

Stadt Kandel

Einfacher Bebauungsplan
„**Kandel Süd**“
- Begründung

ERNEUTER ENTWURF

01.08.2022

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com


B PLAN

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachstr.35 a
55437 Appenheim
Fon 06725 300475
Mail Christine.Halfmann@t-online.de

Bearbeitung

Teil I: Städtebauliche Begründung

Teil II: Verfahren

sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau

Planungsbüro BPlan

Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachtalstraße 35a
55437 Appenheim

Bettina Krell GmbH

Dipl.-Ing. (FH) Bettina Krell
Unterdorfstraße 37
79889 Oberotterbach

Stadt Kandel

Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt
Frau Anke Meißner
Herr Fabian Theiß

TEIL I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)	4
A. GELTUNGSBEREICH	4
B. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE	5
C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	5
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	7
1. Planungsrechtliche Situation	7
2. Satzung über eine Veränderungssperre	8
3. Grundbesitzverhältnisse	8
4. Baurechtlicher Bestand	8
E. VERFAHRENSHINWEISE	8
F. PLANUNGSKONZEPTION	9
G. VERKEHRLICHE ANBINDUNG	9
H. VER- UND ENTSORGUNG	9
I. ZULÄSSIGKEITSMABSTAB DER UMGEBUNGSBEBAUUNG	10
1. Art der baulichen Nutzung	11
2. Maß der baulichen Nutzung	11
3. Bauweise	12
4. Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen	12
J. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG – BEGRÜNDUNG	12
1. Ausschlussfestsetzung Vergnügungsstätten	12
2. Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden	13
3. Anschluss an die Verkehrsflächen	14
4. Anpflanzung, Bindung und Erhalt von Bepflanzungen	14
K. SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN	14
L. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG	15
BEGRÜNDUNG (BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)	16
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	16
2. Zahl der notwendigen Stellplätze	16
TEIL II: VERFAHREN	18
ANHANG 1: ZULÄSSIGKEIT VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	25
ANHANG 2: ART DER BAULICHEN NUTZUNG	19
ANHANG 3: MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	20
ANHANG 4: MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - TRAUFHÖHE	21
ANHANG 5: MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - GRUNDFLÄCHE ABSOLUT	22
ANHANG 6: BAUWEISE	23
ANHANG 7: FLÄCHE, DIE ÜBERBAUT WERDEN SOLL	24
ANHANG 8: ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHN-EINHEITEN IN WOHN-GEBÄUDEN	25

Die Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 08.02.2022 sind grau hinterlegt.

Teil I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Geltungsbereich

Das ca. 2,4 ha große Plangebiet liegt im Süden der Stadt Kandel unmittelbar südlich angrenzend an die Gartenstadt und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch den Entwässerungsgraben zwischen den Baugrundstücken südlich der Südendstraße und nördlich der Elsässer Straße,
- im Osten durch die Lauterburger Straße L554,
- im Süden durch den Flutgraben,
- im Westen durch die Waldstraße.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst-Nrn 9479/173, 9479/175, 9479/179 (Straße), 9479/180, 9479/181, 9479/184, 9479/186, 9479/187, 9479/192, 9479/193, 9479/206, 9479/209, 9479/210, 9479/241, 9479/243, 9479/244, 9479/245 und 9479/259.

Der Geltungsbereich und dessen Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Abb. 1: Übersichtsplan

B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Der frühere Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“, 2. Änderung vom 17.02.1972 setzte nördlich und südlich der Elsässer Straße ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet fest. Tatsächlich ist das Gebiet weitgehend mit Gewerbebetrieben und betriebsbezogenen Wohnungen bebaut. Es sind aber auch allgemeine Wohngebäude - teilweise mit baurechtlicher Genehmigung - entstanden, sodass die Festsetzung des Gewerbegebietes überholt und somit funktionslos geworden ist. Faktisch ist eine Gemengelage entstanden, innerhalb derer eine verstärkte Nachfrage zur Errichtung von Wohnraum feststellbar ist. Mit dem Ziel, eine planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft zu das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe zu schaffen, hat die Stadt Kandel am 26.11.2020 die Aufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“, 2. Änderung als Satzung beschlossen. Das Gebiet wurde somit zum unbeplanten Innenbereich mit einer diffusen Nutzungsstruktur; Wohnen und Gewerbe sind gleichermaßen zulässig. Im Gebiet darf das zulässige Störpotential für ein Mischgebiet nicht überschritten werden.

Fehlende Wohnbauflächen und eine gleichzeitig hohe Nachfrage nach Wohnraum verursachen einen verstärkten Ansiedlungsdruck für Wohngebäude an der Elsässer Straße und damit eine Nutzungs-/ Flächenkonkurrenz zum bestehenden Gewerbe. Daher wurde zur Sicherung der Interessen der Gewerbetreibenden am Standort die Festsetzung eines Urbanen Gebietes angestrebt und am 26.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kandel Süd“ beschlossen. Bei näherer Betrachtung hat sich jedoch gezeigt, dass die Stadt gegenüber der derzeitigen Gemengelage mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes nur eine geringe Steuerungswirkung erzielen kann. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat am 16.11.2021 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen, um den Bebauungsplan als einfachen Bebauungsplan in Ergänzung zu den Regelungen des § 34 BauGB fortzuführen. Der aktuelle Geltungsbereich erstreckt sich nunmehr auf den Teil des Geltungsbereichs des früheren Bebauungsplans „2. Änderung Gewerbegebiet Süd“, welcher mit Baugebietsflächen festgesetzt war; der Wald wird vom Geltungsbereich nicht erfasst.

Ebenfalls am 26.11.2020 wurde ergänzend zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kandel Süd“ eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung beschlossen. Mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses und der damit verbundenen Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kandel Süd“ wird der Teil der Veränderungssperre, für den nunmehr kein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, funktionslos. Der Stadtrat hat daher am 16.11.2021 die Teilaufhebung der Veränderungssperre beschlossen. Für den verbleibenden Bereich gilt die Veränderungssperre bis zum 22.12.2022.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Kandel wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 vom Dezember 2014 als **Siedlungsbereich Gewerbe, PS 1.5.2.2 (Z)** ausgewiesen. Die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe ist vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorgehalten werden.

