

Bebauungsplan "Wolfsgrube Nord-West" in Kehl-Stadt

BEGRÜNDUNG



Begründung

Inhaltsverzeichnis

I	Notwendigkeit der Planaufstellung	1
II	Vorhandene Planungen und Untersuchungen	3
II.1	Regionalplanung	3
II.2	Vorbereitende Bauleitplanung	3
II.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
II.4	Grundwasserstände	4
II.5	Hochwasserschutz	7
II.6	Altlasten	8
II.7	Kampfmittel	8
II.8	Archäologische Kulturdenkmale	8
II.9	Feinstaub (PM 10)	9
II.10	Stickstoffdioxide (NO ₂)	9
II.11	Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds	10
III	Planungsziele	11
IV	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	11
IV.1	Art der baulichen Nutzung	11
IV.2	Maß der baulichen Nutzung	12
IV.3	Bauweise	12
IV.4	Überbaubare Grundstücksfläche	12
IV.5	Flächen für Nebenanlagen	12
IV.6	Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze	13
IV.7	Zu- und Abfahrtsverbote im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen	13
IV.8	Versorgungsflächen	13
IV.9	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	13
IV.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
IV.11	Anpflanzung von Bäumen	14
IV.12	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	14
V	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	15
V.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer	15
V.2	Niederspannungsfreileitungen	15
VI	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung	15
VII	Naturschutz	16
VII.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bauleitplanung	16
VII.2	Artenschutzrechtliche Vorprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	17
Abbildungen		
Abb. 1	Topografische Karte mit Darstellung der Natura 2000 Gebiete	2
Abb. 2	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kehl	4
Abb. 3	Lageplan Grundwassermessstellen	5
Abb. 4	Grundwasserganglinien Grundwassermessstelle 142/064-8	6
Abb. 5	Grundwasserganglinien Grundwassermessstelle 103/064-0	6
Abb. 6	Grundwasserganglinien Grundwassermessstelle 135/064-6	6

I **Notwendigkeit der Planaufstellung**

In der Kernstadt soll der Bebauungsplan "Wolfsgrube Nord-West" in Kehl-Stadt aufgestellt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig. Das geplante Wohngebiet befindet sich südlich der Vogesenallee.

In der Kernstadt ist eine rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vorhanden. Wohnungen und insbesondere Mietwohnungen sind ebenfalls stark nachgefragt. Geeignete Wohnbaugrundstücke im Eigentum der Stadt sind nicht vorhanden. Eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtungen im Bestand ist überwiegend erfolgt.

Im Rahmen der Aktivierung städtischer Flächen für Wohnungsbau wurden mehrere städtische Flächen daraufhin untersucht, ob sie bebaubar gemacht werden können.

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat dazu am 21.04.2010 in öffentlicher Sitzung u.a. die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Wolfsgrube" in Kehl-Stadt beschlossen. Daraufhin wurde am 15.12.2010 in öffentlicher Sitzung der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans "Wolfsgrube" in Kehl-Stadt gebilligt und beschlossen diesen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Der Bebauungsplanentwurf hatte in der Zeit vom 13.01.2011 bis einschließlich 14.02.2011 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.01.2011 beteiligt. Da der Gemeinderat der Stadt Kehl am 25.01.2012 in öffentlicher Sitzung die Aufhebung des Bebauungsplans "Wolfsgrube" in Kehl-Stadt gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen hat, wurde der Bebauungsplan "Wolfsgrube Nord-West" in Kehl-Stadt neu aufgestellt (anstatt der 2. Änderung des Bebauungsplans "Wolfsgrube").

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Wolfsgrube Nord-West" in Kehl-Stadt können städtische Flächen bebaubar gemacht werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die städtischen Grundstücke mit den Flst.-Nr. 3792/2 und 3792/4 und die privaten Grundstücke mit den Flurstück-Nr. 3792/1 und 3792/3, sowie eine Teilfläche des privaten Grundstücks mit der Flurstück-Nr. 3792. Die städtischen Grundstücke wären allein nicht bebaubar. Die derzeit unbebauten Flächen des Geltungsbereichs sind gärtnerisch gestaltet und weisen einige Baumbestände auf.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan den Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die anrechenbare Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² beträgt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden.

Die im Bebauungsplan 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 der Kernstadt liegt das festgesetzte Vogel-

schutzgebiet "7513- 441 Kinzig-Schutter-Niederung" sowie das FFH-Gebiet "7513341 Untere Schutter und Unditz". Der Bebauungsplan beeinträchtigt keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Im Bebauungsplangebiet selbst befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.

