

B E G R Ü N D U N Gzum Bebauungsplan "Breit-Nord" in Kehl-Korkgemäß § 9 Abs. 8 BauGB**1. Erfordernis der Planaufstellung**

Das Plangebiet liegt östlich des Bahnhofs von Kork und ist gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan (aus dem Jahre 1971) als Mischgebiet ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Flächen gewerblich genutzt, eine innere Erschließung wurde aufgrund des Bestandes nicht vorgesehen.

Die Entwicklung im gewerblichen Bereich hat im Zusammenhang mit der unzureichenden Infrastruktur dazu geführt, daß ein Großteil der gewerblichen Flächen brachliegen bzw. nur ungenügend genutzt werden können. Im Hinblick auf den Gebietscharakter und den Standort am Ortsrand sollten diese Flächen zukünftig für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie für Wohnnutzung bereitgestellt werden. Hierzu ist eine Neuordnung der Grundstücksflächen und eine Verbesserung der Erschließung erforderlich. Der bestehende Bebauungsplan reicht hierzu nicht aus. Es ist vielmehr die Neuauflistung eines Bebauungsplans notwendig.

**2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Eisenbahnlinie Kehl-Appenweier,
- im Osten durch die östliche Grenze der Grundstücke Flst.Nrn. 318/1, 305, 304 und 303,
- im Süden durch die südliche Grenze der Grundstücke Flst.Nrn. 303, 305 und 313,
- im Westen durch die westliche Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 313.

Die verbindliche Abgrenzung des Geltungsbereichs im einzelnen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kehl von 1978 ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Ziff. 2 der BauNVO ausgewiesen.

Um für die geplante Neuordnung geeignete Flächenzuschnitte gewährleisten zu können, wird eine Arrondierung nach Süden vorgenommen. Hierzu ist es erforderlich die Abgrenzung Baufläche zum Außenbereich um ca. 20 - 25 m auszudehnen. Dies wird bei der z.Z. laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprechend berücksichtigt.

Der Bebauungsplan "Breit-Nord" ist mit seinen Festsetzungen aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

#### 4. Planinhalt

##### 4.1 Art der Nutzung

Entsprechend des bisherigen Bebauungsplans wird der Gebietscharakter "Mischgebiet" nach § 6 BauNVO beibehalten. Für einen Teilbereich im Westen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO einzelne Nutzungsarten (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) und gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies erfolgt mit der Zielsetzung eines guten Übergangs zur bestehenden angrenzenden Wohnbebauung.

##### 4.2 Maß der Nutzung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen) wurde entsprechend des Bestandes der Umgebungsbebauung abgeleitet.

##### 4.3 Bauweise

Es wird offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO ohne Einschränkungen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Planungsfreiheit der zukünftigen Nutzer festgelegt. Das gleiche trifft für die Festsetzung bezüglich der Stellung der baulichen Anlagen zu.

##### 4.4 Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig bemessen, daß die verbleibenden Restflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten sind.

##### 4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzung nach § 73 LBO

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus stadtplanerischer Sicht auf ein notwendiges Minimum zur Gewährleistung einer geordneten, der Umgebung angepaßten Bauentwicklung beschränkt.

- Festsetzungen bezüglich der Baugestaltung erfolgen lediglich für den Teilbereich MI1.
- Die Festlegung der Höhe der Einfriedigungen orientiert sich an der möglichen gewerblichen Nutzung und wird mit max. 2,0 m Höhe vorgesehen.
- Mit den Festsetzungen zu den Werbeanlagen sollen Auswüchse verhindert werden, die sich auf die umgebende Landschaft negativ auswirken würden.
- Als Übergang des Baugebiets zur freien Landschaft ist eine Eingrünung entlang der Grundstücksgrenzen vorzunehmen.

## 5. Immissionen

Das Planungsgebiet grenzt direkt an die Bundesbahnlinie Kehl-Appenweier an. Die Beurteilungspegel nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) betragen:

Abstand m	derzeitiger Zustand		Prognose	
	Tagwert dB(A)	Nachtwert dB(A)	Tagwert dB(A)	Nachtwert dB(A)
25	62,7	59,1	64,2	60,6
40	60,0	56,4	61,5	57,9
60	57,6	54,0	59,1	55,5
80	55,8	52,2	57,3	53,7

Der Berechnung liegen folgende Angaben der Bundesbahnbehörde zugrunde:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt verkehren auf der Strecke Kehl-Appenweier 41 Reisezüge und 15 Güterzüge während der Tageszeit und 4 Reisezüge und 5 Güterzüge während der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr). Die mittlere Zuglänge beträgt 150 m für Reisezüge und 300 m für Güterzüge.

Für die Prognose wird eine Erhöhung des Schienenverkehrs um 50 % gewählt, um unter dem Gesichtspunkt des Lärmschutzes auf der sicheren Seite zu liegen. Hieraus ergibt sich eine Erhöhung des Beurteilungspegels um 1,5 dB(A). Die ermittelten Beurteilungspegel betragen während der Tageszeit 57,3 - 64,2 dB(A) und 53,7 - 60,6 dB(A) während der Nachtzeit.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung betragen nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 60 dB(A) Tagwert und 50 dB(A) Nachtwert.

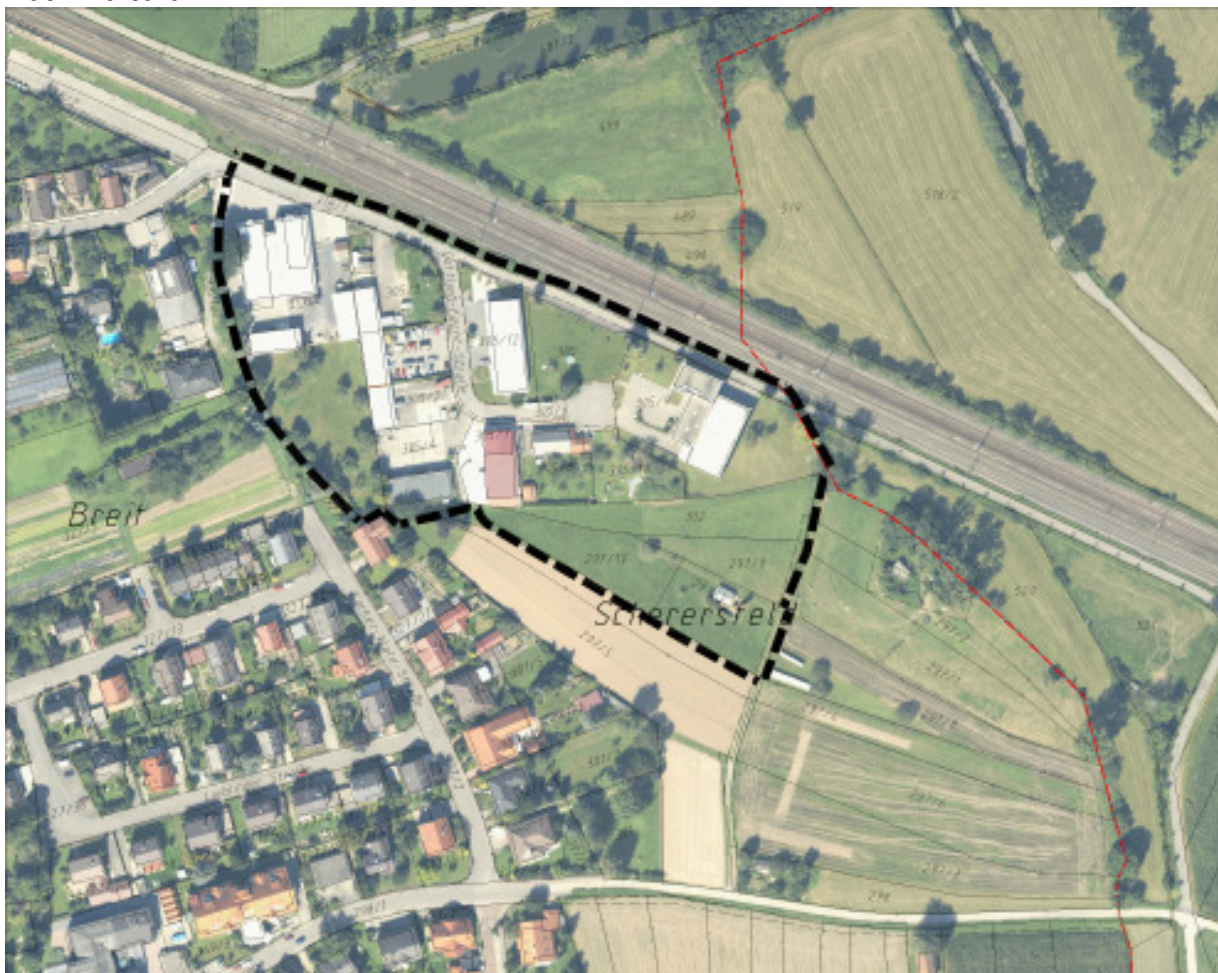
Die ermittelten Beurteilungspegel liegen dementsprechend für den Tagwert teilweise und für den Nachtwert insgesamt über den Orientierungswerten. Somit sind Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Man unterscheidet hierbei zwischen aktivem Schallschutz (Schutzmaßnahmen an der Bahnlinie, z.B. Lärmschutzwand) und passivem Schallschutz (Schutzmaßnahmen an der baulichen Anlage, z.B. Lärmschutzfenster).

Um den Anforderungen des Schallschutzes gerecht zu werden, sind nach der VDI-Richtlinie 2719 Fenster der Schallschutzklasse 1 mit einem Schalldämmmaß von 25 - 29 dB(A) erforderlich. Diese Anforderungen werden von den heute in der Baubranche verwendeten Verbundfenstern bzw. Fenstern mit Isolierverglasung bereits erfüllt, so daß bei passivem Lärmschutz keine zusätzlichen Kosten entstehen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht realisierbar und scheiden aus.