Durch die sehr gute verkehrliche Anbindung sowie die gute Lage im Raum der Verdichtungsregion Metropolregion Rhein-Neckar besteht eine hohe Nachfrage an gewerblichen Flächen, so dass auch künftig von Gewerbeflächenbedarf ausgegangen werden kann.

Um den Gewerbeflächenbedarf weiterhin decken zu können, stellt der Flächennutzungsplan für die Stadt Kandel die räumliche Entwicklung des Gewerbes in seinen Grundzügen dar.

Demnach sind Gewerbeflächen in Bereichen mit günstiger Anbindung an die A 65 vorgesehen:

- „Horstgelände“ nördlich von Minderslachen am Autobahnanschluss Kandel-Nord (Traditionelles Gewerbe/ Handwerk),
- „Östlich der Lauterburger Straße/ Teilbereich Jahnstraße“ in der Nähe des Autobahnanschlusses Kandel-Süd (Gewerbe und Einzelhandel).

Darüber hinaus ist in den dargestellten gemischten Bauflächen Gewerbe zulässig, welches das Wohnen nicht wesentlich stört.

Die Stadt Kandel wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als **Siedlungsbereich Wohnen, PS 1.4.2.2 (Z)** ausgewiesen. Damit soll der Wohnbauflächenbedarf über die Eigenentwicklung hinaus aus Wanderungsgewinnen gedeckt werden. Dabei sind die Ausweisungen vorrangig an Haltestellen des regionalbedeutsamen öffentlichen Personennahverkehrs zu orientieren. Das Gewerbegebiet Süd liegt in rd. 600 m Luftlinie zum Bahnhof Kandel mit Anbindung nach Neustadt und Karlsruhe.

Die Grundstücke im kürzlich ausgewiesenen Wohngebiet K2 (ca. 150 WE) sind verkauft; das Verfahren zur planungsrechtlichen Sicherung des Wohngebietes K7 (ca. 250 WE – mit Verdichtungsansatz) ruht seit 2016, so dass Wohnbauflächen - mit Ausnahme bestehender Baulücken - derzeit nicht auf dem Markt verfügbar sind. Dies verstärkt die aktuell hohe Nachfrage.

Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans entsprechen den regionalplanerischen Ausweisungen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Kandel ist das Plangebiet am südlichen Siedlungsrand als gemischte Baufläche dargestellt. Es grenzt unmittelbar an eine dargestellte Grünfläche bzw. Waldfläche an. Nach Westen und Norden schließen Wohnbauflächen an.

Eine oberirdische Versorgungsleitung verläuft südlich der Elsässer Straße quer in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet.

Südlich grenzt ein Haupt-Rad-Wanderweg in Ost-West-Richtung an.

Da der Bebauungsplan keine Art der baulichen Nutzung festsetzt, bedarf es keiner Überprüfung des Entwicklungsgebots.

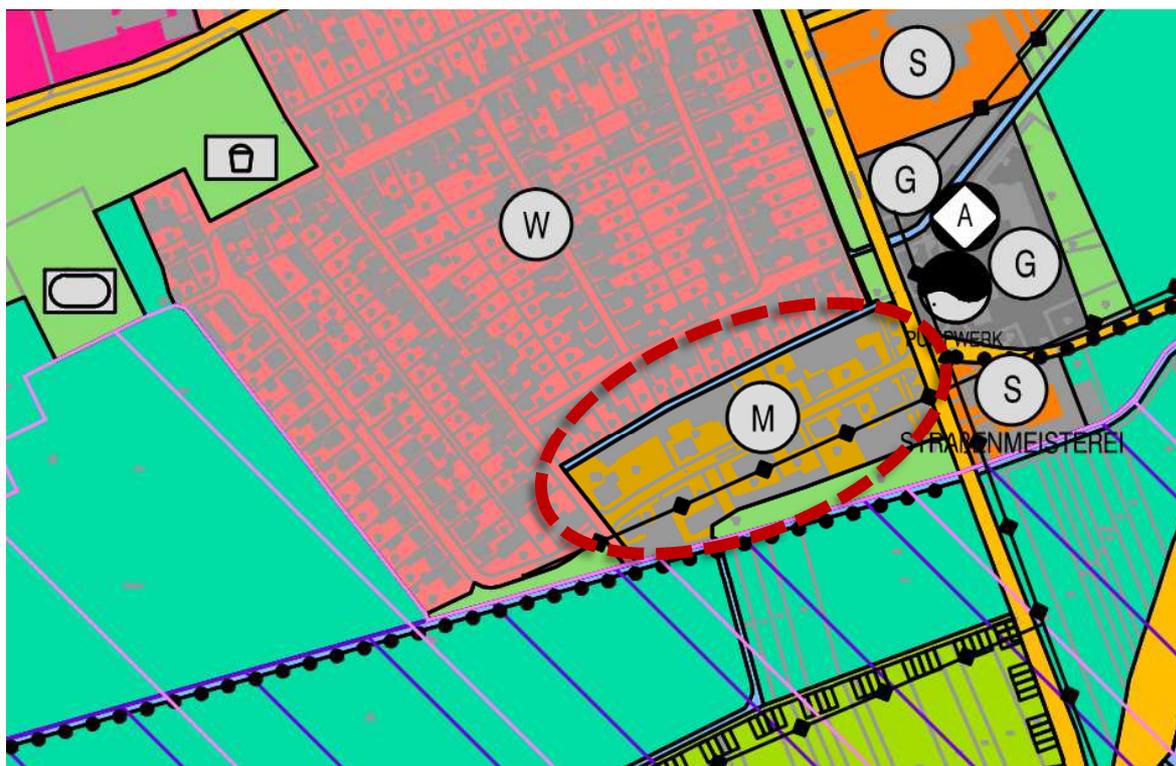


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Kandel

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Durch die Aufhebung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans „**Gewerbegebiet Süd**“, **2. Änderung** vom 17.02.1972 am 26.11.2020 ist ein unbeplanter Innenbereich im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB entstanden. Der Zulässigkeitsmaßstab für die Beurteilung von Einzelvorhaben ergibt sich aus der Umgebungsbebauung. Die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen lassen noch gut die ursprünglich geplanten/ gebauten Gewerbehöfe erkennen, welche in eine 1. Reihe und 2. Reihe eingeteilt sind und eine klare Bauflucht entlang der Elsässer Straße vorgeben.

