

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Oase"
in Kehl-Kernstadt**

BEGRÜNDUNG



Inhaltsverzeichnis

I	Geltungsbereich, Notwendigkeit der Planaufstellung und Verfahren	1
II	Vorhandene Planungen und Untersuchungen	1
II.1	Regionalplanung	1
II.2	Vorbereitende Bauleitplanung	2
II.3	Grundwasserstände	2
II.4	Hochwassergefährdung, extreme Niederschlagsereignisse	5
II.5	Altlasten	6
II.6	Kampfmittel	6
II.7	Denkmalschutz /Archäologische Kulturdenkmale	6
II.8	Artenschutz, Rodungs- und Gehölzarbeiten	7
II.9	Luftbelastung	7
III	Planungsziele	9
IV	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	10
IV.1	Art der baulichen Nutzung, soziale Wohnraumförderung	10
IV.2	Maß der baulichen Nutzung	10
IV.3	Bauweise	12
IV.4	Überbaubare Grundstücksfläche	12
IV.5	Nebenanlagen	12
IV.6	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung	12
IV.7	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten	13
IV.8	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	13
IV.9	Vermeidung und Verringerung von Schäden durch Starkregen	14
IV.10	Artenschutz	14
IV.11	Energie, Brennstoffe	14
IV.12	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	15
IV.13	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	15
IV.14	Folgenutzung bei Eintritt bestimmter Umstände	16
V	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	16
V.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer	16
V.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Fassadengestaltung	16
V.3	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	16
V.4	Niederspannungsfreileitungen	17
V.5	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	17

I Geltungsbereich, Notwendigkeit der Planaufstellung und Verfahren

Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Kernstadt von Kehl. Das Gebiet wird von der Bierkellerstraße (im Osten), Kanzmattstraße (im Süden) und Rötzstraße (im Westen) umschlossen. Im Norden grenzt es an ein bebautes Grundstück an der Straße Hofreit. Das Quartier ist gut an die Innenstadt und an das ÖPNV-Netz angebunden und besitzt durch seine zentrale Lage, seinen für die bauliche Nutzung günstigen Zuschnitt und seine Größe von knapp 7.000 m² ein großes städtebauliches Entwicklungspotenzial.

Es ist der ausdrückliche Wille der Stadt Kehl, diese Fläche einer städtebaulichen Entwicklung für verschiedene Wohnformen ergänzt mit sozialen Nutzungen zuzuführen. Die Lage inmitten einer heterogenen Wohnbebauung mit eingestreuten Dienstleistungsbetrieben südlich der Innenstadt und in unmittelbarer Nähe zum Klinikum Kehl bietet sich idealerweise an für die geplanten unterschiedlichen sozialen Wohnnutzungen und eine Tagespflegeeinrichtung.

Um das Gebiet mit der angestrebten Nutzungsmischung, städtebaulichen Dichte und Gestaltqualität realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die städtebauliche Entwicklung und Ordnung regelt, notwendig. Die geplante Bebauung lässt sich nicht vollumfänglich gemäß § 34 BauGB aus der umgebenden Bebauung ableiten.

Der Bebauungsplan „Oase“ soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Auf dem Gelände befinden sich aufgegebene Wohn-, Freizeit- und Gastronomienutzungen sowie eine aufgegebene Tankstelle. Die baulichen Anlagen werden derzeit beseitigt. Mit dem Bebauungsplan ist eine Wiedernutzung der Fläche und städtebauliche Nachverdichtung im Gebiet verbunden. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und somit auch die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2a Nr. 2 BauGB sind nicht erforderlich.

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 strukturelle Verflechtungen.

Der Bauflächenbedarf soll vorrangig durch Ausschöpfen der im Siedlungsbestand vorhandenen Bauflächenpotenziale (einschließlich Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sowie ehemals gewerblich, militärisch oder verkehrlich genutzten Flächen) gedeckt sowie die Möglichkeit einer angemessenen Nachverdichtung in Bestandsgebieten genutzt werden (vgl. Regionalplan 2017, Plansatz 2.4.0.3). Im Bereich der Innenentwicklung soll eine maßvolle Bebauung mit Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Struktur entstehen.

Zudem ist die Stadt Kehl als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen festgelegt (vgl. Regionalplan 2017, Plansatz 2.4.1.2).

Das Plangebiet ist im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein als Siedlungsfläche dargestellt.

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 räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Oase" in Kehl-Kernstadt ist im Flächennutzungsplan vom 16.10.2004 als Wohnbaufläche dargestellt. Ebenfalls dargestellt ist die im Bestand vorhandene Umspannstation an der Rötzstraße.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

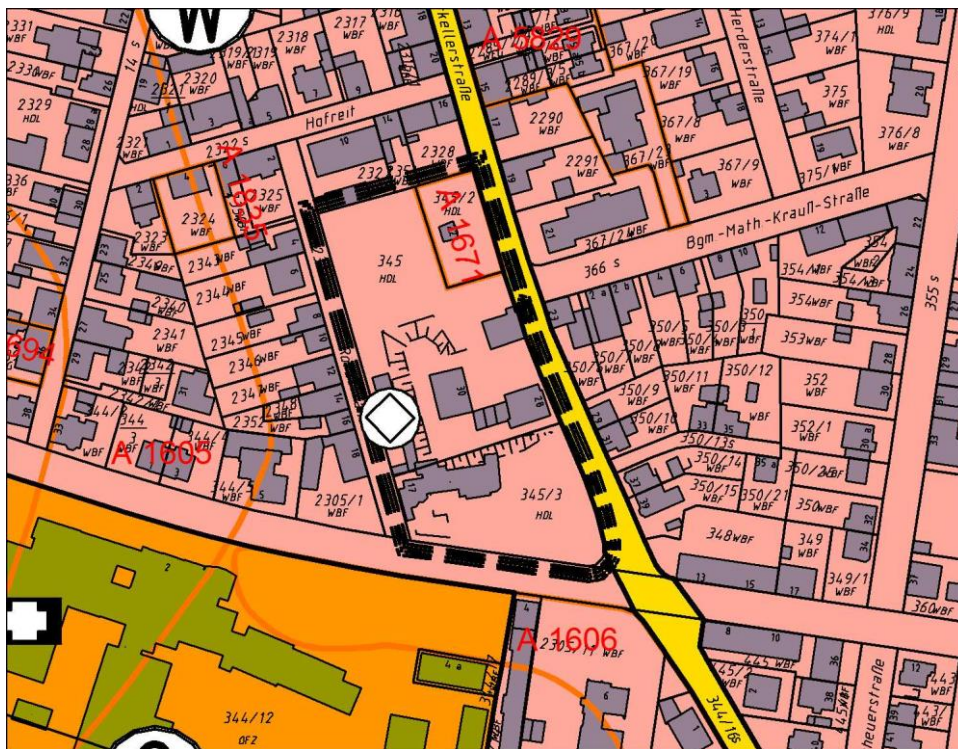


Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kehl mit Darstellung des Geltungsbereichs

