

# **Bebauungsplan "Am Dreschschoopf" in Kehl-Kork**

mit örtl. Bauvorschriften

## **BEGRÜNDUNG**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Notwendigkeit der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Vorhandene Planungen und Untersuchungen</b> .....	<b>5</b>
II.1.	Regionalplanung .....	5
II.2.	Vorbereitende Bauleitplanung.....	6
II.3.	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	7
II.4.	Einzelhandelsgutachten.....	8
II.5.	Vergnügungsstättenkonzept .....	9
II.6.	Umliegende Bebauung .....	10
II.7.	Grundwasserstände.....	10
II.8.	Hochwasserschutz.....	12
II.9.	Altlasten .....	13
II.10.	Kampfmittel .....	14
II.11.	Archäologische Kulturdenkmale .....	14
II.12.	Fläche für Aufschüttungen .....	15
II.13.	Artenschutz, Rodungs- und Gehölzarbeiten.....	15
II.14.	Baugrunduntersuchung.....	15
II.15.	Feinstaub (PM 10) .....	16
II.16.	Stickstoffdioxide (NO <sub>2</sub> ) .....	16
II.17.	Verkehrliche Erschließung .....	17
II.18.	Ver- und Entsorgung.....	17
<b>III.</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>18</b>
<b>IV.</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>18</b>
IV.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO).....	18
IV.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO).....	20
IV.3.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO) .....	21
IV.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO) .....	21
IV.5.	Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, §§12 BauNVO) .....	22
IV.6.	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, §14 BauNVO).....	23
IV.7.	Anzahl der Wohneinheiten.....	23
IV.8.	Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB, § 12 BauNVO) / Anschlussbeschränkungen Ein- und Ausfahrt zur Landstraße / Sichtfelder .....	23
IV.9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	23
IV.10.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	24
IV.11.	Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Nr. 24 BauGB) .....	24

**Begründung**

Seite 3 von 27

---

IV.12.	Anpflanzungen sowie Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB).....	24
<b>V.</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>25</b>
V.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) .....	25
V.2.	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) .....	25
V.3.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)...	26
V.4.	Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO) .....	26
V.5.	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) .....	27
<b>VI.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>27</b>
VI.1.	Artenschutzrechtliche Voruntersuchung (Büro für Freiraumplanung D. Seliger, Thalfingen – Stand: Juli 2014) .....	27
VI.2.	Schalltechnische Untersuchungen (Werner Genest und Partner, Ludwigshafen – Stand: 15.03.2016) .....	27

## I. Notwendigkeit der Planaufstellung

In der Ortschaft Kork soll der Bebauungsplan „Am Dreschschopf“ aufgestellt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig. Das geplante Misch- und Wohngebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortschaft Kork.

In der Ortschaft Kork ist eine rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, sowie ein begrenzter Bedarf an gemischten Bauflächen vorhanden.

Die Wohngebiete "Lummertskeller I" bis "Lummertskeller III", "Gürrel" und "Junkerörtel" sind vollständig aufgesiedelt. Geeignete Wohnbaugrundstücke im Eigentum der Stadt sind in diesen Bereichen nicht vorhanden. Eine maßvolle städtebauliche Nachverdichtungen im Bestand ist überwiegend erfolgt. Der Bebauungsplan "Lummertskeller IV" trat im Juli 2014 in Kraft, eine zeitnahe Realisierung ist vorgesehen. Die Bebauung erfolgt mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern, sowie Hausgruppen und kompakten Wohnanlagen mit maximal 9 Wohneinheiten. Das Interesse an den Wohnbaugrundstücken ist sehr groß, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die angebotenen Baugrundstücke zeitnah veräußert und bebaut werden. Auf weitere Wohnbaugrundstücke in der Ortschaft Kork kann nicht zurückgegriffen werden.

Die gewerblichen und gemischten Bauflächen sind überwiegend aufgesiedelt. Geeignete Flächen im Eigentum der Stadt für gewerbliche Ansiedlungen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet in Kehl-Kork soll den örtlichen Bedarf nach gemischten Bauflächen und nach Wohnbauflächen, v. a. für verdichtete Bauweisen im Rahmen der Eigen- und Siedlungsentwicklung decken.

Das geplante Misch- und Wohngebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortschaft Kork und grenzt im Westen an die Landstraße, im Norden an die Oberdorfstraße, im Osten an die bestehende Bebauung entlang der Straße "Lummertskeller" und im Süden an die Straße "Am Dreschschopf". Der räumliche Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 14.500 qm auf und bezieht die Grundstücke mit den Flurstück-Nummern 158/1, 158/2, 158/3, 159, 159/1, 159/2, 161 und 161/1.

Die Bereiche der unbebauten südlichen Flächen bestehen überwiegend aus brachliegendem Grünland. Westlich der Landstraße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Junkerörtel". Die Grundstücke an der Oberdorfstraße sind teilweise aufgesiedelt. Auf einem angrenzenden Grundstück in der Straße "Lummertskeller" ist ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG festgesetzt.

Eine kontrollierte städtebauliche Entwicklung über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist unentbehrlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes geschaffen.

## **Planverfahren Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Geltungsbereich des Bebauungsplan „Am Dreschschopf“ zur Innenentwicklung dient und die anrechenbare Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 qm beträgt.

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).

