

28.01.2021

**Vorlage Nr. 044/21 für den
Gemeinderat**

Ansprechpartner/in:
Matthias Kaufhold
07851 88 4303
M.Kaufhold@Stadt-Kehl.de

**Stadtentwicklungskonzept Kehl
hier: Beschluss über das
Stadtentwicklungskonzept für die
Gesamtstadt Kehl (StEK)**

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ortschaftsrat Auenheim		öffentlich Anhörung
Ortschaftsrat Bodersweier		öffentlich Anhörung
Ortschaftsrat Goldscheuer		öffentlich Anhörung
Ortschaftsrat Hohnhurst		öffentlich Anhörung
Ortschaftsrat Kork		öffentlich Anhörung
Ortschaftsrat Leutesheim		öffentlich Anhörung
Ortschaftsrat Neumühl		öffentlich Anhörung
Ortschaftsrat Odelshofen		öffentlich Anhörung
Ortschaftsrat Querbach		öffentlich Anhörung
Ortschaftsrat Zierolshofen		öffentlich Anhörung
Gemeinderat	24.02.2021	öffentlich Einbringung
Gemeinderat	25.03.2021	öffentlich Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt

1. das Stadtentwicklungskonzept „Kehl 2035“, mit Ausnahme des Kapitels 10, aber einschließlich der Prinzipien der resilienten Stadtentwicklung als Grundlage für strategische Entscheidungen über die zukünftige Entwicklung der Stadt Kehl,
2. die Verwaltung zu beauftragen, auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzepts ein Gesamtörtliches Entwicklungskonzept für Kehl zu erarbeiten,
3. die Prioritätenliste über zukünftige Baugebiete (Anlage 3).

Zusammenfassung:

1. Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzepts

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes (StEK) sollten gem. Beschluss des Gemeinderats vom 11.10.2017 (Vorlage Nr. 340/17) sowohl für die Gesamtstadt, als auch für die Kernstadt und die Ortschaften alle relevanten Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung Kehls systematisch untersucht werden und in einem umfangreichen Beteiligungsprozess mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert werden. Zudem sollten die zentralen Aussagen bestehender Konzepte zusammengeführt werden (z.B. Einzelhandelskonzept, Kulturkonzept, Mobilitätskonzept).

In einem intensiven Dialog mit der Öffentlichkeit, dem Gemeinderat und weiteren Interessensvertretern sollten die Leitlinien der angestrebten allgemeinen Entwicklung sowie kleinräumigere Ziele und Projektideen erarbeitet werden. Für die weitere Umsetzung sollten Maßnahmen finanziell bewertet und priorisiert werden. Das Stadtentwicklungskonzept als Ergebnis dieses Bearbeitungsprozesses soll die Grundlage für die formellen Entscheidungen u.a. im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) bilden.

Das Stadtentwicklungskonzept „Kehl 2035“ wurde mit Stand 3.4.2020 durch das beauftragte Büro Reschl Stadtentwicklung, Stuttgart, als Entwurf eingereicht und liegt nun nach Überarbeitung durch die Stadtverwaltung (siehe u.a. Abschnitt 2 der Vorlage) zum Beschluss vor.

Das Stadtentwicklungskonzept führt auf Ebene der Gesamtstadt und für die Kernstadt sowie alle Ortschaften neun verschiedene Themenbereiche über ganzheitliche, integrierte und raumbezogene Untersuchungen sowie konzeptionelle Ansätze zusammen:

- Demografie | gesellschaftlicher Wandel
- Landschaft | Ökologie | Klima
- Raumstruktur | Siedlungsentwicklung | Wohnen
- Grenzüberschreitende Zusammenarbeit
- Wirtschaft | Handwerk | Landwirtschaft | Einzelhandel
- Soziales | Infrastruktur | Gesundheit | Kultur
- Mobilität | Digitalisierung
- Naherholung | Tourismus
- Städtebauliche Gestalt | Identität

Inhaltliche Aussagen zu den Themen Energie, Abfall, Wasser und Abwasser sind im Wesentlichen nicht enthalten. Diese können jedoch durch andere Planwerke bzw. Konzepte untersucht und ausgearbeitet werden (s.u.).

Das StEK besteht aus einer Aufnahme und Bewertung der Bestandssituation sowie einem konzeptionellen Teil mit Grundsätzen, strategischen Zielen sowie Projekten und Planungen. Das StEK bildet (ähnlich wie der FNP) die mittel- bis langfristigen Rahmenbedingungen der Entwicklung Kehls ab (siehe Kapitel 3 der Vorlage).

Dabei sollen im Grundsatz alle für die Stadtentwicklung relevanten Themen mit den entsprechenden fachlichen Anforderungen berücksichtigt werden. Da einige Themen einer hohen Veränderungsdynamik unterliegen und neue, die Stadtentwicklung beeinflussende Aspekte hinzukommen, kann das Konzept nie vollständig aktuell sein.

Vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie und den bereits seit längerem zu beobachtenden Wandlungsprozessen vor allem in den Bereichen Wirtschaft, Handel, Verkehr, Energie, Klimafolgen etc. soll die Stadtentwicklung in Kehl resilient

erfolgen. Gemeint ist damit eine anpassungsfähige, selbstregulierende und (krisen-) robuste Stadtentwicklung. Resilienz ergänzt damit die ohnehin etablierte Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung, indem die soziale Gerechtigkeit, die wirtschaftliche Tragfähigkeit und die ökologische Stabilität nicht nur generationengerecht erhalten werden, sondern die Stadtentwicklung Risiken der Entwicklung mit einbezieht. Dazu zählen u.a. Naturrisiken (Starkregen, Hitze, Trockenheit), Finanzrisiken (Verschuldung), Wirtschaftsrisiken (Rezession, strukturwandelbedingter Leerstand, Energieknappheit) sowie die Folgen sozialer Spaltung und sozialer Konflikte.

Die Prinzipien einer resilienten Stadtentwicklung werden in Kehl bereits teilweise praktiziert bzw. berücksichtigt ohne unter dem Begriff der Resilienz benannt zu sein:

- in einem klimaangepassten Waldmanagement, das einen langfristigen Erhalt der Waldflächen als Naturraum, Erholungsraum und Wirtschaftsfaktor ermöglicht,
- im Austausch zwischen Stadt, Stadtmarketing- und Wirtschaftsförderungs GmbH und dem City Forum Kehl e.V. als Zusammenschluss der Kehler Händler und Gewerbetreibenden zum Erhalt einer vitalen Innenstadt,
- in der interkommunalen und insbesondere grenzüberschreitenden Zusammenarbeit mit den Nachbarstädten und der Region,
- im Aufbau multimodaler, intelligent miteinander verknüpfter Mobilitätsangebote,
- im Zusammenwirken zwischen öffentlichen und privaten Akteuren (z.B. AG Blühendes Kehl).

Existierende resiliente Systeme können ausgebaut und neue aufgebaut werden:

- in der redundanten Vernetzung und Mehrfachnutzung technischer Infrastrukturen (z.B. Systeme zur Sammlung von Starkregenniederschlägen dienen gleichzeitig zur Entnahme von Gießwasser durch den Betriebshof),
- über Krisen-, Ausfall- und Notfallpläne (Hitzeaktionsplanung, Pandemieplanung),
- im Aufbau quartiersbezogener redundant miteinander vernetzter Energieversorgungssysteme, die auch der Gebäudekühlung dienen,
- im Ausbau regionaler Kooperation zwischen den Ortschaften oder den Gemeindeverwaltungen, so dass über einen crossfunktionalen und flexiblen Personaleinsatz Leistungen unabhängiger von Externen effizient erbracht werden können,
- in einer nachhaltigen Haushaltswirtschaft einschließlich einer nachhaltig zu unterhaltenden kommunalen Infrastruktur.

2. Erarbeitung des Konzepts und Beteiligungsformate

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in öffentlicher Sitzung am 11.10.2017 beschlossen, das Büro Reschl, Stuttgart, mit der Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzepts (StEK), eines gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts (GEK) und eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) zu beauftragen.

Nachdem das Büro Reschl in einer kommunalen Klausurtagung am 1.12.2017 das Vorgehen bei der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts mit dem Gemeinderat sowie der Verwaltung abgestimmt hat, begann die Auswertung der von der Verwaltung umfangreich zur Verfügung gestellten Datengrundlagen und bestehenden Konzepte durch das Büro.

Im April 2018 hat das Büro Reschl mit den Ortsvorsteher*innen, einzelnen Gemeinde- und Ortschaftsräten sowie Vertretern der Verwaltung Bestandsaufnahmen vor Ort durchgeführt. Dabei wurden die stadträumlichen Gegebenheiten und auf die Stadtentwicklung bezogenen Fragestellungen als Grundlage für später erfolgende nähere Untersuchungen und Planungen ortsspezifisch aufgenommen.

Im Mai und Juni 2018 fand eine repräsentative anonyme Befragung von 4.500 Kehler Einwohner*innen statt. Knapp 1.400 Fragebögen wurden ausgefüllt, so dass eine gute Rücklaufquote von ca. 31% erreicht wurde.

In einer Klausurtagung am 6. und 7. Juli 2018 haben der Kehler Gemeinderat und die Ortsvorsteher*innen die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse sowie der repräsentativen Bürgerbefragung in Kehl analysiert. Anschließend wurden im Austausch mit dem Büro und der Verwaltung die zentralen Fragestellungen und Zielsetzungen in den genannten Themenfeldern diskutiert.