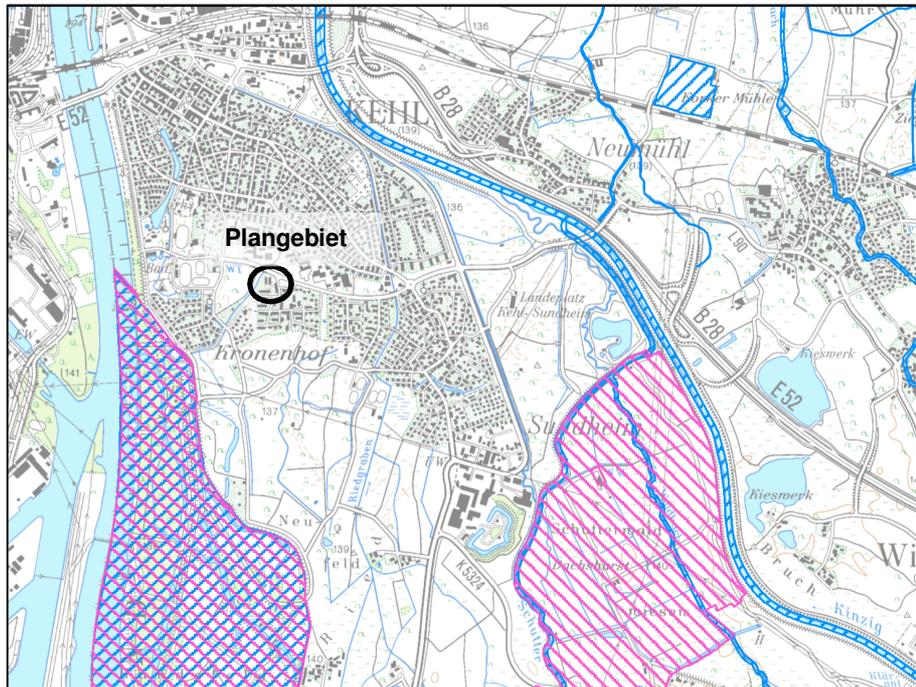


Abb. 1 Topografische Karte mit Darstellung der Natura 2000 Gebiete

Legende



Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, 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.

Erneute Offenlage

In den Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der 1. Offenlage wurde vor allem auf die Höhe der Gebäude und die Nähe zur südlich angrenzenden flachen Bebauung Bezug genommen.

Der ursprüngliche Entwurf wurde dahingehend optimiert, dass die südlichen Baufenster um 3 m in der Tiefe auf 14 m verkleinert und komplett um ca. 3,20 m nach Norden verschoben wurden. Der Abstand zwischen den südlichen Baugrenzen und der angren-

zenden Wohnbebauung wurde damit um ca. 6,20 m vergrößert und beträgt nun durchschnittlich zwischen 21 und 24 m.

Bereits im vorherigen Planentwurf wurden mit diesen Abständen, die deutlich über den bauordnungsrechtlich geforderten Abständen liegen, nachbarschützende Belange nicht berührt. Nach derzeitigem Planungsstand wäre bauordnungsrechtlich eine Abstandsfläche von ca. 4,50 m notwendig.

Da die geplante Bebauung mit deutlichem Abstand auf der Nordseite der bestehenden Bebauung vorgesehen ist, werden durch die Baukörper keinerlei Verschattung entstehen. Auch die Erschließung von Norden über den bestehenden Garagenhof der vorhandenen Bebauung zur Vogesenallee tangiert die südlich angrenzende Bebauung nicht.

II Vorhandene Planungen und Untersuchungen

Die vorhandenen Planungen bzw. Untersuchungen bilden die Grundlagen für die weiteren Entwicklungen bzw. Konkretisierung auf den nachfolgenden Planungsebenen.

II.1 Regionalplanung

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

Im Regionalplan wird zum Ausdruck gebracht, dass in grenznahen Orten die Verflechtungen zum Elsass zu berücksichtigen sind. Für Kehl bedeutet das, dass die Stadt in Zukunft weitere zentrale Funktionen wahrnehmen und ausbauen kann, die sich aus ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zur Europastadt Straßburg ableiten. Über die Regionsgrenze hinweg zum Elsass bestehen im Einzelhandelssektor und bei den privaten Dienstleistungen strukturbedingte Verflechtungen.

Die Stadt Kehl hat im Regionalplan die gewerbliche Funktion einer Industrie- und Gewerbevorsorgezone, die industrielle und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten größeren Umfangs zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes ohne Flächenbegrenzung eingeräumt.

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

Nach dem Regionalplan soll in der Kernstadt eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden. Orte mit einer verstärkten Siedlungsentwicklung liegen in der Regel nahe bei vorhandenen regional bedeutsamen Arbeitsplatzschwerpunkten. Die Kernstadt verfügt über eine gute Infrastruktur.

II.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Kehl stellt den Flächennutzungsplan in eigener Verantwortung auf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan vom 16.10.2004 als vorhandene Wohnbaufläche und vorhandene Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden.

Die angrenzende Grünfläche „Klein Allmend“ wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Das geplante fußläufige Wegenetz verbindet das Wohngebiet „Wolfgrube Nord-West“ mit der Grünfläche "Klein Allmend" und das geplante innerstädtische, westlich angrenzende Wohngebiet „Schneeflären“. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Die dem Bebauungsplan entgegenstehende Darstellung im Flächennutzungsplan wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplans funktionslos. Anstelle der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB wird zukünftig eine Wohnbaufläche (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

