
Kehl - Kernstadt

WEINBRENNERE

BEGRÜNDUNGEN

Gültigkeitstabelle

BPlan-Nr.	Änderung-Nr.	Rechtskraft	Sachstand
4680-02-05-00	Urplan	28.07.2003	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4680-02-05-01	1. Änderung	07.12.2004	In Kraft getreten
4680-02-05-02	2. Änderung	22.07.2011	In Kraft getreten

Inhaltsverzeichnis

BPLAN „WEINBRENNERE“ IN KEHL-KERNSTADT, ORIGINAL

BPLAN „WEINBRENNERE“ IN KEHL-KERNSTADT, 1. ÄNDERUNG

BPLAN „WEINBRENNERE“ IN KEHL-KERNSTADT, 2. ÄNDERUNG

Bebauungsplan „Weinbrennere“ in Kehl-Stadt

Begründung

I. Notwendigkeit der Planaufstellung

In der Kehler Kernstadt stehen zur Zeit der Planaufstellung (Anfang 2003) keine größeren stadt eigenen Flächen von baureifem Wohnbauland mit kleineren bis mittleren Grundstücksgrößen zur Verfügung. Die zuletzt in den 1990er Jahren geschaffenen Baugebiete im „Niedereich“ und „Alter Sportplatz Sundheim“ sind bereits vollständig belegt. Das privat vermarktete Neubaugebiet zwischen Pfarrgasse und Ringstraße sieht lediglich die Errichtung von Reihen- und Mehrfamilienhäusern vor, nicht jedoch von freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern. Das eher kleindimensionierte, im Jahr 2002 geplante Baugebiet „Erlenwörth II“ mit seinen großzügig bemessenen Grundstücken wird die örtliche Nachfrage nach gehobenen Wohnlagen befriedigen. Aber auch hier sind die wenigen Bauplätze bereits vergeben.

Um die weiterhin in Kehl bestehende Nachfrage nach kleineren bis mittelgroßen Grundstücksflächen zur Errichtung von Eigenheimen in absehbarer Zeit befriedigen zu können, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Weinbrennere“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von etwa 40 Einzel- und Reihenhäusern geschaffen werden. Die mit der Planung einhergehenden städtebaulichen und ökologischen Zielsetzungen sind mit dem durch Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Verfügung stehenden Instrumentarium rechtlich abzusichern.

Hinweis:

Zur Gewährleistung weitergehender gestalterischer Qualitäten im Plangebiet (z.B. die zulässigen Dachneigungen betreffend) soll darüber hinaus eine Satzung nach § 74 Landesbauordnung (LBO) erlassen werden.

II. Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP)

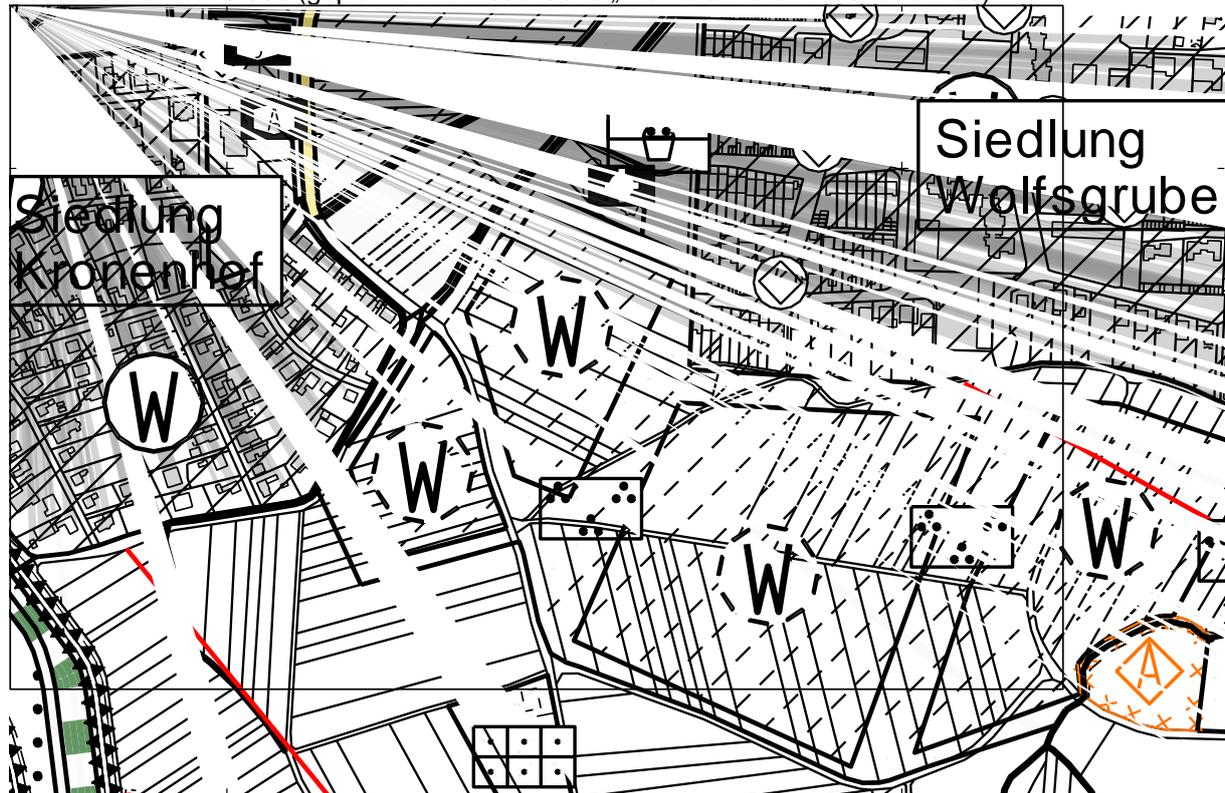
Der Flächennutzungsplan der Stadt Kehl aus dem Jahr 1995 stellt für die Kernstadt im Bereich westlich und südlich der Siedlung Wolfsgrube auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen insgesamt sechs geplante Wohnbauflächen unterschiedlicher Größenordnung dar, für die eine rechtsverbindliche Überplanung innerhalb der nächsten Jahre in Frage kommt. Das Baugebiet „Weinbrennere“ ist eines davon. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) bei gleichzeitiger Schaffung bzw. Freihaltung eines Frischluftkorridors für das nördlich anschließende Stadtgebiet können als Hauptmerkmale der anstehenden Planung aus den Darstellungen des FNP abgeleitet werden.

Im Flächennutzungsplan werden für Neubaugebiete in der Kernstadt Bruttowohndichten von durchschnittlich 50 Wohneinheiten (WE) pro ha angesetzt. Dieser Wert kann bei der im Plangebiet aufgrund der tatsächlichen Nachfrage an vorgesehenen

Gebäudetypen (Einzelhäuser und Reihenhäuser; siehe unten) jedoch nicht erreicht werden. Die Bruttowohndichte, bei deren Berechnung die großflächigen Grünzüge sogar noch außer Acht gelassen wurden, wird somit lediglich etwa bei 21 WE / ha liegen.

Um die im FNP vorgesehenen Bruttowohndichten insgesamt dennoch zu erreichen und um dem gesetzlich vorgegebenen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in der Siedlungsflächenentwicklung der Kehler Kernstadt Rechnung zu tragen, sind in zukünftigen Baugebieten mehr als doppelt so hohe Bruttowohndichten wie im B-Plan-Gebiet „Weinbrennere“ anzustreben.

Ausschnitt FNP 1:5.000 (geplante Wohnbaufläche „Weinbrennere“ in der Bildmitte)



Der zur Zeit der B-Plan-Aufstellung (Anfang 2003) in Fortschreibung befindliche Landschaftsplan der Stadt Kehl kommt bei seiner Beurteilung der Siedlungsflächenentwicklung für das Baugebiet „Weinbrennere“ zu der Gesamteinschätzung, dass die geplante (im FNP dargestellte) Flächennutzung aus Sicht der Landschaftsplanung bedenklich sei.

Begründet wird diese Einschätzung vor allem durch eine mögliche Verbauung vorhandener Frischluftbahnen, einen möglichen Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna (brachgefallene Gärten im Süden des Plangebietes; alte Obstbäume und Vögel) und eine mögliche visuelle Störung des Landschaftsbildes durch Überbauung dieser ehemaligen Privatgartenflächen.