II.3 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 Staufenbetrieb führt zu einer permanenten Wasserspiegelerhöhung des Rheines sowie der Kinzig. Dadurch filtrierte im Ufernahbereich Wasser in den Aquifer. Absenkbrunnen sowie Dichtwände bzw. Drainageleitungen entlang des Rheines und der Kinzig sollen ein durch die Stauhaltung verursachtes Ansteigen des Grundwasserspiegels im Stadtgebiet verhindern.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oase" in Kehl-Kernstadt liegt im Bereich der Grundwassermessstellen 135/064-6 (117 NBA Kehl), 143/064-2 (174 NBA Kehl) und 809/064-2 (176 NBA Kehl). Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Bebauungsplangebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstellen nachfolgende mittlere, höchste und mittlere höchste Grundwasserstände auf Grundlage der Messwerte von 1990 bis 2014 ermittelt.

Die bestehenden Geländehöhen des Gebiets liegen zwischen ca. 137,3 ü. NN. an der Rötzstraße und ca. 138,2 ü. NN. an der Bierkellerstraße.

Die Werte für diese Grundwassermessstellen sowie die interpolierten Werte für das Bebauungsplangebiet sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Grundwassermessstelle	mittlerer Grundwasserstand [m. ü. NN.]	höchster Grundwasserstand [m. ü. NN.]	Mittlerer höchster Grundwasserstand [m. ü. NN.]
135/064-6 117 NBA Kehl	134,35	135,68 (am 17.07.2000)	134,91
143/064-2 174 NBA Kehl	134,64	136,31 (am 03.06.2013)	135,40
809/064-2 176 NBA Kehl	134,98	135,92 (am 26.03.2001)	135,52
Bebauungsplangebiet	ca. 134,7 (Schätzwert)		135,3 (Schätzwert)

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

Die benannten Schätzwerte für den mittleren und den mittleren höchsten Grundwasserstand sind keine reinen Mittelwerte aus den Daten der Messstellen, sondern berücksichtigen die Abstände zu den Messstellen und die Grundwassergleichen im Plangebiet (s.u.). Die Werte sind absichernd abgeschätzt, d.h. gegenüber gerechneten Mittelwerten höher angesetzt.