Im Bereich des Bebauungsplans selbst und in der näheren Umgebung befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte, Wirkungen des Bebauungsplans auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind somit nicht zu erwarten.

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

Die Beurteilung des vorhandenen Baumbestands und die artenschutzrechtliche Prüfung wurde vorgenommen (siehe Anlage VI.1). Bei Einhaltung des Zeitraums zwischen 01. Oktober und Ende Februar für die Baufeldfreimachung werden durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

## **II. Vorhandene Planungen und Untersuchungen**

Die vorhandenen Planungen bzw. Untersuchungen bilden die Grundlagen für die weiteren Entwicklungen bzw. Konkretisierungen 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 Regions-

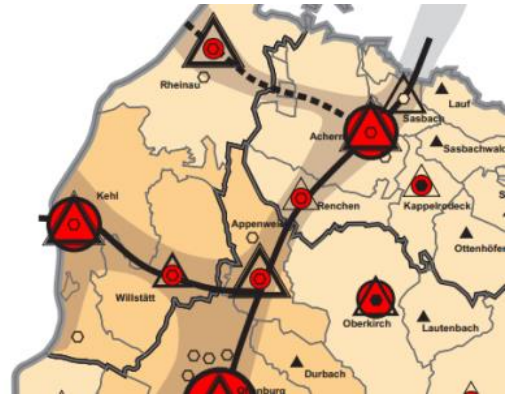
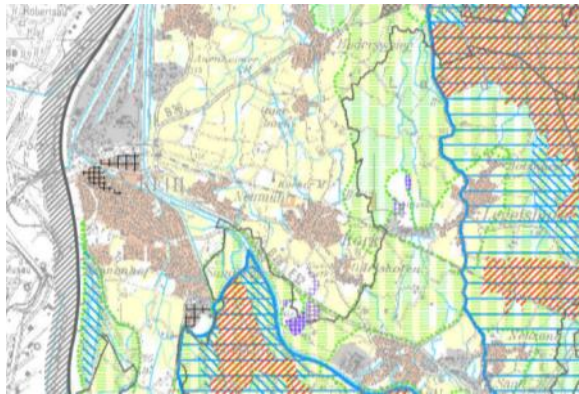


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan südlicher Oberrhein 1995/2013 – Raumnutzungskarte / Strukturkarte

grenze 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.

Nach dem Regionalplan soll in der Ortschaft Kork eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden. Orte mit einer verstärkten Siedlungsentwicklung liegen in der Regel nahe bei vorhandenen regional bedeutsamen Arbeitsplatzschwerpunkten. Mit der Diakonie Kork Epilepsiezentrum weist die Ortschaft Kork einen besonders großen Anteil von Beschäftigten im Dienstleistungssektor auf. Neben einer guten Versorgungsinfrastruktur verfügt Kork auch über eine überdurchschnittliche Ausstattung im Gaststätten- und Hotelleriebereich. Das Angebot an sozialen Einrichtungen ist ebenfalls als gut zu bezeichnen.

Die Ortschaft Kork verfügt über einen Haltepunkt des Schienenverkehrs. Gerade in Orten, in denen sich Haltepunkte des Schienenverkehrs befinden, sollte eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden. In Kork besteht verstärkter Wohnraumbedarf in Form von Eigenentwicklung. Dieser Bedarf kann durch Nachverdichtungen nach § 34 BauGB nicht befriedigt werden. Trotz des im Juli 2014 in Kraft getretenen Bebauungsplangebietes "Lummerts Keller IV" ist ein weiterer Bedarf an Wohnbaufläche gegeben. Dazu kommt der Bedarf an gemischten Bauflächen. Es ist daher erforderlich, gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand von Kork auszuweisen. Dies geschieht durch Aktivierung des Bebauungsplangebiets "Am Dreschschopf".

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

## II.2. Vorbereitende Bauleitplanung

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. Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich als Wohnbau-

fläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der südliche Bereich ist als ackerbaulich genutzte Landwirtschaftsfläche gekennzeichnet.

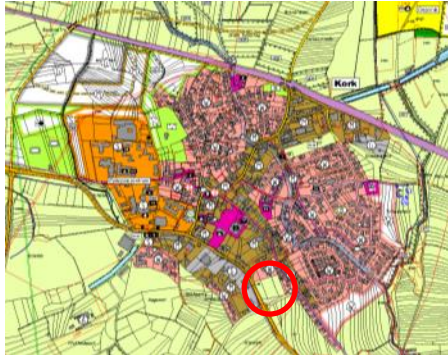


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2004 - Bereich Kork.

Der Bebauungsplan "Am Dreschschopf" soll ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO zur Landstraße und für die übrige Fläche ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festsetzen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stimmen somit nicht vollständig mit den Festsetzungen des Plangebiets überein. Der Bebauungsplan widerspricht jedoch nicht den Grundzügen des Flächennutzungsplans und kann aus diesem aufgrund dessen geringerer Detailschärfe gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als entwickelt angesehen werden.