Es werden Empfehlungen zur Wahrung der genannten Schutzgüter gegeben, wie der Erhalt von Frischluftbahnen und der brachgefallenen Gartenflächen. Um der Bedenklichkeit des Siedlungsvorhabens entgegenzuwirken, sind diese landschaftsplanerischen Vorgaben zur Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

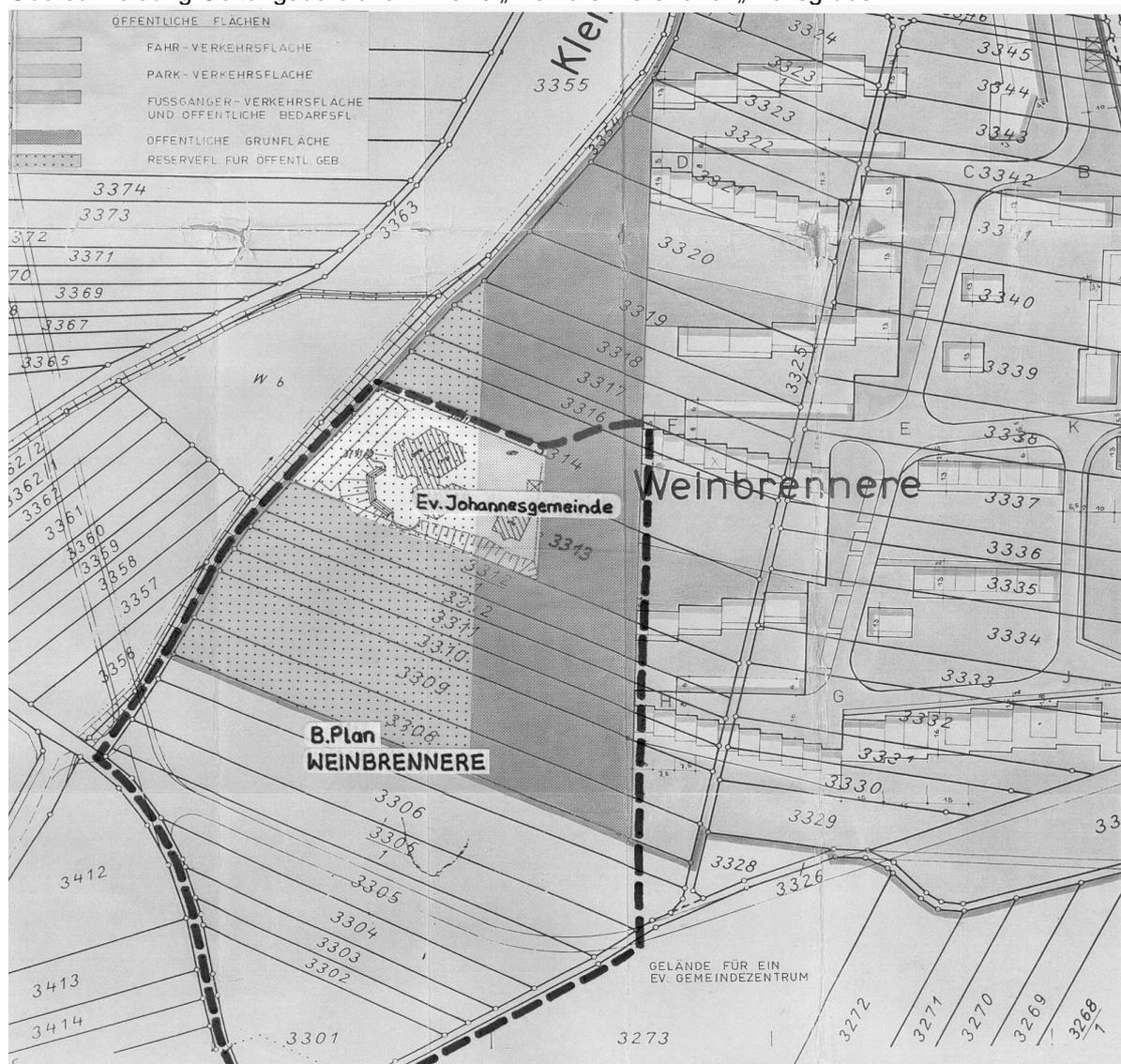
III. Bestehende verbindliche Bauleitpläne im Plangebiet

Teilbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Weinbrennere“ wurden bereits durch den Bebauungsplan „Wolfsgrube“ aus dem Jahre 1964 rechtswirksam überplant. Dies betrifft Flächen westlich der heutigen Reihenhausbebauung des Baugebiets „Wolfsgrube“, wobei ein direkt an die bestehende Bebauung anschließender Streifen als „öffentliche Grünfläche“ und ein Abschnitt noch weiter westlich als „Reservefläche für öffentliche Gebäude“ festgesetzt ist (siehe unten).

Mit dem Bebauungsplan „Weinbrennere“ werden die Nutzungen der betroffenen Flächen entsprechend des heutigen Bedarfs und Planungsziele bzw. der inzwischen baulich geschaffenen Tatsachen neu festgesetzt und treten an die Stelle der bisher gültigen Festsetzungen.

In den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Wolfsgrube“ ist ein Vermerk über die bereichsweise neue Überplanung durch den Bebauungsplan „Weinbrennere“ einzufügen.

Überschneidung Geltungsbereiche B-Pläne „Weinbrennere“ und „Wolfsgrube“



IV. Räumliche Lage, Abgrenzung des Geltungsbereichs und Bestandsbeschreibung

Das ca. 3,2 ha große Plangebiet befindet sich auf ca. 138 m Höhe ü.NN. am südlichen Rand der bebauten Ortslage der Kehler Kernstadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird abgegrenzt

- im Norden durch eine großflächige Spielplatzanlage,
- im Osten durch das Wohnbaugebiet „Wolfsgrube“,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und
- im Westen durch gärtnerisch genutzte Flächen.

Das Planungsgebiet besteht zum größten Teil aus landwirtschaftlich genutzter Fläche (ca. 2,2 ha). Im südlichen Teil sind ca. 0,5 ha inzwischen brachgefallenes Gartenland (ehemals kleinteiliger Gemüse- und Obstanbau, heute besonders im südlichen Abschnitt ökologisch wertvoller Biotopcharakter) vorhanden, während sich nördlich ein ca. 0,3 ha großes Grundstück der evangelischen Johannesgemeinde mit Kirche, Gemeinderäumen (u.a. Nutzung für Feste, Veranstaltungen und Jugendarbeit) und Pfarrhaus befindet. Im Nordosten rundet eine ca. 0,2 ha große öffentliche, parkähnliche Grünfläche den Geltungsbereich des Plangebietes ab.

Zwischen dem Kirchengrundstück und dem Ackerland bildet ein ca. 5 m tiefer, mit Bäumen und Strüchern bestandener Pflanzstreifen eine gewachsene Grünstäur.

Die 5,50 m breite Johannesstraße (Stichstraße mit 15 Senkrechtstellplätzen im Endbereich) am nordwestlichen Rand des Plangebietes dient heute lediglich zur Erschließung der Johannesgemeinde. Entlang ihrer westlichen Seite folgen ein Gehweg, ein baumbestandener Grünstreifen und ein Entwässerungsgraben („Hirschgraben“). Ein asphaltierter Geh- und Radweg verbindet die Johannesstraße mit der Martin-Bucer-Straße im Baugebiet „Wolfsgrube“.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft die Rustfeldstraße, ein ca. 4 m breiter, asphaltierter Wirtschaftsweg, der nach Süden in die freie Feldflur mit den weitläufigen Ackerflächen und den zahlreich dort vorhandenen Gärten sowie bis nach Kehl-Sundheim führt. Ein Grasweg am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes verbindet die Rustfeldstraße mit dem Baugebiet „Wolfsgrube“ und mit dem gebietszugehörigen Spielplatz.

Westlich des Planungsgebietes schließt mittelbar („übereck“) das Wohngebiet „Kronenhof“ an, das seit den 50er Jahren ursprünglich als Kleinsiedlung mit hohem Gartenanteil zur Selbstversorgung der Bewohner entstand und seinen kleinteiligen Charakter mit überwiegend eingeschossiger Bebauung trotz zahlreicher baulicher Veränderungen bis heute weitgehend wahren konnte.

Unmittelbar östlich liegt das aus den 60er und 70er Jahren stammende Wohngebiet „Wolfsgrube“ mit seinen im Grenzbereich zum Plangebiet entstandenen Reihenhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise.