Der bisher geltende Bebauungsplan setzte nördlich und südlich der Elsässerstraße ein Gewerbegebiet fest. Wegen der Nähe zum nördlich angrenzenden Wohngebiet wurde geregelt, dass nur Arbeiten durchgeführt werden dürfen, die mit Sicherheit eine Belästigung der in der Südendstraße bestehenden Wohnsiedlung ausschließen; dies entspricht einem **eingeschränkten Gewerbegebiet**. Hier waren nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies bedeutet, dass von Anfang an die gewerbliche Nutzung an diesem Standort eingeschränkt war. In der Zwischenzeit ist eine sogenannte **Gemengelage** entstanden. Bei der Beurteilung von Einzelvorhaben kommt § 34 BauGB zur Anwendung.

Zeitweise wurde der Bebauungsplan „2. Änderung Gewerbegebiet Süd“ wegen eines Ausfertigungsmangels nicht angewendet; in dieser Zeit wurden Wohnbauvorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB baurechtlich genehmigt.

2. Satzung über eine Veränderungssperre

Um die geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der anstehenden Umstrukturierung und das eingeleitete Bebauungsplanverfahren zu unterstützen und eine Erhöhung der bodenrechtlich beachtlichen Spannungen zu vermeiden, war es erforderlich, eine Veränderungssperre zu erlassen. Am 26.11.2020 wurde daher eine Satzung über eine Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet „Kandel Süd“ erlassen. Die Veränderungssperre ist am 25.12.2020 in Kraft getreten und gilt für 2 Jahre.

Mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses und der damit verbundenen Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kandel Süd“ um die Grundstücke Flst-Nrn 9479/200, 9479/201, 9479/202, 9479/225, 9479/226 und 9479/133 sowie Teile der Flst-Nrn 9479/119 und 9479/152 entfallen teilweise die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre; diese wird für den betreffenden Teilbereich funktionslos. Grundsätzlich besteht eine Pflicht zur teilweisen Außerkraftsetzung der Veränderungssperre vor Fristablauf. Daher hat der Stadtrat am 16.11.2021 die Teilaufhebung der Veränderungssperre beschlossen und am 18.11.2021 öffentlich bekannt gemacht. Für den verbleibenden Bereich gilt die Veränderungssperre bis zum 22.12.2022.

3. Grundbesitzverhältnisse

Die Baugrundstücke sind überwiegend in Privateigentum. Der städtische Bauhof, die Straßenverkehrsfläche sowie die Grundstücke Flst-Nrn 9479/206 und 9479/209 (Verkehrsgrün) sind im Eigentum der Stadt.

4. Baurechtlicher Bestand

Bei den baurechtlich genehmigten Gewerbebetrieben kann es sich nur um das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe handeln. Solche Betriebe genießen auch dann Bestandsschutz¹, wenn sie zum Zeitpunkt ihrer Herstellung materiell-rechtlich zulässig waren, aber nicht baurechtlich genehmigt wurden.

Zeitgleich gilt der immissionsschutzrechtliche Grundsatz der Betreiberverantwortlichkeit nach BImSchG. Nach Immissionsschutzrecht gibt es keinen Bestandsschutz; vielmehr sind die Betriebe dem jeweiligen Stand der Technik anzupassen.

Bestehende allgemeine Wohnungen ohne baurechtliche Genehmigung waren nach bisheriger planungsrechtlicher Situation im (eingeschränkten) Gewerbegebiet nicht genehmigungsfähig. Sofern sie baurechtlich nicht genehmigt wurden, haben sie keinen Bestandsschutz genossen.

E. Verfahrenshinweise

Da sich durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans im unbeplanten Gebiet gemäß § 34 BauGB der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende

¹ Bauliche Anlagen, die in Übereinstimmung mindestens mit dem materiellen oder formellen Baurecht errichtet wurden, sind vor Beseitigung geschützt. Weiter sind bestimmte Maßnahmen zur Erhaltung des baulichen Bestands vom Bestandsschutz gedeckt. Der Bestandsschutz deckt dabei die bauliche Anlage nur in ihrer jeweiligen Funktion (BVerwG Urt. v. 15.11.1974 - 4 C 32.17). Darüber hinaus sind nach den von der früheren Rechtsprechung des BVerwG entwickelten Grundsätzen des sogenannten überwirkenden Bestandsschutzes bestimmte Änderungen und Erweiterungen an den vorhandenen, Bestandsschutz genießenden baulichen Anlagen zulässig, auch wenn sie nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB nicht zulässig wären.

Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten vorliegen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gegeben.

Die Ausschlussfestsetzung für Vergnügungsstätten erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 2b BauGB. Da hierdurch lediglich ein Teil der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen wird, wird hierdurch der Grundzug der Planung nicht berührt; die Anwendung eines vereinfachten Verfahrens ist gegeben.

F. Planungskonzeption

Im unbeplanten Innenbereich orientiert sich der Zulässigkeitsmaßstab für künftige bauliche Aktivitäten an der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur, die vorliegend noch sehr homogen ist und deutlich die ursprünglichen Gewerbehöfe erkennen lässt.