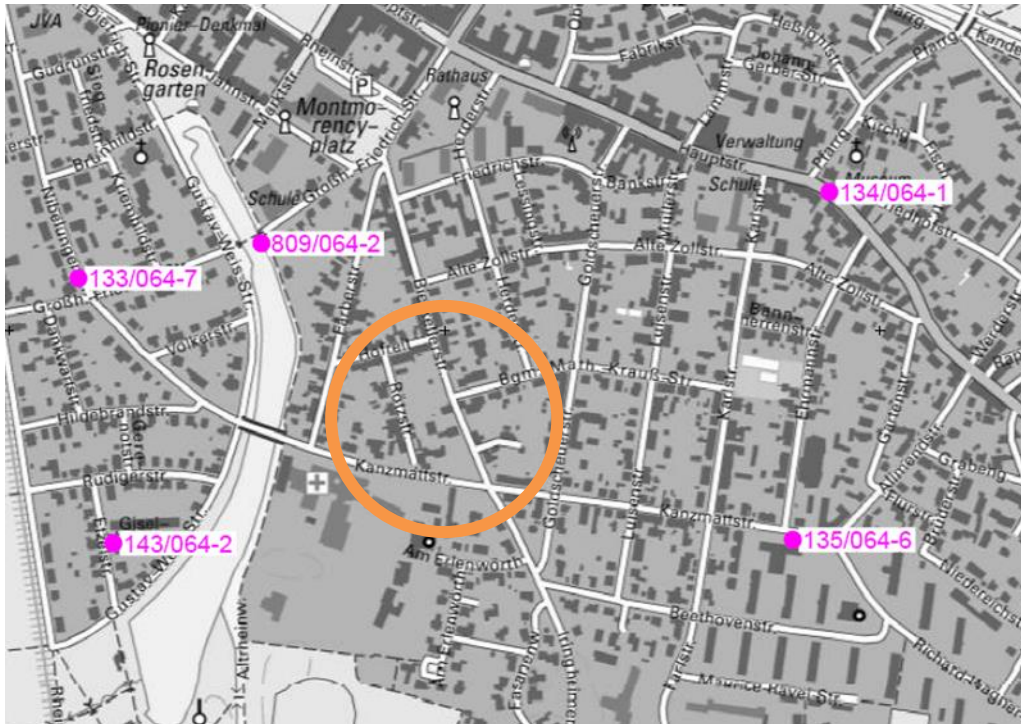


Abb. 2 Lageplan Grundwassermesstellen in Nähe des Plangebiets

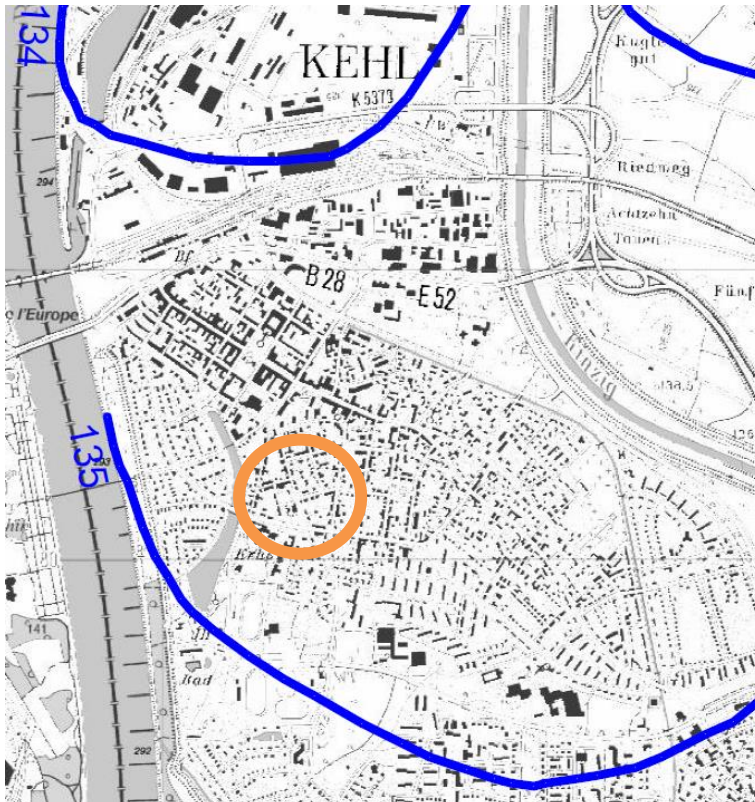


Abb. 3 Grundwassergleichen und Plangebiet

II.4 Hochwassergefährdung, extreme Niederschlagsereignisse

Das Plangebiet gilt im Sinne des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten; dies wird im Bebauungsplan 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.

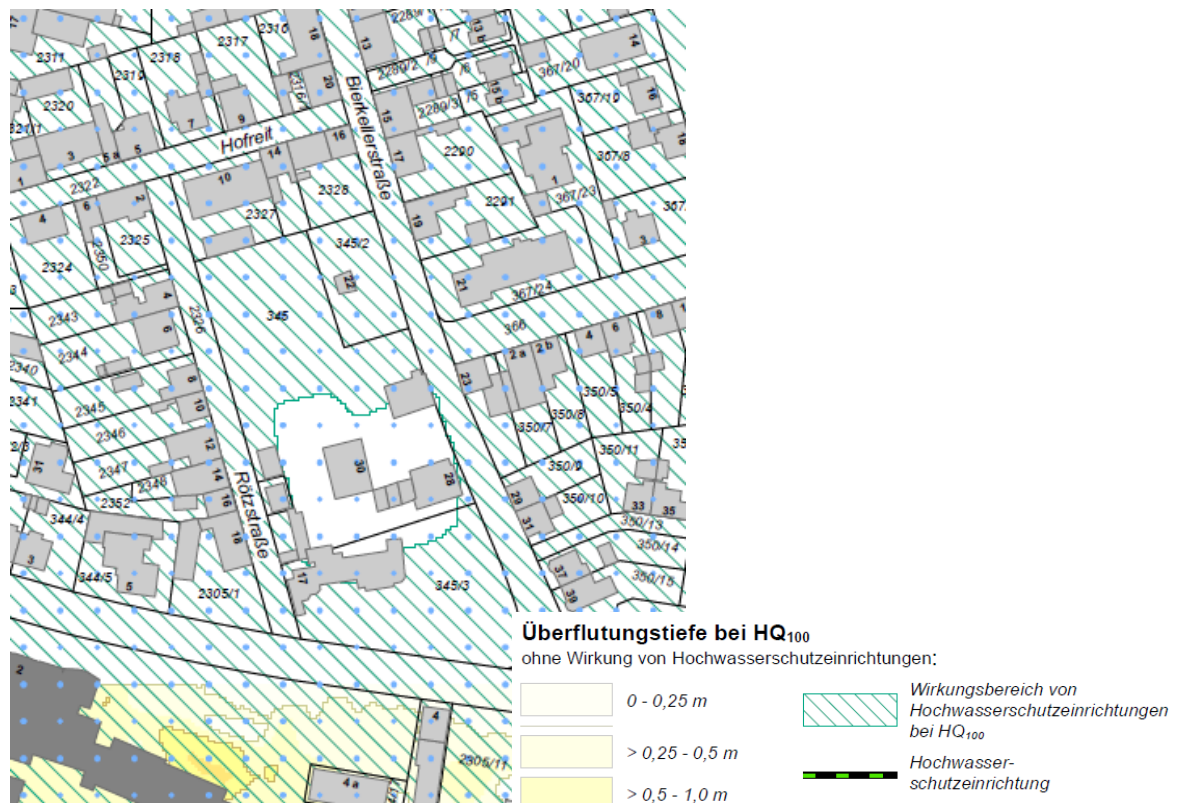


Abb. 4 Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Typ 1b Überflutungstiefen bei HQ₁₀₀ im Wirkungsbereich von Hochwasserschutzanlagen

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

Das Geländeniveau im Plangebiet liegt teilweise auf einer bei einem hundertjährlich auftretenden Hochwasserereignis überfluteten Geländehöhe (ca. 138,3 m üNN), wenn Hochwasserschutzanlagen bei der Prognose unberücksichtigt bleiben. 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 erwartende 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 geringgehalten wird. Ein vergleichbares Vorgehen wurde im südlich angrenzenden Baugebiet Schneeflären umgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe kommt damit auf einem Höhenniveau zu liegen, das über dem Geländeniveau liegt, das bei einem hundertjährlichem Hochwasserereignis bei Versagen des Hochwasserschutzes überflutet würde.

Weitergehende Festsetzungen sind aufgrund der gemäß Bebauungsplan zulässigen Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet, von denen 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 -rückhaltung berücksichtigt werden sollen. Auf die Regelungen der §§ 78b und 78c WHG wird hingewiesen. Möglichkeiten zur Information über das Thema werden an dieser Stelle genannt.

II.5 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.

In einem Teilbereich des Planungsgebietens wurde im Rahmen einer Altlastenerkundung eine schädliche Bodenveränderung durch aromatische und polyaromatische Kohlenwasserstoffe festgestellt.

Das Vorgehen zum Bodenaushub und zur -entsorgung von belastetem Bodenmaterial sowie die erforderlichen begleitenden Maßnahmen sind entsprechend dem Gutachten vom Büro Geo Umwelt Consult GmbH vom 20.03.2017 auszuführen.

Die betroffenen Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, nachrichtlich gekennzeichnet.

II.6 Kampfmittel

Im Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zwecks militärischer Altlastenerkundung beauftragt.