Im Nordwesten ist das Plangebiet durch die dort anschließenden gärtnerisch genutzten Flächen eingegrünt, im Norden durch den großzügig bemessenen, mit Bäumen bestandenen Spielplatz der „Wolfsgrube“ und im Osten durch Heckenstrukturen und eine Obstbaumwiese südlich der Bebauung der „Wolfsgrube“. Die südwestlichen und südöstlichen Ackerflächen weisen keine nennenswerten Grünstrukturen auf.

V . Festsetzungen und Planungsbeschreibung

a) Gebietstypus und Gebäude:

Das geplante Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, was dem Charakter der Umgebungsbebauung (Baugebiete „Kronenhof“ und „Wolfsgrube“) entspricht.

Gemäß der tatsächlichen Nachfrage in Kehl ist auf dem überwiegenden Teil der privaten Bauflächen lediglich der Gebäudetypus des freistehenden Ein- bis Zweifamilienhauses zulässig (voraussichtlich 28 Grundstücke). Am Nordwestrand des Neubaugebietes sollen darüber hinaus etwa 10 - 12 Reihenhäuser in Form zweier Gebäudezeilen entstehen können.

Die Dimensionierung der überbaubaren Flächen sowie der zulässigen Gebäudehöhen entspricht den ortsüblichen Wohnbaustandards in Neubaugebieten zur Errichtung von Eigenheimen. Gleiches gilt für die Ausrichtung der Hauptdachfirste, die Dachform- und -neigung sowie die Vorschriften über Garagen und Stellplätze.

b) Verkehrserschließung:

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über den Kreisverkehr am Wasserturm und die Iringheimer Straße. Von dort aus können sowohl das übrige Stadtgebiet als auch alle überörtlichen Ziele erreicht werden. Die Verlängerung der Martin-Bucer-Straße ins Plangebiet hinein, zwecks einer möglichen Pkw-Erschließung, wird ausgeschlossen. Sollte sich im Laufe der Zeit ein stadt- und verkehrsplanerisch unverträglicher Schleichverkehr über die Rustfeldstraße aus / in Richtung Süden (freie Feldflur, Sundheim) einstellen, so sind gegebenenfalls Maßnahmen zu dessen Verhinderung zu ergreifen (z.B. baulicher oder verkehrsrechtlicher Art).

Die innere Erschließung ist zweigeteilt. Ein westlicher Bauabschnitt wird über die vorhandene Johannesstraße erschlossen, an die eine ringförmige Anliegerstraße angehängt wird. Ein östlicher Bauabschnitt wird durch eine ca. 150 m lange Stichstraße erschlossen, die an die teilweise auszubauende Rustfeldstraße anschließt. Das Ortsschild in der Rustfeldstraße ist südlich dieser neuen Kreuzung zu verlegen, um den neuen Siedlungs- und Verkehrsverhältnissen Rechnung zu tragen.

Für den Fuß- und Radverkehr ist vorgesehen, die vorhandene Verbindung zwischen der Johannesstraße und der Martin-Bucer-Straße auch weiterhin zu erhalten. Die o.g. Graswegverbindung Rustfeldstraße - Martin-Bucer-Straße - Spielplatz „Wolfsgrube“ entlang des südlichen und östlichen Randes des Planungsgebietes sollte durch eine wassergebundene Decke befestigt werden. Ferner sollte er in weiterer Zukunft in östlicher Richtung entlang der „Wolfsgrube“ verlängert werden und an den vom „Niedereich“ kommenden Fuß- und Radweg am südlichen Ortsrand angeschlossen werden, um die in diesem Bereich bestehende Lücke im Fuß- und Radwegenetz der Kernstadt zu schließen.

Die Erschließung des geplanten Baugebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird über die bestehende Buslinie 302 der SWEG mit der (Luftlinie) im Mittel ca. 150 m östlich entfernt liegenden Haltestelle „Martin-Bucer-Straße“ erfolgen.

c) Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation):

Die Versorgung des geplanten Baugebietes mit Trinkwasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen wird bedarfsgemäß über die jeweiligen Anschlüsse an die im benachbarten Stadtgebiet bestehenden Netze erfolgen.

Abwasserentsorgung:

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes soll im modifizierten Trennsystem erfolgen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über den Kanal in der Martin-Bucer-Straße und das dort anschließende örtliche Schmutzwassernetz der Kläranlage der Stadt Kehl zugeleitet.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers kann keiner der in erreichbarer Nähe liegenden Gräben („Bärmattgraben“, „Hirschgraben“) als Vorflut für das geplante Wohngebiet herangezogen werden, da diese bereits aus- bzw. überlastet sind. Daher soll die Regenwasserentsorgung grundsätzlich über Versickerung im Plangebiet selbst erfolgen (Anlage einer zentralen, auf ein 5-jährliches Niederschlagsereignis hin dimensionierten Mulde zur Versickerung über eine belebte Bodenzone im anstehenden Untergrund).

Aufgrund der vorhandenen Höhenlage erscheint es jedoch nicht sinnvoll, die Johannesstraße samt zugehöriger öffentlicher Stellplätze in die geplante Sickermulde zu entwässern. Das anfallende Niederschlagswasser dieser Flächen wird in den straßenbegleitenden Graben westlich der Johannesstraße („Hirschgraben“) eingeleitet. Zum Ausgleich wird eine ca. 2 ha große Teilfläche des östlich anschließenden Baugebietes „Wolfgrube“ vom die o.g. Vorfluter belastenden Regenwassernetz der Stadt Kehl abgekoppelt und ihr Niederschlagswasser zusammen mit dem des neu geplanten Wohngebietes in der dort vorgesehenen Mulde zur Versickerung gebracht. Zur Sicherstellung einer gefahrlosen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird das geplante Baugebiet auf eine Höhe von max. 138,20 m ü.NN. angehoben. Dies entspricht etwa der vorhandenen Höhenlage im angrenzenden Baugebiet „Wolfgrube“.

Die befestigten Flächen der Privatgrundstücke werden entweder direkt in die zentrale Versickerungsmulde hinein entwässert oder indirekt in diese über Zuleitungsgräben bzw. Regenwasserkanäle in den öffentlichen Straßen. Private Grünflächen werden nicht gefasst entwässert. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird direkt am Ort der Entstehung ohne weitere Maßnahmen flächig versickert.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Fahrflächen wird über Regenwasserkanäle der zentralen Versickerungsmulde zugeführt.

Es wird von einer vollständigen und zügigen Versickerung ausgegangen. Denn nachdem die Sickerfähigkeit des im Plangebiet anstehenden Untergrundes in einer baueologischen Untersuchung geprüft wurde, kann von einem gut sickerfähigen Untergrund ausgegangen werden (ggf. jedoch erst nach Austausch von stellenweise zu erwartenden tonig-schluffigen Deckschichten).

Für die Gesamtversickerungsanlage, bestehend aus zentraler Versickerungsmulde und Zuleitungsgräben, ist eine vorläufige Notentlastung in die südöstlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche vorgesehen. Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme 15 des Zweckverbandes Hochwasserschutz Schuttermündung wird bis vo-

raussichtlich 2004/05 ein neuer Entwässerungsgraben zur Verbesserung der Vorflut-situation und des Hochwasserschutzes südlich der Kehler Kernstadt gebaut. Nach dessen Fertigstellung kann die o.g. Notentlastung an dieses bis auf ca. 50 m an das Plangebiet heranreichende Grabensystem angeschlossen werden.

d) Grünflächen / Natur und Landschaftsschutz:

Prägend für das Baugebiet werden zwei großzügige Grünzonen sein; eine mittlere, das Baugebiet teilende - in ihr wird die langgestreckte, ca. 0,75 m tiefe, rein grasbewachsene Regenwasserversickerungsmulde liegen (im unmittelbaren Umfeld keine Bäume und Sträucher mit ihren den Untergrund verdichtenden Wurzelsräumen erlaubt; extensive Pflanzpflege beabsichtigt) - und eine südöstlich bis östliche, die im Süden aus den sich nunmehr der Selbstentwicklung überlassenen Bäumen und Sträuchern der ehemaligen Gärten und im Osten aus neu anzupflanzenden, teils öffentlichen, teils privaten Obstbaumreihen sowie aus vorhandenen Hecken bestehen wird. Durch die Realisierung der zuletzt genannten Grünzone werden die Wahrung bzw. Schaffung einer qualitativ hochwertigen Ortsrandeingrünung sowie eines wertvollen Lebensraums für die heimische Flora und Fauna (z.B. für Vögel) angestrebt. Wo die beiden Grünzonen im nördlichen Planungsgebiet zusammentreffen, wird u.a. durch ein neu anzulegendes Feldgehölz nicht nur der Übergang zur bereits bestehenden parkähnlichen Anlage östlich der Johannesgemeinde geschaffen, sondern auch der bereits vorhandene Lebensraum für typische Heckenbewohner wie Kleinsäuger und Vögel erweitert.