# Änderung des Bebauungsplans "Breit-Nord" in Kehl-Kork

## BEGRÜNDUNG inklusive Umweltbericht

Abb.1 Luftbild



# Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Notwendigkeit der Planänderung	3
2.	Geltungsbereich und Bestand	3
3.	Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl am Rhein	3
4.	Vorgesehenes Nutzungskonzept	4
5.	Geotechnische Voruntersuchung	5
6.	Altlasten	6
7.	Kampfmittelbeseitigung	6
8.	Grundwasserschutz	7
9.	Hochwasserschutz	9
10.	Planinhalt	10
11.	Städtebauliche Konzeption	10
	Art der Nutzung	10
	Maß der Nutzung	10
	Bauweise	10
	Garagen	10
	Private Grünflächen / Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	11
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	11
	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §74 LBO	11
	Dachform / Dachneigung/Material	11
	Einfriedungen	12
	Werbeanlagen	12
12.	Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen	12
12.1	Verkehrerschließung	12
12.2	Versorgung	14
12.3	Entsorgung	14
13.	Realisierung und Flächenübersicht	14

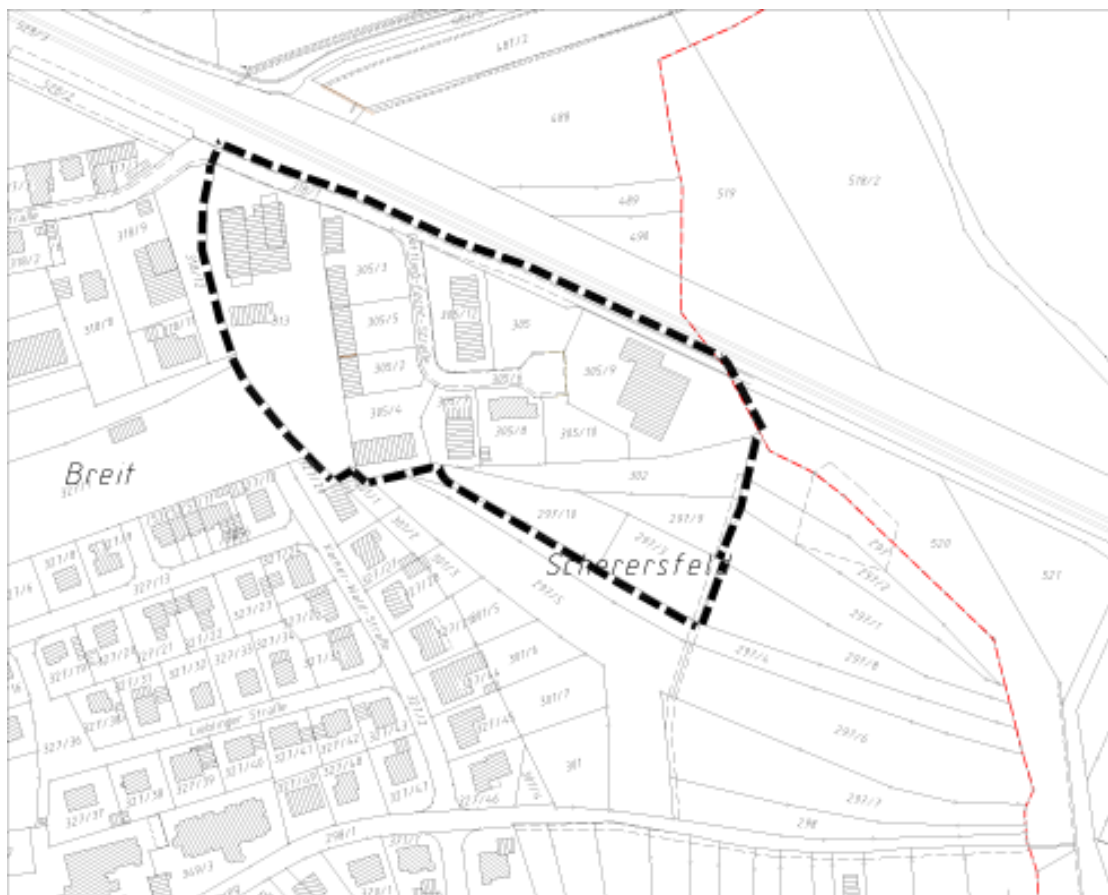
<b>Umweltbericht</b>	15
I. Einleitung	15
I.1 Rechtsgrundlagen	15
I.2 Ziele und Zweck der Planung	15
I.3 Übergeordnete Vorgaben	15
I.4 Merkmale des Vorhabens	17
I.5 Planungsalternativen	17
II. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile	17
II.1 Schutzgut Mensch	17
II.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
II.3 Schutzgut Klima und Luft	18
II.4 Schutzgut Boden	18
II.5 militärische Altlasten	19
II.6 Schutzgut Wasser	19
II.7 Landschaft und Erholung	19
II.8 Kultur und Sachgüter	19
II.9 Zusammenfassung der Wechselwirkungen	20
Tabelle 1: Bewertung der Schutzgüter	20
Tabelle 2: Auswirkungen auf die Schutzgüter	20
II.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
Maßnahmen zum Schutzgut Mensch	21
Maßnahmen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen	22
Maßnahmen zum Schutzgut Boden	22
Maßnahmen zum Schutzgut Wasser	22
Maßnahmen zum Schutzgut Klima und Luft	23
Maßnahmen zum Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	23
Maßnahmen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
Tabelle 3: Zusammenfassung der Maßnahmen	23
II.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	24
III. Zusätzliche Angaben des Umweltberichtes	25
III.1 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	25
III.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	25
III.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes	26
III.4 Hinweise	26
IV. Bilder- und Tabellenverzeichnis	27

## 1. Notwendigkeit der Planänderung

Die in Kehl-Kork ansässige Firma "Elektro Lubberger" ist ein stark expandierender Betrieb. Um das stetig wachsende Auftragsvolumen bewältigen zu können, müssen das Firmengrundstück und das Betriebsgebäude erweitert werden. Da der derzeitige Betrieb aufgrund seiner zukünftigen Größe in dem derzeit als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich nicht mehr zulässig wäre, wird das Grundstück der Firma nach Süden erweitert und zusammen mit zwei angrenzenden Grundstücken als Gewerbegebiet im Bebauungsplan ausgewiesen.

## 2. Geltungsbereich und Bestand

Die Bebauungsplanänderung umfasst das im Lageplan dargestellte Gelände:



**Abb.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,6 ha. Hiervon sind als Bestand bereits 2,1 ha als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Durch die Änderung wird das Gebiet um 0,5 ha erweitert, die Gesamtfläche wird unterteilt in ca. 1,54 ha Mischgebiet und ca. 0,67 ha Gewerbegebiet. Die restliche Fläche besteht aus 0,34 ha Verkehrsfläche und 0,085 ha Ausgleichsfläche.

## 3. Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl am Rhein

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Kehl am Rhein ist vom Regierungspräsidium Freiburg am 24.09.2004 Az. 21-2511.1-5 genehmigt worden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 16.10.2004 wurde die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wirksam.



Der Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereiches gemischte Bauflächen sowie landwirtschaftliche Flächen dar. Westlich an das Betriebsgelände angrenzend sind ebenfalls gemischte Bauflächen ausgewiesen, südwestlich befinden sich Wohnbauflächen.

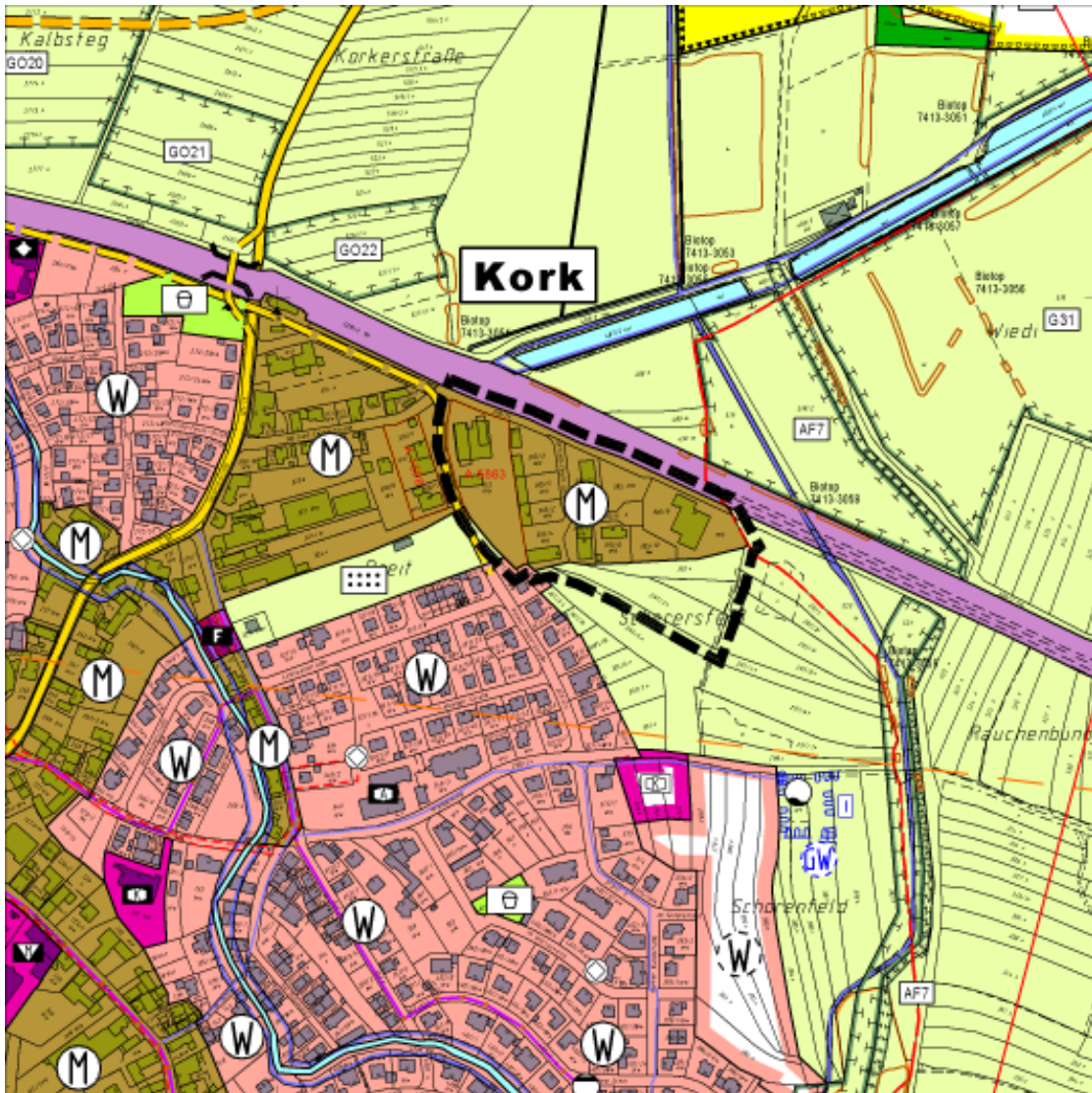


Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2004 -Bereich Kehl-Kork

#### 4. Vorgesehenes Nutzungskonzept

Da die vorgesehenen Nutzungen nicht mehr aus den bestehenden Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können, wird dieser im Parallelverfahren geändert. Das Firmengrundstück sowie die beiden östlich angrenzenden Grundstücke mit den Flurstücknummern 305/8 und 305/10 werden in gewerblich Bauflächen umgewandelt und das Gebiet nach Süden erweitert.