Die Luftbildauswertung des KMBD mit Schreiben vom 21.07.2017 und dem Aktenzeichen 16-1115.8/ OG-4271 hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach diesem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen. Die Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

II.7 Denkmalschutz /Archäologische Kulturdenkmale

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Im Geltungsbereich befinden sich Überreste einer Zollburganlage aus dem 13. Jahrhundert. Aufgemauert mit Bruchsandsteinen und großformatigen Backsteinen hat der Gewölbekeller eine Länge von 38 Meter und eine Breite von 25 Meter. Im Inneren befinden sich mehrere Quer- und Längsgewölbe. Die Anlage ist unter Denkmalschutz gestellt.

Die denkmalgeschützten Bereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich gekennzeichnet.

Für das geplante Vorhaben ist vorgesehen den denkmalgeschützten Gebäudeteil weitestgehend zu erhalten und zu überbauen. Der nachrichtlich gekennzeichnete Bereich „Abbruch“ kann aus technischen Gründen nicht erhalten werden und soll abgebrochen werden.

Im Vorlauf zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Wettbewerbsverfahren für die Überplanung des Gebietes durchgeführt. In den Ausschreibungsunterlagen zum Wettbewerb wurden die Bewerber über das Kulturdenkmal informiert. Die Teilnehmer sollten Lösungen unter Einbeziehung der unter Denkmalschutz gestellten historischen Anlage vorlegen. Der auf der Basis dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu realisierende Siegerentwurf sieht den Erhalt und die Überbauung des Denkmals vor.

Die Umsetzung der Planung wurde bereits vorab im Gespräch mit der Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium) abgeklärt. Die Obere Denkmalschutzbehörde hat dabei dem Vorhaben in dieser Form zugestimmt.

II.8 Artenschutz, Rodungs- und Gehölzarbeiten

Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung ist mit Vorkommen von relevanten Arten aus den Tiergruppen Vögel, Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauereidechse, Zauneidechse) und Amphibien (Kreuzkröte) zu rechnen. Dadurch können eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen § 44 BNatSchG für diese Gruppen nicht ausgeschlossen werden. Durch Maßnahmen kann die Auslösung von Verbotsverletzungen verhindert werden.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Gruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheiten, aber auch keine Verletzungen der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Hierzu zählen Gewässer bewohnende Arten und Gruppen wie Fische und Rundmäuler, Krebse, Muscheln, Wasserschnecken, Libellen, Käfer, Amphibien (außer Kreuzkröte), Landschnecken, Schmetterlinge, Farn- und Blütenpflanzen, Moose und Flechten.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von September 2018 sieht vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Mauereidechsen, deren dauerhafter Erhaltung und die dauerhafte Pflege, die Umsetzung der vorhandenen Individuen und ein Monitoring vor. Der Bebauungsplan nimmt diese Festsetzungen auf.

Weitere gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von September 2017 notwendige Vermeidungsmaßnahmen zur Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung (VM 1) sowie zum Laich von Kreuzkröten (VM 3) sind durch den Bauherren zu beachten und werden entsprechend in den Erschließungsvertrag aufgenommen.

Der Bebauungsplan trifft eine Festsetzung zur Vermeidung von Lichtemissionen.

Weitere Einzelheiten sind der artenschutzrechtlichen Abschätzung zu entnehmen, die der Begründung als Anlage beigelegt ist.

II.9 Luftbelastung

Das Plangebiet liegt in einem städtisch-industriell geprägten Raum mit erhöhten Belastungswerten, obwohl die gesetzlich definierten Grenzwerte in den letzten Jahren nicht überschritten wurden.

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 $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Der 24-Stunden-Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit liegt bei $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$, bei 35 zugelassenen Überschreitungen pro Kalenderjahr.

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.

An der Messstelle der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) nördlich der Eisenbahnbrücke auf der Landzunge zwischen Rhein und Yachthafen wurden folgende Werte ermittelt:

Jahr	Anzahl der Überschreitungen	Jahresmittelwert
2012	6	19 µg/m ³
2013	10	20 µg/m ³
2014	7	18 µg/m ³
2015	k.A.	k.A.
2016	0	16 µg/m ³
2017	12	17 µg/m ³

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 für das Plangebiet heranzuziehende Werte ermittelt:

Jahr	max. 1 h-Wert	Jahresmittelwert
2012	121 µg/m ³	24 µg/m ³
2013	145 µg/m ³	25 µg/m ³
2014	122 µg/m ³	26 µg/m ³
2015	k.A.	k.A.
2016	k.A.	25 µg/m ³
2017	k.A.	24 µg/m ³

Es kann festgestellt werden, dass auch im Jahr 2014 sowohl der 1-Stunden-Grenzwert, als auch der Jahresmittelwert für NO₂ in Kehl unterhalb der einzuhaltenden Grenzwerte liegen.

III Planungsziele

Das Areal Oase befindet sich in zentraler Innenstadtlage westlich der Bierkellerstraße und östlich der Rötzstraße. Das Quartier ist gut an die Innenstadt und an das ÖPNV-Netz angebunden und besitzt durch seine zentrale Lage, seinen Zuschnitt und seine Größe von knapp 7.000 m² ein großes städtebauliches Entwicklungspotenzial.

Es ist der ausdrückliche Wille der Stadt Kehl diese Fläche einer städtebaulichen Entwicklung für verschiedene Wohnformen ergänzt mit sozialen Nutzungen zuzuführen.

Für die Ideenfindung mit dem Ziel auf dieser Fläche eine Bebauung mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu realisieren wurde ein offener Investorenwettbewerb ausgeschrieben. Im Auslobungstext wurden klar definierte Vorgaben zu Dichte, Geschossigkeit, Nutzungsmischung, Stellplätze, aber auch Umgang mit dem Kulturdenkmal vorgegeben.

Der Wettbewerb wurde im November 2015 ausgeschrieben, die Grundstücksvergabe wurde im Juli 2016 beschlossen.

Grundlegendes Planungsziel im Gebiet ist, eine Bebauung zu erhalten, die sich durch eine hohe städtebauliche Qualität, verschiedene Wohnformen und Bautypologien auszeichnet und dadurch von der umliegenden Bebauung absetzt. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf ökologische Aspekte und auf die sich strukturell ändernden Bedingungen, hervorgerufen durch den demografischen Wandel, gelegt.

Bestand

Im nördlichen Bereich befanden sich ein asphaltierter Parkplatz mit rund 60 Stellplätzen und ein Imbiss im ehemaligen Tankstellengebäude. Im mittleren Bereich befindet sich, teilweise erdüberdeckt, der unter Denkmalschutz stehende Bierkeller. Auf diesem standen zwei Wohnhäuser, die vollständig abgebrochen werden. Im südlichen Bereich wurde die Golfklausen mit einem Freibereich zur Kanzmattstraße ebenfalls abgebrochen.