Zum vollständigen Erhalt der Grünzäsur mit ihrem kleinklimatisch wertvollen Baumbestand zwischen der Johannesgemeinde und der südlich anschließenden Wohnbebauung ist ein öffentlicher Grünstreifen von bis 2,50 m Tiefe festgesetzt, durch den der Schutz der dort vorhandenen Bäume und Sträucher sichergestellt wird.

Gemäß einer Forderung des Landschaftsplanes ist entlang der Rustfeldstraße die Pflanzung einer Obstbaumreihe vorzusehen. Ihre Herstellung im Pflanzabstand von ca. 8 m sorgt für die notwendige Ortsrandeingrünung von südwestlicher Seite.

Aus Gründen des Bodenschutzes und der Sicherung der Grundwasserneubildung sollen befestigte Flächen (außer den Fahrbahnen der öffentlichen Straßen) soweit als möglich in wasserdurchlässiger Bauart hergestellt werden.

e) Umweltschutz:

- Lärm:

Mit der bereits unter Punkt IV. erwähnten Nutzung der Gemeinderäume sowie der südwestlich angrenzenden Hoffläche der evangelischen Johannesgemeinde für Feste, (Musik-)Veranstaltungen und Jugendarbeit (u.a. lautes Musikhören, Basketballspiel) geht eine Geräuschentwicklung einher, deren Verträglichkeit mit der geplanten benachbarten Wohnnutzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von einem Fachbüro für Schallschutz (*Bauphysik 5* aus Backnang) gutachterlich untersucht wurde.

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die gesetzlich für die Tagesstunden (6.00 - 22.00 Uhr) gültigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten werden, während die zulässigen Nachtwerte von 40 dB(A) im unmittelbar angrenzenden Wohnbereich um bis zu 10 dB(A) überschritten werden.

Im Zuge der Anwendung der Einzelfallregelung nach Punkt 7.2 der TA Lärm (Beurteilung seltener Ereignisse) kann jedoch der heute übliche, in Häufigkeit und Intensität recht begrenzte Umfang der o.g. Nutzung in den Nachtstunden (nach 22.00 Uhr) mit den damit einhergehenden Schallemissionen nach geltendem Recht als zulässig betrachtet werden, da dem gemäß an bis zu 10 Tagen und Nächten pro Jahr Schallwerte von bis zu 55 dB(A) erlaubt werden können.

Insgesamt wird erwartet, dass sich die von der Johannesgemeinde ausgehende Geräusentwicklung in einem für die zukünftigen Anwohner zumutbaren Rahmen halten wird. Schallschutzmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt. Im textlichen Teil des Bebauungsplans ist unter Punkt III. auf die schallemittierenden Aktivitäten der Johannesgemeinde hinzuweisen.

- Klima / Luft:

Die beiden unter V.d) beschriebenen langgestreckten Grünzonen (Breite der mittleren, vollkommen gehölzfreien Zone 15 m; Breite der östlichen, teilweise Obstbaum bestandenen Zone ca. 20 m) sind bewusst nach den herrschenden Hauptwindrichtungen (Süd-Südwest und Süd) ausgerichtet, um dem in FNP und LP geforderten Freihalten von Korridoren zur Frischluftversorgung der nördlich anschließenden Stadtgebiete nachzukommen.

Am nordwestlichen Rand des Planungsgebiets, entlang der Johannesstraße ist darüber hinaus eine weitere geforderte Frischluftbahn von Bebauung freigehalten, indem einerseits im Bereich der Reihenhäuser der ohnehin hier vorhandene Freiraum der Johannesstraße durch eine direkt anschließende Stellplatzreihe mit integrierten Baumpflanzungen um 5 m verbreitert wird. Andererseits wird durch eine entsprechende Festlegung der Baugrenze die zukünftig angrenzende Wohnbebauung um 5 m vom Straßenraum abgerückt.

Um der auf das Stadtklima sich negativ auswirkenden Überhitzung im Plangebiet durch die im Städtebau unvermeidbare großflächige Bodenversiegelung entgegenzuwirken, sind Nebengebäude, Garagen usw. mit Flachdächern bzw. leicht geneigten Dächern zu begrünen.

VI. Behandlung der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

1) Flora und Fauna

1a) Bestandsbeschreibung:

Im Planungsgebiet sind keine Biotopie gem. § 24a Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vorhanden. Dennoch existieren hier Lebensräume für Pflanzen und Tiere (z.B. Vögel) von mittlerem bis hohem ökologischem Wert. Dies sind die bereits unter Punkt IV. genannte Grünzäsur (Bäume und Sträucher) zwischen Johannesgemeinde und heutiger Ackerfläche (Flächengröße ca. 5 m x 80 m; Alter ca. 20 Jahre), die feldgehölzähnliche Vegetation aufweisende Grünzone mit parkähnlichem Charakter im Nordosten des Plangebietes (Größe der mit Feldgehölz bestandenen Fläche ca. 1.300 m²; Alter ca. 20 Jahre) und vor allem die brachgefallenen Privatgärten im südlichen Teil des Plangebietes mit ihrem durch eine teilweise „Verwilderung“ inzwischen feldgehölzähnlichen Bestand an Bäumen und Sträuchern (Flächengröße inkl. Grasflächen ca. 4.400 m²; Alter ca. 30 Jahre).

1b) Ausmaß und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe:

Mit der geplanten Inanspruchnahme von ca. 2/3 der Flächen (ca. 2.900 m²) der brachgefallenen Gärten durch Wohnbauland und Erschließungsstraßen fällt ein erheblicher Teil des bisherigen Lebensraumes für Pflanzen und Tiere im Plangebiet weg, wenn auch der Großteil an prägenden Bäumen sowie wertvolle Flächen dichten Strauchbewuchses bestehen bleiben.

1c) Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Eingriffe:

Der im B-Plan festgeschriebene Erhalt eines Teils der brachgefallenen Privatgärten, von Heckenstrukturen am südöstlichen Plangebietsrand, der Grünzäsur südlich und der Parkanlage östlich des Kirchengrundstücks bedeutet eine Vermeidung bzw. eine Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die unter Punkt V.d) beschriebenen Maßnahmen zur Entwicklung einer qualitativ hochwertigen Ortsrandeingrünung durch eine lediglich von Pflegeschnitten begleitete Eigenentwicklung der Gehölze im Bereich der ehemaligen Gärten und durch Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen im nordöstlichen Anschluss tragen ebenso zum Ausgleich der ca. 65-prozentigen Teilüberbauung der baum- und strauchreichen Gartenbrachen bei wie die Erweiterung des Feldgehölzes nördlich der geplanten Versickerungsmulde und die Pflanzung der Obstbaumreihe entlang der Rustfeldstraße.

Insgesamt entstehen auf ca. 1.500 m² Fläche neue Baum- und Strauchpflanzungen und auf ca. 2.000 m² (Regenwasserversickerungsmulden) extensiv zu pflegende Grasflächen. Diesen insgesamt ca. 3.500 m² neu anzulegendem Grün stehen ca. 2.900 m² wegfallendes Gartenbrachland gegenüber. Der zu erwartende Eingriff kann damit im naturschutzrechtlichen Sinne als ausgeglichen gelten.

2) Böden

2a) Bestandsbeschreibung:

Die anstehenden Böden des zukünftigen Wohnbaugebietes sind weitestgehend unversiegelt (außer dem asphaltierten Geh- und Radweg zwischen Johannesstraße und Martin-Bucer-Straße).

Der Großteil der Flächen wird intensiv ackerbaulich genutzt, was eine Bodenverdichtung durch (Traktor-)Befahrung und eine Beeinträchtigung der belebten Bodenzone durch die Aufbringung von Schädlingsbekämpfungs- und Düngemitteln mit sich bringt.

2b) Ausmaß und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe:

Die zukünftigen Flächenversiegelungen durch die Siedlungsüberbauung von ca. 0,8 ha (ca. 0,25 ha Straßenflächen + ca. 0,55 ha Gebäudegrundflächen) werden einen Teil der anstehenden Böden ihrer natürlichen Funktionen berauben und dadurch den Naturhaushalt schwächen. Prinzipiell sind Bodenversiegelungen nur durch eine flächengleiche Entsiegelung von Böden an anderer Stelle funktional ausgleichbar.