Die Bebauungsplanung sieht differenziertere Festsetzungen im Vergleich zum Flächennutzungsplan vor. Der Bebauungsplan setzt zur Abrundung des Plangebiets gegenüber dem Außenbereich eine Grünfläche fest. Der südliche Ortsrand wird arrondiert. Die uneingeschränkte Übernahme der Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan würde entsprechend des Lärmgutachtens zu einem Konflikt zwischen dem westlich an die Landstraße angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet "Junckerörtel" und dem geplanten Wohngebiet führen. Aus diesem Grund wird die Ausweisung eines Mischgebiets entlang der Landstraße vorgesehen. Innerhalb der Ortschaft grenzen entlang der Durchfahrtsstraßen überwiegend gemischte Bauflächen an. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt somit unangetastet.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

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 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 Landwirtschaftsfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB wird zukünftig eine Wohnbaufläche (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

### II.3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO zur Landstraße und für die übrige Fläche ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

## II.4. Einzelhandelsgutachten

Zielgebend für die Bauleitplanung ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl mit der 1. Fortschreibung, das vom Gemeinderat als informelles städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde und welches somit einen öffentlichen Belang darstellt.

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.03.2013 die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als Grundlage für Entscheidungen für die weitere städtebauliche Entwicklung in Kehl beschlossen. Mit dem Einzelhandelskonzept werden vor allem zwei Ziele verfolgt, nämlich die räumliche Einzelhandelsentwicklung auf die Kehler Innenstadt zu konzentrieren und die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen und Ortschaften zu stärken und zu verbessern. Wichtiger Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt ist die Kehler Sortimentsliste, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente entscheidet. Damit werden u. a. die Ziele verfolgt, dass zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nur in den zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden sollen, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise für sonstige integrierte Lagen bei standortgerechter Dimensionierung zugelassen werden können und dass nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen, aber auch gebietsabhängig zugunsten der Nahversorgung begrenzt werden kann. Einzelhandelsbetriebe sollen gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl mit der 1. Fortschreibung in Mischgebieten im Einzelfall zugelassen werden, wenn u. a. sich der Standort in integrierter und teilintegrierter Lage befindet.

Die **gemischten Flächen** des Plangebiets liegen am südlichen Ortsrand der Ortschaft Kork, direkt an der Ortsdurchfahrtsstraße, sowie an der Oberdorfstraße, die bis in den Korker Ortskern führt, in einem Abstand von ca. 500 zur Ortschaft Odelshofen und somit in verkehrsgünstiger Lage. Eine Einzelhandelsentwicklung ist auf den gemischten Flächen des Plangebiets, die direkt an der Landstraße liegen, und von dort direkt erschlossen werden grundsätzlich vorstellbar. Analog zum eingeschränkten Gewerbegebiet "Junkerörtel" sollen auf den Mischgebietsflächen nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste als Ergänzungs- und Randsortimente zulässig sein. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, gem. Kehler Sortimentsliste.

Wesentliche Ziele der auf den Einzelhandel bezogenen planungsrechtlichen Festsetzungen sind der Schutz der Funktionsfähigkeit der Innenstadt bzw. der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung von Gewerbeflächen für Handwerk, produzierendes und verarbeitendes Gewerbe.

Die Stadt geht davon aus, dass untergeordnete Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente in Einzelhandels- und sonstigen Gewerbe- und Handelsbetrieben für alle angebotenen Randsortimente zusammen nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs und pro Randsortiment nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche



umfassen. Als Randsortiment in diesem Sinn gelten die in der Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang) jeweils in einer Zeile aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente (z.B. Bücher) oder Sortimentsgruppen (z.B. Glas, Porzellan, Keramik).

#### Handwerkerprivileg

Um den Verkauf von im Plangebiet produzierten Waren zu ermöglichen, soll auf den Mischgebietsflächen ein sogenanntes Handwerkerprivileg aufgenommen werden. Dies erlaubt, ausnahmsweise Verkaufsflächen zuzulassen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausmachen kann.

Das **allgemeine Wohngebiet** soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Flächen schließen östlich an das Mischgebiet an. Hier sollen nur Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig sein.

## II.5. Vergnügungsstättenkonzept

Zielgebend für die Bauleitplanung ist zudem das Vergnügungsstättenkonzept, das vom Gemeinderat ebenfalls als informelles städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde und welches somit einen öffentlichen Belang darstellt.

Das Vergnügungsstättenkonzept dient zur räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten. Ziel des Konzeptes ist u.a., dass städtebaulich erwünschte Nutzungen durch Vergnügungsstätten nicht verdrängt werden.

Vergnügungsstätten sollen sich im Stadtgebiet an Standorten ansiedeln, wo das störungsfreie Nebeneinander mit anderen Nutzungen möglich ist. So können empfindliche Bereiche geschützt werden. In der Vergangenheit von Kehl hat sich gezeigt, dass gerade durch Spielhallen städtebaulich erwünschte Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungen verdrängt werden. Gleichzeitig werden auch die Wohnqualität gemindert und die verbleibenden Wohnnutzungen gestört. Vergnügungsstätten wie Bars, Spielhallen, Wettbüros etc. bringen meist eine erhebliche (Lärm-) Belästigung mit sich. Als Folge kann es zu Abwanderungen von Käuferschichten und zu Leerständen von gewerblichen und Wohnnutzungen oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen, wodurch ein sog. Trading-Down-Effekt ausgelöst werden kann.

Die Ortschaft Kork ist durch dörfliche Strukturen geprägt. Im Ortskern findet man zahlreiche Fachwerkhäuser mit Denkmälern und Ensembles. Kork bietet einen hohen Wohnwert, den es zu schützen gilt. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass die dörfliche Struktur zerstört wird. Sie können sich negativ auf die Wohnnutzung und das Ortsbild auswirken.