Dem unbeplanten Innenbereich wohnt die Tendenz einer zunehmenden baulichen Verdichtung inne. Ferner ist ein Trend hin zur Wohnbebauung erkennbar. Um diese Entwicklung feiner steuern zu können, sind ergänzende Festsetzungen über einen einfachen Bebauungsplan beabsichtigt. Dies betrifft die Zahl der zulässigen Wohneinheiten, der Ein- und Ausfahrten und die Begrünung sowie die Gestaltung der Dächer.

G. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Stadt Kandel in der Nähe zum Autobahnanschluss A 65-Kandel-Süd zwischen Karlsruhe und Ludwigshafen.

Die Anbindung an den Autobahnanschluss sowie an den Versorgungskern und den Bahnhof Kandel erfolgt über die Lauterburger Straße L 554; diese ist nach Osten mit Nahversorgungseinrichtungen ausgestattet.

Das Plangebiet selbst ist durch den südlichen Teil der Elsässer Straße erschlossen.

Westlich entlang der Lauterburger Straße verläuft ein separater Radweg und südlich entlang des Plangebietes ein Radwanderweg.

H. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen mit ihren Kanal-, Gas-, Wasser-, Strom- und Medienleitungen.



Abb. 3: Aktueller Verlauf der Schmutz- und Regenwasserkanäle

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal abgeleitet.

Niederschlagswasser

Das auf den hoch versiegelten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet wird hauptsächlich über Gräben abgeleitet:

- Der nördliche Graben stellt kein Gewässer III. Ordnung mehr dar. Dies ist das Ergebnis einer Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde. Es handelt sich vielmehr um einen offenen Regenwasser-Kanal. An dessen südlicher Grenze wurde unmittelbar angebaut, ein Gewässerrandstreifen zur Pflege und Unterhaltung in einer Breite von 5 m nicht eingehalten. Der westliche Teil des Grabens ist überbaut.
- Der südliche Graben, auch Flutgraben I genannt, stellt hingegen ein Gewässer III. Ordnung dar; es gibt eine Einleitgenehmigung für das anfallende Oberflächenwasser.

Ergänzend wird das Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle in der Elsässer Straße gesammelt und über das Grundstück des städtischen Bauhofs Flst-Nr. 9479/175 zum nördlichen Graben geleitet.

Im Rahmen von Einzelfallbeurteilungen ist im Sinne einer naturnahen Wasserbewirtschaftung die Rückhaltung des Oberflächenwassers und eine gedrosselte Ableitung in den Vorfluter zu prüfen.

I. Zulässigkeitsmaßstab der Umgebungsbebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich nach Aufhebung des Bebauungsplans „**Gewerbegebiet Süd**“, **2. Änderung** über einen unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundfläche, die bebaut werden soll, beurteilt sich nach dem Zulässigkeitsmaßstab der Umgebungsbebauung. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

1. Art der baulichen Nutzung

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Süd**“, **2. Änderung** wurde ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet festgesetzt. Wegen der Nähe zum nördlich angrenzenden Wohngebiet wurde geregelt, dass nur Arbeiten durchgeführt werden durften, die mit Sicherheit eine Belästigung der in der Südentstraße bestehenden Wohnsiedlung ausschlossen; dies entsprach einem eingeschränkten Gewerbegebiet. Hier waren nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich störten.

Dies bedeutet, dass von Anfang an die gewerbliche Nutzung an diesem Standort eingeschränkt war und ist. Das zulässige Störpotential entspricht dem eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO und eben nicht dem eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans „**Gewerbegebiet Süd**“, **2. Änderung** liegt nunmehr ein unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB vor. Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Umgebungsbebauung. Es ist nicht eindeutig, ob ein faktisches Mischgebiet vorliegt oder eine Gemengelage. In beiden Fällen sind Wohnen und Gewerbe zulässig:

- im faktischen Mischgebiet Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe; die zulässige Störbergrenze entspricht dem eines Mischgebietes,
- in der Gemengelage Wohnen und Gewerbe; die zulässige Störbergrenze ergibt sich aus einem geeigneten Zwischenwert gemäß Kapitel 6.7 der TA Lärm; die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden.

Im **unbeplanten Innenbereich** ist keine Steuerung der Nutzungsstruktur möglich. Die Nutzungsstruktur ist dynamisch und resultiert aus einer Vielzahl von Einzelfällen. Zunehmende Verdichtungsbestrebungen und eine durch marktwirtschaftliche Erfordernisse verstärkte Tendenz zur Wohnnutzung werden sich bei der Einzelfallbeurteilung durchsetzen und eine Reduzierung der gewerblichen Nutzung zur Folge haben. Bestehende Gewerbebetriebe aber auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sind auch weiterhin zulässig, so weit das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eingehalten wird sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. **Hierzu Anhang 1.**

Der Umstrukturierungsprozess hin zu mehr Wohnnutzung ist angesichts der unmittelbar nördlich angrenzenden Gartenstadt eine sinnvolle Entwicklung, die durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen und Wettbüros - nicht konterkariert werden soll.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im bisher festgesetzten Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Süd**“, **2. Änderung** wurde eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 zugrunde gelegt; die Gesamtversiegelung war bis zu 100 % möglich und entsprach so auch der gewerblichen Nutzung in den Gewerbehöfen. Vereinzelt sind in Bereichen mit allgemeinem Wohnen Grünflächen anzutreffen; hier ist eine geringere Grundfläche entstanden. Insgesamt wird das Gebiet durch einen hohen Anteil versiegelter Flächen geprägt.

Die **absolute Grundfläche** der Bestandsbebauung (Hauptnutzung) ist maßstabbildend. Aus den noch klar ablesbaren Gewerbehöfen ergeben sich in der 1. Reihe Grundflächen zwischen 120 m² und 185 m² (die bestehende, baurechtlich aber nicht genehmigte Grundfläche von 211 m² bleibt hierbei unberücksichtigt) und in der 2. Reihe zwischen 189 m² und 1.273 m². Somit ergibt sich ein großzügiger Zulässigkeitsrahmen.