Die Umnutzung von voraussichtlich etwa der Hälfte der bisher ca. 2,2 ha intensiv bewirtschafteten Ackerflächen zu Siedlungsgrün (ca. 1,1 ha) lässt verglichen mit der heutigen Nutzung eine merkliche Verbesserung für die belebte Bodenschicht durch deutlich geringere Schadstoffeinträge in den Boden und eine geringere Bodenverdichtung erwarten.

2c) Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Eingriffe:

Eine Vermeidung von großflächiger Bodenversiegelung ist bei Aufrechterhaltung des Planungsziels ausgeschlossen. Eine Entsiegelung von Böden an anderer Stelle ist nicht möglich. Der Anteil an versiegelten Flächen im Plangebiet soll jedoch durch entsprechende Vorschriften bei der Anlage von privaten und öffentlichen, befestigten Flächen (wasserdurchlässige Bauweise) minimiert werden. Die Festsetzung von in der Summe recht großflächigen Grünzonen trägt zur weiteren Minimierung der bodenbezogenen Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

Wie oben dargelegt, ist die Umnutzung von ca. 1,1 ha bisherigem Ackerland zu Siedlungsgrün mitsamt der damit einhergehenden Verbesserungen der ökologisch relevanten Bodenfunktionen vorgesehen. Hinzu kommt die langfristige Sicherung des (Vegetations- und) Bodenschutzes auf den verbliebenen Flächen der brachgefallenen Gärten im Süden des Plangebietes (ca. 0,1 ha). Ferner wird durch die vorgesehene Komplettversickerung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers der Wasserfilter- und -speicherfunktionsverlust der zu versiegelnden Böden ausgeglichen. Insgesamt wird dadurch im Sinne des Naturschutzrechts von einer Kompensation der zu erwartenden Bodenversiegelung von ca. 0,8 ha ausgegangen.

3) Wasser/Grundwasser

3a) Bestandsbeschreibung:

Durch die o.g. intensive landwirtschaftliche Nutzung der bestehenden Äcker wird auch die Qualität des Grundwassers negativ beeinflusst.

Der geringe Grad an Bodenversiegelung lässt den örtlichen Grundwasserneubildungsprozess nahezu ungehindert ablaufen.

3b) Ausmaß und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe:

Aufgrund der vorgesehenen Komplettversickerung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers wird der örtliche Grundwasserneubildungsprozess im Vergleich zu heute nicht beeinträchtigt werden. Trotz filternder Wirkung des anstehenden Bodens sind jedoch graduelle Verunreinigungen (z.B. durch Straßenabwässer oder Schädlingsbekämpfungsmittel in den Privatgärten) zu befürchten.

3c) Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Eingriffe:

Die möglichen planungsbedingten Grundwasserverunreinigungen sind wegen geringfügigkeit vernachlässigbar.

4) Klima/Luft

4a) Bestandsbeschreibung:

Die zu überplanende Fläche stellt einen Korridor zur Belüftung der nördlich anschließenden, bebauten Stadtlagen dar.

Das im Plangebiet vorhandene Großgrün hat während der Sommermonate temperatursenkende Wirkung. Es wirkt sich damit positiv auf kleinklimatische Räume aus (z.B. Verschattung von Freiflächen und Gebäuden der Johannesgemeinde durch den südlich angrenzenden Grünstreifen).

4b) Ausmaß und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe:

Grundsätzlich wird der zukünftige Siedlungskörper den Luftdurchfluss von der freien Landschaft im Süden in Richtung nördliches Stadtgebiet behindern, so dass

es dort zu einer Minderung der Frischluftversorgung im bisherigen Umfang kommen wird.

Der Wegfall eines Teils der vorhandenen Bäume und Sträucher der brachgefallenen Gärten sowie die zukünftige Siedlungsüberbauung (vor allem Straßen- und Dachflächen) werden zu Lüfterwärmungen führen, die sich für das Lokalklima in den angrenzenden Stadtgebieten negativ bemerkbar machen werden.

4c) Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Eingriffe:

Eine komplette Vermeidung der Beeinträchtigung des Stadtklimas ist nicht möglich.

Das unter Punkt V.e) beschriebene Freihalten von Frischluftschneisen im Plangebiet wird als Vermeidungsmaßnahme die Beeinträchtigung jedoch auf ein verträgliches Maß reduzieren und die ausreichende Versorgung der nördlich anschließenden Stadtgebiete mit Frischluft gewährleisten. Die Begrenzung der Gebäudehöhen im Plangebiet auf maximal 11 m hat bezüglich des Winddurchflusses einen eingriffsminimierenden Effekt.

Die unter Punkt VI.1c) genannten Pflanzmaßnahmen, die Vorschriften zur Dachbegrünung sowie eine Beschränkung von Asphaltflächen zugunsten wasserdurchlässiger Oberflächen werden der zu erwartenden Temperaturerhöhung im Plangebiet ausgleichend entgegenwirken.

5) Landschaftsbild

5a) Bestandsbeschreibung:

Für das Landschaftsbild von Bedeutung ist neben der unter Punkt 1a) genannten Grünzäsur in ganz besonderem Maße der zur Südspitze hin an Qualität zunehmende Baumbestand der ebenfalls unter 1a) beschriebenen ehemaligen Gärten im Süden des Plangebietes, da beide Flächen gewachsene (Groß-)Grünstrukturen im sensiblen Übergangsbereich zur freien Landschaft aufweisen.

5b) Ausmaß und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe:

Durch den Wegfall eines Großteils des Baum- und Strauchbestands der ehemaligen Privatgärten wird das Landschaftsbild negativ verändert.

5c) Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Eingriffe:

Der im B-Plan festgeschriebene Erhalt eines Teils der brachgefallenen Privatgärten bedeutet eine Vermeidung bzw. eine Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung wie die Anlage privater und öffentlicher Obstbaumreihen im Südosten des Plangebietes und die Pflanzung einer Obstbaumreihe im Südwesten des Plangebietes gleichen den landschaftsbildbezogenen Eingriff jedoch vollkommen aus.

Bebauungsplan „Weinbrennere“ in Kehl-Stadt, 1. Änderung

Begründung

Notwendigkeit der Planänderung

Mit dem Bebauungsplan „Weinbrennere“ vom Juli 2003 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohnbaugebiet am Südrand der Kehler Kernstadt geschaffen. Der östliche Bauabschnitt ist bereits weitestgehend bebaut (Oktober 2004). Mit der Überbauung des westlichen Bauabschnittes kann noch im Jahr 2004 begonnen werden.

Im westlichen Bauabschnitt plant die Städtische Wohnbaugesellschaft Kehl mbH die Erstellung von 16 Reihenhäusern. Zur Erschließung der 8 südlichen Reihenhäuser setzt der o.g. Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für einen ca. 55 m langen und 4 m breiten Streifen fest. Diese Fläche ist weder als öffentlich noch als nicht öffentlich festgesetzt. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war jedoch vorgesehen, dass die Fläche als privater Erschließungsweg im Besitz der Bauherrin der Reihenhäuser verbleiben würde.

Nunmehr ist beabsichtigt, den Erschließungsstreifen von 4 m Breite auf 3 m Breite zu verschmälern und ihn nach seiner Fertigstellung als öffentlichen Verkehrsweg zu widmen. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Stadt Kehl, der Städtischen Wohnbaugesellschaft Kehl und den Technischen Diensten Kehl ist bereits abgeschlossen.

Um die Widmung als öffentlicher Verkehrsweg herzustellen, muss der Bebauungsplan für den betroffenen Wohnweg „öffentliche Verkehrsfläche“ festsetzen. Der Bebauungsplan ist deshalb zu ändern.

Planauswirkungen und Verfahren

Die Änderung ist in ihren Auswirkungen so gering, dass sie nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann. Auf eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 kann verzichtet werden, da außer den drei o.g. Parteien der abgeschlossenen Vereinbarung keine von der Planänderung Betroffenen im Sinne des Gesetzes vorhanden sind.