Das Ergebnis der Befragung wurde am 4. Oktober 2018 öffentlich vorgestellt und das weitere Vorgehen zur Beteiligung der Öffentlichkeit erläutert. Im Oktober und November 2018 fanden anschließend insgesamt vier Zukunftswerkstätten mit über 100 Kehlerinnen und Kehlern in der Kernstadt, den nördlichen, mittleren und südlichen Ortschaften statt, in denen die Anregungen, Ideen und Fragen der Einwohner*innen im Mittelpunkt standen. Diskutiert wurden in diesem Rahmen dieselben Themenfelder wie vorab durch den Gemeinderat. Die Ergebnisse wurden durch die Teilnehmer*innen selbst öffentlich am 6. November 2018 vorgestellt.

Ergänzend zu den thematisch breit aufgestellten Zukunftswerkstätten sind im Januar und Februar 2019 in sechs Fokusgruppengesprächen die besonderen Herausforderungen einer kinder- und jugendfreundlichen sowie sozialen Stadtentwicklung, die Anforderungen aus Handel und Wirtschaft und die Umweltbelange tiefgehend mit den jeweiligen Akteuren (insgesamt über 50) herausgearbeitet worden.

Im Rahmen eines Arbeitstreffens des Thinktanks "Wirtschaftsstandort Kehl" haben Kehler Unternehmerinnen und Unternehmer am 7.2.2019 zentrale Entwicklungsperspektiven für den Wirtschaftsstandort erörtert und die Bereitschaft zur Mitwirkung an Entwicklungsprozessen benannt. Die Veranstaltung gehörte nicht zu den in der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts vorgesehenen Terminen, aber die gewonnenen Erkenntnisse sind thematisch und in Bezug auf die Bearbeitungstiefe gut geeignet, im Stadtentwicklungskonzept und dessen Umsetzung Berücksichtigung zu finden. Sie sind daher in das Konzept eingearbeitet worden und hier als Anlage 5 beigefügt.

Die Ergebnisse dieses umfangreichen Beteiligungsprozesses wurden durch das Büro Reschl in einer Synopse zusammengefasst. Zusätzlich sind die von den Jugendlichen benannten und in der Wirtschaftswerkstatt erarbeiteten zentralen Themen und Projekte im Anhang zu dieser Vorlage dokumentiert.

In diesem Kontext hat das Büro Grundsätze, strategische Ziele sowie Projekte und Planungen formuliert und dem Gemeinderat in einer Klausurtagung am 23.3.2019 zur Diskussion gestellt.

Die textlich und zeichnerisch formulierten planerischen Aussagen des Konzepts sind anschließend im September und Oktober 2019 in vier durch die Verwaltung vorbereiteten und durchgeführten Veranstaltungen mit Gemeinderäten und Ortschaftsräten diskutiert worden (Workshops in den Kooperationsräumen). Die geäußerten Anregungen und Vorschläge seitens der Gremienvertreter*innen wurden durch die Verwaltung dokumentiert und dem Büro zur Einarbeitung in das Konzept zugeleitet.

Der Konzeptstand als Ergebnis dieses Prozesses war Gegenstand einer abschließenden Klausurtagung des Gemeinderats am 30.11.2019, in der auch eine erste Priorisierung von Zielen und Projekten vorgenommen wurde.

Die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts „Kehl 2035“ ist in Abstimmung mit dem Gemeinderat und dem Büro Reschl auch durch die Verwaltung erfolgt. Neben der fachlichen Überarbeitung von inhaltlichen Darstellungen gehört dazu vor allem die Vorbereitung, Durchführung, Moderation und Dokumentation der Workshops in den Kooperati-

onsräumen. Die umfangreiche redaktionelle Schlussbearbeitung ist durch die Verwaltung erfolgt.

3. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in Kehl

Das Stadtentwicklungskonzept benennt zunächst vier zentrale Herausforderungen, die die Stadtentwicklung in Kehl unabhängig von strategischen Entscheidungen des Gemeinderats und einzelnen Projekten in Zukunft deutlich beeinflussen werden:

- Der demografische Wandel beschreibt die durch die sich ständig verlängernde Lebenserwartung, durch Migration und veränderte Lebensstile und durch die anhaltende negative natürliche Bevölkerungsentwicklung entstehenden Effekte. In Kehl ist die aktuelle Entwicklung noch durch ein moderates Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Langfristig wird aber die Entwicklung „weniger, älter und bunter“ die demografischen Rahmenbedingungen vorgeben. Dies ist vor allem in Bezug auf die Ausweisung von Bauflächen, die Konzeption des Wohnangebots, die Barrierefreiheit und die technische sowie soziale Infrastruktur in der Stadt immer zu berücksichtigen.
- Der wirtschaftliche Strukturwandel bedeutet Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Betriebe, was sowohl mit Veränderungen der Arbeitsplatzzahlen und Standortverlagerungen verbunden sein kann, als auch mit Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt. In Kehl ist diesbezüglich ein besonderes Augenmerk auf die industriellen Betriebe und die verhältnismäßig große Bedeutung des Wirtschaftszweigs Handel, Verkehr und Gastgewerbe zu legen.
- Zu den ökologischen Herausforderungen gehört in erster Linie der Klimawandel mit seinen Folgen für die Gesundheit, die zunehmende Knappheit bei Niederschlagswasser und die Folgen extremer Wetterlagen. Außerdem führen der steigende Wohlstand, das wirtschaftliche Wachstum, die Schutzansprüche im Umweltbereich einschließlich des Artenschutzes und die Umstellung auf eine naturnähere Landwirtschaft zu einer weiteren Verschärfung der Konkurrenz um die Verteilung, Nutzung und Gestaltung von Flächen.
- Im Mobilitätsbereich führt die Kombination aus weiterhin hohem bis wachsendem Bedarf an Fahrten einerseits und der beabsichtigten Verlagerung des Verkehrs auf den Umweltverbund andererseits bei gleichzeitig erfolgenden technologischen Fortschritten zu erheblichen Veränderungen, auf die die Stadtentwicklung reagieren muss.

Darüber hinaus legt der Kehler Gemeinderat bei zukünftigen Entscheidungen über die städtebauliche Entwicklung eine Bevölkerungsvorausrechnung zugrunde, die bis zum Zieljahr 2035 ein Anwachsen auf eine Einwohnerzahl von ca. 38.000 vorsieht. Diese ergibt sich aus einer Fortschreibung des Mittelwerts des Wanderungssaldos der letzten fünf bis zehn Jahre, d.h. der Annahme eines jährlichen Wanderungsgewinns von ca. 240 bis 250 Personen.

Neben den allgemeingültigen Annahmen über die Lebenserwartung sind bei dieser Vorausrechnung die regionalen Besonderheiten zur Fertilitätsziffer (1,49 Geburten je Frau) sowie zur Altersschichtung der zuwandernden Personen (im Schnitt jünger als die Bestandsbevölkerung) berücksichtigt.

Aus der Bevölkerungsvorausrechnung lassen sich u.a. plausible Annahmen über den Bedarf an Wohnfläche, die Entwicklung des Arbeitskräftepotentials und die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur ableiten. Dazu wird die Vorausrechnung auf verschiedene Altersklassen bzw. Nutzergruppen aufgeteilt. Zu berücksichtigen ist dabei, dass eine Person gleichzeitig verschiedenen Nutzergruppen zugehören kann, sodass die Summe aus allen nach dieser Systematik erfassten Personen sowohl im Bestand, als auch in der Prognose über den Gesamtzahlen der Einwohner liegt.

Abbildung: Bevölkerungsvorausrechnung mit Darstellung der Veränderungen in den einzelnen Nutzergruppen (Quelle: Reschl Stadtentwicklung 2018)

Nutzergruppen	Alter	2017	Natürliche Entwicklung		Bestandserhalt		Trend der letzten 10 Jahre		Trend der letzten 5 Jahre		Oberer Rand	
			2035	2035	2035	2035	2035	2035	2035	2035		
				0	+132,1	+206,0	+287,0				+668,3	
Kleinkinder	< 1	303	262	-13%	301	-1%	323	7%	346	14%	458	51%
U3-Betreuung	1-2	719	532	-26%	611	-15%	655	-9%	703	-2%	931	30%
Ü3-Betreuung	3-6	1306	1095	-16%	1254	-4%	1344	3%	1441	10%	1902	46%
Grundschule	6-9	1393	1122	-19%	1274	-9%	1359	-2%	1452	4%	1891	36%
Weiterführende Schule	10-18	3362	2632	-22%	2891	-14%	3036	-10%	3195	-5%	3942	17%
Jugendliche	14-21	3130	2510	-20%	2718	-13%	2834	-9%	2961	-5%	3560	14%
junge Erwachsene	21-30	4158	3390	-18%	3798	-9%	4027	-3%	4277	3%	5456	31%
Familiengründer	25-40	6847	5942	-13%	6825	0%	7319	7%	7860	15%	10409	52%
Erwerbstätige	20-65	21761	18074	-17%	19923	-8%	20958	-4%	22091	2%	27428	26%
junge Senioren	66-75	3355	5066	51%	5165	54%	5220	56%	5280	57%	5564	66%
Senioren	76-85	2639	3146	19%	3182	21%	3202	21%	3224	22%	3328	26%
Hochbetagte	> 85	780	990	27%	1005	29%	1013	30%	1021	31%	1062	36%