Nach wie vor ist eine 100 %-ige Gesamtversiegelung der Baugrundstücke zulässig.

Hierzu Anhang 4.

Im bisher festgesetzten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“, 2. Änderung wurden keine Festsetzungen zu Gebäudehöhen, wohl aber zur Zahl der Vollgeschosse getroffen: zwingend 2 Vollgeschosse in der 1. Reihe und für die Bebauung in 2. Reihe eine 2-geschossige Bebauung als Höchstmaß. Dies entspricht weitgehend der tatsächlich entstandenen Bebauung: Wohngebäude in 1. Reihe sind 2-geschossig, gewerblich genutzte Gebäude in 2. Reihe fallen sowohl 1- als auch 2-geschossig aus.

Die Zahl der **Vollgeschosse** bzw. die absolute **Traufhöhe** des Bestands ist maßstabbildend: 2 Vollgeschosse in 1. und in 2. Reihe. Analog dazu liegt die Traufhöhe bei rd. 6,00 m jeweils zuzüglich Kniestock - hierzu ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzung 1.2 - bzw. Sockel. Damit ergibt sich ein großzügiger Zulässigkeitsrahmen. **Hierzu Anhang 2 und 3.**

3. Bauweise

Die im bisherigen Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Süd**“, 2. Änderung festgesetzte Bauweise entspricht weitgehend dem Gebäudebestand:

- in 1. Reihe unmittelbar entlang der Elsässer Straße offene Bauweise, Einzelhäuser,
- in 2. Reihe mittelbar entlang der Elsässer Straße
 - o geschlossene Bauweise,
 - o abweichende Bauweise mit einseitigem seitlichen Grenzanbau,
 - o rückwärtiger Grenzanbau.

Bei der **Bauweise** ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung ein breiter Zulässigkeitsmaßstab, der zwischen 1. Reihe und 2. Reihe variiert. **Hierzu Anhang 5.**

4. Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen

Der bisherige Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Süd**“, 2. Änderung setzte die überbaubaren Grundstücksflächen zur Sicherung von Baufluchten fest:

- Baulinien entlang der Elsässer Straße,
- Baugrenzen entlang der Waldstraße.

Die **Bauflucht** entlang der Elsässerstraße ist noch sehr gut zu erkennen. Die Hauptgebäude springen in der Regel 5,00 m vom Straßenrand zurück; auf der nordöstlichen Seite reduziert sich dieser Abstand auf 3,80 m. Teilweise wird die Bauflucht durch ungenehmigte Garagen überschritten. Diese sind bei der Einzelfallbeurteilung aber nicht maßstabbildend, da es sich hierbei nicht um Hauptgebäude handelt.

Die **Grundstücksfläche, die überbaut werden soll**, nimmt den größten Teil der Baugrundstücke ein. Lediglich die straßenseitigen Vorzonen sind von Gebäuden freizuhalten. Somit ist der Zulässigkeitsmaßstab breit gefasst. **Hierzu Anhang 6.**

J. Planungsrechtliche Festsetzung – Begründung

1. Ausschlussfestsetzung Vergnügungsstätten

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet entspricht einer Gemengelage, die durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägt ist. Entsprechend breit ist der Zulässigkeitsmaßstab der Art nach der Umgebungsbebauung gefasst. Das Plangebiet befindet sich im Umbruch; es ist eine Tendenz von gewerblicher Nutzung hin zu Wohnnutzung erkennbar. Derzeit überwiegt aber noch die gewerbliche Nutzung.

Nach vorläufiger Auswertung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Kandel² kann die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht ausgeschlossen werden. Hierzu **Anhang 7**.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB wird das Ziel verfolgt, durch Festsetzung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten gemäß § 9 Abs. 2b BauGB eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere eine nachteilige Ansiedlung und Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern.

Dabei kommt es nicht allein darauf an, ob die genannten Beeinträchtigungen schon eingetreten oder konkret zu befürchten sind. Vielmehr soll schon vorsorgend die städtebauliche Entwicklung so geregelt werden, dass das Entstehen von Beeinträchtigungen von vornherein vermieden wird. Ob und inwieweit der von Absatz 2 verlangte Zweck der Vermeidung der genannten Beeinträchtigungen des Bebauungsplans gegeben ist, beurteilt sich nach den städtebaulichen Zielen, die mit der jeweiligen Planung unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse verfolgt werden³.

Teile der im Plangebiet ehemals angesiedelten Gewerbebetriebe sind bereits in das Gewerbegebiet „Horstgelände“ umgezogen. Eine Umstrukturierung der Gemengelage hin zu mehr Wohnen ist erkennbar. Dies resultiert auch aus der starken Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig fehlenden Wohnbauflächen. Darüber hinaus grenzt die Gemengelage unmittelbar an die Gartenstadt an und eignet sich somit längerfristig als Erweiterung der Wohnnutzung nach Süden. Die noch bestehenden gewerblichen Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, können dieses Entwicklungsziel nicht konterkarieren. Hingegen kann bereits die erstmalige Ansiedlung von Vergnügungsstätten diesen Umstrukturierungsprozess in Richtung Wohnen nachteilig beeinflussen und die Gemengelage verschärfen bzw. manifestieren. Eine längerfristige Entwicklung in Richtung Wohnen wäre dann nicht mehr möglich.

Nach dem Landesglücksspielgesetz müssen Spielhallen zu sensiblen Bereichen einen Abstand von 500 m einhalten und Wettbüros einen Abstand von 250 m. Dies bedeutet, dass lediglich am südöstlichen Rand - heutiges Dialysezentrum - eine Spielhalle glücksspielrechtlich zulässig ist; die Ansiedlung eines Wettbüros wäre ebenfalls möglich.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wird den Zulässigkeitsmaßstab in der Gemengelage nicht wesentlich verändern. Von der Planung gehen keine Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen aus, da diese weiterhin zulässig bleiben.

2. Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Die Eigenart des Baugebietes ist **überwiegend** durch Gewerbehöfe geprägt. Damit geht eine sehr hohe Gesamtversiegelung durch Hof- und Stellplatzflächen einher. Eine Umstrukturierung des Gebietes hat in Teilbereichen schon eingesetzt. Die Eigenart dieser durch Wohnen geprägten Teilbereiche weist geringere Versiegelungsgrade auf; Grünflächen dienen als wohnungsnaher Aufenthaltsflächen. Unmittelbar nach Norden schließt die Gartenstadt mit ihrer aufgelockerten und gut durchgrünten Bebauung an.

Mit zunehmender Wohnbebauung in der Gemengelage ändert sich die Eigenart des Baugebietes. Um wohnungsnaher Freiflächen und damit eine sukzessive Anpassung an die umge-

² Einfacher Bebauungsplan „Steuerung von Vergnügungsstätten im Innerortsbereich“ - Entwurf vom 16.07.2022

³ Söfker in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger BauGB 115. EL 2014, § 9 Rn. 243a)

bende Bebauung zu gewährleisten, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden relativ zur Größe des Baugrundstücks je volle 300 m² Baufläche festgesetzt. Damit geht ein moderater Flächenverbrauch für die Herstellung notwendiger Stellplätze einher. Gleichzeitig wird hierdurch Grundstücksmindestgröße definiert. Hierzu **Anhang 8**. Durch Grundstücksteilung können keine zusätzlichen Wohneinheiten entstehen. Je nach Teilung der Baugrundstücke kann sich vielmehr die Zahl der Wohneinheiten reduzieren zugunsten wohnungsnaher Grün- und Freiflächen. Dies ermöglicht die Entwicklung einer eher dörflichen und klimaangepassten Baustruktur in Stadtrandlage.

Sofern durch diese Festsetzung der baurechtliche Bestand unzulässig wird, genießt dieser passiven Bestandsschutz.

3. Anschluss an die Verkehrsflächen

Nördlich entlang der Elsässerstraße sind die mehr oder weniger gewerblich genutzten Grundstücke über hohe Mauern vom Straßenraum abgegrenzt; Hof und Stellplätze werden über eine Ein- und Ausfahrt erschlossen. Südlich entlang der Elsässerstraße dominieren hingegen Senkrechtstellplätze, die von der Straße direkt angefahren werden. In Verbindung mit der Ein- und Ausfahrt zum Hof verbleiben somit kaum Möglichkeiten für öffentliches Parken südlich entlang der Elsässerstraße.

Im Plangebiet wird die zulässige Breite der Ein- und Ausfahrten einschließlich anfahrbarer Stellplätze in Abhängigkeit von der jeweiligen Frontlänge begrenzt, sodass ausreichend Raum für öffentliches Parken entlang der Elsässerstraße verbleibt.

Sofern der baurechtliche Bestand der Festsetzung widerspricht, genießt dieser Bestandsschutz.

4. Anpflanzung, Bindung und Erhalt von Bepflanzungen

Das ehemals als Gewerbegebiet festgesetzte Plangebiet zeichnet sich auch heute noch durch ehemalige bzw. zu Wohnzwecken umgenutzte Gewerbebetriebe und damit durch eine hohe Versiegelung aus. Mit zunehmender Wohnbebauung soll durch Begrünungsmaßnahmen die Wohn- und Aufenthaltsqualität erhöht werden. Dies betrifft die Errichtung von begrünten Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern, die Stellplatzbegrünung, die Anpflanzung von Bäumen sowie die Empfehlung zur Fassadenbegrünung. Hierdurch werden die Umweltbelange berücksichtigt; Dachbegrünung und Bepflanzung fördern die Artenvielfalt, verbessern das Klima und sind ein Beitrag zum Niederschlagswassermanagement. Darüber hinaus wird durch die grünplanerischen Maßnahmen das Plangebiet gestalterisch aufgewertet.

Sofern der baurechtliche Bestand der Festsetzung widerspricht, genießt dieser Bestandsschutz.

K. Schädliche Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet mit seiner diffusen Nutzungsmischung sowie seiner Lage an der Autobahn A 65 und der Lauterburger Straße ist durch Verkehrslärm schalltechnisch vorbelastet. Im bisherigen Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Süd**“, **2. Änderung** waren lediglich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig; ein Konflikt mit der Wohnnutzung ist somit nicht erkennbar.

Bei der Beurteilung von Bauvorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB müssen u.a. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben:

- In der Gemengelage gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Danach müssen Störer sich hinsichtlich ihrer Emissionen um einiges stärker einschränken als in einem ihrer Nutzung entsprechenden Baugebiet und die Wohnnutzungen müssen höhere Emissionen hinnehmen als in einem entsprechenden Gebiet auf „grüner Wiese“.
- Bezüglich des Anlagenlärms gilt es in dieser Situation einen geeigneten Zwischenwert gemäß Kapitel 6.7 der TA Lärm vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26, S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz At 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 09.06.2017, zu finden; dabei kommt es nicht auf ein arithmetisches Mittel an. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden.

Unabhängig hiervon gilt der immissionsschutzrechtliche Grundsatz der Betreiberverantwortlichkeit. Gemäß dem Verursacherprinzip ist der Gewerbetreibende dafür verantwortlich, schädliche Umwelteinwirkungen durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist ein schalltechnischer Nachweis zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erbringen.

L. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Gemeinde hat regelmäßig die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in die Abwägung einzustellen. Eine kommunale Planung, die sich aber gar nicht, unzureichend oder fehlerhaft damit auseinandersetzt, verstößt gegen das Abwägungsgebot.

1. Klimaschutz

Vorbeugende Maßnahmen der Gemeinde sollen einen Beitrag dazu leisten, dass sich der Anstieg der Durchschnittstemperatur der die Erde umgebenden Atmosphäre in den nächsten Jahren nicht zu sehr erhöht; zum Schutz des Klimas soll der CO₂-Ausstoß auf der Ortsebene gering gehalten oder durch geeignete Gegenmaßnahmen kompensiert werden.

