

07.05.2020

**Vorlage Nr. 118/20 für den  
Gemeinderat**

Ansprechpartner/in:

Matthias Kaufhold

07851 88 4303

M.Kaufhold@Stadt-Kehl.de

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet  
Neumühl,, in Kehl-Neumühl  
hier: Beschluss zur Aufstellung des  
Bebauungsplans**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Bemerkungen</b>
Ortschaftsrat Neumühl	14.05.2020	öffentlich Anhörung
Gemeinderat	27.05.2020	öffentlich Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neumühl“ in Kehl-Neumühl im Regelverfahren nach BauGB.

**Sachverhalt:**

Gemäß der Vorgaben der Raumordnung stellt die Stadt Kehl als Mittelzentrum einen zentralen Standort für die Siedlungsentwicklung im Ortenaukreis dar. Dies gilt neben der Entwicklung von Wohnbauflächen auch für gewerblich genutzte Flächen. Im Hinblick auf einen anhaltenden Bedarf an Gewerbeflächen wurden im Rahmen der letzten Flächennutzungsplan-Fortschreibung entsprechende Flächen ausgewiesen. Einer der ausgewählten Standorte stellt dabei das Areal östlich der Kreuzung der Landesstraße 75 und Kreisstraße 5373 in Kehl-Neumühl dar.

An der Entwicklung dieses Gebiets wird auch im Zuge des in Aufstellung befindlichen Stadtentwicklungskonzepts festgehalten.

Für den 18,5 ha großen Bereich plant die Stadt Kehl daher die Aufstellung eines Bebauungsplans, der mindestens in weiten Teilen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Das Areal mit Lage zwischen der Kernstadt Kehls und den Ortschaften Neumühl und Auenheim wird im Westen durch die Landesstraße 75 flankiert. Diese zentrale Lage im Gemeindegebiet, in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 28 sowie direkter Anbindung an die Hafenzufahrt Ost, gewährleistet eine sehr gute Erreichbarkeit.

Die grundsätzliche Zielsetzung ist die Schaffung eines nachhaltigen Gewerbegebiets, das sowohl den Ansprüchen moderner und vielseitiger Unternehmen genügt, als auch hohe ökologische Standards erfüllt. Um ein Gewerbegebiet zu verwirklichen, das diese Qualitäten vereint, sollen unter anderem die nachstehenden Rahmenbedingungen verfolgt werden:

- Entwicklung einer Nutzungs- und Vermarktungskonzeption, die darauf abzielt zu klären, welche Arten von Betrieben gezielt in diesem und in anderen bestehenden bzw. neu auszuweisenden Gewerbegebieten angesiedelt werden sollen. Die

Erschließung sowie infrastrukturelle Ausstattung des Gebiets und die Grundstückseinteilung soll entsprechend vorgenommen werden,

- Herstellung eines effizienten und flächensparenden Erschließungskonzeptes in Verbindung mit einem nachhaltigen Mobilitätsangebot (z.B. Ladestationen für E-Fahrzeuge, Car-Sharing/Car-Pooling etc.); in diesem Zusammenhang wird im Sinne einer Optimierung des Verkehrsflusses die Erschließung über einen Kreisverkehr an der Kreuzung L75/Kreisstraße 5373 (Richtung Auenheim) geprüft,
- Erstellung eines energetischen Konzeptes für eine sparsame und nachhaltige Energieversorgung (in diesem Zusammenhang wird die Versorgung mit Fernwärme aus dem Hafengebiet geprüft),
- Berücksichtigung mikroklimatischer (innerhalb des Gewerbegebiets) und mesoklimatischer (umgebungsbezogen) Aspekte und Rahmenbedingungen, z.B. Freihaltung einer west-östlich verlaufenden Frischluftschneise zur Bewahrung vorhandener Luftaustauschprozesse (vgl. Erkenntnisse der Stadtklimaanalyse),
- Herstellung/Gewährleistung einer hohen ökologischen Qualität im Gebiet, z.B. Anlage ökologisch wertvoller Grünflächen, Fassaden- und Dachbegrünung etc.,
- Reduzierung der Versiegelung auf ein mögliches Mindestmaß, z.B. stellenweise wasserdurchlässige Bodenbeläge wie Schotterrasen oder Rasengittersteine anstelle von Betonpflaster.

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren nach BauGB aufgestellt werden. Dementsprechend ist ein zweistufiges Verfahren mit frühzeitiger Beteiligung und anschließender Offenlage sowie die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB notwendig.