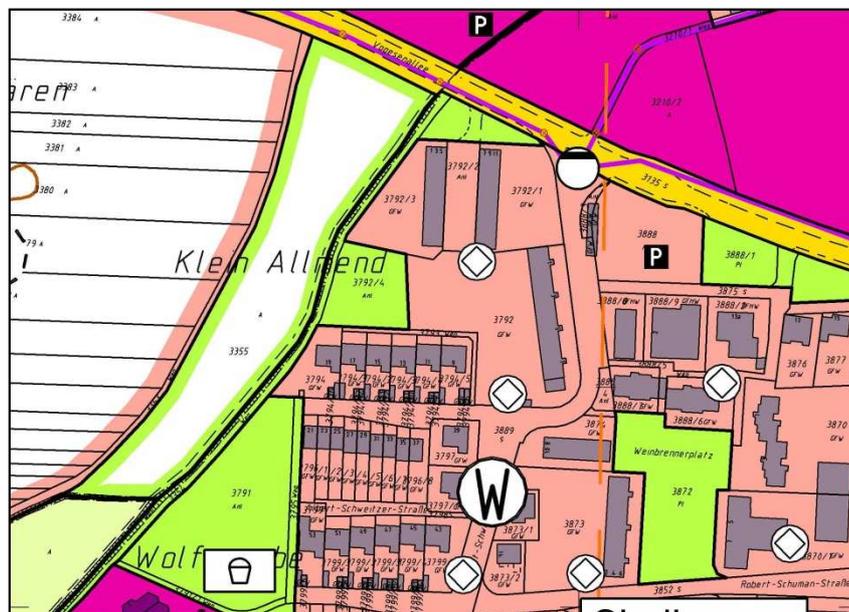


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kehl

II.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

II.4 Grundwasserstände

Die natürliche Grundwasserfließrichtung im Raum Kehl verläuft großräumig parallel zum Rhein in nördlicher Richtung. Im Bereich der unmittelbaren Standortumgebung liegt jedoch als Folge der 1974 begonnenen Rheinstauhaltung in Gamsheim eine hydrogeologische Besonderheit vor. Der Staustufenbetrieb führt zu einer permanenten Wasserspiegelerhöhung des Rheines sowie der Kinzig. Dadurch filtrierte im Ufernahbereich Wasser in den Aquifer. Absenkb Brunnen sowie Dichtwände bzw. Dränageleitungen entlang des Rheines und der Kinzig sollen ein durch die Stauhaltung verursachtes Ansteigen des Grundwasserspiegels im Stadtgebiet verhindern.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Auswirkungsbereiche der Hochwasser-schutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wolfsgrube Nord-West" in Kehl-Stadt liegt im Dreieck der Grundwassermessstellen 142/064-8 (173 NBA KEHL), 103/064-0 (GWM 3323 Kronenhof, Kehl) und 135/064-4 (117 NBA KEHL). Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Bebauungsplangebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstellen für den Zeitraum von 1964/ 1974 bis 2014 nachfolgende niedrigste und mittlere Grundwasserstände ermittelt. Für die höchsten Grundwasserstände wurden die Daten von 1999 bis 2014 herangezogen.

Die bestehende Geländehöhe des Gebiets liegt bei ca. 138,00 ü. NN.

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

Grundwassermessstelle	niedrigster Grundwasserstand [m ü. NN]	mittlerer Grundwasserstand [m ü. NN]	höchster Grundwasserstand [m ü. NN]
142/064-8 173 NBA KEHL	134,17 (am 11.03.1974)	135,14	136,87 (am 17.05.1999)
103/064-0 GWM 3323 Kronenhof, Kehl	133,85 (am 27.03.1972)	135,13	136,73 (am 16.05.1999)
135/064-6 117 NBA KEHL	133,44 (am 17.03.1974)	134,38	135,68 (am 17.07.2000)
Bebauungsplangebiet	ca. 133,82 (geschätzt)	ca. 134,89 (geschätzt)	ca. 136,43 (geschätzt)

Die in der o. g. Tabelle dargestellten maximalen Grundwasserstände sind Montagswerte, d. h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher sein.

Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

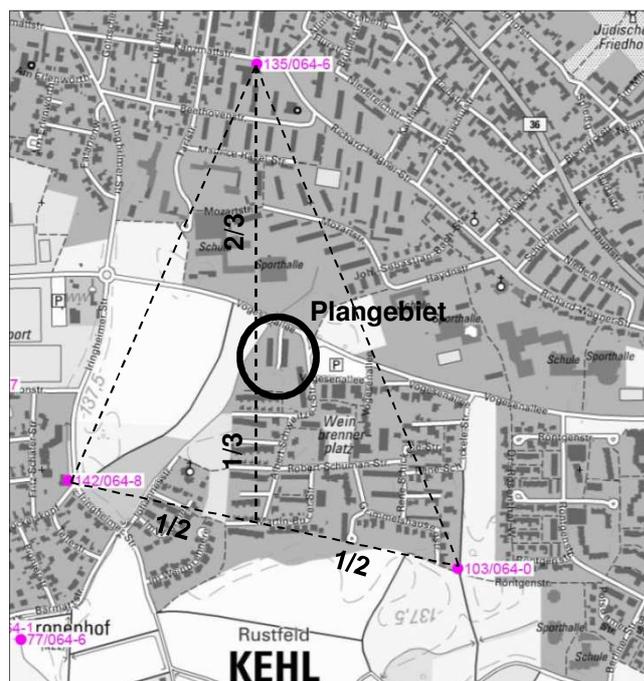


Abb. 3 Lageplan Grundwassermessstellen

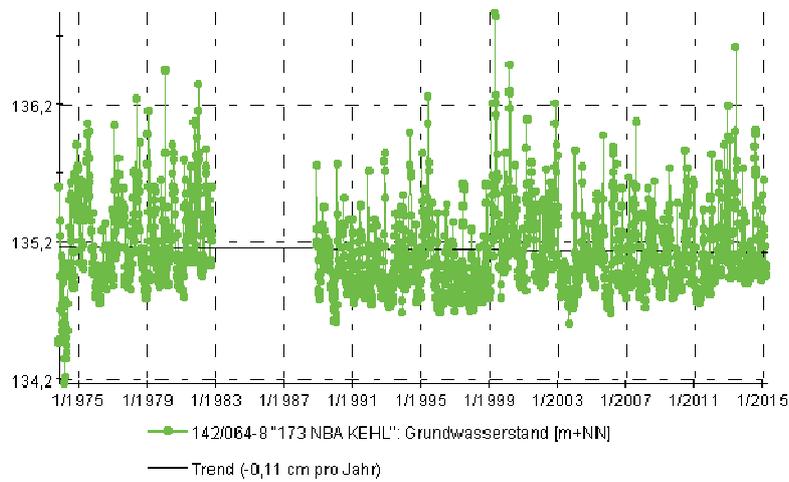


Abb. 4 Grundwasserganglinien Grundwassermessstelle 142/064-8

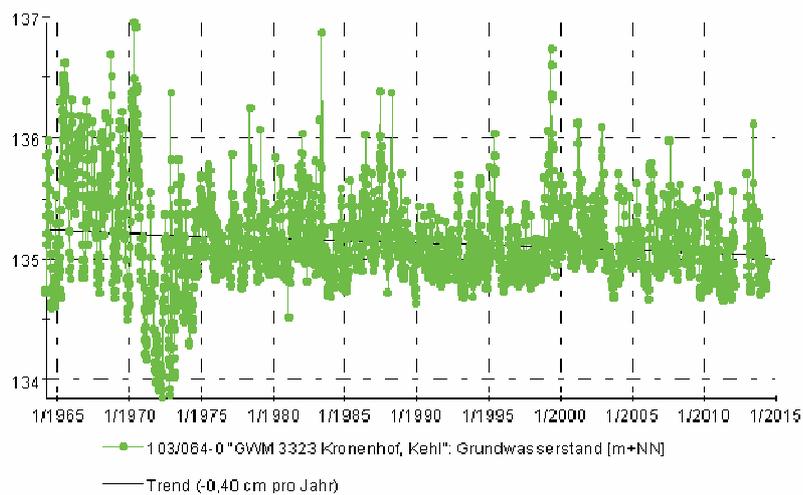


Abb. 5 Grundwasserganglinien Grundwassermessstelle 103/064-0

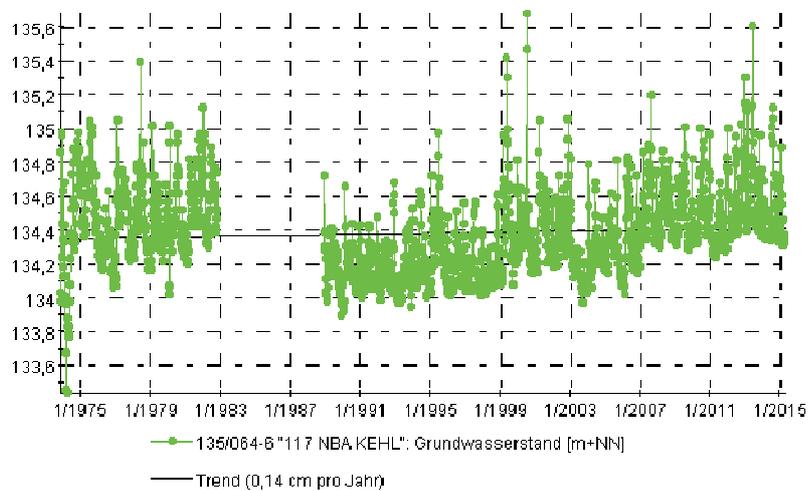


Abb. 6 Grundwasserganglinien Grundwassermessstelle 135/064-6

II.5 Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz dient der Sicherung der Lebensgrundlagen. Kehl ist mit seiner Lage an Schutter, Kinzig und Rhein ein besonders kritischer Punkt. Mit einem aufwändigen Sanierungsprogramm sollen die Deiche im Ortenaukreis bis zum Jahr 2015 von der Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg (Gewässer 1. Ordnung) saniert werden. Das Kulturwehr Kehl/Straßburg und die Polder Altenheim sind die ersten in Baden-Württemberg verfügbaren Anlagen zur Hochwasserrückhaltung am Oberrhein und gehören zum Integrierten Rheinprogramm (IRP). Das IRP hat zum Ziel, neben dem Hochwasserschutz auch die verlorengegangene naturnahe Au Landschaft wieder herzustellen.

Das Wasserhaushaltsgesetz sieht die gesetzliche Erstellung von Hochwassergefahrenkarten vor. Das Land Baden-Württemberg lässt daher derzeit Hochwassergefahrenkarten für sämtliche Gewässersysteme erstellen. Die zu erstellenden Hochwassergefahrenkarten liefern die für einen vorbeugenden Hochwasserschutz notwendigen Informationen und Planungsgrundlagen. Insbesondere durch die Darstellung von möglichen (Hoch-) Wassertiefen soll auf eine an Hochwasser angepasste Bebauung und Nutzung hingewirkt werden. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (wie Hochwasser) erforderlich sind, sollen deshalb gemäß § 5 Abs. 3 Nr.1 BauGB im Flächennutzungsplan und gemäß § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. In der Leitlinie „Hochwassergefahr und Strategien zur Schadensminderung in Baden-Württemberg“ wird darauf hingewiesen, dass die wasserwirtschaftlichen Fachinformationen (Hochwassergefahrenkarten) bei Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen als Kennzeichnung zu übernehmen sind. Im Rahmen der Abwägung sind geeignete Festsetzungen zur Vermeidung neuer Schadensrisiken zu treffen.