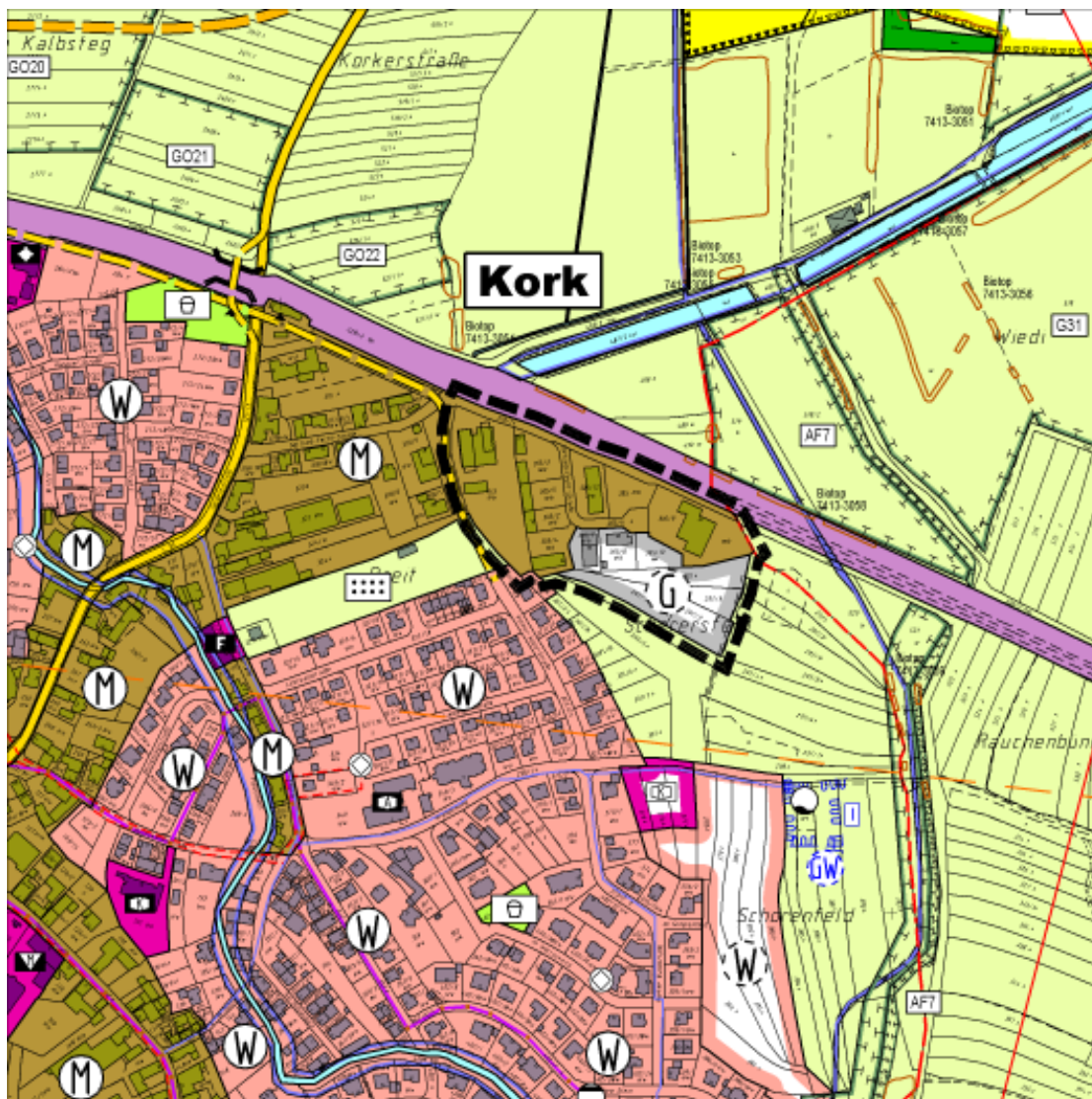


Abb. 4 Flächennutzungsplan neu

## 5. Geotechnische Voruntersuchung

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung äußert das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidiums Freiburg in Bezug auf

- rechtlichen Regelungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können
- beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
- Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz

keine Bedenken.

Geotechnisch nach vorläufiger Geologischer Karte bilden z.T. humoser, setzungempfindlicher Auenlehm und Auensand unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter werden Kies und Sand erwartet.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Sollte vom Bauherren eine Versickerung favorisiert werden, wird im Zuge der Grundstückerschließung seitens der Stadt Kehl und der Technischen Dienste ein entsprechendes Bodengutachten gefordert.

## **6. Altlasten**

Im Rahmen der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Breit-Nord" vier Altlastenverdachtsflächen erhoben.

- a) **Altstandort "Schrotthandel Bonz", Obj. Nr. 01699 (Gottlieb-Fechtstraße 22-26, Flst.Nr.305/2, 305/3, 305/5)**
- b) **Altstandort "Schrotthandel Götz", Obj. Nr. 01848 (Gottlieb-Fechtstraße 28, Flst.Nr.305/4)**
- c) **Altstandort "Bauunternehmen Harder mit EV-Tankanlagen", Obj. Nr. 2538 (Gottlieb-Fechtstraße, Flst.Nr.305/6, Flst.Nr.305/12, Flst.Nr.305, Teil von 305/9, Teil von 305/10, Teil von 305/8, Teil von 305/7)**
- d) **Altstandort "Gottlieb-Fechtstraße 20", Obj. Nr. 05863 (Flst.Nr.3013)**

Für die Altlastenstandortflächen a), b) und c) besteht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach derzeitigem Kenntnisstand aus Sicht der Altlastenbearbeitung kein weiterer Handlungsbedarf.

Für die Altstandortfläche "Gottlieb-Fecht-Straße 20, Flst. Nr. 313 besteht grundsätzlich eine weitergehende bauleitplanungsrechtliche Ermittlungspflicht. Auf diesem Grundstück fanden bereits seit 1949 gewerbliche Nutzungen statt (Baugewerbe). Von 1994 bis zum Um- und Neubau einer Werkhalle mit Bürogebäuden im Oktober 1997 wurde das Grundstück durch einen Metallverarbeitenden Betrieb / Maschinenbau genutzt. Ein Vorliegen von Bodenverunreinigungen bzw. eine Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung kann nicht ausgeschlossen werden. Es besteht Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt wird oder beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall sind auf dem betreffenden Grundstück nach Ermessen des Landratsamtes weitere Maßnahmen jedoch nur dann erforderlich, wenn bewertungsrelevante Sachverhaltsveränderungen (z.B. Tiefbaumaßnahmen, Umnutzung in höherwertige Nutzung) geplant sind. In den textlichen Festsetzungen wird zu den betroffenen Grundstücken aufgenommen, dass Bauanträge, welche diese Flächen betreffen, dem Landratsamt Ortenaukreis- Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- zur fachtechnischen Prüfung und Stellungnahme vorzulegen sind.

## **7. Kampfmittelbeseitigung**

Auf der Untersuchungsfläche konnte gemäß der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes an Hand von Luftbildern keine Bombardierung festgestellt werden. Es befanden sich allerdings drei Bunkeranlagen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Auch sind vereinzelt Granateinschläge auf den Bildern vom 21.04.1945 zu erkennen. Daher muss mit Kampfmitteln auf der Untersuchungsfläche gerechnet werden. Weitere Maßnahmen sind erforderlich. Eine Untersuchung des Plangebietes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird vor der Veräußerung der städtischen Grundstücke durchgeführt.

**Abb. 5**

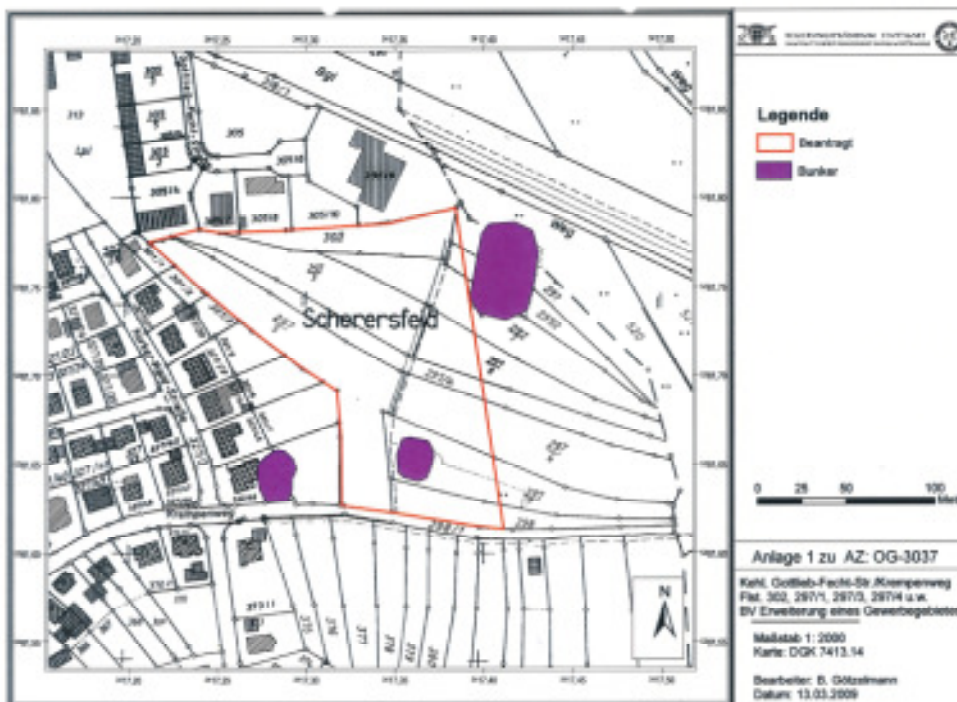


Abb. 6



## 8. Grundwasserschutz

Die Grundwasserstände im Ortsteil Kork liegen erfahrungsgemäß relativ hoch. Aus diesem Grund ist eine Versickerung im Korker Bereich in der Regel kritisch und muss genau untersucht werden. Es ist davon auszugehen, dass eine Versickerung nicht realisierbar ist.