Angrenzend an das Quartier befinden sich südlich der Kanzmattstraße neben dem Ortenau Klinikum Kehl das medizinische Versorgungszentrum Kehl mit mehreren Facharztpraxen, die Rettungswache des Deutschen Roten Kreuzes und die kirchliche Sozialstation Kehl-Hanauerland.

Planung

Im Plangebiet sollen als Erstnutzung Geschosswohnungsbauten und verdichtete Wohnformen entstehen. Dabei wird auf unterschiedliche Nutzungsansprüche eingegangen. Die Integration altengerechter Wohnangebote soll zu einer sozialen Durchmischung beitragen. Neben betreutem Wohnen, Altenwohnen, Tagespflegeeinrichtungen und Seniorenwohngemeinschaften soll auch Wohnraum für Familien und sozial schlechter gestellte Personen gebaut werden.

Das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Zollburgenanlage soll in seinen Grundmauern erhalten bleiben. Darauf aufstockend soll ein insgesamt dreigeschossiges Gebäude plus Dachgeschoss entstehen, worin Wohnnutzungen und die Tagespflege untergebracht werden. Durch die Freilegung der Grundmauern, ist die Mauerstruktur von außen für die Öffentlichkeit einsehbar. Im Erdgeschoss soll ein großzügiger Eingangsbereich für die Anlage realisiert werden, wodurch das Denkmal für die Öffentlichkeit zugänglich ist.

Durch private Grünflächen im Quartiersinneren wird das Wohngebiet aufgelockert und bietet Raum für Begegnungen der Bewohner untereinander.

Im südlichen Bereich soll entlang der Kanzmattstraße ein Baukörper für eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistungsbetrieben (Arztpraxen) und einer Einzelhandelsnutzung

(Apotheke) entstehen. Eine Kooperation der Dienstleister mit dem schräg gegenüberliegenden Klinikum und Versorgungszentrums ist angedacht.

Die notwendigen Stellplätze sollen auf Grund der hohen baulichen Dichte und der Anzahl der Wohnungen in Tiefgaragen und neun oberirdischen Stellplätzen untergebracht werden. Dies führt zu einer störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Die Wärmeversorgung erfolgt im gesamten Plangebiet über einen Anschluss an das Nahwärmenetz mit Heizzentrale im südöstlich gelegenen Stadtquartier Kreuzmatt. Ein entsprechender Anschluss- und Benutzungszwang ist vertraglich und über den Eintrag einer Unterlassungsdienstbarkeit in das Grundbuch dauerhaft zu sichern.

IV Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

IV.1 Art der baulichen Nutzung, soziale Wohnraumförderung

Entsprechend der Ausweisung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan in diesem Gebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oase“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht zulässig sind.

Zentrales Ziel des Bebauungsplans ist es, in einem bestehenden Quartier eine Nachverdichtung insbesondere mit Wohnraum für soziale Zwecke und dieses Wohnen ergänzenden Nutzungen zu erreichen. Damit außerdem der vorhandene Gebietscharakter im Baugebiet nicht gestört wird bzw. zur Konfliktvermeidung, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Ziel der Stadt ist, im Plangebiet sozialen Wohnungsbau zu fördern. Hierzu wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt, dass im Plangebiet elf Wohnungen erstellt werden, die gemessen an der marktüblichen Miete für 10 Jahre zu einem um 20 % verringerten Mietpreis zu vermieten sind. Für die Nutzung dieser Wohnungen sind nur Personen mit Wohnberechtigungsschein berechtigt. Zusätzlich wird die Vorgabe, elf Wohnungen für den Sozialen Wohnungsbau für einen Zeitraum von zehn Jahren zu errichten und zu erhalten, vertraglich zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer gesichert.

IV.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Gebäudehöhe (GH) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gesteuert.

Die Grundstücke sollen im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden effektiv ausgenutzt und eine hohe städtebauliche Dichte erreicht werden, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden. Weitere Ziele des Bebauungsplans wie die Förderung von Vorhaben mit sozialem Charakter (altengerechtes Wohnen, geförderter Wohnungsbau) und eine ortsbildverträgliche Unterbringung von Stellplätzen werden über das Ausschöpfen der Obergrenzen aus § 17 BauNVO bzw. der Festsetzung zusätzlicher Entwicklungspotentiale unterstützt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt. Diese liegt oberhalb der gem. § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl. Ziel ist es, entsprechend der Zielsetzung im Investorenwettbewerb in der sehr zentralen Lage eine verdichtete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, in der auch bei hoher baulicher Qualität soziale Einrichtungen und sozialer Wohnraum unter wirtschaftlichen Aspekten ermöglicht werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,6 bzw. durch unterirdische Bauwerke auf 0,8 wird unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO in den betroffenen Teilbereichen sichergestellt, dass mindestens 20 % des Grundstücks unversiegelt bleiben und nicht unterbaut werden. Damit wird insgesamt ein schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht und ein Mindestmaß von 20% Fläche verbleibt mit unbeeinträchtigtem Boden- und Wasserhaushalt.

Mit den festgesetzten Werten für die GRZ werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und es werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, z.T. indem ergänzende Festsetzungen getroffen werden:

- Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten
- Belichtung und Besonnung von Wohnungen und Arbeitsstätten
- In den Blockinnenbereichen können Grünflächen im Zusammenhang hergestellt und teilweise gemeinsam genutzt werden. Der nach § 9 LBO erforderliche Platz für Kinderspielflächen ist hier vorhanden.
- Der ruhende Verkehr kann größtenteils störungsfrei unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden. Die unterirdischen Gebäudeteile sind zudem mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm, an Baumstandorten 80 cm, zu überdecken und die Niederschlagsentwässerung ist nachzuweisen.
- Die Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen und von Wandflächen mit einem geringen Anteil an Gebäudeöffnungen hat eine klimaökologisch und bioklimatisch ausgleichende Wirkung (Temperatur- und Feuchteregulierung).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Es wird eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt; dieser Wert liegt oberhalb der Grenze aus § 17 BauNVO. Die Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum mit sozialen Zwecken (altersgerechtes Wohnen, sozialer Wohnungsbau), der Erhaltung der denkmalgeschützten Zollburg und der attraktiven städtebaulichen Gestaltung des Quartiers ist, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen möglich, wenn die Geschossflächenzahl eine erhöhte bauliche Dichte zulässt.

Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass durch die Vorgabe der Erhaltung des denkmalgeschützten und zu überbauenden Gebäudes bereits eine hohe Bruttogrundfläche der darüber liegenden Geschosse vorgegeben ist.

Im Übrigen sind im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO dieselben Ausführungen heranzuziehen wie obenstehende bei der Überschreitung der in der BauNVO vorgegebenen Grundflächenzahl.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist entlang der Bierkellerstraße auf vier Vollgeschosse festgesetzt, wobei im südlichen Bereich das vierte Geschoss zwingend zu errichten ist und im übrigen Bereich das vierte Geschoss um 1,50 m von der zur Bierkellerstraße zugewand-

ten Seite zurückzusetzen ist, um die Gebäude entlang der Sichtachse der Bierkellerstraße optisch wie drei Vollgeschosse wirken zu lassen. Das südliche Drittel des an der Ecke Bierkeller-/Kanzmattstraße gelegenen Gebäuderiegels hat eine Adressfunktion. Durch die zwingend festgesetzten vier Vollgeschosse entsteht eine solitäre Stellung der Eckbebauung, welche den Auftakt des Quartiers aus südlicher Richtung bildet. Im nordwestlich gelegenen Bereich des Areals ist eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig, um der kleinteiligeren Wohnbebauung entlang der Rötzestraße Rechnung zu tragen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus den festgesetzten Geschossen. Um aus stadtgestalterischen Gründen und zur Vermeidung einer übermäßigen Verschattung der dicht angrenzenden Umgebungsbebauung wird eine Gesamthöhe über NN festgesetzt.

Die zukünftige Verschattung der Umgebungsbebauung durch die Neubebauung wurde durch ein Verschattungsdiagramm simuliert. Daraus geht hervor, dass je nach Tages- und Jahreszeit die Verschattung durch die Neubebauung kaum merklich gegenüber der bisherigen Verschattung durch den Baumbestand zunimmt. Es entsteht demnach keine Verschlechterung der Belichtungssituation für die Umgebungsbebauung durch die geplante Höhe der baulichen Anlagen.

IV.3 Bauweise

Auf dem Grundstück sollen verschiedene Wohnformen und soziale Nutzungen in zentraler innerstädtischer Lage realisiert werden. Um eine Verzahnung mit der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, wurden die Baufenster so festgesetzt, dass eine gute Einsehbarkeit und Durchlüftung des Quartiers gegeben ist. Zu diesem Zweck wurde die offene Bauweise im gesamten Gebiet festgesetzt.

IV.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich auf das beschriebene Vorhaben und ermöglicht damit eine dichte und dennoch regelmäßig aufgelockerte und mit Durchlässen versehene Bebauung entlang der vorhandenen Straßen.

IV.5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auch diese Festsetzung dient dazu, die hohe städtebauliche Dichte im Plangebiet zu ermöglichen.

IV.6 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Kehler Innenstadt und ist von den bestehenden Straßen Bierkellerstraße, Kanzmattstraße und Rötzestraße umgeben. Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz voll erschlossen. Der bestehende Poller im südlichen Bereich der Rötzestraße wird im Zuge des Bauvorhabens wenige Meter in nördliche Richtung, direkt hinter die zukünftige Tiefgaragenzufahrt verlegt. Die Rötzestraße bildet weiterhin eine Sackgasse, sowohl aus Richtung Kanzmattstraße einfahrend wie auch von der Straße Hofreit her kommend. Der Standort für die derzeit sich an der Ecke Kanzmattstraße/Rötzestraße befindenden Glascontainer wird verlegt. Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch Fußwegeverbindungen.

Die Abfallentsorgung erfolgt über Bereitstellungsflächen entlang der Bierkellerstraße.

Das Bebauungsplangebiet kann grundsätzlich an das örtliche bestehende Strom-, Erdgas-, Wasser- und Abwassernetz angeschlossen werden. Die Versorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt durch noch herzustellende Hausanschlüsse.

IV.7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Die notwendigen Kfz-Stellplätze können auf Grund der hohen baulichen Dichte und der Anzahl der Wohnungen in Tiefgaragen und neun oberirdischen Stellplätzen untergebracht werden. Dies führt zu einer störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Um den Parkdruck in den umliegenden Straßen nicht zusätzlich zu erhöhen, wurde Wert darauf gelegt, dass genügend Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen sind.

IV.8 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds wurde nicht näher untersucht, jedoch kann wegen der räumlichen Nähe zu den südlich gelegenen (Bau-) Gebieten Schneeflären und Kreuzmatt davon ausgegangen werden, dass der Boden im Plangebiet ähnliche Bedingungen aufweist und eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Der Abstand zwischen Geländeoberfläche (ca. 137,3 bis 138,2 m ü. NN) und mittlerem höchstem Grundwasserstand (ca. 135,3 m ü. NN) ist mit zwei bis drei Metern ausreichend groß, um die Anlage von Mulden mit einer Einstautiefe von maximal 30 cm und einem Mindestabstand der Sohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand von 1,0 m zu ermöglichen.

Der Vorhabensträger bzw. Bauherr hat im Rahmen des Entwässerungsgesuchs im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen wie die Versickerung der auf dem privaten Gelände anfallenden Niederschlagswässer bewerkstelligt werden soll. Aufgrund der hohen Dichte des Vorhabens und der Planung einer Tiefgarage kommen nur geringe Teilbereiche des Plangebiets für Versickerungsanlagen in Frage. Ggf. ist der Boden in den entsprechenden Teilbereichen auszutauschen oder versickerungsfähig aufzubereiten.

Dementsprechend setzt der Bebauungsplan fest, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser dort zurückzuhalten und zu versickern ist. Damit werden Beeinträchtigungen von Boden- und Wasserhaushalt vor allem im Sinne der §§ 1a ff WHG verringert und die vorhandene Kanalisation in den angrenzenden Straßen nicht weiter belastet.