Verbindliche Hochwassergefahrenkarten als wasserwirtschaftliche Fachinformationen für alle Gewässer mit einem Einzugsgebiet von mehr als 10 km² liegen für das Plangebiet noch nicht vor. Eine endgültige Aussage über die Überflutungshöhen, die sich bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen einstellen würden und die sich daraus ergebende erforderliche Höhe der Geländeauffüllung, um die erhöhten Anforderungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) für hochwassergefährdete Gebiete zu vermeiden, ist allerdings erst mit Vorliegen der Hochwassergefahrenkarten möglich.

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Diese VAwS regelt u.a. die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen wie zum Beispiel auch private Heizölverbraucheranlagen. 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.

Das Plangebiet kann bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) mit Wasserständen deutlich über den hundertjährlich zu erwartenden Hochwasserereignissen oder bei einem Versagen des Hochwasserschutzes (z.B. bei einem Dambruch) überflutet werden. Zu berücksichtigen ist dabei, dass nahezu die gesamte Kehler Gemarkung bei einem extremen Hochwasserereignis überschwemmungsgefährdet ist. Die Gefährdung von Leben sowie erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden werden dementsprechend auch bei extremen Hochwasserereignissen im Plangebiet eine begrenzte Wirkung entfalten und nicht über das im übrigen Stadtgebiet zu erwartende

Maß hinausgehen. Bei einem HQ extrem-Ereignis nicht überflutete Flächen stehen als Alternative zur Entwicklung im Gebiet „Wolfgrube Nord-West“ nicht zur Verfügung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erscheinen daher den Belangen des Hochwasserschutzes angemessen.

Konkrete bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser sind gemäß dem geltenden Wasserrecht im Plangebiet nicht erforderlich. Bauliche Anlagen sollen jedoch grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauausführung und spätere Nutzung in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen.

Im Internet sind dazu auf dem umfassenden Informationsportal *hochwasserbw.de* Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf: http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel_2.pdf?__blob=publicationFile

Für nähere Informationen zum Thema „Hochwassergefahrenkarten“ wenden Sie sich bitte an das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 53.1, als für die Erstellung der Hochwassergefahrenkarten zuständige Behörde.

II.6 Altlasten

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

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

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen / keine Altlasten oder Flächen, bei denen weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen), vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

II.7 Kampfmittel

Im Plangebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

II.8 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wolfgrube Nord-West" in Kehl-Stadt sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 - Landesamt für Denkmalpflege in 73712 Esslingen, Postfach 200 252 mit Dienstsitz in 79102 Freiburg,

Sternwaldstr. 14 (per Post, per Fax: 0761/208-3544 oder per E-Mail: poststelle@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

II.9 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 über 40 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 2010 wurde aufgrund der allgemeinen Belastungssituation an insgesamt 19 Tagen der Grenzwert von 50 µg/m³ als Tagesmittel (repräsentativer Messwert) in Kehl überschritten, im Jahr 2011 an insgesamt 12 Tagen und im Jahr 2012 nur an 6 Tagen. In den Jahren 2010 und 2011 betrug der Jahresmittelwert 22 µg/m³, im Jahr 2013 lag er bei 19 µg/m³, d.h. der Jahresmittelwert hat sich reduziert.

Wenn der Tagesmittelwert von 50 µg/m³ 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.

II.10 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 µg/m³.

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

Jahr	max. 1 h-Wert	Jahresmittelwert
2010	137 µg/m ³	26 µg/m ³
2011	236 µg/m ³	25 µg/m ³
2012	121 µg/m ³	24 µg/m ³

Es kann festgestellt werden, dass auch im Jahr 2012 der Jahresmittelwert für NO₂ in Kehl unterhalb des einzuhaltenden Grenzwertes liegt. Bei den Stickstoffdioxiden haben sich die Werte im Vergleich zum letzten Jahr verringert.

II.11 **Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds**

Die Versickerung von Niederschlagswasser setzt durchlässigen Untergrund und einen ausreichenden Abstand von der Grundwasseroberfläche (Grundwasserflurabstand) voraus. Es eignen sich für die Versickerung nur Böden, deren Durchlässigkeitsbeiwert k_f zwischen 5×10^{-3} m/s und 5×10^{-6} m/s liegt. Die Mächtigkeit des Sickerraums muss mindestens 1 m betragen, bezogen auf den höchsten Grundwasserstand. Maßgeblich ist der mittlere Wert der höchsten Grundwasserstände der letzten 10 Jahre.

Das Entwässerungskonzept sollte an die natürlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Beseitigung von schützenden Deckschichten ist grundsätzlich kritisch zu sehen. Deren Austausch sollte daher nur in begründeten Ausnahmefällen durch den Ersatz von definiertem Filtermaterial möglich sein. Die Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenzone ist dabei zu gewährleisten.

Für die Eignung des Untergrunds im Plangebiet werden die Untersuchungen im westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Schneeflären“ herangezogen. Es wird davon ausgegangen, dass vergleichbare Bodenverhältnisse anzutreffen sind. Das Plangebiet „Schneeflären“ wird vom Plangebiet „Wolfgrube Nord-West“ lediglich durch den Hirschgraben getrennt.

Nach der geologischen Karte „GK 7412 Kehl“ finden sich im Bereich des Plangebiets Auesande und Altwassersedimente (Schluffe, Tone, meist humos) über den Kiesen und Sanden des Oberen Kieslagers, als Grabenfüllung des Oberrheins. Allgemein ist davon auszugehen, dass die Mächtigkeit der Altwassersedimente / Auelehme von Norden nach Süden abnimmt. Diese besteht aus Schluffen und Tonen, die eine schützende und Niederschlagswasser stauende Deckschicht über den in der Tiefe nachfolgenden Kiesen und Sanden bilden. Der Sandanteil scheint in zunehmender Tiefe zurückzugehen.