Folgende wesentliche Entwicklungen sind bis zum Jahr 2035 zu berücksichtigen:

- Die mit Abstand stärkste Veränderung wird die zunehmende Zahl der Senioren sein. Vor allem in der Altersklasse der aktiven und mobilen jungen Senioren (66-75 Jahre) ist ein deutlicher Zuwachs zu erwarten. Aber auch bei den über 75-Jährigen ist, nahezu unabhängig von strategischen Entscheidungen der Stadt Kehl, von einer Zunahme um ca. 900 Einwohner in dieser Altersklasse auszugehen. Dementsprechend ist ein besonderes Augenmerk auf entsprechende Wohnangebote, die Pflege- und Betreuungsangebote, eine gesundheitsbewusste Stadtentwicklung und die Entwicklung des Nahversorgungs-, Freizeit- und Kulturangebots zu legen.
- Auch die Anzahl der Kinder im Alter bis zu sechs Jahren wird mittelfristig in moderatem Umfang (ca. 3-4%) weiterwachsen. Der Bedarf an einem Ausbau der Betreuungsangebote und einer kinderfreundlichen Stadtentwicklung besteht also weiterhin. Speziell die Zahl der zu schaffenden Kita-Plätze wird allerdings zukünftig immer stärker von der Quote der Inanspruchnahme des Betreuungsangebot und der lokalen Verteilung von Familien mit jungen Kindern im Stadtgebiet abhängen, nicht so sehr vom Anwachsen der Zahl der Kinder.
- Während die Zahl der Kinder im Grundschulalter bis 2035 zunächst recht konstant bleibt, ist bei den Jugendlichen bzw. den Schüler*innen auf weiterführenden Schulen mit einem merklichen Rückgang um 5 bis 10% zu rechnen.
- Wenn der positive Zuwanderungssaldo erhalten bleibt, ist -ähnlich wie bei den sehr jungen Kindern- mit einer positiven Entwicklung der Zahl der Bewohner im Familiengründungsalter zu rechnen. Bei den Erwerbstätigen bis einschließlich 65 Jahre wird dieser Effekt bereits durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung überlagert, so dass bis 2035 allenfalls von einer konstanten Zahl der im Stadtgebiet lebenden Erwerbstätigen auszugehen ist.

Diese Entwicklungen werden vor allem die Rahmenbedingungen für das Bildungs-, Be-
treuungs- und Kulturangebot in Kehl sowie das Vereinsleben maßgeblich beeinflussen.

Ein zentraler Faktor der zukünftigen Entwicklung Kehls sind die Umweltbelange. Zum einen sind Ressourcen wie Fläche, Energie, Wasser etc. nur begrenzt verfügbar, zum anderen hat die Entwicklung in der Vergangenheit bereits zu Umweltschäden geführt (Verringerung der Biodiversität, Veränderung des Klimas etc.).

Die größten Herausforderungen in Kehl liegen diesbezüglich in der Anpassung an den Klimawandel (vor allem Hitze, Trockenheit, Starkregen) bei gleichzeitiger Fortführung der Anstrengungen im Klimaschutz, bei der Inanspruchnahme von Flächen bei gleichzeitig möglichst naturnaher Entwicklung der Landwirtschaft und bei dem Erhalt der Biodiversität.

In diesem Zusammenhang ist auch das Spannungsfeld zwischen Innenentwicklung und Außenentwicklung sowie einer sozialgerechten Entwicklung des Wohnangebots zu sehen. Die Ausweisung von Flächen im Bebauungsplan setzt voraus, dass insbesondere die Potentiale im Bestand aktiviert werden.

Grundlage dafür ist zum einen die 2018 abgeschlossene Erhebung von Baulücken bzw. Nachverdichtungspotentialen: in Kehl waren zu diesem Zeitpunkt gut 350 Grundstücke sofort bebaubar oder nach Klärung der Erschließung über private Flächen bzw. Neuordnung der Eigentumsverhältnisse mit überschaubarem Verwaltungsaufwand bebaubar. Knapp 10% dieser im Innenbereich vorhandenen Reserve konnte über das Baulückenmanagement aktiviert werden (Stand Dezember 2020 wurden für 31 von 328 im Programm erfasste Baulücken entsprechende Bauanträge erteilt oder befinden sich im Genehmigungsverfahren.). Für die künftige Ausweisung von Bauflächen im Flächennutzungsplan kann angenommen werden, dass insgesamt ca. 3-5 ha Wohnbaufläche im Bestand realisiert werden können, indem eine maßstabsgerechte, klimaverträgliche und baurechtlich zulässige Nachverdichtung stattfindet. Zu berücksichtigen ist dabei, dass sich das Nachverdichtungspotential räumlich in Kehl unterschiedlich verteilt.

Die zweite Grundlage bildet das vom Büro Reschl erstellte Leerstandrisikokataster, das im gesamten Stadtgebiet in Rastereinheiten von je 1ha die Anzahl an Wohnungen ausweist, in denen der jüngste Bewohner bzw. die jüngste Bewohnerin über 75 oder über 80 Jahre alt ist. Hier ist demografisch bedingt damit zu rechnen, dass in einzelnen Teilbereichen Wohnflächen durch jüngere Eigentümer oder Mieter neu belegt werden können. Dies betrifft in der Gesamtstadt ca. 1.300 (Bewohner über 80) bzw. 2.200 Wohneinheiten (Ü75) von insgesamt ca. 20.700 Wohneinheiten. Die räumliche Verteilung des Leerstandrisikos ist ähnlich wie bei den Baulücken über die einzelnen Ortschaften und Wohnquartiere ungleich.

Der Bedarf an Wohnbaufläche ergibt sich quantitativ aus der dargestellten Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle, Zu- und Fortzüge) sowie dem weiterhin steigenden Bedarf an Wohnfläche je Bewohner („Wohlstandsauflockerung“). Zu berücksichtigen ist der Bedarf an einer qualitativen Differenzierung des Wohnangebots, das auf unterschiedliche Lebenssituationen, Einkommensverhältnisse bzw. Vermögen, Lebensstile etc. Rücksicht nimmt. Insbesondere besteht weiterhin ein hoher Bedarf an preisgünstigem und an altersangepasstem Wohnraum.

Wesentlich beeinflusst wird die städtebauliche Entwicklung in Kehl auch in Zukunft durch die räumliche Nähe zur Eurometropole Straßburg und den intensiven grenzüberschreitenden Austausch vor allem in den Bereichen Arbeitsmarkt, Versorgung, Hotellerie / Gastronomie, Kultur, Bildung, öffentliche Sicherheit, Umwelt und Klimaschutz sowie Energie. Es kann sicher angenommen werden, dass sich die Austauschprozesse im Zuge der bereits begonnenen städtebaulichen Entwicklung auf der Achse zwischen der

Straßburger und Kehler Innenstadt sowie der stark frequentierten Tramlinie verstärken werden.

Charakteristisch für Kehl und für die Stadtentwicklung weiterhin prägend sind der hohe Anteil der industriellen und gewerblichen Produktion einschließlich des deutlich positiven Pendlersaldos sowie die deutlich über das Stadtgebiet hinausreichende Versorgungsfunktion im Einzelhandelsbereich (Einzelhandelszentralität von über 150). Für die städtebauliche Entwicklung ergibt sich hieraus der Bedarf, auf Wachstums- und Veränderungsprozesse der Gewerbebetriebe reagieren zu können und negative Entwicklungen wie die hohe Zahl an Tabakläden, „Ein-Euro-Shops“, einfachen gastronomischen Einrichtungen mit Glücksspielgeräten etc. möglichst effizient und zielführend steuern zu können.

Die Stadt Kehl ist zum einen durch ihre Lage am Rhein in unmittelbarer Nähe der Nachbarstadt Straßburg geprägt, zum anderen durch die Stadtstruktur mit einer Kernstadt, die etwas mehr als die Hälfte der Bewohnerschaft aufnimmt sowie zehn unterschiedlich großen Ortschaften in der Kulturlandschaft um Rhein und Kinzig. Vor diesem siedlungsstrukturellen Hintergrund und angesichts der benannten Veränderungsprozesse spielt die Frage nach der Identität im Rahmen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung eine bedeutende Rolle.

4. zentrale Aussagen des Konzepts

Das Stadtentwicklungskonzept enthält im konzeptionellen Kern die folgenden drei Elemente:

- Zu den neun zu behandelnden Themenfeldern wurden jeweils Grundsätze für die Stadtentwicklung formuliert. Auf dieser Basis sind mittelfristige strategische Ziele ausgearbeitet worden, die wiederum in Leitprojekten und konkreten Planungen umgesetzt werden sollen (Kapitel 8 des StEK).
- Der Masterplan zeigt auf gesamtstädtischer Ebene die räumliche Entwicklungsperspektive auf. Dazu gehören insbesondere die Entwicklung von Siedlungsflächen und Freiraum, Verkehrsachsen und die infrastrukturelle Ausstattung (Kapitel 9.1 des StEK).
- Für die Kernstadt und die Ortschaften wird in Perspektivplänen einerseits die Ausgangssituation dargestellt (Einwohnerentwicklung, infrastrukturelle Ausstattung, bauliche Entwicklungspotentiale im Bestand etc.), andererseits die Entwicklungsperspektiven in den jeweils maßgeblichen Themenbereichen (Baugebiete, Mobilität, Grün, Infrastruktur und Versorgung etc.) (Kapitel 9.2 des StEK).