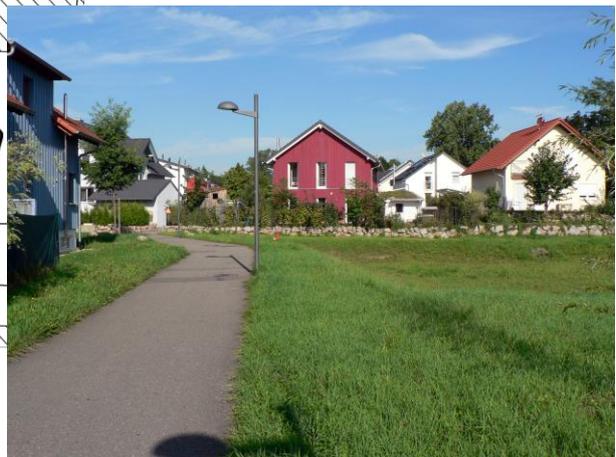
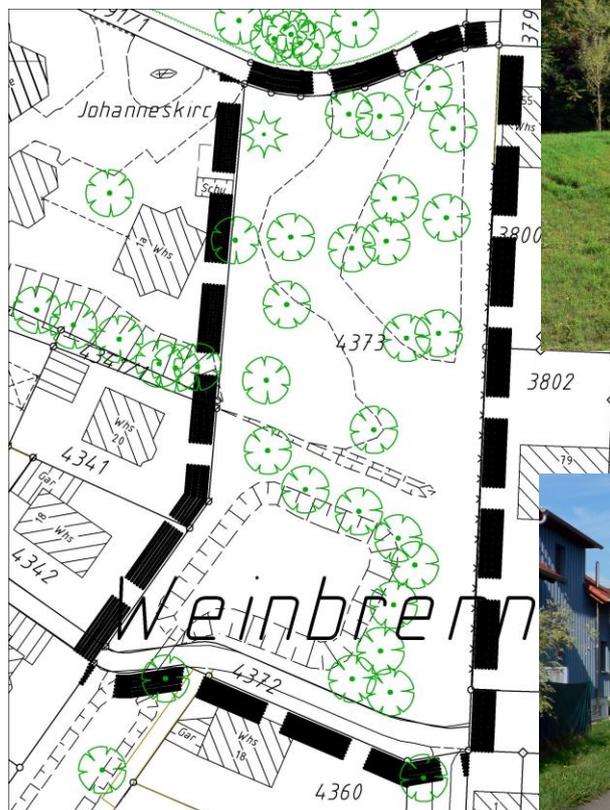
Weitere Anpassung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist fernerhin ein zwischen der Stadt Kehl und der Städtischen Wohnbaugesellschaft Kehl abgestimmter Tausch zwischen 3 öffentlichen und 3 privaten Stellplätzen in der Johannesstraße durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans planungsrechtlich sicherzustellen. In diesem Zusammenhang erfolgt eine geringfügige Anpassung der geplanten Baumstandorte in dem Bereich.

Bebauungsplan "Weinbrennere" in Kehl-Stadt, 2. Änderung

im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Inhaltsverzeichnis

A	Erfordernis, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	1
1	Erfordernis der Bebauungsplanänderung	1
2	Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	1
B	Vorhandene Planungen und Untersuchungen	2
1	Regionalplanung	2
2	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
4	Altlasten	4
5	Militärische Altlastenerkundung	5
6	Feinstaub (PM 10)	5
7	Stickstoffdioxide (NO ₂)	5
C	Städtebauliches Konzept	6
D	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	6
1	Art der baulichen Nutzung	6
2	Maß der baulichen Nutzung	6
3	Bauweise	6
4	Überbaubare Grundstücksflächen	6
5	Stellung der baulichen Anlagen	7
6	Flächen für Garagen und Stellplätze	7
7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
8	Hochwassergefährdetes Gebiet	7
9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	7
10	Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen	7
11	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
12	Fläche mit Fahr- und Leitungsrechten	8
E	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	8
1	Dachform und Dachneigung	8
2	Gestaltung der Freiflächen	8
3	Niederspannungsfreileitungen	9
F	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung	9
G	Flächenbilanz	9
H	Eingriff in Natur und Landschaft	9

Abbildungen

Abb. 1	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	3
Abb. 2	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Weinbrennere"	4

A Erfordernis, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

1 Erfordernis der Bebauungsplanänderung

In der Kernstadt besteht Wohnungsbedarf, der durch Nachverdichtungen nach § 34 BauGB nicht befriedet werden kann. Weitere kurzfristig realisierbare Flächen sind in diesem Ortsteil derzeit nicht vorhanden. Der Ortsteil ist als Siedlungsbereich innerhalb von Entwicklungsachsen ausgewiesen. Infolgedessen kann eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden.

Im räumlichen Geltungsbereich des seit 28.07.2003 rechtskräftigen Bebauungsplan "Weinbrennere" befindet sich ein planungsrechtlich nicht überbaubares Grundstück, das einer zukünftigen Bebauung zugeführt werden soll. Auf dem Flurstück 4373 sind bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Grünfläche nicht zulässig. Im südlichen Bereich des Flurstücks befindet sich eine Mulde zur Versickerung des Regenwassers, die für die Regenwasserentwässerung des Gebiets Weinbrennere und einer ca. zwei Hektar großen Teilfläche des Gebiets Wolfsgrube notwendig ist.

Für die Verlegung der Mulde und die Bebauung eines Teils des Flurstücks ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Durch die Änderung des Bebauungsplans können der Flächenverbrauch im Außenbereich eingeschränkt und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet werden.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil die Änderung des Bebauungsplans den Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die anrechenbare Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² beträgt.

Die in der Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Das festgesetzte Vogelschutzgebiet „7512- 401 Rheinniederung Nonnenweier - Kehl“ und das FFH-Gebiet „7512341 Rheinniederung von Wittenweier bis Kehl“ befindet sich östlich des Rheins. Östlich und südlich des Stadtgebietes liegt das festgesetzte Vogelschutzgebiet „7513- 441 Kinzig-Schutter-Niederung“ sowie das FFH-Gebiet „7513341 Untere Schutter und Unditz“. Die Änderung des Bebauungsplans beeinträchtigt keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Im Bebauungsplangebiet selbst befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann abgesehen werden. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebiets geschaffen.

B Vorhandene Planungen und Untersuchungen

1 Regionalplanung

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

Die Kernstadt erhält im Regionalplan die Gemeindefunktion Ort als Siedlungsbereich (SB). Diese Festlegung sorgt dafür, dass eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden kann. Diese Siedlungsbereiche sind gekennzeichnet durch vorhandene Ansätze mehrgeschossiger Bauweise mit höheren Siedlungsdichten. Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Siedlungsfläche dargestellt.

2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Kehl stellt den Flächennutzungsplan in eigener Verantwortung auf. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 16.10.2004 als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Das Flurstück 4373 ist als Grünfläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bebauungsplanänderung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht beeinträchtigt. Die Änderung des Bebauungsplans fügt sich in die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans ein. Der Flächennutzungsplan ist von Grund auf nicht parzellenscharf. Die Grünfläche wird durch die Bebauung nicht durchtrennt. Die fußläufige Verbindung zwischen dem Geh- und Radweg auf Höhe der Martin-Bucer-Straße und der Grünfläche "Wolfsgrube" mit dem Spielplatz bleibt durch den vorhandenen Geh- und Radweg erhalten. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