- Energetische Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes zur Außendämmung gelten unmittelbar, unabhängig vom Bebauungsplan.
- Grünflächen und Dachbegrünung funktionieren u.a. als CO₂-Speicher.

2. Klimaanpassung

Maßnahmen zur Klimaanpassung dienen dem Schutz der ansässigen Bevölkerung vor den Folgen des Klimawandels etwa vor Hitze oder Starkregen.

- Die Anpflanzung resistenter Bäume bzw. Sträucher ermöglicht schattige Bereiche mit Kühlungseffekten an heißen Tagen.
- Die Dachbegrünung bringt Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser und damit eine Entlastung von Kanal und Vorfluter und ermöglicht Verdunstungskühle an heißen Tagen.
- Nicht bebaute, begrünte Flächen ermöglichen Verdunstungskühle an heißen Tagen.

BEGRÜNDUNG (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Die Umgebung des Plangebiets wird nach Norden und Westen durch eine Wohnbebauung geprägt. Nach Süden schließen Grün- und Waldflächen an.

Die bestehende Baustruktur ist noch sehr stark durch eine mehr oder weniger starke Gewerbenutzung geprägt; durch die zunehmende Wohnbebauung wird sich die Gestalt des Plangebietes ändern. Insbesondere die Entwicklung der Dachbereiche soll aus stadtgestalterischen Gründen gesteuert werden.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Plangebiet herrschen Satteldächer unterschiedlicher Dachneigung vor:

- in 1. Reihe mit Dachneigungen zwischen 35° und 45°, teilweise mit Dachgauben bzw. Schleppegauben,
- in 2. Reihe mit Dachneigungen zwischen 15° und 40°.

Pultdächer und Flachdächer sind ebenfalls in 2. Reihe anzutreffen; dies resultiert aus der (ehemaligen) gewerblichen Nutzung.

Auch künftig sind gleichschenklige Satteldächer mit 25° - 45° zulässig; Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Nebengiebel müssen sich in ihrer Ausdehnung dem Hauptdach unterordnen. Mit Blick auf die zulässige gewerbliche Nutzung sind flach geneigte Dächer bis 15° bzw. Flachdächer zu begrünen. Pultdächer sind mit einer Dachneigung zwischen 16° und 25° zulässig; Pultdächer mit einer Dachneigung von 16° sind zu begrünen. Die Begrünung bietet neben gestalterischen Vorteilen auch die Möglichkeit, anfallendes Niederschlagswasser zurückzuhalten und zeitverzögert in die Kanalisation zu leiten. Ebenfalls von Vorteil sind die positiven kleinklimatischen Effekte.

In den Dachbereich fallen auch die Kniestöcke bestehender Wohnhäuser. Diese sind bei den Bestandsgebäuden in 1. Reihe entlang der Elsässer Straße anzutreffen und schwanken zwischen rd. 0,50 m bis 1,00 m. Die zulässige Kniestockhöhe wird künftig auf 0,50 m begrenzt; bei Fassadenrücksprüngen liegt sie bei max. 1,40 m. Somit wird die Typologie bestehender Gebäude entlang der Elsässer Straße aufgegriffen und fortentwickelt. Darüber hinaus wird einer übermäßigen Nutzung im Dachbereich und damit einer in dieser Lage eher untypischen hohen baulichen Verdichtung entgegengewirkt.

Die Gebäude in 1. Reihe und 2. Reihe verlaufen mit ihrer jeweils längeren Gebäudeseite weitgehend parallel zur Elsässerstraße. Die Firste orientieren sich ebenfalls an der Längsseite der Gebäude. Dies ergibt ausgeglichene bzw. stimmige Gebäudeproportionen, während Firste parallel zur kürzeren Gebäudeseite überproportionierte Dachzonen erzeugen.

Auch künftig soll sich die Firstrichtung an der Gebäudelängsseite orientieren. So können überhöhte Firsthöhen und damit überproportionierte Dachzonen vermieden werden. Der Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden ist im Plangebiet aber auch hieran angrenzend anzutreffen und somit ein typisches Gestaltelement des öffentlichen Straßenraumes.

Sofern der baurechtliche Bestand den Festsetzungen widerspricht, genießt dieser Bestandschutz.

2. Zahl der notwendigen Stellplätze

Im ländlich geprägten Kandel ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr nur unzureichend, sodass die Haushalte in aller Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausge-

stattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Demzufolge ist mit einem erhöhten Motorisierungsgrad der Haushalte zu rechnen. Um den öffentlichen Straßenraum zu entlasten und mehr Aufenthaltsqualität zu sichern, wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs möglichst auf Privatgrundstücken angestrebt. Daher sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

Für die sonstigen in der Gemengelage zulässigen Nutzungen ist die Verwaltungsvorschrift Stellplätze anzuwenden. Gemäß § 47 Abs.2 Satz 2 LBauO entfällt der Stellplatznachweis, wenn Wohnraum in Gebäuden, deren Fertigstellung mindestens zwei Jahre zurückliegt, durch Wohnungsteilung, Änderung der Nutzung, Aufstocken oder durch Ausbau des Dachgeschosses geschaffen wird und die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

Landau, 01.08.2022

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin


B PLAN

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann

Teil II: VERFAHREN

Der Stadtrat der Stadt Kandel hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kandel Süd“ mit dem Ziel beschlossen, die anstehenden Umstrukturierungen in der Gemengelage städtebaulich verträglich zu steuern.

Bei näherer Betrachtung hat sich jedoch gezeigt, dass die Stadt gegenüber der derzeitigen Gemengelage mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes nur eine geringe Steuerungswirkung erzielen kann. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat am 16.11.2021 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen, um den Bebauungsplan als einfachen Bebauungsplan in Ergänzung zu den (planersetzenden) Regelungen des § 34 BauGB fortzuführen. Der aktuelle Geltungsbereich erstreckt sich nunmehr auf den Teil des Geltungsbereichs des früheren Bebauungsplans „2. Änderung Gewerbegebiet Süd“, welcher mit Baugebietsflächen festgesetzt war; der Wald wird vom Geltungsbereich nicht erfasst.