4.1 Grundsätze, strategische Ziele, Leitprojekte

Grundsatz 1 (Demografie, gesellschaftlicher Wandel): „aufstrebende Stadt im Euro-distrikt“

Die Stadt Kehl strebt als Mittelstadt im ländlichen Raum und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Metropole Straßburg eine Fortsetzung des Bevölkerungswachstums an wie es in den letzten fünf bis zehn Jahren zu beobachten war. Die infrastrukturelle Ausstattung soll damit schritthalten.

Grundsatz 2 (Landschaft, Ökologie, Klima): „verantwortungsbewusste Stadt“

Verankert sind hier als erster Punkt die Anstrengungen im Bereich Klimaschutz (vor allem über eine energetisch optimierte Stadtentwicklung und die weitere Teilnahme am European Energy Award) und Klimafolgenanpassung. Mittel und Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung sollen auf die besonders betroffenen und sensiblen Bereiche gelenkt werden.

Darüber hinaus werden der Artenschutz und der Erhalt der Biodiversität im Innenbereich, im Außenbereich und speziell in den Wäldern einschließlich des multifunktionalen Waldmanagements benannt. Charakteristisch für die Kehler Kulturlandschaft ist die Vielzahl an Gewässern, so dass der naturnahe Umbau der Oberflächengewässer auch in Hinblick auf die Erholungsfunktion als Leitprojekt gesehen wird. Deutlich unterstrichen wird über die Formulierung als Leitprojekt die Reduzierung des Flächenverbrauchs, auch vor dem Hintergrund der Entwicklung einer ressourcenschonenden Landwirtschaft.

Grundsatz 3 (Raumstruktur, Siedlungsentwicklung, Wohnen): „gut leben in durchmischten Quartieren“

Die Ausweisung neuer Bauflächen soll auf die integrierten Lagen mit guter verkehrlicher Anbindung und infrastruktureller Ausstattung konzentriert werden. Die Bewertung und Priorisierung der in Frage kommenden Bauflächen wird im Konzept erwähnt, aber darin nicht selbst vorgenommen. Um zielgerichtet und zeiteffizient vorgehen zu können, enthält Beschlusspunkt Nr. 3 eine entsprechende Ergänzung hinsichtlich der Priorisierung von zukünftigen Bauflächen zum Konzept.

Angestrebt werden soll eine „doppelte“ Innenentwicklung, indem die Quartiere intensiv begrünt werden. Gefördert werden sollen nachhaltige Bauformen mit einer qualitativen und finanziellen Differenzierung des Wohnangebots für unterschiedliche Bewohnergruppen. Diese Ziele sollen durch eine aktive Baulandpolitik mit entsprechendem Flächenwerb durch die Stadt sowie einer Anpassung der Vergaberichtlinien von städtischem Bauland unterstützt werden.

Grundsatz 4 (grenzüberschreitende Zusammenarbeit): „Kehl und Straßburg – zusammen am Rhein“

In allen Bereichen des städtischen Lebens findet ein intensiver grenzüberschreitender Austausch zwischen Straßburg und Kehl statt. Die Zusammenarbeit soll daher auf allen Ebenen verstetigt und ausgeweitet werden und die Zweisprachigkeit auf beiden Seiten des Rheins als Grundlage für den Austausch gefördert werden. Anknüpfungspunkte ergeben sich in den Bereichen Stadtentwicklung, Umwelt, Mobilität, Kultur, öffentliche Sicherheit etc.

Grundsatz 5 (Wirtschaft, Handwerk, Landwirtschaft, Einzelhandel): „attraktiver Gewerbe- und Industriestandort“

Der für Kehl charakteristische starke gewerblich-industrielle Besitz im Bereich des Hafens und seine trimodale verkehrliche Anbindung (Wasserweg, Schiene, Straße) sollen erhalten werden. Neue gewerbliche Entwicklungen sollen auf verkehrlich gut angebundene Standorte mit geringem Konfliktpotential konzentriert werden. Ergänzend wichtig sind die infrastrukturelle Ausstattung (Mobilität, Breitbandinternet, Betreuungsmöglichkeiten für Kinder), die Unterstützung von Existenzgründungen und der Personalentwicklung. Im Einzelhandel soll der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt erhalten und attraktiver gestaltet sowie eine Grundversorgung innerhalb der Kooperationsräume sichergestellt werden. Um den Standort Kehl zu stärken, wird eine verstärkte Kooperation innerhalb des Einzelhandels sowie zwischen Landwirtschaft, Gastronomie und Handel angestrebt.

Grundsatz 6 (Soziale Infrastruktur, Bildung, Gesundheit, Kultur): „Vielfalt gerecht erleben“

In Kehl gibt es sowohl ein breites Freizeit- und Kulturangebot einschließlich eines ausgeprägten Vereinslebens, als auch aktuelle konzeptionelle Grundlagen aus dem Bereich Soziales. Ziel ist es, diese Grundlagen fortzuentwickeln und umzusetzen. In Zusammenarbeit mit den Menschen in den einzelnen Quartieren und den vielfältigen Akteuren (Jugend- und Sozialarbeitende, Hochschule, Kreativwirtschaft, Stadt Straßburg, Ge-

sundheitsbranche) sollen Projekte realisiert, Veranstaltungen durchgeführt, Einrichtungen etabliert und Begegnungsräume geschaffen werden. Ein besonderes Augenmerk soll dabei auf die Barrierefreiheit, Bildung und Betreuung, einschließlich Mediathek, stadtgeschichtlichem Museum, Demokratiebildung sowie die begleitende Öffentlichkeitsarbeit gelegt werden.

Grundsatz 7 (Mobilität, Digitalisierung): „multimodale Stadt“

Der Fokus soll insbesondere auf eine klimafreundliche, sozial gerechte und städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung nachhaltiger Mobilitätsangebote liegen. Dazu gehören die Weiterführung und Verbesserung des ÖPNV-Angebots, der Ausbau der Multi- und Intermodalität, Verbesserungen in der Radverkehrsinfrastruktur und die Reduzierung der Verkehrsbelastungen. Der öffentliche Raum soll an Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit gewinnen. Darüber hinaus haben der Ausbau des Glasfasernetzes für ein schnelles Internet, einschließlich der Einführung digitaler Lösungen im Rathaus und Einsatz von Smart-City-Lösungen die höchste Priorität.

Grundsatz 8 (Naherholung, Tourismus): „Europäische Stadt am Rhein“

Kehl liegt in einer Kulturlandschaft mit hoher Naherholungsqualität und weist im Stadtgebiet attraktive Freiräume auf. Diese Qualitäten sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Das touristische Angebot soll in Zusammenarbeit mit Straßburg und der Region (Hanauerland) gestärkt werden, u.a. in den Bereichen Gastronomie und Fahrradtourismus.

Grundsatz 9 (städtebauliche Gestalt, Identität): „Gemeinsam Stadt gestalten“

Als erstes strategisches Ziel wird die Ausbildung einer gemeinsamen Identität auf gesamtstädtischer Ebene und innerhalb der Kooperationsräume formuliert. Dazu gehört auch die Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, u.a. in den Ortsmitten. Hohe Priorität wird der gestalterischen Weiterentwicklung der Innenstadt und der Ausbildung einer stadtgestalterisch attraktiven Achse um die Straßburger Straße Richtung Straßburg eingeräumt. Außerdem soll die Einrichtung einer eigenen politischen Vertretung für die Kernstadt analog der Ortschaftsräte geprüft werden.

Die städtebauliche Gestaltung und insbesondere die Bebauungsdichte kann nicht pauschal über die Gesamtstadt oder Teilräume definiert werden, vielmehr sind quartiersbezogene Lösungen unter Zuhilfenahme von Rahmenwerten zu suchen. Grundsätzlich wird dabei folgende Dichte angestrebt:

Ortschaften / Teile von Ortschaften	Dichtekorridor EW / ha
Kernstadt	80-140
Auenheim, Bodersweier, Goldscheuer, Kork	60 - 80
Leutesheim, Marlen, Neumühl	50 - 60
Hohnhurst, Kittersburg, Odelshofen, Querbach, Zierolshofen	40 - 60

4.2 Masterplan

Der Masterplan übersetzt die formulierten strategischen Ziele, Leitprojekte und Planungen in die räumliche Darstellung. Als die Stadtstruktur und das Stadtbild prägende, zu erhaltende und in den Qualitäten weiterzuentwickelnde Elemente stellt der Masterplan dar:

- die Lage an Rhein und Kinzig, die großen zusammenhängenden Waldflächen im Stadtgebiet und die Freiräume entlang des Rheins,

- die charakteristische Struktur mit der Kernstadt, die weniger als die Hälfte der besiedelten Fläche vereinnahmt und die zehn unterschiedlich großen Ortschaften sowie zwei Ortsteile,
- die starke gewerblich-industrielle Konzentration nördlich der Kehler Innenstadt, einschließlich des Hafens,
- die Nähe zu Straßburg, die auch dadurch geprägt ist, dass sich entlang des Rheinufers gewerbliche Flächen und Hafengebiete erstrecken, die entlang der Verkehrsachse zum Straßburger Zentrum umgenutzt werden,
- die wichtigsten Verkehrsachsen innerhalb des Stadtgebiets und nach außen sowie die Brückenverbindungen über den Rhein.