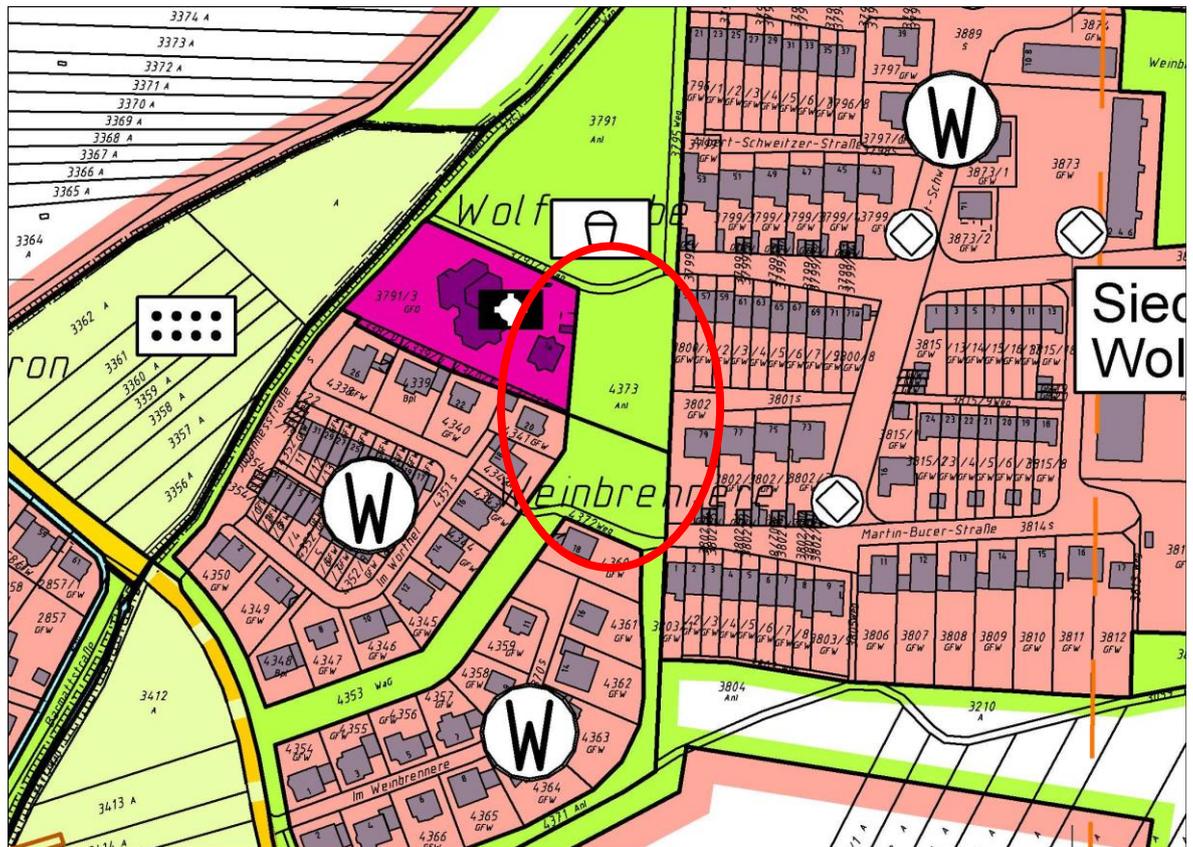


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächenutzungsplan

3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet liegt der seit 28.07.2003 rechtsgültige Bebauungsplan "Weinbrennere" vor. Die letzte Änderung, 1. Änderung, des Bebauungsplans ist seit 07.12.2004 rechtsgültig.

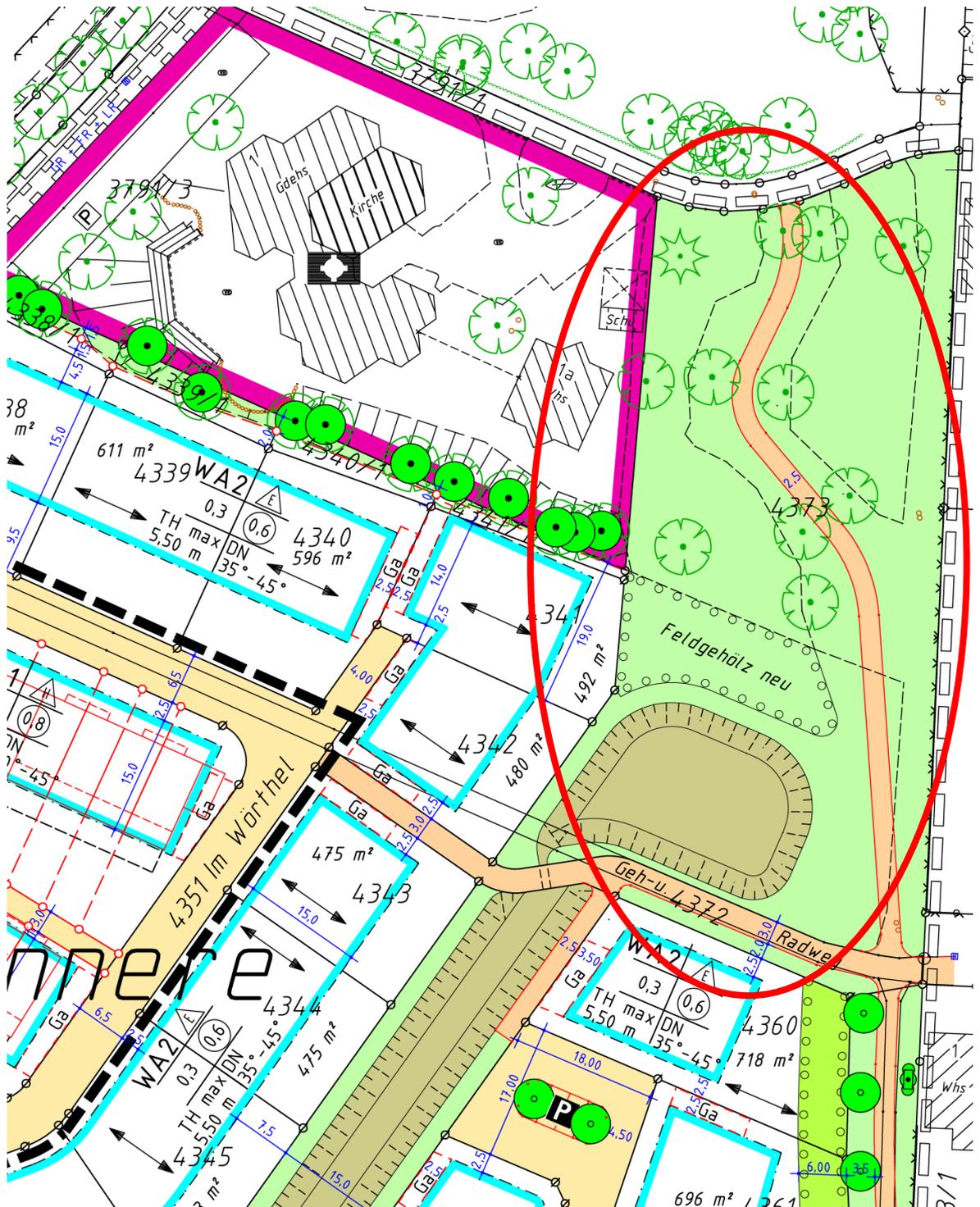


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Weinbrennere"

4 Altlasten

Das Landratsamt Ortenaukreis hat im Jahr 1994 eine flächendeckende historische Erhebung von Altlastenverdachtsflächen durchführen lassen, die in den Jahren 2004 und 2006 aktualisiert

worden sind.

Die Erhebungen umfassen sämtliche Flächen, die durch Auffüllung oder Aufhaldung verändert wurden sowie Flächen stillgelegter Betriebe. Jede Fläche wurde hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz bewertet und deren weiterer Handlungsbedarf festgelegt.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

5 Militärische Altlastenerkundung

Kampfmittel können vorhanden sein. Vor einem Bodenaushub bzw. vor Baubeginn ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

6 Feinstaub (PM 10)

In Baden-Württemberg werden zwei Arten von Feinstaubmessungen durchgeführt. Die Spotmessung erfolgt entlang von vielbefahrenen Straßen, an denen Wohnnutzung direkt angrenzt (Straßenschluchten). Kehl wurde nicht in die Spotmessungen aufgenommen. Daneben gibt es das landesweite Messnetz der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) mit 44 Messstellen. Nördlich der Eisenbahnbrücke auf der Landzunge zwischen Rhein und Yachthafen steht die Messstelle der LUBW. Der Zeitrahmen für die Beurteilung der Luftqualität liegt in der Regel bei einem Jahr.

Im Jahr 2008 wurde aufgrund der allgemeinen Belastungssituation an insgesamt 9 Tagen der Grenzwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als Tagesmittel (repräsentativer Messwert) überschritten; im Jahr 2009 bereits 15 mal. Im Jahr 2008 betrug der Jahresmittelwert $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahr 2009, d. h. der Jahresmittelwert hat sich um $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ erhöht.

Wenn der Tagesmittelwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Kalenderjahr mehr als 35 mal überschritten wird, so sind die Städte verpflichtet, Luftreinhaltepläne aufzustellen, in der Maßnahmen wie Geschwindigkeitsreduzierung, Einrichtung von Umweltzonen etc. zur Minderung der Feinstaubbelastung zu ergreifen sind. In Kehl sind 35 Überschreitungen des Grenzwertes pro Jahr jedoch noch nie vorgekommen.