Sollte vom Bauherren eine Versickerung favorisiert werden, wird im Zuge der Grundstückserschließung seitens der Stadt Kehl und der Technischen Dienste ein entsprechendes Bodengutachten gefordert.

Zudem muss Niederschlagswasser aus PKW-Parkierungs- und Straßenflächen in Gewerbegebieten in das Kanalnetz eingespeist werden, gegebenenfalls ist eine Schmutzfangzelle für den "Erstverwurf" vorzusehen. Einzelheiten hierzu müssen im Baugenehmigungsverfahren mit dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt werden.

Da das bestehende Kanalnetz die neu anfallenden Wassermengen nicht ohne weiteres komplett aufnehmen kann, ist bei einem Verzicht auf Versickerung der Niederschlag auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in das Kanalnetz abzugeben.

Sichergestellt ist die Ableitung des Drosselabflusses, der sich bei einer neu hinzukommenden Fläche von ca. 4500 m<sup>2</sup> zu ca. 4,5 l/s ergibt. Mehr anfallendes Regenwasser ist zurückzuhalten. Die Bemessung des Rückhaltevolumens ist im Zuge der Grundstückerschließung nachzuweisen und wird durch die Technischen Dienste genehmigt.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Mögliche negative Einflüsse sind u.a. :

- Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedeutet Grundwasserentzug
- Erhöhte Gefahr der Grundwasserverunreinigung während der Bauzeit aufgrund des Fehlens der das Grundwasser schützenden Deckschicht
- Ständige Gefahr der Grundwasserverunreinigung bei unvollständiger, unsachgemäßer Wiederherstellung der Deckschicht im Baubereich
- Gefahr der Schadstoffbelastung des Grundwassers durch Dichtungsanstriche und bei Bodeninjektionen
- Gefahr des ständigen Grundwasserentzugs durch undichte Kanalisationsleitungen und Drainagen
- Gefahr der Erhöhung der Schadstofffracht für das der Kläranlage als Vorfluter dienende Gewässer bei Ableitung des Grundwassers über die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation (Trockenwetterfall)
- Gefahr der Erhöhung der Schadstofffracht bei frühzeitigem Anspringen der Entlastung eines RÜB (Regenwetterfall) bei Ableitung des Grundwassers über die Mischkanalisation
- Gefahr durch Unfälle beim Umgang und bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Leckagen, Überfüllung von Tanks)
- Störung des Grundwasserabflusses (Aufstau, Umleitung)
- Verminderte Infiltration von Grundwasser in Oberflächengewässer zu Niedrigwasserzeiten infolge des Verlustes an Speichervolumen

Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann deshalb nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Hierfür ist zu erläutern, welche Gründe dies aus der Sicht der Gemeinde bzw. des Planers unumgänglich machen. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern /



Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich. In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, soweit von der beabsichtigten Benutzung eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen oder durch Maßnahmen einer Körperschaft des öffentlichen Rechts verhütet oder ausgeglichen wird. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der - insbesondere bei der Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens - in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

Zur Orientierung und Einordnung der Grundwasserstände für die Bauplanungen sind die in der unten angeführten Tabelle langjährigen mittleren Grundwasserstände und die bisherigen Extremwerte für die Zeitreihe 1980 bis 2008 aufgeführt und zu berücksichtigen (siehe auch Lageplan).

GWMS	mittlerer GW-Stand [m+NN]	Max. GW- Stand [m+NN]	min. GW- Stand [m+NN]
115/114-5	136,59	137,69	135,91



Abbildung 7: Lageplan der Grundwassermessstellen im Bereich der Ortslage Kork  
Fließrichtung in Richtung Nord-Westen

## 9. Hochwasserschutz

Durch die geplanten bzw. bereits realisierten Änderungen ergeben sich laut Stellungnahme des Landratsamtes, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz keine signifikanten Auswirkungen auf oberirdische Gewässer und umgekehrt.

## 10. Planinhalt

Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, in dem Aussagen über die Erschließung sowie über die Art und das Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

Darüber hinaus enthält der Plan Aussagen über Grünflächen- und Freiräume sowie Maßnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes.

## 11. Städtebauliche Konzeption

### **Art der Nutzung:**

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Nutzungsbereiche. Der bisherige als Mischgebiet ausgewiesene Teil bleibt als Mischgebiet bestehen, lediglich die Grundstücke mit den Furstücknummern 305/7, 305/8 und 305/10 werden als Gewerbegebiet neu ausgewiesen und durch eine zusätzliche Fläche nach Süden hin erweitert. Auf diese Weise wird eine ausreichend große Fläche geschaffen, um den Gewerbebetrieb "Elektro-Lubberger" langfristig an seinem derzeitigen Standort sichern zu können.

Für einen untergeordneten Teil des Mischgebietes (M1) werden die Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 Ziff. 4,6,7 und 8 BauNVO sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, das heißt sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten. Hierdurch soll der Übergang zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet fließender gestaltet werden.

### **Maß der Nutzung:**

Die Grundflächenzahl wird für das Mischgebiet von bisher 0,4 auf 0,6 erhöht, und für das Gewerbegebiet auf 0,8 festgesetzt, um eine möglichst große Nutzbarkeit der Grundstücke zu garantieren und um ein zukünftiges weiteres Ausufern des Gewerbegebietes in die freie Landschaft zu verhindern.

Die Abwassergebühren bemessen sich auf Grundlage der Nutzbarkeit der Grundstücke. Der bestehende Bebauungsplan basiert auf der Baunutzungsverordnung von 1977, welche für Mischgebiete eine geringere Geschossflächenzahl als heute ausweist. Um die Abwassergebühren nicht zu erhöhen, wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen.

Die maximale Firsthöhe im Mischgebiet 1 und 2 wird gemäß der bestehenden Höhenvorgabe des Bebauungsplanes beibehalten und beträgt 11 m. Da im Mischgebiet und im Gewerbegebiet zukünftig auch Flachdächer zulässig sein werden, wird die maximale Höhe hier auf 9 m herabgesetzt.

### **Bauweise:**

Im Mischgebiet wird die offene Bauweise beibehalten, um den dörfliche Charakter zu stärken. Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt; Gebäude müssen in offener Bauweise errichtet werden, dürfen jedoch eine Länge von 50m überschreiten. Hierdurch wird die Nutzbarkeit der Grundstücke für gewerbliche Nutzungen verbessert.

### **Garagen:**



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig bemessen, dass die verbleibenden Restflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenzen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten sind.

### **Private Grünflächen / Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:**

Die Grenzen des Gewerbegebietes zur freien Landschaft sind als Ausgleichsmaßnahme in einer als Pflanzstreifen ausgewiesenen Fläche mit Bäumen und dreifach gestuften Hecken zu bepflanzen. Die Eingrünung dient zudem der besseren Einfügung der Gewerbebauten in das Landschaftsbild.

Um Schadstoffeinträge aus dem Gewerbegebiet auf angrenzende landwirtschaftliche Flächen zu vermeiden, dürfen die Ausgleichsflächen nur mit Mutterboden aufgefüllt werden.

### **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:**

Um die von dem Gewerbegebiet ausgehenden zulässigen Emissionen gezielt steuern zu können, wird eine Schallkontingentierung für das Gewerbegebiet festgesetzt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass alle Betriebe zusammengerechnet die zulässigen Grenzwerte einhalten und auch Nutzungen geschützt werden, welche nicht innerhalb des Plangebietes liegen.

Ergänzend wird festgesetzt, dass lärmempfindliche Nutzungen bei Neuerrichtung oder umfassenden Veränderungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem bestehenden Bahnlärm zu schützen sind, wenn die Grenzwerte ansonsten überschritten würden. Ein dementsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Durch diese Maßnahmen wird die Lärmproblematik im Plangebiet umfassend geregelt.

Um Staubentwicklungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass stark staubende Auffüllungen (z.B. Stahlwerksschlacken) abzudecken sind.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO**

#### **Dachform / Dachneigung/ Material**

Im Mischgebiet M1 und M2 sind Satteldächer und versetzte Pultdächer zulässig. Bei untergeordneten und verbindenden Bauteilen sowie bei Garagen und Carports ist auch die Ausbildung als Flachdach oder Pultdach zulässig. Dächer müssen eine Neigung zwischen 22° und 45° aufweisen. Hierdurch wird auch bei unterschiedlichen Dachformen eine gewisse Einheitlichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung gewahrt.

Im Mischgebiet M3 sowie im Gewerbegebiet sind Pult- Sattel- und Flachdächer in allen Dachneigungen zulässig, um eine möglichst flexible Bebaubarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, dafür wird die maximale Gebäudehöhe auf 9 m reduziert.

Glänzende Dacheindeckungen, abgesehen von Verglasungen oder Solaranlagen, sind unzulässig, um störende Blendeffekte zu vermeiden.

Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig, da es andernfalls durch den Eintrag von Schwermetallen zu einer "Aufkonzentrierung" in der belebten

Oberbodenschicht kommen kann.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine maximale Höhe von 2m haben. Hierdurch soll ein wirksamer Schutz der teilweise gewerblich genutzten Grundstücke gewährleistet werden.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig und müssen ab einer Größe von mehr als 2,5 m<sup>2</sup> Größe parallel auf der Fassade angebracht werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht, sowie bewegte und / oder sich bewegende Werbeanlagen
- Werbeanlagen auf den Dachflächen
- Plakat- und Anschlagtafeln sowohl für Eigen- als auch Fremdwerbung.

Durch diese Festsetzungen soll das Gesamterscheinungsbild geschützt und das Plangebiet von störenden Werbeanlagen freigehalten werden.

