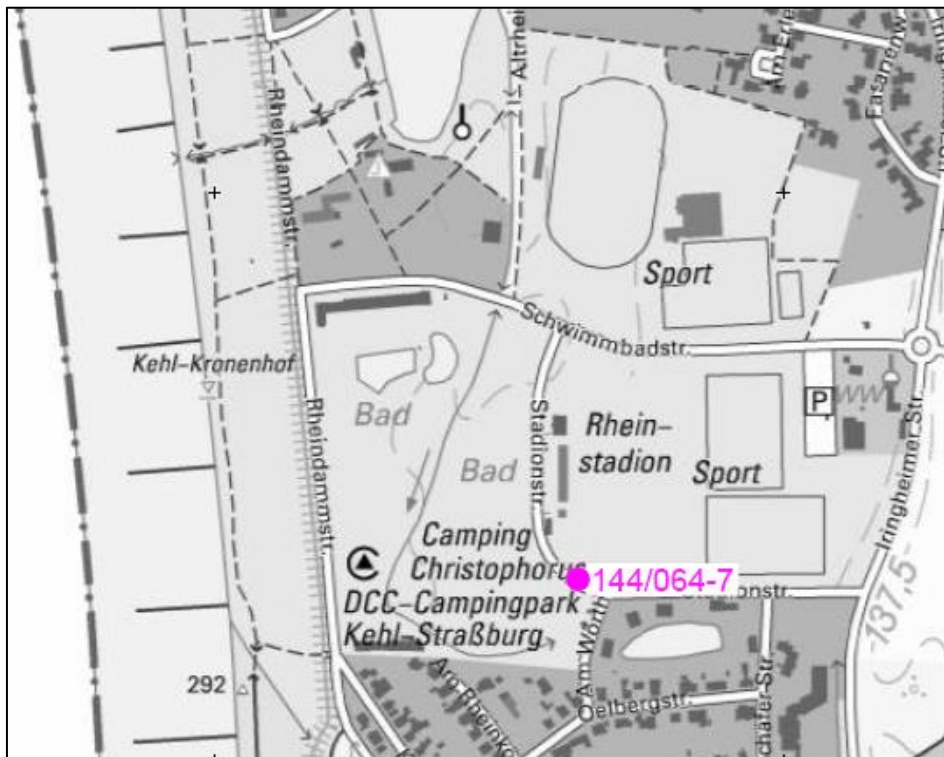


Abb. 1: Lageplan Grundwassermessstelle

II.5 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 werden die Deiche im Ortenaukreis von der Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg (Gewässer 1. Ordnung) saniert. 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.

Das Wasserhaushaltsgesetz sieht die gesetzliche Erstellung von Hochwassergefahrenkarten vor. Diese liefern die für einen vorbeugenden Hochwasserschutz notwendigen Informationen und Planungsgrundlagen. Insbesondere durch die Darstellung von möglichen (Hoch-) Wassertiefen soll auf eine an Hochwasser angepasste Bebauung und Nutzung hingewirkt werden. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (wie Hochwasser) erforderlich sind, sollen deshalb gemäß § 5 Abs. 3 Nr.1 BauGB im Flächennutzungsplan und gemäß § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Auf die allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist hinzuweisen. In der Leitlinie „Hochwassergefahr und Strategien zur Schadensminderung in Baden-Württemberg“ wird angeführt, dass die wasserwirtschaftlichen Fachinformationen (Hochwassergefahrenkarten) bei Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen als Kennzeichnung zu übernehmen sind. Im Rahmen der Abwägung sind geeignete Festsetzungen zur Vermeidung neuer Schadensrisiken zu treffen.

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.

Das Plangebiet wird nach der derzeitigen Kenntnis auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Der Wasserspiegel bei einem HQextrem-Ereignis liegt bei etwa 138,8 m ü. NN.

Die Gefährdung ergibt sich bei einem Hochwasserereignis HQ100 ohne die Wirkung von Hochwasserschutzeinrichtungen, durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien bei einem Hochwasserereignis HQ100 an Brücken. 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 gemäß dem geltenden Wasserrecht im Plangebiet vorzusehen.

II.6 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 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.

Nach dem Baugrundgutachten von Geoconsult Ruppenthal vom 27.04.2020 werden Deckschicht und Schotter entsprechend der Verwaltungsvorschrift VwV des UM Baden-Württemberg, 2007, als Z0 eingestuft. Anfallender Bodenaushub darf demnach uneingeschränkt in bodenähnlichen Anwendungen und zur Verfüllung von Abgrabungen verwendet werden. Der Baugrundgutachter sollte zur Sohleabnahme herangezogen werden.

II.7 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbilddauswertung durch die Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld zwecks militärischer Altlastenerkundung durchgeführt.