Entsprechend der geltenden technischen Regelwerke hat die Versickerung unbelasteter Niederschlagswasser über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone zu erfolgen. Hierzu sind Muldenflächen vorzusehen. Alternativ kann die Versickerung über belebte Bodenzonen gleichwertiger Systeme, wie unterirdische Rigolen erfolgen, wenn darin ausschließlich Niederschlagswasser versickert wird, das insgesamt mindestens 30 cm belebte Bodenzone passiert hat. Zur belebten Bodenzone gehören auch begrünte Dachflächen mit einem Aufbau von 30 cm belebter Oberbodenschicht.

Bei Starkregen erfolgt der Notüberlauf in öffentliche Flächen bzw. den öffentlichen Regenwasserkanal.

In begründeten Fällen kann ein Teil des auf den nicht schädlich verunreinigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers gedrosselt eingeleitet werden. Dies ist der Fall, wenn die erforderlichen Flächen zur Versickerung auf dem Grundstück nicht vorhanden sind oder die Maßnahme aus wirtschaftlichen Gründen nicht tragbar ist. Die Berechnung der Drosselmenge ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Da der Abstand der Sohle von Versickerungsanlagen mindestens 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand betragen muss, müssen die Sohlen geplanter Versickerungsanlagen mindestens auf einer Höhe von 136,3 m ü. NN angeordnet werden.

Die Ausführung ist mit den Technischen Diensten der Stadt Kehl (TDK) über das Entwässerungsgesuch abzustimmen und bedarf deren Zustimmung.

Auf die Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung - AbwS) der Stadt Kehl in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

IV.9 Vermeidung und Verringerung von Schäden durch Starkregen

Um im Fall extremer Niederschlagsereignisse Schäden an bzw. in Gebäuden zu vermeiden oder zu verringern, wird für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens eine Höhenlage von mindestens 15 cm über dem Höhenniveau der Erschließungsstraße festgesetzt. Selbst an dem im Plangebiet tiefst gelegenen Punkt an der Rötzstraße bleibt damit ausreichend Stauraum für bei Starkregen anfallende Niederschlagsmengen.

IV.10 Artenschutz

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel, z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampfhochdrucklampe zu verwenden. Hinsichtlich der Wirkung künstlichen Lichtes auf nachtaktive Insekten ist nachgewiesen, dass die Anlockwirkung von Lichtquellen mit hohen Anteilen im kurzwelligen blauen und ultravioletten Spektralbereich (z. B. von Quecksilberdampflampen) sehr viel größer ist als von Lampen, deren Strahlung weit überwiegend im langwelligen Bereich liegt (Natriumdampflampen). Fledermäuse und bestimmte Eulenarten nutzen die durch eine Lichtquelle angelockten und leicht zu erbeutenden Insekten. Vom Licht angelockte Insekten verstecken sich für den Tag nicht artgerecht und werden so leichter eine Beute für Vögel.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von September 2018 sieht vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Mauereidechsen, deren dauerhafter Erhaltung und die dauerhafte Pflege, die Umsetzung der vorhandenen Individuen und ein Monitoring vor. Der Bebauungsplan nimmt diese Festsetzungen auf.

IV.11 Energie, Brennstoffe

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 Innenstadt geleitet bzw. Luftbelastungen würden von hier aus in die Innenstadt gelangen. Im unmittelbaren Umfeld 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 umliegenden sensiblen Gebieten einen zusätzlichen Schadstoffeintrag zu erzeugen.

Die in Kehl und Straßburg vorhandenen Industrieanlagen haben bereits zu einer überdurchschnittlich starken Belastung der Luft geführt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Anschluss der Gebäude an ein Nahwärmenetz mit Heizzentrale im südöstlich gelegenen Stadtquartier Kreuzmatt vorgesehen. Ein entsprechender Anschluss- und Benutzungszwang soll vertraglich und über den Eintrag einer Unterlassungsdienstbarkeit in das Grundbuch dauerhaft gesichert werden.

Das Ortenau Klinikum Kehl wird über das Blockheizkraftwerk der Wärmegeellschaft Kehl GmbH & Co. KG in der Richard-Wagner-Straße mit Nahwärme versorgt. Die bestehenden Zuleitungen zum Klinikum liegen in der Kanzmattstraße. Der Anschluss des neuen Quartiers mit seiner angestrebten baulichen Dichte an das Nahwärmenetz ist durch den kurzen Abzweig der Nahwärmeleitungen nur mit geringen Investitionen verbunden und die Wärmeabnahme ist durch den Anschluss- und Benutzungszwang dauerhaft gewährleistet.

Die Wärmeversorgung erfüllt durch das hocheffiziente Blockheizkraftwerk die Verpflichtungen des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie (EEWärmeG). Dadurch

entfallen die Investitionskosten für die Heizungsanlage und die Verpflichtung zehn Prozent der Wärmeversorgung durch erneuerbare Energien zu decken.

Im Bebauungsplan werden fossile Brennstoffe ausgeschlossen und bauliche bzw. technische Maßnahmen zur Nutzung von Nahwärme an den Gebäuden vorgeschrieben. Der Einsatz thermischer Solaranlagen zur Wärmeerzeugung ist damit weiterhin zulässig.

IV.12 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die schalltechnische Untersuchung durch das Büro Heine+Jud vom 27.6.2018 zugrunde. Das Plangebiet ist durch Immissionen aus Verkehrslärm belastet.

Die schalltechnische Untersuchung geht in ihrer Prognose davon aus, dass in Richtung des Knotenpunkts Bierkellerstraße / Kanzmattstraße eine Schallschutzwand errichtet wird. Diese wird entsprechend im Bebauungsplan in gleicher Lage und Höhe wie gutachterlich angenommen festgesetzt.

Der Beeinträchtigung durch Verkehrslärm kann entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen abgeholfen werden. Für die einzelnen Baufenster werden auf Grundlage der Simulation der möglichen Gebäudekörper fassaden- und geschossbezogenen Lärmpegelbereiche festgesetzt und Schalldämmmaße für Außenbauteile definiert. Ergänzend ist in einigen zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Einbau schallgedämmter Lüfter nach VDI 2719 erforderlich.

Da an den zur Bierkellerstraße oder Kanzmattstraße orientierten Fassadenseiten z.T. Überschreitungen eines Dauerschallpegels von 62 dB(A) prognostiziert werden, ist hier die Anlage von Außenwohnbereichen wie Balkonen oder Terrassen nur zulässig, wenn diese ausreichend aktiv gegen den Schall geschützt werden.