Darüber hinaus zeigt der Masterplan (Kapitel 9.1 des StEK) Entwicklungsperspektiven auf:

Innerhalb des Stadtgebiets sollen die Kernstadt und die zu drei Kooperationsräumen zusammengefassten Ortschaften im Sinne eines auf die kommunale Ebene heruntergebrochenen Zentrale-Orte-Konzepts unterschiedliche Funktionen wahrnehmen.

- Die Kernstadt nimmt mit dem Geschäftsbesatz in der Innenstadt sowie der Konzentration von Behörden, Dienstleistungseinrichtungen, dem gastronomischen und dem kulturellen Angebot eine besondere Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt ein und leistet einen großen Teil der mittelstädtischen Versorgungsfunktion für den zugeordneten Bereich. Hier lässt sich die Mehrheit des Bedarfs an Schaffung von neuem Wohnraum verorten, der durch Maßnahmen der Innenentwicklung und die Ausweisung neuer Bauflächen gedeckt werden soll. In der Kernstadt bündelt sich der Bedarf an funktionaler wie gestalterischer Veränderung oder Sanierung im Stadtgebiet (Stadteingänge, Hauptstraße, energetische und klimaökologische Sanierung etc.). Sie bildet zusammen mit dem Hafengebiet den Schwerpunkt für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen, von sozialen und medizinischen Einrichtungen sowie für vielfältige Mobilitätsangebote.
- Innerhalb der drei Kooperationsräume soll ein quantitativ und qualitativ angemessenes und differenziertes Angebot an Wohnraum, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und medizinischer Grundversorgung gewährleistet werden. Die räumliche Verteilung und funktionale Ausgestaltung der entsprechenden Einrichtungen soll innerhalb der Kooperationsräume unter Beachtung der Funktionen der jeweiligen Ortschaften festgelegt werden. In allen Ortschaften sollen das Ortszentrum bzw. die soziale Mitte, die Siedlungsstruktur, die Ortsränder und der Landschaftsraum so entwickelt werden, dass eine hohe Lebensqualität, Naherholungsqualität und Umweltqualität dauerhaft gewährleistet werden.
- Die als Entwicklungsschwerpunkte (Es) ausgewiesenen Ortschaften Auenheim, Bodersweier, Kork und Goldscheuer sollen innerhalb ihrer Kooperationsräume eine besondere Versorgungsfunktion mit Konzentration der sozialen und technischen Infrastruktur sowie gutem Mobilitätsangebot gewährleisten. Sie sind vorrangig Standort von Grundschulen, Ärztehäusern und Apotheken, Wohneinrichtungen für Senioren, Lebensmittelmärkten, Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, lokalen Verwaltungseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen für Jugendliche. Um die Erreichbarkeit dieser Einrichtungen zu gewährleisten, soll die Angebotsqualität des ÖPNV in den Entwicklungsschwerpunkten hoch sein und sollen Mobilitätsstationen vorrangig dort eingerichtet werden. Die Ausweisung von Bauflächen und Ansiedlung von öffentlich nutzbaren Einrichtungen soll hier auf den Bedarf innerhalb des jeweiligen Kooperationsraums ausgerichtet sein.
- Leutesheim, Neumühl und Marlen sind als Ortschaften/Ortsteile mit einer über den Eigenbedarf hinausgehenden Entwicklungsperspektive (E+) dargestellt. Die Ausweisung von Bauflächen und die Ansiedlung von öffentlich nutzbaren Einrich-

tungen soll hier unter Berücksichtigung der räumlichen Distanzen zu den zugeordneten Entwicklungsschwerpunkten und unter Berücksichtigung des Mobilitätsangebots im Wesentlichen auf den örtlichen Eigenbedarf beschränkt werden.

- Als Ortschaften (Ortsteile), in denen eine Entwicklung für den Eigenbedarf (E) angestrebt wird, sind Hohnhurst, Kittersburg, Odelshofen, Querbach und Zierols-hofen benannt. Die Ausweisung von Bauflächen und Ansiedlung von öffentlich nutzbaren Einrichtungen soll hier auf den örtlichen Eigenbedarf beschränkt bleiben. Nur im Ausnahmefall können Funktionen bzw. Einrichtungen angesiedelt sein, die über die Ortschaft hinauswirken, wenn die versorgten Bereiche auch über ein ausreichend gutes Mobilitätsangebot aus dem Umweltverbund erreichbar sind (ÖPNV, Radwege).

Eine besondere Funktion nimmt die zentral das Stadtgebiet querende Entwicklungsachse von Straßburg nach Offenburg ein. Aufgrund der besonders guten verkehrlichen Anbindung (B 28, Bahnlinie) sollen gewerbliche Entwicklungen vorrangig an dieser Achse angesiedelt werden.

Innerhalb der Kernstadt besteht das größte Entwicklungspotential in der Umnutzung und Umgestaltung des Stadtraums um die Straßburger Straße. Das Neue Rheinufer Kehl und das ehemalige Zollhof-Areal im Westen sowie das Läger-Areal und die Hochschule im Osten bilden dabei die Endpunkte einer die Kernstadt querenden Achse. Die Stadtentwicklung innerhalb dieses Transformationsraums soll dabei die Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung zwischen der Innenstadt und den umzunutzenden Flächen im südlichen Hafengebiet gewährleisten. Ergänzend werden soll diese Entwicklung um ein „grünes U“ mit durchgrünter Flächen für Erholungszwecke bzw. als Freizeitverbindung entlang des Rheins, der Kinzig und der Vogesenallee.

Der Masterplan zeigt darüber hinaus die wesentlichen wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklungspotentiale, die in dieser Vorlage in Zusammenhang mit den Perspektivplänen behandelt werden.

Im Einzelfall sind auch Grünverbindungen dargestellt, die erhalten und gestalterisch wie funktional besser ausgebaut werden sollen.

In Bezug auf die Stadt und Eurometropole Straßburg ist zu berücksichtigen, dass der „Plan Local d’Urbanisme intercommunal de l’Eurométropole de Strasbourg“ als Pendant zum Kehler Flächennutzungsplan eine starke Konzentration der Siedlungsentwicklung entlang der Tramtrasse nach Kehl vorsieht. Die kurz- bis mittelfristig zu erwartende Auf-siedlung von 15.000 bis 20.000 Bewohnern in diesem Gebiet wird deutliche Auswirkungen vor allem auf die Mobilität in Kehl, den Arbeits- und Wohnungsmarkt sowie die Frequentierung von Geschäftslagen haben.

4.3 Perspektivpläne

Die Perspektivpläne für die Kernstadt und die Ortschaften stellen unter Berücksichtigung der Ausgangssituation (Einwohnerentwicklung, infrastrukturelle Ausstattung, bauliche Entwicklungspotentiale im Bestand etc.) die Entwicklungsperspektiven dar. Die stadtplanerische Entwicklungsperspektive geht dabei weit über die Ausweisung von Bauflächen hinaus. Insbesondere qualitative Entwicklungsperspektiven gewinnen an Bedeutung – diese können auf Teilräume oder Themen bezogen sein:

- Wohnbauliche und gewerbliche Baugebiete stellen flächenhafte Entwicklungen dar. Das „Mehr“ an bebaubarer Fläche wird auch als „quantitative Entwicklung“ bezeichnet; in aller Regel ist eine flächenhafte Entwicklung in den planerischen

Außenbereich gemeint (Außenentwicklung), die einer regionalplanerisch definierten Obergrenze unterliegt.

- Die Umgestaltung und Umnutzung von Ortsmitten, räumlichen Teilbereichen oder einzelnen Gebäuden stellen objektbezogene Entwicklungen im Bestand dar. Diese können jeweils stärker städtebaulich, architektonisch, verkehrlich oder freiräumlich geprägt sein. Sie zählen zur Innenentwicklung.
- Themenbezogene Entwicklungsperspektiven liegen z.B. im Erhalt und der Weiterentwicklung des Kultur-, Sport- und Freizeitangebots, der technischen oder sozialen Infrastrukturen, der stärkeren Durchgrünung oder der Fokussierung auf bestimmte Themen wie z.B. die Schaffung eines Wohnumfelds, das besonders Familien mit Kindern anspricht. Diese Art der Entwicklung kann als „qualitative Entwicklung“ bezeichnet werden.

Das Stadtentwicklungskonzept trifft innerhalb der Entwicklungsperspektiven keine Priorisierungen, weder zwischen verschiedenen Bauflächen, noch zwischen unterschiedlichen Arten von Entwicklungsperspektiven. Die im folgenden benannten Prioritäten werden durch die Verwaltung vorgeschlagen, um eine zügige und effiziente Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts vorzubereiten, die eine räumlich und inhaltlich ausgewogene städtebauliche Entwicklung ermöglicht, den im Zuge des umfangreichen Beteiligungsprozesses geäußerten Belangen gerecht wird und nach erster Einschätzung finanziell wie personell leistbar bleibt. Die Priorisierung der Ausweisung von Bauflächen wird in Kapitel 7 der Vorlage näher erläutert.