Die öffentliche Auslegung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.03.2022; Frist bis 22.04.2022 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 17 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen, davon 9 mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Vom 21.03.2022 bis einschließlich 22.04.2022 wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung verwiesen. Es liegt eine Stellungnahme von Bürgern vor.

In der Zwischenzeit wurden Untersuchungen für den Bebauungsplan zur „Steuerung von Vergnügungsstätten im Innerortsbereich“ von Kandel durchgeführt. Es wurde zunächst gesamtstädtisch die planungs- und glücksspielrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros ermittelt. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass sich in der Gemengelage mit einem unmittelbaren Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ein breiter Zulässigkeitsmaßstab nach der Art der Nutzung ergibt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist hier nicht rechtssicher geregelt. Betrachtet man allerdings die glücksspielrechtliche Zulässigkeit von Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten, so ist eine Ansiedlung unter Einhaltung der gebotenen 500 m Einzugsradien um sensible Bereiche im Plangebiet überwiegend unzulässig; es verbleibt an der süd-östlichen Ecke ein Ansiedlungspotential. Die Ansiedlung eines Wettbüros wäre zulässig.

Die Stadt Kandel möchte eine erstmalige Ansiedlung von Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen komplett ausschließen, um das im Wandel begriffene Gebiet von einer überwiegend gewerblichen Nutzung zu einer überwiegend wohnbaulichen Nutzung nicht zu beeinträchtigen und so dem Gebiet eine gute Entwicklungsperspektive zu geben.

ANHANG 1: ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ANHANG 2: MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE



ANHANG 3: MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - TRAUFHÖHE
Grobe Schätzung



ANHANG 4: MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - GRUNDFLÄCHE ABSOLUT



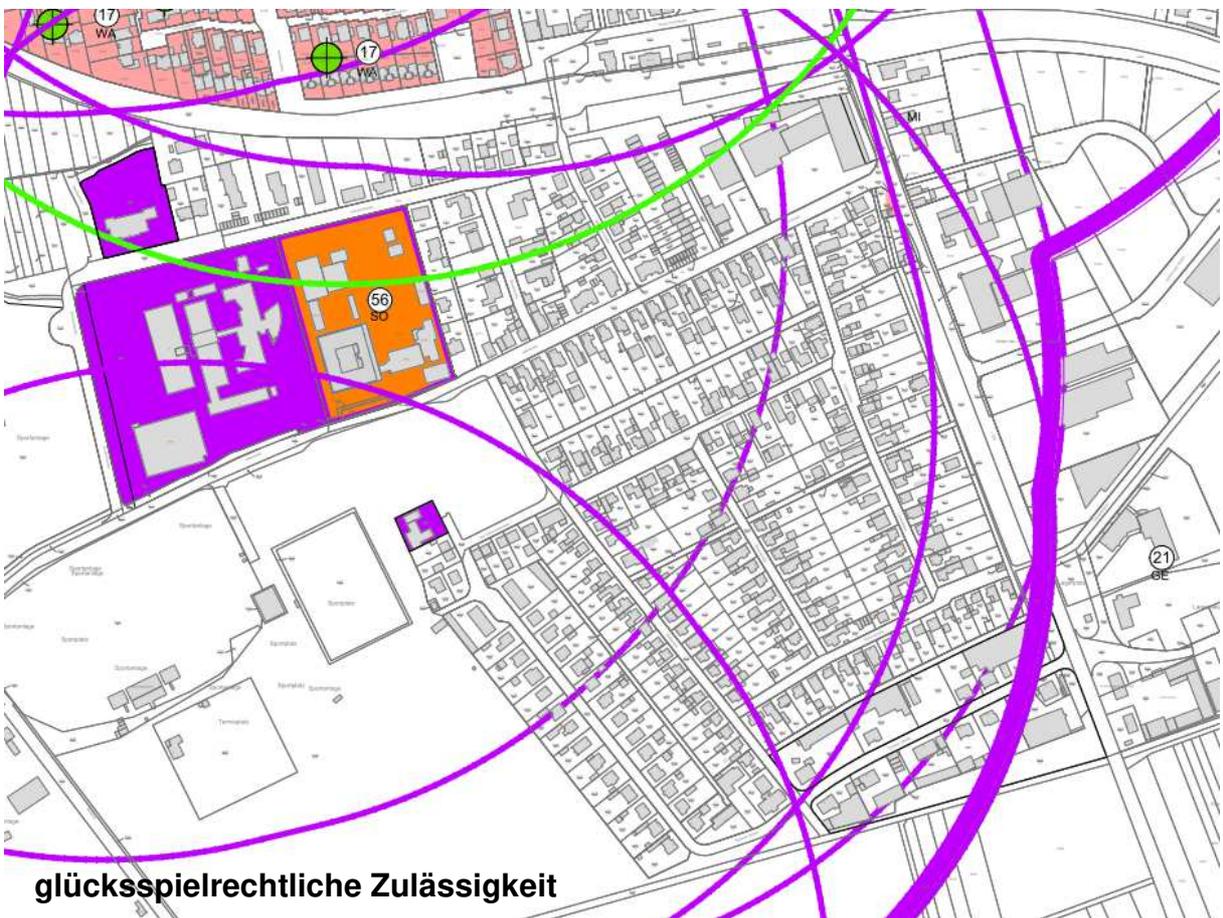
ANHANG 5: BAUWEISE



ANHANG 6: FLÄCHE, DIE ÜBERBAUT WERDEN SOLL



ANHANG 7: ZULÄSSIGKEIT VERGNÜGUNGSTÄTTEN



ANHANG 8: ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHN-EINHEITEN IN WOHN-GEBÄUDEN