## **12. Erschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen**

### **12.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Gottlieb-Fecht-Straße. Es wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben und eine Verkehrszählung in der Gottlieb-Fecht-Straße durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das bestehende Straßennetz die etwa 100 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen aus der Betriebserweiterung problemlos aufnehmen kann. Der Straßenquerschnitt sowie die Kurvenradien sind ausreichend dimensioniert. Der bestehende Wendehammer ist für Lastkraftwagen bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22,0 t) ausgelegt. Um den Anforderung für den Verkehr mit Sattelzügen gerecht zu werden, ist eine entsprechende Wendemöglichkeit auf den Grundstücken anzulegen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung von 2004 wurde ein Konzept für eine Verbindungsstraße zwischen dem Wendehammer der Gottlieb-Fecht-Straße und der Landstraße L90 entwickelt. Diese Planung soll sukzessive im Zuge der zukünftigen Siedlungsentwicklung nach Osten umgesetzt werden.

Durch die Ausweisung der zusammenhängenden Gewerbegebietsflächen südlich des Wendehammers wird ein Anschluss der Straße an dieser Stelle nicht mehr möglich sein. Aus diesem Grund wird ein neuer Abzweig im Kurvenbereich der Gottlieb-Fecht-Straße als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, um die Möglichkeit eines zukünftigen Straßenanschlusses weiterhin zu gewährleisten. Die hierzu benötigten Flächen gehören teilweise der Stadt, teilweise der Firma "Elektro Lubberger". Es ist vertraglich zu vereinbaren, dass die benötigten Flächen im Zuge des Straßenbaus an die Stadt zu verkaufen sind.

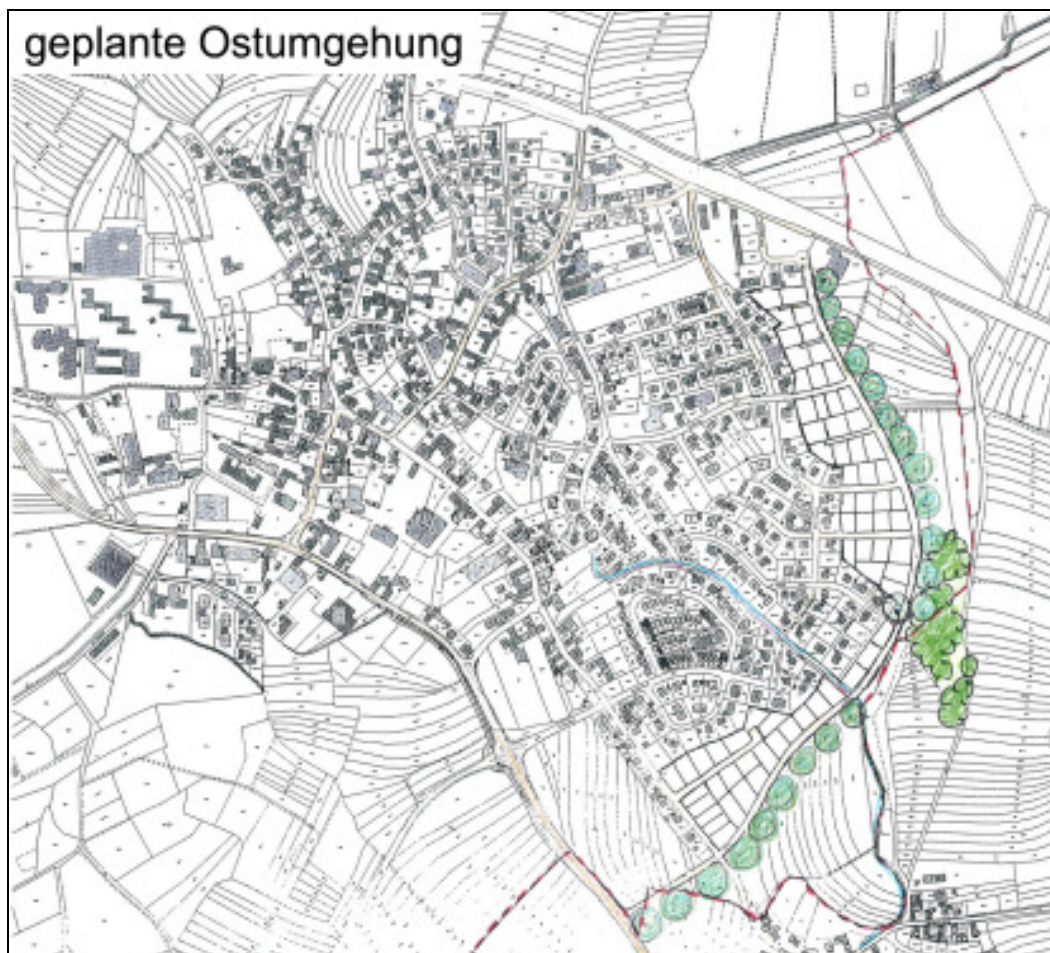


Abb. 8 Konzept Verbindungsstraße



Abb. 9 Anschlussplanung neu

## 12.2 Versorgung

Die Versorgungsleitungen werden an die bereits bestehenden Leitungen in der Gottlieb-Fecht-Straße angeschlossen.

## 12.3 Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Gottlieb-Fecht-Straße. Die Dimensionierung ist ausreichend.

Die Grundwasserstände im Ortsteil Kork liegen erfahrungsgemäß relativ hoch. Aus diesem Grund ist eine Versickerung im Korker Bereich in der Regel kritisch und muss genau untersucht werden. Es ist davon auszugehen, dass eine Versickerung nicht realisierbar ist.

Sollte vom Bauherren eine Versickerung favorisiert werden, wird im Zuge der Grundstückerschließung seitens der Stadt Kehl und der Technischen Dienste ein entsprechendes Bodengutachten gefordert.

Der Notüberlauf der ggf. geplanten Versickerungsanlage ist zwingend an die Kanalisation anzuschließen, da kein Vorfluter sonst vorhanden ist.

Sichergestellt ist die Ableitung des Drosselabflusses an die bestehende ausreichend dimensionierte Regenwasserkanalisation. Der Drosselabfluss ergibt sich aus der Größe der Erweiterungsfläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup> zu ca. 4,5 l/s. Mehr anfallendes Regenwasser ist prinzipiell zurückzuhalten. Die Bemessung des Rückhaltevolumens ist im Zuge der Grundstückerschließung nachzuweisen und wird durch die Technischen Dienste genehmigt.

## 13. Realisierung und Flächenübersicht

MI 1:	2.333 m <sup>2</sup>
MI 2:	7.095 m <sup>2</sup>
MI 3:	5.926 m <sup>2</sup>
GE alt:	2.335 m <sup>2</sup>
GE neu:	4.347 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	3.484 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche:	844 m <sup>2</sup>
<b>gesamt:</b>	<b>26.364 m<sup>2</sup></b>

# Umweltbericht

## zur Änderung des Bebauungsplans "Breit-Nord" in Kehl-Kork

### I. Einleitung

#### **I.1 Rechtsgrundlagen**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dazu ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach derzeitigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise geprüft werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Methodik der Umweltprüfung orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 3 Abs. 4 und § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen projektspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte bewertet und dargestellt.

#### **I.2 Ziele und Zweck der Planung**

Die Firma "Elektro-Lubberger" beabsichtigt, sich am bestehenden Standort zu erweitern. Zu diesem Zweck müssen neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen und das bestehende Firmengelände sowie zwei angrenzende Grundstücke ebenfalls von gemischten in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden.

#### **I.3 Übergeordnete Vorgaben**

##### Regionalplan Südlicher Oberrhein

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalplan ist die Stadt Kehl als Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe (GI) ausgewiesen. Damit sind der Stadt Kehl industrielle und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten größeren Umfangs zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes (Industrie- und Gewerbevorsorgezone) zugewiesen.

Das Änderungsgebiet ist in der Raumnutzungskarte teils als landbauwürdige Fläche, teils als Siedlungsfläche für Gewerbe und Industrie gekennzeichnet. Der Regionalplan von 1995 weist zudem direkt an das Plangebiet angrenzend ein Wasserschutzgebiet aus, dieses wurde jedoch zwischenzeitlich aufgehoben und ist



bereits im Flächennutzungsplan von 2004 nicht mehr aufgeführt. Mit der FNP- und Bebauungsplanänderung wird zwar die im Regionalplan dargestellte Siedlungsfläche für Gewerbe und Industrie überschritten, jedoch befinden sich dort weder Regionale Grünzüge noch Grünzäsuren oder andere Schutz- bzw. Vorranggebiete. Da die Überschreitung der Grenze zu den landbauwürdigen Flächen als gering einzustufen ist, ist die Änderung als konform zu den Zielen der Regionalplanung einzustufen.