In der Kernstadt kumulieren die Quartiere, Flächen und Projekte, die einen langfristigen Einsatz unterschiedlicher Planungs- und Finanzierungsinstrumente bedürfen: insbesondere die Umgestaltung der Stadteingänge (Neues Rheinufer Kehl, Bereich Läger-Hochschule) einschließlich der sie verbindenden Achse (Straßburger Straße), der Umstrukturierungsbedarf im Bestand (Hauptstraße, Sölling, Nachnutzung Krankenhausareal), die Stadterweiterung nach Süden. Gleichzeitig gilt es die Funktionen der Kernstadt, vor allem der Innenstadt, als Einkaufs- und Gastronomiestandort, kulturelles Zentrum und Dienstleistungszentrum zu sichern.

Kooperationsraum Nord (Au, Bo, Leu, Qu, Zi)

- Auenheim bietet eine gute infrastrukturelle Ausstattung und eine gute verkehrliche Einbindung im Stadtgebiet, weist ein mittleres Potential an Baulücken und Wohnungsleerstand auf. Hier soll daher ein neues Wohngebiet von ca. 3ha Fläche ausgewiesen werden, prioritär das Gebiet „Beckäcker Süd“, das bereits Erschließungsansätze aufweist und näher als alternative Flächen am Ortskern sowie Nahversorgungseinrichtungen liegt. Gleichzeitig soll die Entwicklung im Bestand (Nachnutzung Hechtenareal, Nachnutzung Sportflächen am südlichen Ortseingang) vorangetrieben werden. Im Sinne einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung ist der Ausbau der Radwegeanbindung an das Gewerbegebiet und die Innenstadt wichtig.
- Die strukturellen Voraussetzungen sind in Bodersweier sehr ähnlich: die Ausstattung mit Einrichtungen für den täglichen Bedarf und die verkehrliche Anbindung sind sehr gut, gleichzeitig das kleinräumige Entwicklungspotential eher gering. Dies stellt die wesentliche Begründung zur Ausweisung eines Baugebiets von ca. 2ha dar, prioritär im Süden der Ortschaft (Ausweisung Gebiet „Kron“ + Ergänzung „Rußacker II“). Darüber hinaus ist insbesondere die Frage der Umnutzung und Umgestaltung der Ortsmitte zu beantworten. Bodersweier übernimmt innerhalb des Kooperationsraums Nord mit seiner guten infrastrukturellen Ausstattung und verkehrlichen Anbindung eine bedeutende Funktion. Zwischen gewerblicher Produktion einschließlich der dadurch ausgelösten Verkehre und der Wohnfunktion bestehen bereits Konflikte, die reduziert werden sollen; einer weiteren Flächen-

ausweisung stehen insbesondere Belange der Landwirtschaft und Umwelt entgegen.

- In Leutesheim wird angestrebt, auf eine Außenentwicklung vollständig zu verzichten und die Entwicklung im Bestand zu forcieren: die Umnutzung des Sägewerkareals, die Umgestaltung der Ortsmitte, die Aktivierung der eher großen Potentiale an Wohnraum und Bauflächen im Bestand, das Schaffen von Wohn- bzw. Betreuungsangeboten für ältere Menschen. Den entsprechenden Maßnahmen und Projekten zur Innenentwicklung soll auch bei gesamtstädtischer Betrachtung eine hohe Priorität eingeräumt werden, der Ausweisung neuer Wohnbauflächen dagegen eine geringe Priorität. Aufgrund der sehr hohen naturräumlichen Qualitäten des angrenzenden Landschaftsraums einschließlich des die Ortschaft querenden Gießelbachs ist diese Entwicklung sowohl unter städtebaulichen wie unter Umweltgesichtspunkten richtig und vorbildlich im Sinne der Verringerung des Flächenverbrauchs.
- Die Ortschaft Querbach hat sich im Rahmen des Erarbeitungsprozesses für das Stadtentwicklungskonzept das Motto „Junge Zukunft“ gegeben, da sie auf Basis einer überdurchschnittlich jungen Bevölkerung und der Ausstattung mit Kindertagesstätte und Spielplatz hierin die wichtigste Zukunftsressource sieht. Entwicklungspotentiale und Umgestaltungsbedarfe im Bestand sind kaum vorhanden. Aufgrund dieser strukturellen Voraussetzungen und der räumlich günstigen Lage zwischen den Entwicklungsschwerpunkten Bodersweier und Kork ist die Entwicklung eines kleineren Wohnbaugebiets von ca. 1ha Größe mittelfristig sinnvoll, prioritär als Erweiterung des Gebiets „Hohrott“. Wichtig ist dabei die Anbindung mit einem leistungsfähigen Busangebot und gut ausgebauten Radwegen an den Korker Bahnhof sowie die Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen in Kork und Bodersweier.
- Zierolshofen verfügt trotz der geringen Größe über eine relativ gute infrastrukturelle Ausstattung und Nutzungsmischung. Diese Qualitäten im Bestand gilt es zu stärken. In der Ortschaft gibt es bauliche Potentiale im Innenbereich, die über die Größe klassischer Baulücken hinausreichen, für die Ortschaft aber angemessen dimensioniert sind. Die zum Innenbereich zählende, erschlossene öffentliche Fläche am südlichen Ortsrand soll zeitnah entwickelt werden. Zur Unterstützung einer nachhaltigen Mobilität in einer Ortschaft, die auf das Versorgungs- und Infrastrukturangebot in anderen Ortschaften und der Kernstadt angewiesen ist, genießt der Ausbau der Radweginfrastruktur in Zierolshofen eine hohe Priorität.

Kooperationsraum Mitte (Ko, Neu, Od)

- Mit der guten infrastrukturellen Ausstattung und sehr guten verkehrlichen Einbindung nimmt Kork eine besondere Rolle im Stadtgebiet ein. Die Realisierung der neuen Bahnquerung und Westumfahrung ermöglicht zum einen die geordnete Entwicklung von gewerblichen Anlagen, wohnbezogenen Nutzungen und medizinischen Einrichtungen der Diakonie am nordwestlichen Ortsrand, zum anderen die langfristige verkehrliche Beruhigung und Umgestaltung der Ortsmitte. Wohnbauflächen sollen am östlichen Ortsrand entwickelt werden und ein grüner Ortsrand Richtung Odelshofen ausgebildet werden. Aufgrund der Versorgungsfunktion von Kork hat die Einbindung in das Bus- und Radwegenetz eine hohe Bedeutung. Ebenso sind Lösungen für die Nutzung und Gestaltung des Korker Baggersees sowie die Verbesserung der Fußwegeverbindungen zu finden.
- Neumühl ist zentral im Stadtgebiet gelegen, verkehrlich gut eingebunden und weist nur noch geringe Innenentwicklungspotentiale auf. Hier gilt es die Lage neuer wohnbaulicher Entwicklungsflächen im Konflikt mit der hohen Schallbelastung durch Verkehr zu klären. Entwicklungspotential besteht außerdem in der

Umgestaltung von Funktion und Erscheinungsbild der Ortsmitte, langfristig auch in einer möglichen Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr.

- In Odelshofen liegt der Fokus auf dem Erhalt des attraktiven Erscheinungsbilds des Ortsbilds mit seinen typischen Hofstrukturen. Der bauliche Bestand weist zum Teil Lücken auf und ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude(teile) werden zunehmend umgenutzt. Ziel soll hier eine maßvolle Nachverdichtung sein, die auch auf die landschaftsräumlichen Qualitäten mit dem Mühlbach/Plauelbach und der grünen Mitte Rücksicht nimmt. Die Stärkung des Bestands bei gleichzeitigem Verzicht auf neue Flächenausweisungen soll auch mit einer Reduzierung verkehrlicher Belastungen und dem Ausbau des Radwegeangebots verbunden sein.

Kooperationsraum Süd (Go, Ma, Ki, Ho)