Im Bereich „Schneeflären“ konnte auf die Durchführung von Versickerungsversuchen zur Bestimmung der Infiltrationsrate bzw. des Durchlässigkeitsbeiwertes k_f verzichtet werden, da die angelegten Schürfgruben bereits nach Augenschein eine ausreichende Versickerungsleistung ab rund 1,10 bis 1,30 m unter der Geländeoberkante mit Kiesen und Sanden erwarten ließen.

Bei einem Bauvorhaben im Sanierungsgebiet „Kreuzmatt“, etwa 400 m nördlich des Plangebiets „Wolfgrube Nord-West“ wurden im Zusammenhang mit der dort geplanten Maßnahme Versickerungsversuche an vergleichbaren Kiesen durchgeführt. Die dort ermittelte Durchlässigkeit bzw. Infiltrationsrate kann als erste Näherung für die im Plangebiet anstehenden Kiese und Sande dienen. Der k_f -Wert lag dort bei rund 1×10^{-4} m/s, die Endfiltrationsrate bei rund 450 mm/h.

Die im Bereich der Deckschichten anstehenden Bodenhorizonte aus tonigen Schluffen und Tonen (Still- bzw. Altwassersedimente) sind nur gering bis sehr gering durchlässig einzustufen. Diese Horizonte sind für die Versickerung von Niederschlägen nicht geeignet.

Für die darunter liegende Schicht aus Kies und Sand wird der k_f -Wert mit rund 1×10^{-4} m/s, sowie die Endfiltrationsrate mit rund 450 mm/h angesetzt. Sie ist damit als durchlässig bis gut durchlässig zu bezeichnen. Dieser Horizont erscheint für die Versickerung von Niederschlägen bei geeigneter Dimensionierung der Anlagen geeignet.

Für eine Regenwasserversickerung, sind die gering durchlässigen Deckschichtböden gegen durchlässigeres Material zu ersetzen und so eine Sickeranbindung an die tiefer liegenden, durchlässigeren Schichten herzustellen.

Sollte die das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Anlage der Versickerungsflächen durchbrochen werden, ist eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenzone auf der Sohle der Mulde vorzusehen. Die Zone hat dabei folgende Mindestanforderungen zu erfüllen:

- Durchlässigkeit des Bodens zw. 5×10^{-3} m/s und 5×10^{-6} m/s
- Humusgehalt 2 – 10 %
- Tongehalt 5 – 20 %
- Boden-ph > 6

Zusätzlich sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen, wie z.B. Notüberläufe vorzusehen, damit nach langanhaltenden Niederschlägen mit gleichzeitigem hohem Grundwasserstand eine schadlose Ableitung gewährleistet werden kann.

Bei saisonalem Grundwasserhochstand beträgt der Flurabstand in diesen Zeiten rund 1,60 m. Damit kann im Plangebiet der geforderte Mindestabstand von 1 m unter der Sohle der Versickerungsanlage auch bei einem höchsten Grundwasserstand eingehalten werden.

III Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan "Wolfsgrube Nord-West" in Kehl-Stadt werden folgende städtebaulichen Planungsziele verfolgt:

- Nachverdichtung im Bestand / maßvolle städtebauliche Verdichtung,
- Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Bezugnahme der umliegenden Bebauung, u.a. mit Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse,
- verkehrsgünstige Anbindung an die Vogesenallee,
- Schaffung von zusätzlichen, privaten Grünbereichen für die Naherholung,
- Realisierung von barrierefreien, mietgünstigen Wohnungen mit Tiefgarage.

IV Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

IV.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Umgebungsbebauung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht zulässig sind. Damit der vorhandene Gebietscharakter im Baugebiet „Wolfsgrube Nord-West“ und in der Umgebung nicht gestört wird, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

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

Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

IV.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist eine möglichst hohe Ausnutzung der ausgewiesenen Flächen festgesetzt. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt als Höchstgrenze 0,35. Eine GRZ von 0,35 entspricht der bestehenden baulichen Ausnutzung der umliegenden Grundstücksflächen. Die beiden vorhandenen Mehrfamilienwohnhauszeilen im Norden des Geltungsbereichs mit fünf Vollgeschossen haben insgesamt 48 Wohnungen. Die hohe Anzahl der Wohneinheiten gewährleistet eine angemessene Ausnutzung, auch wenn die nach BauNVO vorgegebene Obergrenze nicht festgesetzt wird.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 Prozent überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse nach § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Als Höchstmaß sind im „WA1“ fünf Vollgeschosse und im „WA2“ drei Vollgeschosse festgesetzt.

IV.3 **Bauweise**

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Für „WA2“ gilt die offene Bauweise.

Für „WA1“ gilt die abweichende Bauweise. Für die abweichende Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise, d.h. die baulichen Anlagen im Bereich „WA 1“ sind nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser ohne eine Längenbeschränkung nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässig. Sie werden gleichzeitig durch das festgesetzte Baufenster in der Länge begrenzt.

IV.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Sie gelten unter- und oberirdisch. Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Die Baufenster orientieren sich im „WA1“ an der vorhandenen Bebauung und sichern eine ausreichende Belichtung und Besonnung, sowie eine Erweiterung der Baukörper zu der jeweils von der Straße abgewandten Fassade, z.B. für Balkone.