Diese Festsetzungen gehen davon aus, dass entsprechend der in der schalltechnischen Untersuchung getroffenen Annahme alle Baukörper und die Lärmschutzwand zeitgleich errichtet werden bzw. insbesondere die von der Bierkellerstraße und Kanzmattstraße abgewandten Gebäude erst bezogen werden, nachdem die übrigen Gebäude errichtet werden und eine schallabschirmende Wirkung entfalten. Um die Wirksamkeit der auf dieser Grundlage getroffenen Festsetzungen baurechtlich abzusichern, trifft der Bebauungsplan eine entsprechende bedingte Festsetzung.

IV.13 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten für anzupflanzende Bäume sind mehrjährige, verholzte Pflanzen (Bäume) aus der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu pflanzen und zu pflegen. Bei Abgang ist die Bepflanzung / Teilbepflanzung durch eine gleichartige Sorte zu ersetzen.

Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen.

Die Maßnahme dient als ökologischer Ausgleich zum Eingriff des Plangebiets in die Natur. Die Anpflanzungen haben daher spätestens in der auf den Nutzungsbeginn der Erschließungsanlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Ziergartenflächen, die überwiegend aus Natur- oder Kunststeinen bestehen (Steingärten), haben eine geringe klimaökologische Ausgleichsfunktion, bieten ein geringeres Habitatpotential für (geschützte) Arten und sind in Kehl nicht ortstypisch. Sie werden daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Wandflächen mit einem geringen Anteil an Gebäudeöffnungen sind zu begrünen, um eine bioklimatisch ausgleichende Wirkung entfalten zu können, anstatt zu einer stärkeren Aufheizung der Umgebung beizutragen.

IV.14 Folgenutzung bei Eintritt bestimmter Umstände

Das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Vorhaben ist entsprechend den Planunterlagen als Erstnutzung zu realisieren.

Eine Änderung der Nutzungen im Plangebiet ist nur im Rahmen des Bebauungsplans und mit Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine hohe städtebauliche Dichte zu, die eine städtebaulich angemessene und wirtschaftlich darstellbare Entwicklung von Wohnnutzung mit sozialem Charakter (geförderter Wohnraum, altersgerechtes Wohnen) unterstützen sollen. Der soziale Charakter der Wohnnutzung soll dauerhaft erhalten werden und über entsprechende vertragliche Regelungen abgesichert werden. Die Art des sozialen Charakters kann dabei den jeweiligen, z.T. nicht absehbaren gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst werden.

V Begründung der örtlichen Bauvorschriften

V.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer

Um auf ein einheitliches Erscheinungsbild hinzuwirken und die positiven Umweltwirkungen begrünter Dachflächen optimal nutzen zu können, werden entsprechend der Beschreibung des Vorhabens durch den Träger nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit maximal 5° Neigung zugelassen.

Flachdächer bis 5° Dachneigung bei Hauptgebäuden, untergeordneten und verbindenden Bauteilen und Tiefgaragen sind aus ökologischen Gründen extensiv zu begrünen. Es ist eine mind. 15 cm Substratschicht auszuführen. Die Artenauswahl für begrünte Dachflächen richtet sich nach den entsprechenden Richtlinien. Heimische Arten sind zu bevorzugen.

Die Qualität des Regenwasserabflusses wird wesentlich durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei als Dacheindeckung und Dachinstallation sind daher nicht zulässig.

V.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassade wird mit der Veranschaulichung „Fassadengestaltung“ im Vorhaben- und Erschließungsplan detailgenau festgelegt.

Um für ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild des Quartiers zu sorgen, wird bei der Fassadengestaltung Wert auf Naturmaterialien- und -farbgebungen gelegt. Bei der Gestaltung der Fassaden soll die geordnete gleichförmige Geschossigkeit betont und das zurückversetzte Dachgeschoss durch die in Holzoptik gehaltene Fassadenverkleidung von den darunterliegenden Geschossen unterschieden werden. Durch die schlichte Holzverkleidung fällt das Dachgeschoss optisch weniger auf und bewirkt somit eine optische Reduzierung der Geschossigkeiten.

Technische Anlagen wie Antennen, Satellitenempfangsanlagen etc. stören diesen Gesamteindruck und werden daher ganz ausgeschlossen oder auf die nicht öffentlich einsehbaren Fassaden begrenzt.

V.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Verbesserung des Kleinklimas sind Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Zugänge, Terrassen und sonstige Pflasterflächen, wie nicht überdachte Flächen für bewegliche Abfallbehälter und deren Entsorgungsflächen, mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen. Davon kann abgewichen werden, wenn Belagsflächen seitlich entwässert

werden oder das Oberflächenwasser über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Vegetationsschicht versickert wird.

V.4 Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebausträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen.

Oberirdisch verlegte Leitungen sind nicht ortsbildtypisch und werden gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO ausgeschlossen.

V.5 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Das Plangebiet ist sehr zentral gelegen; verschiedene Versorgungs-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Anlagen für die Freizeitnutzung finden sich in fußläufiger Entfernung. Darüber hinaus wird am östlichen Rand des Bauvorhabens an der Bierkellerstraße eine Haltestelle eingerichtet, an der mehrere Stadt- und Regionalbuslinien halten werden.

Um zu verhindern, dass über die hohe bauliche Dichte ein starker Parkdruck im umliegenden Quartier ausgelöst wird, wird gem. § 74 Abs. 2 Nr. 1 und 2 LBO eine Verpflichtung zur Herstellung von 1,3 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt.

Um die Realisierung von Vorhaben mit seniorengerechten Wohnungen im Sinne der nachhaltigen Konzeption des Baugebiets zu fördern, eröffnet der Bebauungsplan ausnahmsweise die Möglichkeit, die Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für entsprechende Vorhaben auf 0,5 je Altenwohnung (aufgerundet) zu reduzieren. Unter Altenwohnungen werden im Sinne des Bebauungsplans und der VwV Stellplätze insbesondere Wohnungen verstanden, die über eine entsprechende bauliche und technische Ausgestaltung (weitgehende Barrierefreiheit in Räumen, auf Balkonen und Terrassenflächen sowie barrierefreier Aufzug, Notrufsystem, Gegensprechanlage auf niedriger Höhe etc.) verfügen und für die eine dauerhafte Beschränkung des Verkaufs bzw. der Vermietung auf bestimmte Altersgruppen im Kauf- oder Mietvertrag nachgewiesen wird.