- Goldscheuer ist Entwicklungsschwerpunkt mit guter infrastruktureller Ausstattung vor allen in den Bereichen Einzelhandel, Bildung und Betreuung sowie Sport und Freizeit. Viele der Einrichtungen konzentrieren sich an der Römerstraße, die als klassifizierte Straße, über das Stadtbussystem und die Radwege eine sehr gute Erreichbarkeit dieser Infrastrukturen innerhalb des Kooperationsraums bietet. Das Angebot erweiternde Nutzungen wie ein Ärztehaus oder Einrichtungen für Senioren sollten an dieser Achse konzentriert werden. Die Nachverdichtungspotentiale im Bestand sind weitgehend ausgeschöpft und das altersbedingte Leerstandsrisiko gering. Langfristig wäre im Falle einer räumlichen Verlagerung der Firma Maja ein bedeutendes Umnutzungspotential in zentraler Lage vorhanden, dies ist jedoch mittelfristig nicht zu erwarten. In der Gesamtbetrachtung ist zum einen die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebiets mittlerer Größe gut begründbar, wofür grundsätzlich zwei Standorte in Frage kommen. Zum anderen stehen gut erschließbare Flächen für die Erweiterung von Gewerbestandorten im Bereich Stockfeld zur Verfügung.
- Kittersburg weist historisch gewachsene dörfliche Strukturen entlang von zwei Wegeachsen ohne klar herausgebildete Ortsmitte auf. Die Westseite wurde und wird in großen Bauabschnitten als Wohnbaugebiet „Hanfplatz / Wasserstraße II“ entwickelt. Die Bevölkerung ist aufgrund der umfangreichen Baugebietsausweisungen der letzten Jahre überdurchschnittlich jung; mit Entwicklung eines weiteren Bauquartiers mit Schwerpunkt auf Familien mit Kindern besteht Bedarf an Schaffung der entsprechenden Infrastruktur (Spielplatz, Kindertagesstätte). Mit der Erschließung und Bebauung des Gebiets „Hanfplatz / Wasserstraße II“ wird in der Teilortschaft deutlich mehr Wohnungsbau realisiert als für die Eigenentwicklung notwendig, jedoch ist die Entwicklung von Kittersburg vor allem im Zusammenhang mit Goldscheuer zu sehen. Wichtig ist der Ausbau einer guten Fuß- und Radwegeverbindung nach Goldscheuer, um dieser Funktionsteilung mit einem adäquaten Mobilitätsangebot zu begegnen. Langfristig ist die Entwicklung in Kittersburg auf die Innenentwicklungspotentiale zu beschränken, wobei der Begrünung von Straßenräumen im Sinne der doppelten Innenentwicklung eine hohe Bedeutung zukommt.
- Marlen ist historisch bedingt und wegen der guten verkehrlichen Anbindung funktional eng mit Goldscheuer verflochten. Die Ortschaft übernimmt mit medizinischen und gastronomischen Einrichtungen sowie gewerblichen Arbeitsplätzen z.T. Funktionen innerhalb und außerhalb des Kooperationsraums. Als Wohnstandort bietet Marlen ein gutes Naherholungspotential in unmittelbarer Umgebung. Die Innenentwicklungspotentiale sind begrenzt; größere unbebaute Flächen innerhalb der Ortschaft weisen wichtige ökologische Qualitäten auf und kommen daher für weitere bauliche Entwicklungen nur nach entsprechenden Untersuchungen in Frage. Vorstellbar ist vor diesem Hintergrund die Ausweisung ei-

nes neuen Wohnbaugebiets in mittlerer Größenordnung (ca. 2ha) am nördlichen Ortsrand. Wichtig sind der Erhalt der stadträumlich attraktiven Ortsmitte und der Ausbau des Radwegenetzes.

- Hohnhurst besteht aus über lange Zeiträume gewachsenen dörflichen Strukturen mit z.T. hohen baulichen Qualitäten im Süden und kleinteiligeren Ortserweiterungen in der nördlichen Hälfte. Die Ortschaft weist ein hohes naturräumliches Potential mit Freizeitwert auf, das qualitativ weiterentwickelt werden kann (u.a. Vogelpfad, Badestelle). Die Entwicklung soll weit überwiegend auf den Eigenbedarf beschränkt werden, indem kleinere unbebaute Lücken im Bestand geschlossen, gleichzeitig die Straßenräume stärker begrünt und vorhandene Potentiale wie das ehemalige Feuerwehrhaus besser genutzt und gestaltet werden. Verbessert werden soll außerdem die Anbindung (des Linksabbiegers) der Hanauerlandstraße an die L98.

5. Handlungsprogramm, Priorisierung von Maßnahmen

Der Entwurf des Stadtentwicklungskonzepts enthielt ein Handlungsprogramm, das jedoch nicht Gegenstand der umfangreichen Beteiligungsverfahren war, zunächst nur grob gefasst werden konnte und die Auswirkungen der Corona-Pandemie nicht darstellen konnte. Aus diesen Gründen soll die entsprechende Passage nicht Gegenstand des Gemeinderatsbeschlusses über das Stadtentwicklungskonzept sein.

Mit dem Beschluss über eine Prioritätenbildung bei Baugebieten und einzelnen Projekten wird das Handlungsprogramm teilweise ersetzt. Darüber hinaus sind die im Stadtentwicklungskonzept benannten Leitprojekte, Planungen und Maßnahmen unter Berücksichtigung der Grundsätze und strategischen Ziele genauer wirtschaftlich zu bewerten und in ihrer Machbarkeit zu prüfen.

6. Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts, Anwendungsbereiche

Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats vom 11.10.2017 besteht das Stadtentwicklungskonzept zum einem aus dem beschreibenden Teil mit einer Bestandsaufnahme und einer Zusammenfassung bestehender Planungen und Konzepte. Dieser Teil gibt den Status Quo wieder und hat dauerhaft Bestand. Zum anderen enthält das Konzept planerisch-konzeptionelle Aussagen, die einen verlässlichen Rahmen bilden sollen für die weitere Umsetzung in Planungen wie dem neu aufzustellenden Flächennutzungsplan, Maßnahmen baulicher oder organisatorischer Art sowie Prioritätensetzungen in zukünftigen städtischen Haushalten. Aufgrund der umfassenden Bearbeitung und der großen Zahl an Beteiligten soll dem Stadtentwicklungskonzept „Kehl 2035“ für die nächsten ca. 15 Jahre ein entsprechend hoher Stellenwert bei Entscheidungen des Gemeinderats und für das koordinierte Vorgehen innerhalb der Verwaltung eingeräumt werden.

Das Stadtentwicklungskonzept soll allerdings nicht als starres Konstrukt betrachtet werden. Der konzeptionelle Teil muss flexibel auf Rahmenbedingungen reagieren können, die die Stadtentwicklung maßgeblich beeinflussen, aber nicht oder nicht umfänglich genug vorhersehbar sind. Deutlich wird dies an der Corona-Pandemie, die Veränderungen in Wirtschaft und Arbeitswelt, Handel und Gastronomie, im Gesundheitswesen sowie im Verkehrsverhalten mit sich bringt. Dazu zählen darüber hinaus Veränderungen in den Bereichen Digitalisierung, Mobilität sowie Klimaschutz und Klimafolgenanpassung, die derzeit einer besonderen Dynamik unterliegen. Das Konzept kann in räumlichen Teilbereichen näher ausgearbeitet werden und soll im Einzelfall ausreichend Spielraum für Abwägungsentscheidungen enthalten. Der Beschlussvorschlag sieht daher unter Ziffer 1 vor, dass bei zukünftigen auf die Stadtentwicklung ausgerichteten Entscheidungen des

Gemeinderats auch über das Stadtentwicklungskonzept hinausgehende Rahmenbedingungen berücksichtigt werden sollen.

Bauleitplanung und informelle städtebauliche Konzepte

Mit dem Beschluss über „Kehl 2035“ ist dieses als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB anzusehen und damit insbesondere als Grundlage für die Erarbeitung der Darstellungen im Flächennutzungsplan und Aussagen im Landschaftsplan. Wenn im Einzelfall im StEK Entscheidungen offengelassen wurden, sind Lösungen auf Ebene des FNP herbeizuführen.

Detailliertere Rahmenpläne wie für die Entwicklung des westlichen Ortsrands von Kork (Umfahrung, Gewerbegebiet, Erweiterung Diakonie, Grünflächen etc.) können und sollen auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzepts erarbeitet werden.

Städtebaufördermittel, GEK und ISEK

Das Stadtentwicklungskonzept stellt darüber hinaus die Grundlagen für die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (städtebauliche Sanierungsgebiete, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen) und den Bezug von Städtebaufördermitteln her:

Um Zuwendungen aus der Städtebauförderung beziehen zu können, fordert der Zuwendungsgeber von der Stadt Kehl für neue und bestehende Maßnahmen (Kreuzmatt und Innenstadt-Ost) die Erarbeitung eines Gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts (GEK).

Das GEK bezieht zwar die gesamte Stadt mit ein, verfolgt aber nicht den ganzheitlichen Ansatz des StEK, sondern ist auf die Themen fokussiert, die für die Vergabe der Fördermittel relevant sind. Ziel ist die Vorbereitung und Begründung für die Ausweisung von Gebieten, in denen das besondere Städtebaurecht zur Anwendung kommen soll (städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen). Aus der gesamtstädtischen Betrachtung heraus wird beschrieben, welche Maßnahmen zur Stadterneuerung und zum Stadtumbau eingesetzt werden sollten. Die wesentlichen Inhalte des GEK können aus dem umfassender angelegten StEK entnommen bzw. abgeleitet werden, so dass die Verwaltung nach Beschluss des StEK das GEK im Austausch mit dem Zuwendungsgeber fertigstellen kann.

Für Teilräume, in denen Zuwendungen in Anspruch genommen werden sollen, ist zudem die Erstellung eines gebietsbezogenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) notwendig. Das ISEK enthält gebietsbezogene Untersuchungen und konzeptionelle Ansätze und dient als Entscheidungsgrundlage für die Bewilligung von Fördermitteln. Es verfolgt somit eine ähnliche Zielsetzung wie die „vorbereitenden Untersuchungen“ aus dem besonderen Städtebaurecht (§ 141 BauGB): Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Teilgebiets sollen zusammenfassend und ganzheitlich dargestellt werden. Städtebauliche Missstände, die sich insbesondere aus unzureichenden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie Defiziten bei der Erschließung und Anbindung des Gebiets ergeben, sollen herausgearbeitet und konzeptionelle Lösungsansätze in einem Maßnahmen- und Umsetzungsplan sowie einer Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt werden. Zudem soll ein fachlich begründeter Vorschlag zur Priorisierung der Maßnahmen erfolgen.