Im Plangebiet sollen generell keine Vergnügungsstätten (Kategorien A<sup>1</sup> und B<sup>2</sup>) aus Gründen des Immissionsschutzes zugelassen werden. Hier sind die Flächen ausschließlich dem Wohnen und kleineren Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorzubehalten. Die Ortschaft ist als Wohnstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ziel ist neben dem Schutz der Wohnfunktion, die Erhaltung der dörflichen Strukturen.

## II.6. Umliegende Bebauung



Abb 3: Ausschnitt aus dem GIS-System der Stadt Kehl – Themenbereich Bebauungspläne Kork

Westlich der Landstraße grenzt der am 28.10.1998 in Kraft getretene Bebauungsplan "Junkerörtel" an. Dieser gliedert sich nach der Art der baulichen Nutzung von West nach Ost in ein allgemeines Wohngebiet, in ein Mischgebiet und in ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Das Gewerbegebiet "Junkerörtel" liegt direkt an der Landstraße (L 90) und soll in erster Linie dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Die gute verkehrliche Anbindung durch die Landstraße (L 90) eignete sich gleichermaßen für Handwerk sowie dem

produzierenden und verarbeitendem Gewerbe. Zulässig sind hier u. a. öffentliche Betriebe und Tankstellen, sowie Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, wenn die Nutzungen der, in der Anlage zum Bebauungsplan beigefügten Abstandsliste entsprechen oder gleichwertig sind.

Im Norden und Osten grenzen gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen an, die nicht über einen Bebauungsplan geregelt sind. Weiter im Osten schließen sich die Bebauungspläne "Lummertskeller I" und "Lummertskeller III" mit Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten an.

## II.7. 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 Ufernahbe-

<sup>1</sup> Zur Kategorie A zählen Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen und ähnliche Unternehmen im Sinn von § 29 ff der Gewerbeordnung (GewO); sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Räume für Veranstaltungen im Sinn des § 33a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos und Kinos, die nicht in Kategorie A nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl einzustufen sind, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z. B. Videokabinen), Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe.

<sup>2</sup> Zur Kategorie B zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä.- falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spielhallen, Animierlokale, Nachtbars, Sexkinos etc.

reich Wasser in den Aquifer. Absenkbrunnen sowie Dichtwände bzw. Dränageleitungen entlang des Rheins und der Kinzig sollen ein durch die Stauhaltung verursachtes Ansteigen des Grundwasserspiegels im Stadtgebiet verhindern.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Auswirkungsbereiche der Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Dreschschopf" in Kehl-Kork liegt auf der Verbindungslinie der Grundwassermessstellen 115/114-5 (995 A KORK 5) und 121-114-2 (3463 KORK). Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Bebauungsplangebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstellen für den Zeitraum von 1950 bis 2012 bzw. 1968 bis 2012 nachfolgende niedrigste, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt.

Die Geländehöhe des Plangebiets liegt derzeit zwischen ca. 139,20 ü. NN. und ca. 140,10 ü. NN..

Die Werte für die 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.]
115-114-5 995 A KORK 5	135,60 (am 04.03.1963)	136,48	137,87 (am 17.01.1955)
<b>Bebauungsplangebiet</b>	<b>ca. 136,04 (gemittelt)</b>	<b>ca. 136,92 (gemittelt)</b>	<b>ca. 138,24 (gemittelt)</b>
121-114-2 3463 KORK	136,48 (am 23.10.1972)	137,36	138,61 (am 28.03.1988)

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 ist.

Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

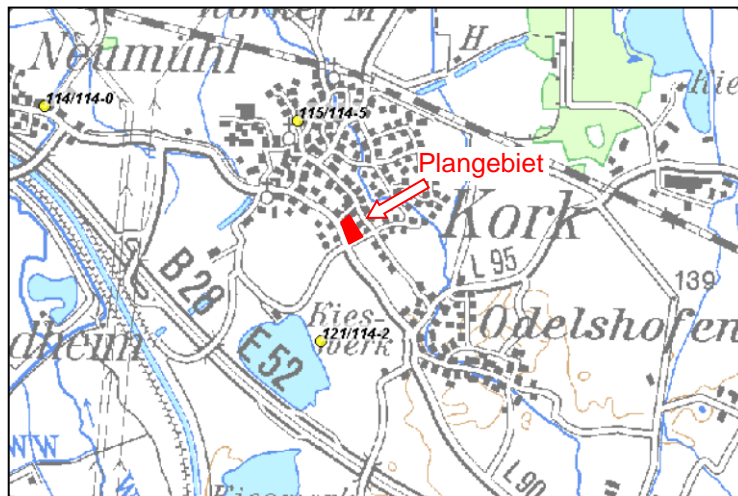


Abbildung 4: Lageplan Grundwassermessstelle 115-114-5 "995 A KORK 5" und 121-114-2 "3463 KORK"

## II.8. 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 Auelandschaft 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 km<sup>2</sup> 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. Für nähere Informationen zu diesem Thema wenden Sie sich bitte an das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 53.1, als für die Erstellung der Hochwassergefahrenkarten zuständige Behörde.

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.