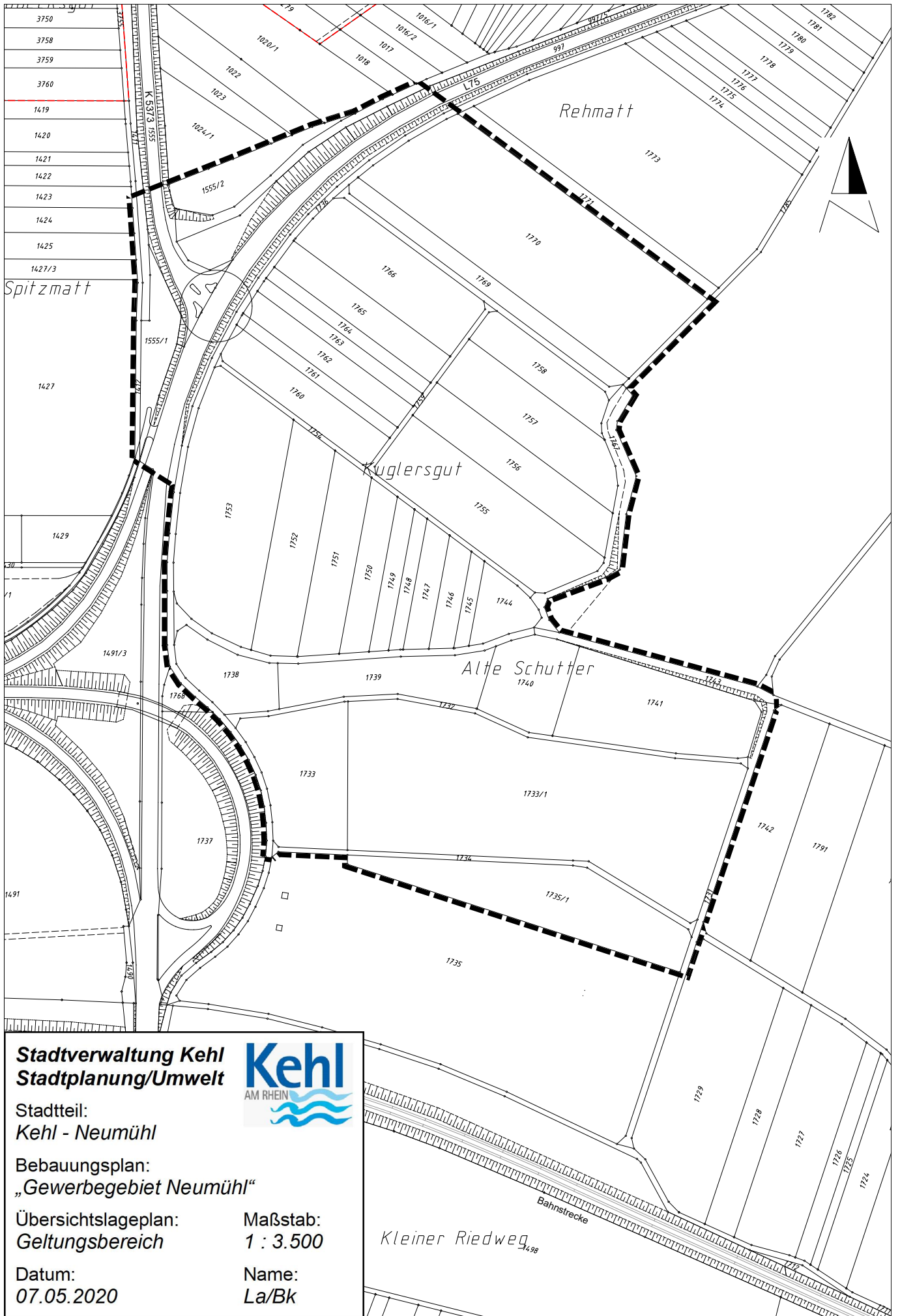
Der Bereich Stadtplanung/Umwelt wird unter Berücksichtigung oben genannter Rahmenbedingungen Entwurfsvarianten für die Erschließung und grundlegende Struktur entwickeln und im Gemeinderat darstellen. Auf dieser Grundlage erfolgt im Nachgang die Ausarbeitung von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung soll im Jahresverlauf 2020 durchgeführt werden und einen Teil der notwendigen umweltrechtlichen Grundlagen für das Bebauungsverfahren liefern.

#### **Anlagen:**

- Geltungsbereich

OB



**Stadtverwaltung Kehl**  
**Stadtplanung/Umwelt**



Stadtteil:  
**Kehl - Neumühl**

Bebauungsplan:  
**„Gewerbegebiet Neumühl“**

Übersichtslageplan:      Maßstab:  
Geltungsbereich      1 : 3.500

Datum:      Name:  
07.05.2020      La/Bk