Im „WA2“ schaffen zwei gleich große Baufenster eine sinnvolle Nachverdichtung. Die dazwischenliegende Fläche wird als zusätzlich überbaubare Fläche für Tiefgarage ausgewiesen.

IV.5 **Flächen für Nebenanlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Festsetzung bezieht sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 4 Alternative 1. Alternative 2 (Stellplätze und Garagen) werden gesondert behandelt.

Die erforderliche Freihaltezone von 1 m im Bereich der Wendeanlage ist in die Straßenverkehrsfläche integriert, um die Überbauung durch Nebenanlagen auszuschließen. Das Wenden größerer Fahrzeuge ist dadurch ungehindert möglich. Die Verkehrssicherheit kann gewährleistet werden.

IV.6 **Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze**

Tiefgaragen sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit der Zweckbestimmung Tiefgaragen (TGa) zulässig. Zusätzliche Garagen und Carports sind unzulässig. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die erforderliche Freihaltezone von 1 m im Bereich der Wendeanlage ist in die Straßenverkehrsfläche integriert, um die Überbauung durch bauliche Anlagen auszuschließen. Das Wenden größerer Fahrzeuge ist dadurch ungehindert möglich. Die Verkehrssicherheit kann gewährleistet werden.

IV.7 **Zu- und Abfahrtsverbote im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen**

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind im zeichnerischen Teil durch das Planzeichen nach Nr. 6.4 der Anlage zur PlanzV 90 festgesetzt. Die gekennzeichneten Bereiche zur Vogesenallee und zum Einmündungsbereich der Albert-Schweitzer-Straße sind im Hinblick auf die Bedürfnisse des Verkehrs und der Sicherheit von Ein- und Ausfahrten freizuhalten.

IV.8 **Versorgungsflächen**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist der Standort für die bestehende 20kV-Trafostation festgesetzt.

IV.9 **Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Versickerungsmulden sind auf den Grundstücken zur Zurückhaltung und zur Versickerung des anfallenden Regenwassers vorzusehen, da die vorhandene Kanalisation in den angrenzenden Straßen bereits ausgelastet ist. Daher ist die Versiegelung von Flächen zu minimieren bzw. Flächen müssen versickerungsfähig ausgebildet werden. Die Versickerung unbelasteter Niederschlagswasser hat über eine 30 cm starke belebte Bodenzone zu erfolgen. Hierzu sind Muldenflächen in einer Größe von mindestens 13 m² je 100 m² angeschlossener undurchlässiger Fläche vorzusehen. Nähere Angaben hierzu sind unter Punkt II.11 enthalten. Bei Starkregen erfolgt der Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal oder direkt in den westlich gelegenen, offenen, öffentlichen Hirschgraben.

Alternativ kann die Versickerung über belebte Bodenzonen gleichwertiger Systeme, wie unterirdische Rigolen erfolgen, wenn darin ausschließlich Niederschlagswasser versickert wird, das insgesamt mindestens 30 cm belebte Bodenzone passiert hat.

Zur belebten Bodenzone gehören auch begrünte Dachflächen mit einem Aufbau von 30 cm belebter Oberbodenschicht.

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

Da der Abstand der Sohle von Versickerungsanlagen mindestens 1,00 m zum geschätzten höchsten Grundwasserstand betragen muss, müssen die Sohlen geplanter Versickerungsanlagen mindestens auf einer Höhe von 137,45 m über NN. angeordnet werden.

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

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

IV.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Fläche hat die Funktion, die Leitungen und den Zugang zu der technischen Anlage des Leitungsträgers zu Gunsten des Leitungsträgers für den Betrieb / Erhalt und die Erneuerung der Anlage und der Leitungen zu sichern, hier: 20kV-Trafostation mit Leitungen des Stromversorgers.

Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen haben die Funktion die unterirdischen Leitungen zu Gunsten der Leitungsträger für den Betrieb / Erhalt und die Erneuerung der Leitungen zu sichern, sowie die Fläche für die Trassenführung der Regenwasserentwässerung Richtung Westen zum bestehenden Graben zusätzlich für den Bau der Trasse zu sichern. Im Bereich der Telekom ist ein Kabelverzweiger / Verteilerschrank vorhanden, der nachrichtlich in der Planzeichnung bezeichnet ist.

Die innerhalb eines Privatgrundstücks zu sichernden Flächen haben eine übergeordnete Funktion für weitere Grundstücke. Private Hausanschlussleitungen werden nicht explizit gesichert.

Auf allen mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger / Berechtigten zu belastenden Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB weder bauliche Anlagen, noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen und technischen Anlagen beeinträchtigen oder gefährden.

IV.11 Anpflanzung von Bäumen

Die Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind im zeichnerischen Teil durch Plan-einschrieb festgesetzt. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.

Die Arten der anzupflanzenden mehrjährigen, verholzten Bäume sind aus der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Diese enthält heimische und standortgerechte Arten für öffentliche und private Grünflächen. Gebietsheimische Sorten, die nicht auf der Liste aufgeführt sind, können nach Rücksprache mit der Umweltschutzabteilung der Stadt Kehl ebenfalls verwendet werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang ist die Bepflanzung / Teilbepflanzung durch eine gleichartige Sorte zu ersetzen.

Die innerhalb der überbaubaren Fläche wegfallenden Bäume sind durch Neupflanzungen entlang des Hirschgrabens zu kompensieren. Zusätzlich entstehen durch das Anpflanzen von Bäumen eine Eingrünung und eine Aufwertung des Wohnumfeldes.