7 Stickstoffdioxide (NO₂)

Zu den wichtigsten Quellen der Stickstoffoxide in der Umwelt gehört neben Kraftwerken und Feuerungsanlagen der Verkehr. Bei Verbrennungsvorgängen entsteht neben Stickstoffmonoxid auch Stickstoffdioxid. Aus dem emittierten Stickstoffmonoxid wird durch Oxidation in der Atmosphäre Stickstoffdioxid. Schon eine vergleichsweise geringe Erhöhung an Stickstoffdioxid führt bei der Bevölkerung zu einem nachweisbaren Anstieg an Atemwegserkrankungen.

Die höchste Konzentration an Stickstoffoxiden werden an eng bebauten, viel befahrenen Straßen gemessen, weil sich die Autoabgase dort nicht ungehindert ausbreiten können und daher nur langsam in der Atmosphäre verdünnt werden.

Für die Beurteilung der gesundheitlichen Auswirkungen durch bestimmte Luftschadstoffe stehen die gesetzlich festgelegten Grenzwerte zur Verfügung. Nach der 22. BImSchV beträgt der einzuhaltende Grenzwert für NO₂ ab 2010 im Jahresmittel $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Durch die Messstelle der LUBW in Kehl-Hafen wurden folgende Werte ermittelt:

Jahr	max. 1 h-Wert	98 %-Wert	Jahresmittelwert
2008	115 µg/m ³	64 µg/m ³	24 µg/m ³
2009	135 µg/m ³	72 µg/m ³	27 µg/m ³

Es kann festgestellt werden, dass auch im Jahr 2009 der Jahresmittelwert für NO₂ in Kehl unterhalb des einzuhaltenden Grenzwertes liegt. Allerdings haben sich auch bei den Stickstoffdioxiden die Werte zum vorangegangenen Jahr erhöht.

C Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht ein Einfügen des Wohngebäudes in das gewachsene Gebiet vor. Geplant ist eine Bebauung mit einem Einzelhaus mit geneigtem Dach. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans "Weinbrennere" in seiner aktuellen Fassung.

D Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung und den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig, um das Wohnen und die angrenzende Bebauung nicht zu stören, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Bereich WA entspricht die Grundflächenzahl mit 0,3 der Bebauungsdichte der angrenzenden Bebauung.

Geschossflächenzahl

Im Bereich WA entspricht die Geschossflächenzahl mit 0,6 der Geschossflächenzahl der angrenzenden Bebauung.

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen richten sich wesentlich nach der bestehenden Bebauung. Die maximale Traufhöhe (TH) in Meter wird zwischen der Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück und dem Schnittpunkt zwischen Dachhaut und senkrechter Außenwand (Traufpunkt) gemessen.

3 Bauweise

Entsprechend den Einschrieben im Plan sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. Die offene Bauweise wird festgesetzt, um ein Mindestmaß an Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden zu erreichen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

Sie werden so gelegt, dass sie dem Bauherrn eine große Vielfalt in der Größe und Stellung der baulichen Anlagen ermöglichen.

5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird für Hauptgebäude festgesetzt, damit die Hauptgebäude senkrecht oder parallel zur Baugrenze angeordnet werden und somit das städtebauliche Konzept gewährleistet wird. Dies gilt nicht bei Garagen und Nebengebäude, da sie eine untergeordnete Rolle einnehmen.

6 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die Festsetzung wird die städtebauliche Gestaltung der Freiflächen und des Straßenraums bewahrt.

Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Durch die Festsetzung wird die städtebauliche Gestaltung der Freiflächen und des Straßenraums bewahrt.

Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise, mit wasserdurchlässigen Materialien, errichtet werden. Durch die Festsetzung werden ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

8 Hochwassergefährdetes Gebiet

Der gesamte Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans liegt in einem hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich nach § 80 Abs. 1 WG. Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis bei Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen (Kinzig bzw. Rhein) überflutet. In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS). Diese VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist eine zentrale Versickerungsmulde anzulegen und instand zu halten.

10 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Pflanzgebot Feldegehölz neu sind standortgerechte, heimische Laubbäume und standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen und zu erhalten.

Die im Bebauungsplan "Weinbrennere" festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Pflanzgebot Feldgehölz neu ist noch nicht hergestellt worden. Ein Verlegen der Fläche ist möglich. Die Feldgehölze sollen am neuen Standort hergestellt werden.

Vorhandene Bäume und Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünflächen genießen Bestandsschutz.

11 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Bäume und Gehölze auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei deren Abgang sind gleichwertige, standortgerechte und heimische Bäume und Gehölze zu pflanzen.

12 Fläche mit Fahr- und Leitungsrechten

Die im Plan eingetragene Fläche mit Fahrrechten (FR) und Leitungsrechten (LR) dient der Erschließung der Grundstücke. Sie ist von der Bebauung freizuhalten. Die Fläche mit Fahrrechten (FR) und Leitungsrechten (LR) haben die Funktion die privatverkehrliche Erschließung und die unterirdische Verlegung von Leitungen für die Infrastruktur für Hinterliegergrundstücke zu sichern. Die Festsetzung der im Plan eingetragenen Fläche Fahrrechte (FR) und Leitungsrechte (LR) begründet nicht das entsprechende dingliche Recht. Als solche dingliche Rechte kommen unter anderem die Grunddienstbarkeiten in Betracht. Diese werden vor dem Verkauf der Grundstücke im Grundbuch eingetragen.

E Begründung der örtlichen Bauvorschriften

1 Dachform und Dachneigung

Entsprechend der Umgebungsbebauung sind im Bereich WA 2 geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung (DN) von 35° bis 45° zulässig.

Bei Hauptgebäuden sind Dachgauben zulässig. Die zulässige Breite der Gauben beträgt maximal zwei Drittel der Dachlänge.

Entgegen dem Einschrieb im Plan sind bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie untergeordnete und verbindende Gebäudeteile extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Die Mindestsubstratdicke für extensiv begrünte Flachdächer muss mindestens 10 cm betragen.

Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen außer für Verglasungen und Solaranlagen ist unzulässig.

Dacheindeckungen aus Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Dacheindeckungen mit "Lotuseffekt", bei denen schwermetallhaltige Beschichtungen wie Zink zur Anwendung kommen. Dachinstallationen wie Regenrinnen, Kehlbleche und Fallrohre können aus Kunststoff, beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl ausgeführt werden. In begründeten Fällen können in geringem Maße anderweitige Materialien verwendet werden, wenn dargelegt werden kann, dass eine Ausführung auf anderem Wege nicht möglich ist.

2 Gestaltung der Freiflächen

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Garten anzulegen, zu pflegen und nicht vollständig zu versiegeln.

3 Niederspannungsfreileitungen

Nicht zulässig sind Niederspannungsfreileitungen, da diese das Gesamtbild des Bebauungsplangebietes erheblich stören.

F Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Das Flurstück 4373 befindet sich nördlich des Fuß- und Radweges, der die beiden Wohngebiete Weinbrennere und Wolfgrube miteinander verbindet und südlich des Spielplatzes Wolfgrube. Das Grundstück ist nicht direkt an die Martin-Bucer-Straße angeschlossen. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den neu herzustellenden Geh- und Radweg und wird durch ein Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 250), in die Martin-Bucer-Straße, eingeleitet. Das Regenwasser wird direkt in die angrenzende Mulde eingeleitet. Auf einem Grundstück mit 760 m² ist eine dezentrale Regenwasserrückhaltung nicht realisierbar und zusätzlich durch die angrenzende Lager der Mulde nicht sinnvoll.

Die für das Bebauungsplangebiet "Weinbrennere" hergestellte Mulde zur Versickerung des Regenwassers wird mit dem gleichen Volumen wieder hergestellt. Einzelheiten können aus der Planung vom Ingenieurbüro Wald + Corbe entnommen werden.

G Flächenbilanz

Das Bebauungsplangebiet hat ein Bruttobauland von 3.983,26 m² (100 %). Es gliedert sich in 760,00 m² (19,09 %) Nettobauland und 3.223,26 m² (80,91 %) öffentliche Grünfläche.

Bebauungsplanänderungsgebiet

Nettobauland	760,00 m ²	19,08 %
öffentliche Grünfläche	3.223,26 m ²	80,92 %
Bruttobauland	3.983,26 m ²	100,00 %

H Eingriff in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans befindet sich innerhalb bebautem Gebiet. Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die §§ 14 bis 17 BNatSchG (Eingriffe in Natur und Landschaft) nicht anzuwenden.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d. h. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist hier nicht erforderlich.