Die Planfläche wird der derzeitigen Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) minimal im südöstlichen Bereich überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei einem Hochwasserereignis > HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen. Da das Plangebiet im südlichen Bereich auf das bestehende Straßenniveau der Straße "Am Dreschschof" mit ca. 139,40m ü. NN. aufgefüllt wird, ist von keiner Überflutung bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) auszugehen. Eine Kennzeichnung des gesamten Plangebiets, als auch von Teilflächen des Plangebiets gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem) ist nicht erforderlich. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten sind daher aus Gründen des Hochwasserschutzes nach diesem Kenntnisstand nicht notwendig.

## **II.9. 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 Aufhaltung 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.10. Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zwecks militärischer Altlastenerkundung unter dem Aktenzeichen 16-1115.8/OG-4100, Karte 7413.14 durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach diesem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes kann allerdings nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.



Abb. 5: Karte des Regierungspräsidiums Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst

## II.11. Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Dreschschopf" in Kehl-Kork sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Grä-



ber, 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.12. Fläche für Aufschüttungen

Die Landstraße verläuft in Nord-Süd-Richtung in etwa niveaugleich auf +140,00 ü.NN.. Die Oberdorfstraße weist eine Höhe von ca. 139,20 ü.NN. auf und die Straße "Am Dreschschopf" zwischen ca. 139,75 und ca. 139,35 ü.NN.. Es ist geplant, die Verkehrsflächen des Plangebiets auf +140,00 ü.NN. auszurichten. Die derzeit vorhandenen Höhendifferenzen des Plangebiets zum Bestand sollen im Bereich der südlichen Grünfläche und auf den nördlichen Grundstücken auf einer möglichst geringen Fläche erfolgen.

Die Grundstücke sind daher mindestens an den Seiten, an denen sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes auf das Niveau der Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück aufzuschütten.

Die Aufschüttung des Plangebiets erfolgt aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse des Entsorgungsnetzes mit Berücksichtigung der notwendigen Überdeckungen und des gemittelten höchsten Grundwasserstand, sowie aus Gründen des Hochwasserschutzes.

## II.13. Artenschutz, Rodungs- und Gehölzarbeiten

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung ausschließlich im Zeitraum zwischen 01. Oktober und Ende Februar zulässig.

## II.14. Baugrunduntersuchung

Nach der Baugrunduntersuchung im Plangebiet mit Stand vom September 2014 ergibt sich, dass der Baugrund von der derzeitigen Geländeroberkante ausgehend z.T. aus einer künstlichen Auffüllung, aus Mutterbodenschichten, aus Schluff- und Tonablagerungen in wechselnden Mächtigkeiten und darunter aus Sanden und Kiesen besteht. Die Schichten bis ca. 1,9 m bzw. 2,5 m unter der Geländeoberfläche sind als schwach durchlässig bis schwer durchlässig, erst die Sande und Kiese ohne Feinanteil sind als stark durchlässig bis durchlässig einzustufen. Zudem ist bei hohem Grundwasserstand von einem geringen Flurabstand des Grundwasserspiegels tlw. < 2,0 m auszugehen.

Insgesamt ist die Versickerung von Oberflächenwasser somit als kritisch einzustufen, da aufgrund der geringen Durchlässigkeit der bindigen Deckschichten das Auftreten von Stauwasser nicht ausgeschlossen werden kann.

## II.15. Feinstaub (PM 10)

Emissionsquellen für Feinstaub sind regional sehr unterschiedlich verteilt und leisten verschieden hohe Beiträge. Besondere Belastungsschwerpunkte stellen vor allem dicht besiedelte städtische Bereiche mit hohem Verkehrsaufkommen oder Industriegebiete dar.

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). In Kehl steht die Messstelle der LUBW nördlich der Eisenbahnbrücke auf der Landzunge zwischen Rhein und Yachthafen. Der Zeitrahmen für die Beurteilung der Luftqualität liegt in der Regel bei einem Jahr. Vor allem die Überschreitungshäufigkeit der Tagesmittelwerte variiert zwischen einzelnen Jahren teilweise erheblich.

Für die gesundheitliche Bewertung von Feinstaub PM10 sind v.a. die chemische Zusammensetzung und die Partikelgröße ausschlaggebend. Ein hoher Anteil Aerosole in der Atemluft kann zu Schädigungen der menschlichen Gesundheit wie Bronchitis, Herz-Kreislaufkrankungen und Allergien führen.

Mit dem Inkrafttreten der 39. BImSchV am 02.08.2010 beträgt der einzuhaltende Grenzwert für Feinstaub PM10 im Jahresmittel  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Der 24-Stunden-Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit liegt bei  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , bei 35 zugelassenen Überschreitungen pro Kalenderjahr.

Durch die Messstelle der LUBW im Kehler Hafen wurden folgende Werte ermittelt:

Jahr	Anzahl der Überschreitungen	Jahresmittelwert
2012	6	$19 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2013	10	$20 \mu\text{g}/\text{m}^3$
2014	7	$18 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Es kann festgestellt werden, dass in den Jahren 2012 bis 2014 sowohl der Jahresmittelwert für Feinstaub PM10, als auch die Anzahl der Überschreitungen mit dem 24-Stunden-Grenzwert in Kehl unterhalb der einzuhaltenden Grenzwerte liegen. Beim Feinstaub PM10 bewegen sich die Werte in Kehl seit 2001 zwischen  $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$  und  $27 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , wobei die zulässige Anzahl der Überschreitungen des 24-Stunden-Grenzwertes pro Kalenderjahr seit 2001 nie überschritten wurde.