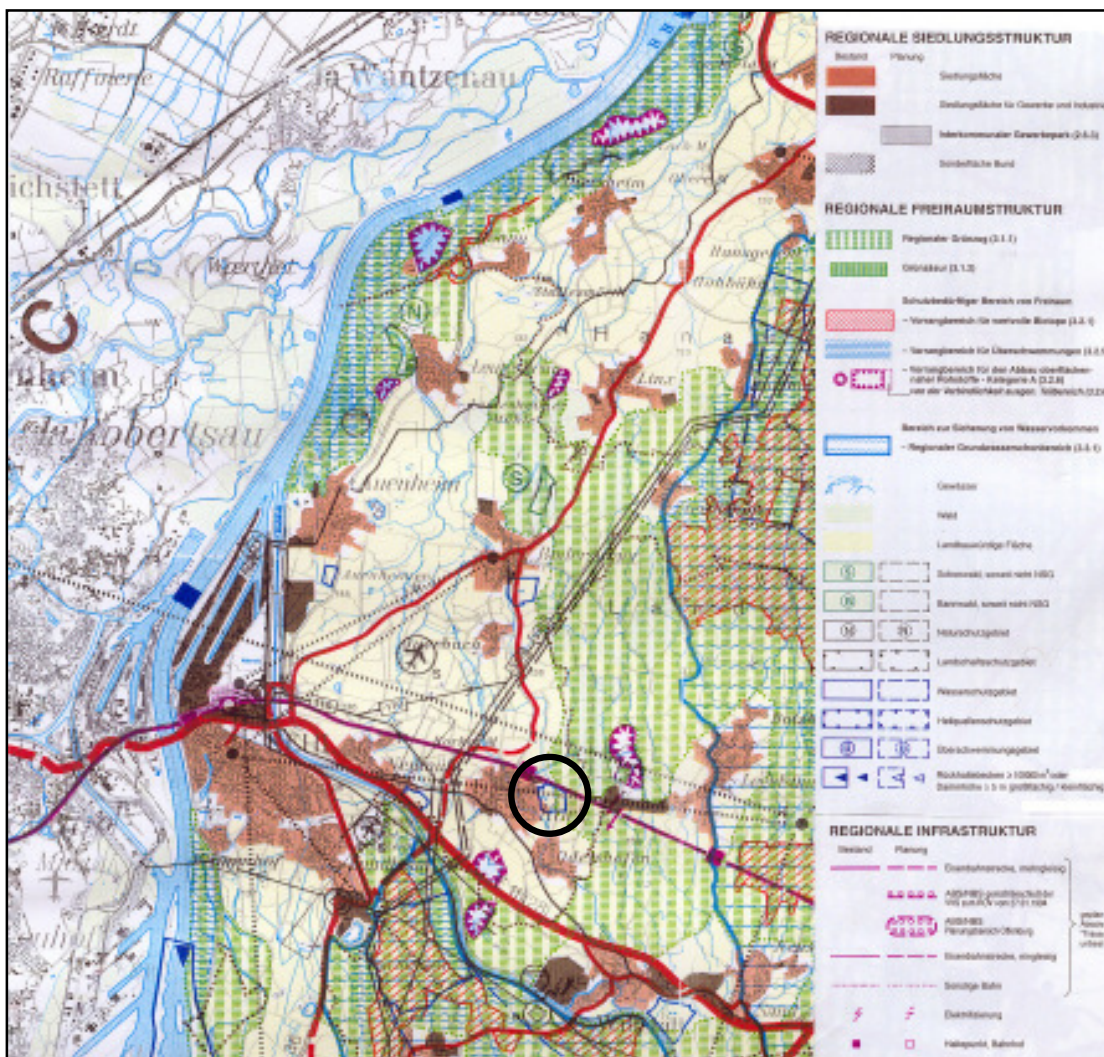


Abb.10 :Auszug aus der Raumnutzungskarte

#### Flächennutzungsplan der Stadt Kehl

Der bestehende Flächennutzungsplan weist im Planbereich gemischte Bauflächen und landwirtschaftliche Flächen aus. Trotz der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes ist die gewünschte teilweise Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplan nicht mehr aus den bestehenden FNP-Festsetzungen ableitbar, weshalb der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird.

#### Landschaftsplan der Stadt Kehl

Im Landschaftsplan ist die Erweiterungsfläche als bedeutsamer Bereich für das Schutzgut Boden aufgrund seiner Funktion als Standort für Kulturpflanzen oder für die natürliche Vegetation ausgewiesen. Gleichzeitig befindet sich die Fläche in



einem Bereich, die im Landschaftsplan als Siedlungsentwicklungsfläche, für die eine landschaftsverträgliche Realisierung grundsätzlich möglich ist, gekennzeichnet.

#### **I.4 Merkmale des Vorhabens**

Der Gewerbebetrieb "Elektro Lubberger" produziert derzeit überwiegend Schaltschränke für einen Tunnelbohrmaschinenhersteller. Die Containergroßen Schaltschränke werden fertig montiert angeliefert und durch die Firma bestückt. Emissionsrelevante Tätigkeiten bestehen in der Anlieferung und dem Transport der Container auf dem Grundstück sowie dem Bohren, Flexen, Stanzen und Sägen von Metall- und Kunststoffbauteilen. Die Lagerung der Schaltschränke erfolgt offen auf dem Firmengrundstück. Trotz der oben genannten Tätigkeiten ist der Betrieb nicht als erheblich belästigend einzustufen, da in der Regel der überwiegende Teil der lärmintensiven Tätigkeiten innerhalb des Gebäudes durchgeführt werden.

#### **I.5 Planungsalternativen**

Da der Gewerbebetrieb dringend Erweiterungsflächen benötigt, käme es bei einer Nichtumsetzung der Planung zu einer Verlagerung der Firma. Der Erhalt der Firma in Kork ist erwünscht, da sowohl der Firmeninhaber als Teile des Personals aus diesem Ortsteil stammen und hier verwurzelt sind. Eine Verlagerung in eine Nachbargemeinde ist nicht im Sinne der Stadt Kehl.

Eine Erweiterung innerhalb der bestehenden Mischgebietsausweisung ist nicht möglich, da der Betrieb durch eine Erweiterung auf Grund seiner Größe unzulässig würde. Zudem stehen in direkter Nachbarschaft zu dem Betrieb keine ausreichend großen Flächen zum Verkauf.

### **II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

#### **II.1 Schutzgut Mensch**

Hauptbeeinträchtigungen für die Anwohner bestehen in erster Linie in den zu erwartenden Lärmemissionen der gewerblichen Nutzung. Die Deutsche Bahn weist weiterhin darauf hin, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen könne. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch Elektromagnetischen Feldern.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe des Gewerbebetriebes zu der angrenzenden Wohnbebauung ist darauf zu achten, dass störende Betriebsteile in einem ausreichenden Abstand zu den störempfindlichen Nutzungen angeordnet werden. Wo dies nicht möglich ist, müssen Maßnahmen getroffen werden, um die Belästigungen zu minimieren. Durch aktive Lärmschutzmaßnahmen müssen die Lärmquellen soweit wie möglich von der Wohnbebauung abgeschottet werden. Die zusätzliche Flächenausweisung wurde deshalb so gewählt, dass sich der Betrieb so weit wie möglich von der bestehenden Wohnbebauung fortentwickelt.

Weiterhin ist die bestehende Vorbelastung durch den Bahnlärm in der Planung zu berücksichtigen. In diesem Bereich sind gegebenenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

#### **Bewertung**

Durch die Erweiterung ist mit zusätzlichen Emissionen zu rechnen, diese werden jedoch durch die Anordnung der Erweiterungsflächen mit möglichst großem Abstand zur Wohnbebauung etwas gemindert. Die Immissionen der Bahn betreffen überwiegend den bereits bebauten Teilbereich des Bebauungsplanes. Bezüglich des Bahnlärms werden Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume notwendig, zudem wird hinweislich ein erschütterungsgefährdeter Bereich mit einer Tiefe von 30 m zur Bahnlinie ausgewiesen. Bezüglich der Elektromagnetischen Felder und des Bremsstaubes werden ebenfalls Hinweise in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## **II.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Gemäß Landschaftsplan der Stadt Kehl hat das Plangebiet eine höher einzustufende Bedeutung innerhalb der grünlandgeprägten Teilflächen mit den Gehölzbeständen, hoch insbesondere entlang des Grabens an der Nordostgrenze des Gebietes. Letzterer Bereich wird jedoch lediglich an der nord-östlichen Spitze des Plangebietes tangiert.

### **Bewertung**

Durch den Wegfall von Grünlandbereichen und der Streuobstwiese im nördlichen Bereich ist ein Wertverlust für Arten und Lebensräume wildlebender Tiere und Pflanzen zu erwarten.

## **II.3 Schutzgut Klima und Luft**

Das Änderungsgebiet gehört zum Klimabezirk „Südliches Oberrheintiefland“. Charakteristische Merkmale des Großklimas sind heiße Sommer und milde Winter, geringe Niederschlagsmengen, häufige Inversionswetterlagen mit Nebelbildung sowie das Vorherrschen schwacher Winde aus südlichen und westlichen Richtungen. Insgesamt gehört das Gebiet zu den am stärksten durch Wärme und Schwüle belasteten Zonen Mitteleuropas.

Die bioklimatisch ungünstige Situation im Oberrheingraben beruht insbesondere auf der Häufigkeit austauscharmer Wetterlagen. Die Sommer sind geprägt durch Überwärmung, Schwüle und hohe Ozonbelastung, die Winter durch Inversionswetterlagen mit Nebel, Hochnebel und zeitweiser Anreicherung von lokal emittierten Luftschadstoffen.

Die geplanten Erweiterungsflächen besitzen gemäß Landschaftsplan eine geringe Bedeutung für die Durchlüftung der Siedlungen angesichts der vorherrschenden Windrichtungen und der Lage des Gebietes zum Ortszentrum.

Durch die Auffüllung des Geländes mit Schlacke kann es zu Staubeentwicklungen kommen.

### **Bewertung**

Es ist mit einer unbedeutenden Behinderung der Durchlüftung angrenzender Siedlungsflächen sowie mit einer unbedeutenden Verminderung der Frischluftbildung zu rechnen.

Die Staubeentwicklung ist zu vermeiden.

## **II.4 Schutzgut Boden**

Die Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen wird als hoch eingestuft, da es sich um gut landwirtschaftlich nutzbare Flächen handelt. Die Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation auf der Fläche selber ist gering, allerdings hoch im Bereich des Grabens mit den Ufergehölzen am Nordostrand der Fläche.

### **Bewertung**

Durch das Vorhaben kommt es zu einer großflächigen Versiegelung von gut landbaulich nutzbaren Flächen, Umlagerung und Verdichtung von weitgehend natürlich gelagerten Böden mit allerdings eingeschränkter Lebensraumfunktion.

### **II.5 Militärische Altlasten**

Im Änderungsgebiet wurde eine Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zwecks militärischer Altlastenerkundung durchgeführt. Die Luftbilddauswertung hat Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Granatbeschuss innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich zudem drei ehemalige Bunkeranlagen.

### **Bewertung**

Es sind weitere Maßnahmen bezüglich der Untersuchung von Kampfmitteln erforderlich.

### **II.6 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung als Bereich mit Verschmutzungsempfindlichkeit, da das angrenzende Wasserschutzgebiet zwischenzeitlich aufgehoben wurde.

Auch als Überschwemmungsbereich besitzt der Bereich gemäß Landschaftsplan eine untergeordnete Bedeutung

### **Bewertung**

Es besteht eine potenzielle Grundwassergefährdung durch Emissionen grundwassergefährdender Stoffe insbesondere im Bereich des Grabenlaufs an der Nordostspitze des Plangebietes, in diesem Bereich kann es zu einer Gefährdung der Trinkwassergewinnung kommen.

Es kann zu einer Veränderung der Abflussverhältnisse durch die großflächige Versiegelung kommen, bezüglich der Grundwasserneubildung sind lediglich unbedeutenden Veränderungen zu erwarten.