Im Beschluss des Gemeinderats vom 11.10.2017 war zunächst vorgesehen, ein ISEK für das Gebiet des „Neuen Rheinufer Kehl“, speziell die Teilfläche des ehemaligen Zollhofs zu erarbeiten. Nach Überprüfung der Rahmenbedingungen der Städtebauförderung erscheint es wirtschaftlich sinnvoller, für diesen Teilbereich andere Förderprogramme in Anspruch zu nehmen; mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.10.2020 bewirbt sich die Stadt Kehl daher auf die Förderung als nationales Projekt des Städtebaus.

Nach endgültiger Abrechnung des Fördergebiets Innenstadt Ost ist in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg die Ausweisung eines neuen Sanierungsgebiets vorstellbar. Das GEK wird dazu geeignete Teilräume benennen; insbesondere der Be-

reich um die Hauptstraße in Kehl-Dorf und das Wohngebiet Sölling weisen unter sozialen, baulichen, funktional-strukturellen, verkehrlichen und energetischen Gesichtspunkten Anhaltspunkte auf, die eine Anwendung des besonderen Städtebaurechts und entsprechender Fördermittel rechtfertigen können.

Ebenso wie beim GEK gilt, dass die konkreten Inhalte und das Vorgehen zur Erstellung des ISEK mit dem Regierungspräsidium als für die Fördermittelbeantragung zuständige Behörde abzustimmen sind.

ergänzende fachliche Aspekte

Wenig Berücksichtigung haben im Konzept die Bereiche Energie, Abfall und Ressourcen einschließlich Wasser und Abwasser gefunden. Dies hat zum einen mit den spezifischen fachlichen Anforderungen in den jeweiligen Themenbereichen zu tun, zum anderen mit den jüngsten Entwicklungen in diesen Themenbereichen. Zum Zeitpunkt des Beschlusses über das Stadtentwicklungskonzept sind die nachfolgenden ergänzenden Rahmenbedingungen von Belang:

- Die Novelle des Klimaschutzgesetzes sieht u.a. eine verpflichtende Wärmeplanung in großen Kreisstädten mit über 20.000 Einwohnern vor. Darüber hinaus sind weitere Vorgaben im Energiebereich zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Nicht-Wohngebäuden und großen Stellplatzanlagen etc. zu erwarten. Für Freiflächenfotovoltaik liegen bereits Anfragen von Investoren vor. Außerdem gewinnen baugebietsbezogene Energieversorgungskonzepte an Bedeutung. Die weitere Stadtentwicklung in Kehl soll daher einen gezielten und koordinierten Ausbau der Versorgung mit regenerativen Energien ermöglichen.
- Für den im Stadtentwicklungskonzept nicht näher untersuchten Themenbereich Abfall und Ressourcen einschließlich Wasser und Abwasser ist die Stadt Kehl nur teilweise zuständige Behörde; die Abfallwirtschaft ist eine Aufgabe des Kreises. Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Niederschlags- und Schmutzwasser sind gewährleistet; das kommunale Entwässerungskonzept ist in Aufstellung und berücksichtigt die sich ändernden fachlichen Anforderungen. Die fachlichen Anforderungen aus diesem Themenfeld sollen einschließlich der Ressourceneffizienz (u.a. bei der Verwendung und Entsorgung von Baumaterialien) weiterhin in der Stadtentwicklung berücksichtigt werden.

7. Bauflächenausweisung und Priorisierung

Das Stadtentwicklungskonzept geht mit seinen Vorschlägen zur Ausweisung von Baugebieten mit fast 50 ha Wohnbaufläche und 28 ha gewerblicher Baufläche deutlich über die Vorgaben des Regionalplans hinaus. Ein Überschreiten der Rahmenvorhaben ist zwar auf Ebene des Stadtentwicklungskonzepts unter dem Gesichtspunkt einer Alternativendiskussion und der in der Bauleitplanung im Einzelfall zu treffenden Abwägungsentscheidung richtig und ermöglicht auf Ebene des Flächennutzungsplans Entscheidungsspielräume, wenn Ausschlusskriterien eine Rolle spielen, z.B. weil ein Flächen-vorschlag aus artenschutzrechtlichen Gründen vollständig auszuschließen ist. Ohne eine Bildung von Prioritäten innerhalb der möglichen Bauflächen wird jedoch der Anspruch auf eine gesamtheitlich betrachtende Entscheidung über die flächenhafte Stadtentwicklung auf zukünftige Planungen und Einzelentscheidungen verlagert.

Gegenstand von Beschlussvorschlag Nr. 3 ist daher eine Priorisierung von möglichen Baugebieten und von wesentlichen weiteren städtebaulichen Entwicklungen. Diese Priorisierung soll räumlich zwischen der Kernstadt und den Ortschaften sowie thematisch zwischen Innen- und Außenentwicklung und baulichen wie nicht-baulichen Projekten der Stadtentwicklung ausgewogen erfolgen.

Entsprechend der Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Plansätze 2.4.1.2 und 2.4.2.2) kann bei Neuaufstellung des Flächennutzungsplans von einer Ausweisung von ca. 36 ha Wohnbaufläche sowie 20 ha gewerblicher Baufläche ausgegangen werden. Gemischte Bauflächen sind hälftig dem Rechenwert für Wohnbaufläche und gewerblicher Baufläche zuzuordnen. In Abzug zu bringen ist dabei das aktivierbare Innenentwicklungspotential (Baulücken, Nachverdichtung). Ggf. durch die Genehmigungsbehörde anerkannt wird ein erhöhter Bedarf an Wohnbauflächen in Kehl durch den Siedlungsdruck, der sich von französischer Seite im Stadtgebiet abbildet und der durch die gute verkehrliche Anbindung sowie die Entwicklung im Bestand im Straßburger Stadtgebiet als weiterhin zunehmend zu bewerten ist.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenvorgaben sollen folgende in den Tabellen farblich gekennzeichnete Flächen eine Priorisierung erhalten:

Wohnbauflächen		
Ortschaft	Bezeichnung des Gebiets	Fläche in ha
Kernstadt	Rustfeld und Neu Fehl	12-13
Sundheim	Klein Riedle	5,4
Auenheim	Beckäcker Süd	3,3
Auenheim	Hohfeld III	3,0
Bodersweier	Pfaffeneger-Süd	1,6
Bodersweier	Rußacker II	0,3
Bodersweier	Kron	1,5
Goldscheuer	Im Wäldle / Morgenäcker IV zur Eschauer Allee	1,4
Goldscheuer	Groß Litzerst Rain	3,4
Hohnhurst	Bündt II (einseitige Erschließung)	0,4
Kork	Schorenfeld	4,5
Kork	Lummertskeller (mit Anbindung an L 90)	1,0
Leutesheim	Lange Sand	2,0
Leutesheim	Hinterhof II	0,6
Marlen	Pfingstmatt	2,3
Neumühl	Kohlersmatt (Hühnerbünd-Ost)	2,4
Neumühl	Kuhmättle	1,0
Querbach	Hohrott V	1,0
Summe über alle Flächen		47,6
Summe priorisierte Flächen (grün hinterlegt)		32,6

gewerbliche Bauflächen		
Ortschaft	Bezeichnung des Gebiets	Fläche in ha
Goldscheuer	Stockfeld III / Basic	5,1
Goldscheuer	Riedwald (zw. Kieswerk und Basic)	5,3
Kork	Hummelsmatt, Wittengut, Teufelsort	7,4
Neumühl	Rehmatt, Kuglersgut, Kleiner Riedweg	10,4
Summe über alle Flächen		28,2
Summe priorisierte Flächen (grün hinterlegt)		22,9

In der Summe wäre damit annähernd so viel Baufläche priorisiert zu betrachten wie nach regionalplanerischen Vorgaben in Kehl zugelassen werden könnte. Zur Ausweisung der Flächen im Flächennutzungsplan ist eine entsprechend detaillierte Untersuchung auf Ebene des FNP notwendig. Die planerische Abwägungsentscheidung kann erst mit Beschluss über den Flächennutzungsplan getroffen werden.

Inhaltsverzeichnis zur Vorlage

1. Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzepts	2
2. Erarbeitung des Konzepts und Beteiligungsformate	3
3. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in Kehl	5
4. zentrale Aussagen des Konzepts	8
4.1 Grundsätze, strategische Ziele, Leitprojekte	8
4.2 Masterplan	10
4.3 Perspektivpläne	12
5. Handlungsprogramm, Priorisierung von Maßnahmen.....	16
6. Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts, Anwendungsbereiche	16
7. Bauflächenausweisung und Priorisierung	18

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Stadtentwicklungskonzepts „Kehl 2035“ mit Stand vom 25.01.2021
- Anlage 2: Einschätzung der Haushaltsauswirkungen des Projektplans gem. Kapitel 10.3 des Stadtentwicklungskonzepts mit Stand vom 29.01.2021
- Anlage 3: Prioritätenliste Baugebiete mit Stand vom 25.01.2021
- Anlage 4: Dokumentation der Ergebnisse aus den Abstimmungsterminen in den Kooperationsräumen (09/10 2019, Stadt Kehl)
- Anlage 5: Dokumentation der Ergebnisse des Thinktanks „Wirtschaftsstandort Kehl“ vom 7.2.2019
- Anlage 6: Auswertung des Baulückenmanagements mit Stand Dezember 2020

OB