## II.16. 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. Mit dem Inkrafttreten der 39. BImSchV am 02.08.2010 beträgt der einzuhaltende Grenzwert für NO<sub>2</sub> im Jahresmittel 40 µg/m<sup>3</sup>. Der 1-Stunden-Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit liegt bei 200 µg/m<sup>3</sup>.

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

Jahr	max. 1 h-Wert	Jahresmittelwert
2012	121 µg/m <sup>3</sup>	24 µg/m <sup>3</sup>
2013	145 µg/m <sup>3</sup>	25 µg/m <sup>3</sup>
2014	122 µg/m <sup>3</sup>	26 µg/m <sup>3</sup>

Es kann festgestellt werden, dass auch im Jahr 2014 sowohl der 1-Stunden-Grenzwert, als auch der Jahresmittelwert für NO<sub>2</sub> in Kehl unterhalb der einzuhaltenden Grenzwerte liegen. Bei den Stickstoffdioxiden bewegen sich die Werte seit 2010 zwischen 24 µg/m<sup>3</sup> und 26 µg/m<sup>3</sup>.

## II.17. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Ringstraße von der Straße "Am Dreschschof" aus. Die neue Erschließungsstraße erhält eine Breite von 6,00m. Dies ist gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen für einen Begegnungsfall Lkw / Lkw in langsamer Fahrweise ausreichend.

Die Fläche soll als Multifunktionsfläche ohne Verkehrsartentrennung hergestellt werden.

Auf Grund der relativ geringen Verkehrsbelastung in der Straße "Am Dreschschof" kann von einer problemlosen Ein- und Ausfahrt ausgegangen werden. Lediglich die Tropfeninsel im Bereich der Einmündung der Straße "Am Dreschschof" in die Landesstraße 90 muss im östlichen Teil verkürzt werden, die entfallende Fläche wird gepflastert und somit überfahrbar hergestellt.

Entlang der Landesstraße wird die vorhandene Lücke in Fußgängerwegenetz durch einen 1,50m breiten Gehweg zwischen den Einmündungen "Am Dreschschof" und der Oberdorfstraße geschlossen.

## II.18. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert. Der Anschluss an die örtliche SW-Kanalisation sowie an die Wasserversorgung erfolgt in der Straße "Am Dresch-

schopf" bzw. im Bereich der Einmündung "Am Dreschschopf" in die Straße "Lumertskeller" mit Ausnahme der Flurstücke 159 und 158/1, die bereits an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Oberdorfstraße angeschlossen sind.

Die Planung von neuen Leitungstrassen wird im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließungsmaßnahmen mit den Leitungsträgern abgestimmt. Leitungstrassen sind im öffentlichen Bereich des Straßenraumes zu führen, sofern keine Flächen mit Geh-, fahr- und Leitungsrechten festgesetzt sind. Die geplanten Hausanschlüsse werden von den jeweiligen Leitungsträgern im Zuge der Ausführung der Gesamterschließung auf die privaten Grundstücksflächen, in Abstimmung mit dem jeweiligen Eigentümer, verlegt.

Zur Beurteilung der Versickerfähigkeit der anstehenden Böden wurde vom Geologischen Büro Hydrosond am 04.09.2014 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Aufgrund der schwach durchlässigen Böden bis in Tiefen > 1,90 m sowie den sehr hohen Grundwasserständen ist eine Versickerung als kritisch zu betrachten. Im Ergebnis wird auf die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer verzichtet. Die Ableitung der Oberflächenwässer erfolgt über Rohrleitungen mit Anschluss an den Vorfluter (Verdolter Graben) westlich der Landesstraße. Die Trassenführung verläuft über Privatgrund und über festgesetzte Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, die im Grundbuch als Grunddienstbarkeit eingetragen werden. Der Graben ist als leistungsfähig einzustufen und kann die anfallenden Niederschlagswässer ungedrosselt ableiten.

### III. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes geschaffen.

Mit dem Bebauungsplan "Am Dreschschopf" in Kehl-Kork werden folgende städtebaulichen Planungsziele verfolgt:

- . Angebote kleinerer, gemischter Bauflächen und Ausweisung einer Pufferzone aus Immissionsschutzgründen zu den Flächen des bestehenden, eingeschränkten Gewerbegebiet "Junkerörtel",
- . Angebote für verdichtete Wohnformen,
- . Arrondierung eines Teils des südlichen Ortsrands.

### IV. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

#### IV.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)

Auf den östlichen Flächen des Plangebiets 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 nicht gestört wird bzw. zur Konfliktvermeidung, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Diese Nutzungen würden allesamt eine ständige, höhere Verkehrsbelastung hervorrufen, die teilweise abends und an den Wochenenden stattfinden würde. Die Nutzungen würden als spürbare Beeinträchtigungen in Bezug auf das gesteigerte Ruhebedürfnis zum allgemeinen Feierabend und an den Wochenenden empfunden werden. Aufgrund der vorgesehenen Erschließung des Wohngebiets als Wohnweg wären zudem Konflikte in Bezug auf den fahrenden und den ruhenden Verkehr zu erwarten, die den Wohnwert zusätzlich akustisch und optisch beträchtlich verringern. Ausnahmsweise zulässig sind jedoch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

Auf den westlichen Flächen des Plangebiets wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. 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. Die Flächen grenzen an die Landstraße mit dem anschließenden, eingeschränkten Gewerbegebiet „Junkerörtel“ mit folgendem Misch- und allgemeinem Wohngebiet. Das geplante Mischgebiet fungiert aus Immissionsschutzgründen als Pufferzone zwischen dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und dem bestehenden, eingeschränkten Gewerbegebiet.