Die Luftbilddauswertung hat eine potentielle Kampfmittelbelastung ergeben. Im gesamten Gebiet muss mit blindgegangenen Geschützgranaten gerechnet werden. Gemäß Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht weiterer Erkundungsbedarf (Kategorie 2) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, einen Fachplaner für Kampfmittelräumung oder einer Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung.

II.8 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kombibad" in Kehl-Stadt sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 - Landesamt für Denkmalpflege in 73712 Esslingen, Postfach 200 252 mit Dienstsitz in 79102 Freiburg, Sternwaldstr. 14 (per Post, per Fax: 0761/208-3544 oder per E-Mail: poststelle@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

II.9 Klimaökologisches Gutachten

Für das Plangebiet wurde von der GEO-NET Umweltconsulting GmbH eine Klimavorabschätzung zu den Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf der Fläche selbst und über das Plangebiet hinaus durchgeführt.

Das Gutachten kommt zu der Einschätzung, dass die umliegende Bestandsbebauung durch eine Neubebauung der Planfläche nicht negativ von den Veränderungen im

Strömungssystem beeinflusst wird. Durch größere Gebäude, Zuwegungen und Parkplatzflächen werden Flächen zur Kaltluftproduktion weniger, gleichzeitig sorgt die große Liegewiese für ein günstiges Humanbioklima vor Ort.

III Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kombibads geschaffen. Planungsziele sind eine Weiterentwicklung und städtebauliche Aufwertung des Standortes, durch:

- Integration der Gebäudevolumen in die Landschaft,
- Gestaltung eines modernen Kombibades,
- Synthese von Architektur und Natur, von gewachsenen Strukturen und neu gestalteter Landschaft.

IV Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

IV.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kombibad“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB fest.

Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen für ein kombiniertes hallen- und Freibad (sog. Kombibad), darunter Badebecken sowie sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienenden Anlagen und Einrichtungen, wie Startblöcke, Sprungtürme, Rutschen, sanitäre Einrichtungen, Umkleiden, Anlagen für die Schwimmbadtechnik, Erschließungswege, sonstige gepflasterte Flächen einschließlich Aufstellflächen für die Anlieferung oder die Ver- und Entsorgung sowie in die Anlage des Kombibads integrierte Nutzungen, wie eine Saunanlage und ein gastronomischer Betrieb.

IV.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Absatz 3 BauGB)

Im Plangebiet sind Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen. Diese sind auch in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 21.11.2025 aufgeführt.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik, z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampfhochdrucklampen zu verwenden. Die verwendeten Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen.

Nach der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kommt es zu einer Betroffenheit von Vögeln (Zweig-, Höhlen-, Halbhöhlen/Nischen- und Bodenbrüter), Fledermäusen und Reptilien (Mauereidechsen).

Zum Schutz dieser Arten sind Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, sog. CEF-Maßnahmen umzusetzen, um den entsprechenden Arten einen neuen Lebensraum bieten zu können. Die Gewährleistung der ökologischen Funktionalität der einzelnen Maßnahmen haben vor Eingriffen in das Plangebiet zu erfolgen.

Um Schädigungen der Arten im Planbereich zu verhindern sind als **Vermeidungsmaßnahmen** zeitliche Beschränkungen für die Baufeldräumung und die Bauzeiten einzuhalten. Zur Vermeidung von Lichtmissionen ist eine Beschränkung der

nächtlichen Beleuchtung festgesetzt. Zum Schutz der Reptilien während der Bauarbeiten sind die Tiere aus dem Planbereich in eine durch einen Reptilienzaun umzäunte Ausgleichsfläche zu setzen.

Als **CEF-Maßnahmen** ist als Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten eine ausreichende Anzahl an Fledermaus- und Brutvogelquartieren anzubringen und als zukünftige Lebensräume langfristig zu erhalten.

Weitere Einzelheiten zu den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, inkl. CEF-Maßnahmen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen, die der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Sämtliche Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans müssen über die gesamte Bauzeit hinweg durch eine ökologische Baubegleitung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Gesichtspunkte begleitet und kontrolliert werden.

Das geplante Vorhaben ist unter Beachtung und Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie des Einsatzes einer ökologischen Baubegleitung für die betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Brutvogelarten unter den Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG als zulässig einzustufen.

IV.3 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb gekennzeichneten Bäume (Naturdenkmale) sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten.

Für Bestandsbäume, die durch bauliche Anlagen überplant werden, ist als Ersatzpflanzung jeweils mindestens ein klimaangepasster, standortgerechter Baum gemäß der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen, Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung in 1 m Höhe mindestens 16 – 18 cm.

Die übrigen Bestandsbäume im Plangebiet, die nicht durch bauliche Anlagen überplant werden, sind zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichartige Sorte zu ersetzen.