### **II.7 Schutzgut Landschaft und Erholung**

Die Bedeutung des Vorhabens für das Landschaftsbild ist durch den Eingriff in das kleinräumige Nutzungsmosaik als Mittel einzustufen. Die Bedeutung für das Wohnumfeld ist hoch, insbesondere die Wege südlich und östlich des Plangebietes werden von zahlreichen Spaziergängern und Radfahrern genutzt, um in die weiter im Osten gelegenen Bereiche zu gelangen.

### **Bewertung**

Es ist mit einer Verminderung der Wohnumfeldqualität durch die Bebauung eines häufig frequentierten Gebietes mit hohem Erholungswert für die Bewohner zu rechnen, es kommt zu einer Beeinträchtigung einer mäßig wertvollen Ortseingangssituation.

### **II.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Es befinden sich im Plangebiet keine schützenswerten Gebäude oder sonstige Kulturgüter. Der an das Plangebiet unmittelbar angrenzende Bunker aus dem zweiten Weltkrieg wird durch das Vorhaben nicht berührt.

### Bewertung

Die Zerstörung oder Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ist durch das Vorhaben nicht zu befürchten.

## II.9 Zusammenfassung der Wechselwirkungen

Die Untersuchung bzw. Darstellung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dient der übergreifenden Veranschaulichung von erheblichen Auswirkungen des Vorhabens.

**Tab. 1: Bewertung der Schutzgüter**

Schutzgüter	Schutzstatus	Zustand	Empfindlichkeit
Mensch	gegeben	Lärmimmissionen	hoch
Arten und Lebensräume	gegeben	höhere Bedeutung für wildlebende Tiere und Pflanzen	mittel
		hohe Bedeutung entlang des Grabens an der Nordostgrenze des Gebietes	hoch
Klima und Luft	gegeben	geringe Bedeutung für die Durchlüftung der Siedlung	gering
		geringe Bedeutung für die Frischluftbildung	gering
Boden	gegeben	Grünlandstandort	hoch
		gute Eignung für Ackerbau	hoch
		Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen	hoch
		Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation auf der Fläche selbst gering, hoch im Bereich des Ufergehölzes am Nordostrand der Fläche	gering
Wasser	gegeben	geringe Bedeutung für Grundwasserverschmutzung	gering
		Bedeutung als potenzielles Überschwemmungsgebiet gering	gering
Landschaftsbild und Erholung	gegeben	mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild	mittel
		hohe Bedeutung für die Naherholung	hoch
Kultur- und sonstige Sachgüter	nicht vorhanden		

**Tab. 2: Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Schutzgüter	Wirkfaktoren	Intensität	Maßnahmen
Mensch	<b>baubedingt:</b> Emissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr	gering	keine erforderlich
	<b>anlagebedingt:</b> Minderung der Wohnumfeldqualität	mittel	erforderlich
	<b>betriebsbedingt:</b> Schallemissionen durch Verkehr und Produktion	mittel	erforderlich
Arten und Lebensräume	<b>baubedingt:</b> Emissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr	gering	keine erforderlich
	<b>anlagebedingt:</b> Wegfall von Grünlandbereichen	hoch	erforderlich
	<b>betriebsbedingt:</b> Schadstoff- und Schallemissionen durch Verkehr und dem Betrieb	mittel	keine erforderlich

Klima und Luft	<b>baubedingt:</b> Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr	gering	keine erforderlich
	<b>anlagebedingt:</b> Verlust von unversiegelten Flächen	gering	keine erforderlich
	Staubentwicklung durch Geländeauffüllung	mittel	erforderlich
	<b>betriebsbedingt:</b> Schadstoffemissionen durch Verkehr	gering	keine erforderlich
Boden	<b>baubedingt:</b> Flächeninanspruchnahme von natürlich gelagertem Boden	hoch	erforderlich
	Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr	gering	keine erforderlich
Wasser	<b>anlagebedingt:</b> Versiegelung, Umlagerung und Verdichtung von natürlich gelagertem Boden	hoch	erforderlich
	<b>baubedingt:</b> Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr	gering	keine erforderlich
	<b>anlagebedingt:</b> Flächenversiegelung mit Veränderung der Abflussverhältnisse und der Grundwasserneubildungsrate	mittel	erforderlich
Landschaftsbild und Erholung	<b>betriebsbedingt:</b> Schadstoffeinträge in das Grundwasser	mittel	erforderlich
	<b>anlagebedingt:</b> Minderung der Wohnumfeldqualität	mittel	erforderlich
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine vorhanden		

## II.10 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Auf Flächennutzungsplanebene wurde darauf geachtet, unterschiedliche Flächen so einander zuzuordnen, dass sich die unterschiedlichen Nutzungen möglichst nicht gegenseitig beeinträchtigen. Die Größe der Gewerbegebietsfläche ist auf die für die Erweiterung notwendige Fläche reduziert, um die Auswirkungen auf die Umgebung so gering wie möglich zu halten. Aufgrund der Gemengelagesituation werden zusätzlich Maßnahmen zum Schutz empfindlicher Nutzungen getroffen werden. Diese bestehen in der Ausweisung einer Lärmkontingentierung sowie der Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen im Mischgebiet gegenüber dem bestehenden Bahnlärm.

### Maßnahmen zum Schutzgut Mensch

- M 1** Ausweisung einer Lärmkontingentierung für das Plangebiet:  
*Begründung: Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die zukünftigen Nutzungen im Gewerbegebiet die Grenzwerte auch für die Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes einhalten muss.*
- M.2** Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für Bereiche, in denen die Grenzwerte trotz Lärmkontingentierung bereits durch Bahn- und Gewerbelärm überschritten werden.  
*Begründung: Bei Neubauten kann auf diese Weise gesichert werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.*
- M.3** Hinweis auf den erschütterungsgefährdeten Bereich entlang der Bahnlinie

*Begründung: Erschütterungsempfindliche Nutzungen sollten in diesem Bereich nicht angesiedelt werden.*

- M.4** Hinweis auf die Möglichkeit von Elektromagnetischen Feldern und Bremsstaubemissionen entlang der Bahnlinie

*Begründung: Hinweis für Menschen, die empfindlich auf Elektrosmog reagieren oder Probleme mit Staubbelastungen haben.*

#### **Maßnahmen zum Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Durch die Versiegelung wird Lebensraum für Tiere und Pflanzen in Bauland umgewandelt.

- P 1** Eingrünung der Gewerbegebietsfläche mit Hecken.

*Begründung: Die Anpflanzung bietet einen teilweisen Ausgleich für die verlorengegangenen Flächen. Zudem bieten die Hecken Lebensraum für freilebende Tiere.*

#### **Maßnahmen zum Schutzgut Boden**

Die Neuversiegelung von Boden kann grundsätzlich nur durch den Rückbau bisher schon versiegelter Flächen vollständig ausgeglichen oder ersetzt werden. Bei den Boden beanspruchenden Baumaßnahmen muss daher durch einen besonders sparsamen Umgang mit dieser nicht erneuerbaren Ressource der Eingriff weitestgehend minimiert werden. Zur Vermeidung und Minderung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und Eingriffe stehen verschiedene Maßnahmen zur Verfügung:

- B 1** Reduzierung der versiegelbaren Flächen auf das unbedingt notwendige Maß.  
*Begründung: Der Flächenbedarf und die damit verbundene Versiegelung wird stark reduziert.*
- B 2** Vermeidung von der Witterung ausgesetzten Teilen der Gebäudehülle (Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre) aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen.  
*Begründung: Die Dachinstallationen sind die mit weitem Abstand bedeutendste Quelle für die Belastung von Oberflächenwasser und damit der Böden von Sickerflächen bzw. des Gewässergrundes mit den genannten, in den anfallenden Konzentrationen toxischen, nicht abbaubaren Schwermetallen. Durch den Verzicht auf den Einsatz dieser Materialien wird diese Beeinträchtigung vermieden.*
- B 3** Sicherstellung der umweltverträglichen Verwendung des überschüssigen Oberbodens außerhalb des Geltungsbereichs.  
*Begründung: Bei der Verwendung des Bodens können sich im Zuge des Baus bisher nicht absehbare Veränderungen ergeben, die es erfordern, flexibel zu reagieren. Externe Verwendungen werden daher mit der Stadt Kehl und dem Landratsamt abgestimmt, die ggf. erforderliche Maßnahmen zur Minderung festlegen.*
- B 4** Untersuchung des Grundstück nach Kampfmitteln  
*Begründung: Eine Bebauung ist nur bei Kampfmittelfreiheit möglich.*

#### **Maßnahmen zum Schutzgut Wasser**



**Zur Vermeidung und Minderung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen stehen verschiedene Maßnahmen zur Verfügung:**

- W 1** Rückhaltung des Regenwassers und gedrosselte Abgabe in das bestehende Kanalnetz oder Versickerung auf dem Grundstück.  
*Begründung: Das bestehende Kanalnetz ist nicht in der Lage, das anfallende Regenwasser komplett aufzunehmen. Eine Versickerung auf dem Gelände ist auf der Gemarkung Kork wegen des hohen Grundwasserstandes kritisch, da in der Regel der notwendige Abstand von einem Meter zwischen Muldenboden und Grundwasser nicht eingehalten werden kann. Aus diesen Gründen ist die Regenrückhaltung die geeignetste Methode, um das Regenwasser abzuleiten.*
- W 2** Nur bei Versickerung des anfallenden Niederschlages:  
Vermeidung von der Witterung ausgesetzten Teilen der Gebäudehülle (Dacheindeckung, Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre etc.) aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen.  
*Begründung: Die Dachinstallationen sind die mit weitem Abstand bedeutendste Quelle für die Belastung von Oberflächenwasser und damit der Böden von Sickerflächen bzw. des Gewässerschlammes bzw. des Klärschlammes mit den genannten, in den anfallenden Konzentrationen toxischen, nicht abbaubaren Schwermetallen. Durch den Verzicht des Einsatzes dieser Materialien wird diese Beeinträchtigung vermieden.*
- W 3** Empfehlung zur Errichtung von Zisternen zur Regenwassernutzung  
*Begründung: Brauchwasser kann durch die Nutzung von Regenwasser eingespart werden, das Kanalnetz wird zusätzlich entlastet.*

**Maßnahmen zum Schutzgut Klima und Luft**

Durch den Eingriff wird das Klima nur unwesentlich beeinträchtigt, spezielle Maßnahmen sind aus diesem Grund nicht notwendig

- K 1** Um Staubemissionen zu vermeiden, müssen stark staubende Materialien, welche zur Geländeauffüllung genutzt werden, abgedeckt werden (Pflasterung, Mutterboden).