Auf Grundlage der vom Gemeinderat der Stadt Kehl beschlossenen Konzepte (Vergnügungsstätten- und Einzelhandelskonzept mit der 1. Fortschreibung) werden die zulässigen Nutzungen ausgeschlossen bzw. eingeschränkt (nähere Erläuterung siehe hierzu Begründung, Punkte II.4 und II.5).

In den Ortschaften sollten sich generell keine Vergnügungsstätten ansiedeln können. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde empfindliche ortsprägende Bereiche in der Ortschaft Kork zerstören. Eine Niveauabsenkung und Abwanderung von den wenigen Einzelhandelseinrichtungen und Gaststätten ist zu befürchten. Der von Vergnügungsstätten ausgehende Lärm beeinträchtigt die Wohnnutzungen. Das Interesse einer Vielzahl betroffener Nachbarn an einer ungestörten Nachtruhe geht den Einzelinteressen dieser Nutzungsarten vor. Die prägende Funktion der Ortschaft Kork als Fremdenverkehrsort könnte zudem verloren gehen. Eine nutzungsverträgliche Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstiger gebietstypischer Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist hingegen zulässig.

Entsprechend dem Einzelhandelskonzept sind an dem verkehrsgünstigen Standort der Mischgebietsfläche Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment

gem. Kehler Sortimentsliste (siehe Anhang zu den Bebauungsvorschriften IV.1) bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>, davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste als Ergänzungs- und Randsortimente zulässig. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, gem. Kehler Sortimentsliste. Darüber hinaus sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da sie durch die extrem hohe Verkehrsbelastung zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung führen könnten.

## **IV.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)**

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.

Die Grundstücke sollen ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl, der maximalen Traufhöhe (TH) und der maximalen Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe (GH) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gesteuert.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahlen werden entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für die Wohngebiete mit einem Höchstmaß von 0,4 und im Bereich des Mischgebiets mit 0,5 festgelegt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 Prozent überschritten werden.

Aus ökonomischen und ökologischen Gründen wird in den Wohngebieten die entsprechende Obergrenze nach BauNVO festgelegt. Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, analog zum Mischgebiet "Junkerörtel". Die eher dörfliche Struktur der gemischten Umgebung bleibt damit erhalten.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl für das Mischgebiet wird mit 1,0 festgesetzt, analog zum Mischgebiet "Junkerörtel". Die Geschossflächenzahlen für die Wohngebiete werden differenziert. Innerhalb den Flächen mit der Bezeichnung „WA 1“ wird die Geschossflächenzahl mit 1,0, innerhalb der Flächen des „WA 2 - 4“ mit 0,8 ausgewiesen. An der Oberdorfstraße werden die Kubaturen der Bestandsgebäude zugrunde gelegt, während zum Ortsrand eine weniger dichte Bebauung erfolgen soll.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässigen Höhen werden differenziert nach der Art der baulichen Nutzung und in Abhängigkeit von der Nähe zum Ortsrand und zur östlich angrenzenden Bebauung. Im Mischgebiet werden die maximal zulässigen Höhen des Gewerbegebiets des rechtsgültigen Bebauungsplans „Junkerörtel“ herangezogen. Entlang der Land-

straße als Ortsdurchfahrtsstraße sollen somit beidseitig gleiche Höhenentwicklungen der Gebäude ermöglicht werden. Die Höhen der baulichen Anlagen werden innerhalb der Flächen der allgemeinen Wohngebiete Richtung Ortsrand und der östlich angrenzenden Bebauung abgestuft. Zur Oberdorfstraße können höhere Gebäude entsprechend der umliegenden dörflichen Struktur mit steilen Satteldächern errichtet werden, während zur Straße „Am Dreschschopf“ und zur bestehenden Bebauung an der Straße "Lummertskeller" eine niedrigere Bebauung den Übergang zum Ortsrand und zur östlich angrenzenden Bebauung abrundet.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) im Mischgebiet wird mit 10,0 Meter festgesetzt und ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die Festsetzung erfolgt unabhängig von der Dachform. Für Wohngebäude (Gebäude mit einem größeren Flächenanteil an Wohnnutzung im Vergleich zu anderen Nutzungen) wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 9,0 Metern festgesetzt. Die Definition der Traufhöhe erfolgt analog zu den Wohngebieten.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung „WA 1“ beträgt 10,0 Meter, innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung „WA 2 und 3“ 8,0 Meter und innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung „WA 4“ 6,5 Meter und ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, bei Pultdach bis zum Schnittpunkt der niedrigeren Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdach bis zur Attikahöhe der Außenkante des Gebäudes. Bei Ausbildung eines Flachdaches ist zusätzlich zu beachten, dass der Abstand zwischen der Attika und der Außenwand des Dachgeschosses in einem Verhältnis von 1:1 von der Außenkante des Gebäudes zurücktreten muss.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung „WA 1“ beträgt 11,0 Meter, innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung „WA 2-4“ 9,0 Meter und ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß in den Wohngebieten und im Mischgebiet auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, analog zum rechtsgültigen Bebauungsplan "Junkerörtel".