IV.12 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil durch Plan-einschrieb gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Ausnahmen hiervon dürfen nur aus landespflegerischen Gründen erfolgen (z. B. Austausch kranker Bäume). Abgängige Bäume sind mit geeigneten, gleichartigen, mehrjährig, verholzten Pflanzen entsprechend der im Anhang beigefügten Pflanzliste mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm in 1 m Höhe über dem Gelände an derselben Stelle oder an geeigneter Stelle in räumlicher Nähe nach zu pflanzen.

V Begründung der örtlichen Bauvorschriften

V.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer

Die Dachneigung ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Zulässig sind Dachneigungen (DN) von 0° bis maximal 20°. So lassen sich flachgeneigte Satteldächer, als auch zeitgemäße Bauformen mit Pult- und Flachdach realisieren.

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

V.2 Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO aufgenommen, so dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

VI Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich südlich der Vogesenallee.

Das Bebauungsplangebiet kann grundsätzlich an das örtliche Strom-, Trinkwasser- und Abwassernetz angeschlossen werden.

Die geplante Zufahrtstraße wird an die Vogesenallee angeschlossen. Die Stichstraße hat eine Breite von 5,5 Meter und endet mit einer Wendeanlage. Die Wendeanlage ist nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) dimensioniert, wobei die erforderliche Freihaltezone in die Straßenverkehrsfläche integriert ist. Fahrzeuge bis 10,00 Meter Länge können ohne Zurücksetzen wenden und 3-achsige Müllfahrzeuge können mit Zurücksetzen wenden. Die Kurvenbereiche haben durchgängig einen Innenradius von acht Meter. Die erforderliche Freihaltezone rings um die gesamte Wendeanlage von 1,00 m ist in die Straßenverkehrsfläche integriert, um die Überbauung durch bauliche Anlagen, wie Nebenanlagen und Stellplätze ausschließen zu können. Die Verkehrssicherheit kann dadurch gewährleistet werden. Die südliche Freihaltezone wird dabei nach Norden geschoben, so dass die südliche Straßenbegrenzungslinie ohne Ausbuchtung ausgeführt werden kann.

Die Stromversorgung ist durch das bestehende 1-kV-Netz der Netze Mittelbaden GmbH gesichert. Die Versorgung der einzelnen Grundstücke bzw. der neuen Gebäude erfolgt durch noch zu verlegende Hausanschlüsse.

Die Straßenbeleuchtung erfolgt durch noch herzustellende Straßenbeleuchtungsanlagen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Haupttrinkwasserleitung. Die geplante Haupttrinkwasserleitung ist innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu führen. Die geplanten Trinkwasserhausanschlüsse werden

bis ca. 0,5 Meter hinter die Grundstücksgrenze verlegt und mit Abschlussdeckeln versehen.

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Die Schmutzwasserentsorgung kann durch den Anschluss an den bestehenden Hauptschmutzwasserkanal in der Albert-Schweitzer-Straße hergestellt werden. Der geplante Hauptschmutzwasserkanal ist innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu führen. Das Schmutzwasser jedes bebauten Grundstückes wird auf dem Grundstück gefasst und über den geplanten Hauptschmutzwasserkanal in der neunten Stichstraße in den bestehenden Hauptschmutzwasserkanal in der Vogesenallee / Albert-Schweitzer-Straße eingeleitet. Die Schmutzwasserableitung erfolgt in den Schacht 15S001 in der Albert-Schweitzer-Straße. Die weitergehende Ableitung ist hydraulisch ausreichend. Die Hausanschlussleitungen werden bis ca. 0,5 m hinter die Grundstücksgrenze verlegt und mit Abschlussdeckeln versehen. Die Herstellung grenznaher Hauskontrollschächte wird gefordert.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über zwei neu geplante Hauptregenwasserkanäle, die beide unabhängig voneinander in den westlich gelegenen, öffentlichen, offenen Hirschgraben eingeleitet werden. Die Menge, die in die Hauptregenwasserkanäle eingeleitet wird, ist zu minimieren. Die beiden geplanten Hauptregenwasserkanäle sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu führen. Die Einleitungen in den Hirschgraben werden über die privaten Flächen mit Geh- und Leitungsrechten gesichert.

Die Hausanschlussleitungen werden bis ca. 0,5 m hinter die Grundstücksgrenze verlegt und mit Abschlussdeckeln versehen. Die Herstellung grenznaher Hauskontrollschächte wird gefordert.

Die Straßen werden über Einläufe gefasst.

VII Naturschutz

VII.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bauleitplanung

Der Eingriffsregelung unterliegen Vorhaben, die mit der Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden sind und die erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verursachen können. Diese Beeinträchtigungen sind soweit wie möglich zu vermeiden oder zu vermindern. Nicht vermeid- oder verminderbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

§ 21 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Gemäß § 21 Abs. 2 BNatSchG sind in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die Eingriffsregelung nach den §§ 18 - 20 BNatSchG nicht anzuwenden (Eingriffe in Natur und Landschaft).

Der Bebauungsplan soll gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Nach Abs. 2 Nr. 4 gelten in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 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.

VII.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Nach BNatSchG § 44 (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) ist es u. a. verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Zudem ist es nach BNatSchG § 44 verboten, bei Umsetzung der Planung besonders und streng geschützte Tiere zu töten.

Bei Einhaltung des Zeitraums zwischen 01. Oktober und Ende Februar für die Baufeldfreimachung werden durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.