**Maßnahmen zum Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild sind diese Maßnahmen zu berücksichtigen:

- L 1** Eingrünung der Gewerbegebietsfläche zum Außenbereich.  
*Begründung: Durch die Eingrünung des Gewerbegebietes wird die Wahrnehmung der Gebäude als Fremdelement in der Landschaft reduziert.*
- L 2** Festlegung maximaler Gebäudehöhen  
*Begründung: Im Bebauungsplan werden die Höhen an die bestehende angrenzende Bebauung angepasst, um die örtliche Höhenentwicklung zu vereinheitlichen.*

**Maßnahmen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

**Zusammenfassung der Maßnahmen**

**Tab. 3: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Schutzgüter	notwendige Maßnahmen	Wirkungseffekt aller Maßnahmen
Mensch	Ausweisung einer Lärmkontingentierung für das Gewerbegebiet Passive Schallschutzmaßnahmen für bereits beeinträchtigte Gebiete Hinweis auf Erschütterungsgefährdung entlang der Bahnlinie Hinweise Bezüglich des Bremsstaubs und der möglichen Elektromagnetischen Felder	hoch hoch gering mittel
Pflanzen und Tiere	Eingrünung des Gewerbegebietes zur Landschaft mit heimische Laubbäumen und Büschen	hoch
Klima und Luft	Abdeckung stark staubender Geländeauffüllungen	-
Boden	Reduzierung der versiegelbaren Flächen Verwendung teilversigelter Bauweise Vermeidung von Blei-, Zink- und Kupfermaterialien bei Versickerung umweltverträgliche Verwendung des Oberbodens	hoch mittel mittel mittel
Wasser	Rückhaltung des Regenwassers und gedrosselte Abgabe in das bestehende Kanalnetz oder Versickerung auf dem Grundstück Vermeidung von Blei-, Zink- und Kupfermaterialien bei Versickerung Empfehlung: Errichtung von Zisternen-Anlagen	hoch mittel hoch
Landschaftsbild und Erholung	Eingrünung des Gebietes Festlegen einer maximalen Gebäudehöhe	hoch hoch
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine Maßnahmen notwendig	

### II.11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Ausgleichsmaßnahmen

Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sollen gleichwertig und möglichst in räumlicher Nähe zum Ort des Eingriffs erfolgen.

Da die Versiegelung der Landschaft nicht durch eine Entsiegelung an anderer Stelle erfolgen kann, muss die Kompensation schutzgutübergreifend erfolgen. Hierzu wird im Bereich der neu ausgewiesenen Flächen zur offenen Landschaft ein 3-4 m tiefer Streifen zur Bepflanzung mit einer einheimischen Hecke und Bäumen vorgeschrieben.

Die zulässigen Pflanzenarten sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Es ist darauf zu achten, gleiche Pflanzensorten so anzuordnen, dass ein einheitliches Gesamtbild entsteht.

**Tab. 4: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Flächenberechnung**

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Bebauungsplan "Breit-Nord" in Kehl-Kork		
<b>Flächenberechnung</b>		
Verkehrsfläche Straße:	3.077,0	m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Weg:	407,0	m <sup>2</sup>
Mischgebietsfläche Bestand:	15.354,0	m <sup>2</sup>
von bestehendem Mischgebiet in Gewerbegebiet umgewandelte Flächen:	2.405,0	m <sup>2</sup>

Gewerbegebietsflächen neu	4.347,0	m <sup>2</sup>
hiervon maximal versiegelbare Fläche:	3.477,6	m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsfläche:</b>	<b>844,0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

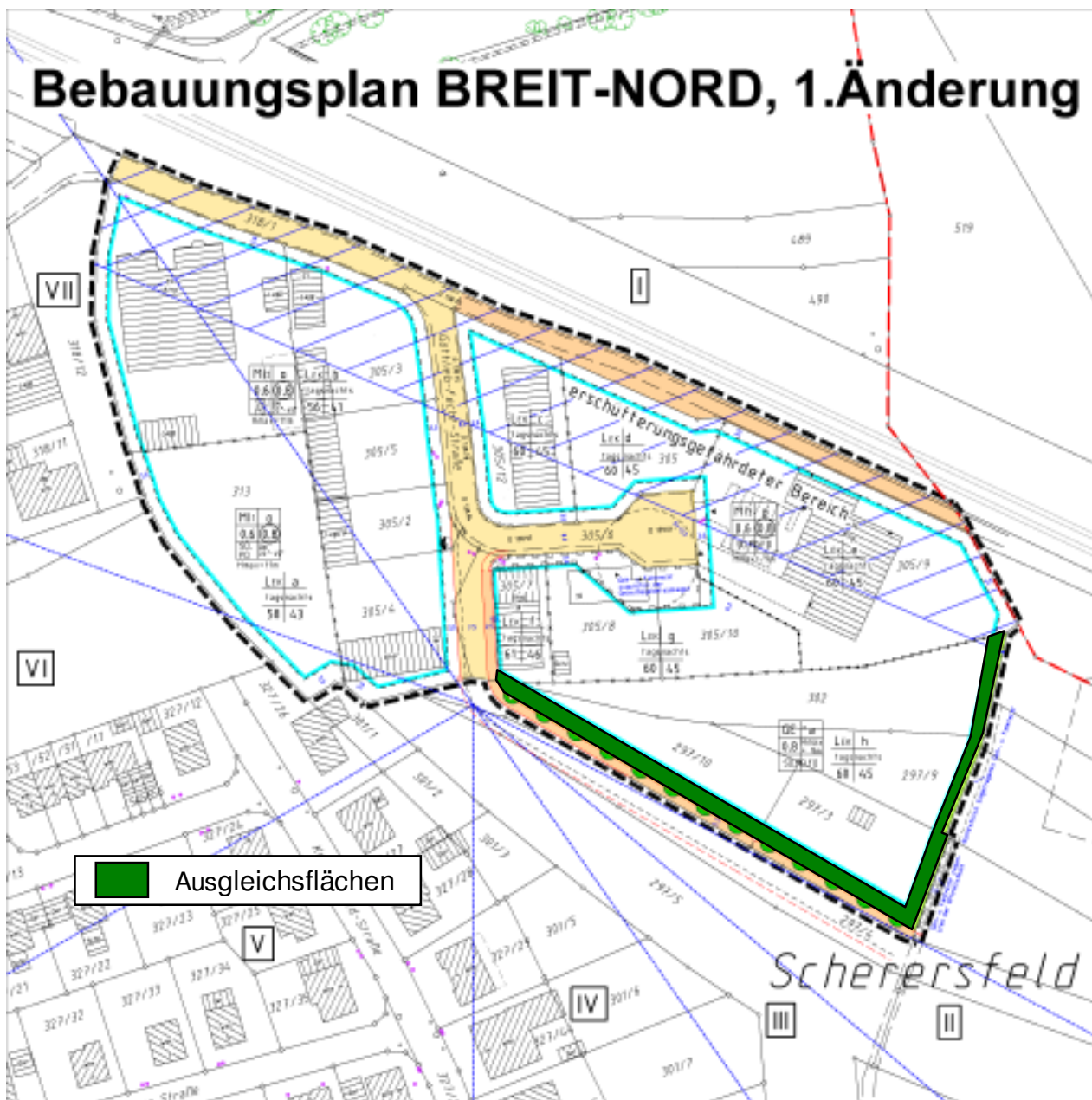


Abb. 11 Ausgleichsflächen

### III. Zusätzliche Angaben des Umweltberichtes

#### III.1 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Grenzüberschreitende Auswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

#### III.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltwirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige

Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Zur Überwachung (Monitoring) der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Zur Überwachung unvorhergesehener Auswirkungen auf Kulturgüter wird bei den geplanten Baumaßnahmen auf kulturhistorisch bedeutende Bodenfunde geachtet. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden entsprechende Funde bei der zuständigen Behörde angezeigt.

Die Umsetzung und Funktionsfähigkeit der festgesetzten internen Maßnahmen ist ein bis zwei Jahre nach Errichtung des Vorhabens und anschließend im drei- bis fünfjährigen Turnus sowie die externen Kompensationsmaßnahmen jährlich zu überprüfen.

### **III.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Lebensräume, Landschaftsbild und die Erholung. Zum einen hat der hohe Versiegelungsgrad, welcher durch die Planung ermöglicht wird, Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter. Weiterhin ist mit Emissionen aus dem Lieferverkehr und der Produktion sowie aus dem Bahnverkehr zu rechnen, welche nachteilige Auswirkungen auf Mensch und Tier haben können.

Die vorgeschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich der vorgenannten Beeinträchtigungen bestehen in der Ausweisung einer Schallkontingentierung, der Versickerung oder der gedrosselten Ableitung des Regenwassers sowie der Eingrünung des Geländes. Stark staubende Geländeauffüllungen müssen abgedeckt werden.

Aufgrund dieser Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Missstände im Plangebiet durch Lärm durch die festgesetzten Maßnahmen beseitigt und Konflikte entschärft werden. Somit ist eine Verträglichkeit der Planung aus Sicht der Umweltvorsorge gegeben.

### **III.4 Hinweise**

Der Geltungsbereich wurde im Laufe des Verfahrens geändert, da es bezüglich des zukünftigen Standortes der Betriebserweiterung mehrfach zu Planänderungen gekommen ist.

## **IV. Bilder- und Tabellenverzeichnis**

### **Abbildungen**

Abb. 1	Luftbild	Deckblatt
Abb. 2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
Abb. 3	Auszug aus dem FNP 2004 - Bereich "Kehl-Kork"	4
Abb. 4	Flächennutzungsplanausschnitt neu	5
Abb. 5	Kampfmittelverdachtsflächen	7
Abb. 6	Luftbild Kampfmittelverdachtsflächen	7
Abb. 7	Lageplan der Grundwassermessstellen im Bereich Ortslage Kork	9
Abb. 8	Konzept Verbindungsstraße	13
Abb. 9	Anschlussplanung neu	13
Abb. 10	Auszug aus der Raumnutzungskarte	16
Abb. 11	Ausgleichsflächen	25

### **Tabellen**

Tabelle 1:	Bewertung der Schutzgüter	20
Tabelle 2:	Auswirkungen auf die Schutzgüter	20
Tabelle 3:	Zusammenfassung der Maßnahmen	24
Tabelle 4:	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	24