### **IV.3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt. Entsprechend dem Einschrieb im Plan sind mit Ausnahme der Flächen mit der Bezeichnung "WA 4" Gebäude in der offenen Bauweise zulässig. Im "WA 4" sind hingegen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die eher dörfliche Struktur der Umgebung mit unterschiedlich großen Gebäudetypologien soll im Geltungsbereich fortgesetzt werden.

### **IV.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)**

Die eher geringen Grundstückstiefen bestimmen die Größe der Baufenster. Der Abstand zwischen Baugrenze und öffentlichem Straßenraum wird einheitlich mit 2,50 Meter

festgesetzt. Die durchgängigen Baufenster der überbaubaren Grundstücksflächen erlauben einen Spielraum innerhalb der Grundstücke.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

#### **IV.5. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, §12 BauNVO)**

Garagen und Carports sind innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports mit der Zweckbestimmung „GA“ zulässig. Carports sind offene Garagen, die ein aufgeständertes Dach aufweisen und mindestens an einer Zufahrtseite geöffnet sind. Aus städtebaulichen Gründen wird die Zulässigkeit von Carports auf die festgelegten Baugrenzen von Garagen eingeschränkt. Ein Carport wirkt durch das Dach bzw. die Stützen, unabhängig ob Wandscheiben vorhanden sind oder nicht, in seiner Höhenentwicklung dreidimensional und wirkt als eine bauliche Anlage auf den Straßenraum.

Der Bestand im Plangebiet an der Oberdorfstraße weicht von dieser Regelung ab. Im Verlauf der Oberdorfstraße befinden sich immer wieder bauliche Anlagen direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße, was allgemein der dörflichen Umgebung entspricht. Das Hauptgebäude des landwirtschaftlich genutzten, nordöstlichen Grundstücks im Plangebiet steht auf der Grundstücksgrenze zum Straßenraum. Auf dem mittigen nördlichen Grundstück sind Garagen bzw. Carports direkt an der Grundstücksgrenze vorhanden; die Baugenehmigung der Mehrfamilienhäuser mit Garagen erfolgte vor Aufstellung des Bebauungsplans. Der Bauantrag der Mehrfamilienhäuser geht von einer ausgewiesenen Zufahrtsfläche der südlichen Carports / Stellplätze aus, die von der Oberdorfstraße erschlossen wird. Von der neu geplanten Erschließungsstraße im Plangebiet können diese Stellflächen nun direkt erschlossen werden. Die direkte Erschließung ist aus ökologischer Sicht zu begrüßen, da eine zusätzliche Versiegelung von Flächen hinfällig wird.

Im weiteren Bereich der Erschließungsstraße im Plangebiet ist der Abstand von 2,50 m zwischen Straßenraum und Baufenster auch für Garagen festgelegt, um den eher geringen Straßenraum von insgesamt 6,00 m Breite nicht zu sehr einzuengen, sowohl horizontal, als auch vertikal. Zu den weiteren Verkehrsflächen werden keine zusätzlichen Flächen für Garagen und Carports mit der Zweckbestimmung „GA“ ausgewiesen. Zur Landstraße und im Einmündungsbereich der Oberdorfstraße erfolgt dies aus Verkehrssicherheitsgründen nicht. Im Süden wird eine Grünfläche festgesetzt.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Bodenversiegelungen durch Stellplätze und Garageneinfahrten sind zu minimieren und wasserdurchlässig zu gestalten. Wasserdurchlässige Befestigungen sind z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- / Splittdecken, Porenpflaster, Splittfugenpflaster.

#### **IV.6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, §14 BauNVO)**

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Sichtdreiecke.

#### **IV.7. Anzahl der Wohneinheiten**

Im Bereich der Flächen mit der Bezeichnung "WA 1+2" sind maximal 8 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Im Bereich der Fläche mit der Bezeichnung "WA 3" sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig und im Bereich "WA 4" sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Entsprechend den Höhendifferenzierungen sollen auch die Kubaturen der Gebäude zum Ortsrand und zur östlich angrenzenden Bebauung über die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude gestaffelt werden.

#### **IV.8. Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB, § 12 BauNVO) /**

##### **Anschlussbeschränkungen Ein- und Ausfahrt zur Landstraße / Sichtfelder**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs werden die direkten Ein- und Ausfahrten zur Landstraße zahlen- bzw. breitenmäßig begrenzt. Es wird festgesetzt, dass je Grundstück eine Erschließungsbreite von maximal 7,50 m zulässig ist. In den Einmündungsbereichen zur Oberdorfstraße und zur Straße „Am Dreschschof“ bestehen für private Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit Anschlussverbote.

An den Einmündungen der Erschließungsstraße in die Straße "Am Dreschschof" sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Bereiche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind bzw. in denen Mindestsichtfelder freizuhalten sind.

#### **IV.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel, z.B. LED-Leuchtmittel oder Natriumdampfhochdrucklampe zu verwenden. Hinsichtlich der Wirkung künstlichen Lichtes auf nachtaktive Insekten ist nachgewiesen, dass die Anlockwirkung von Lichtquellen mit hohen Anteilen im kurzwelligen blauen und ultravioletten Spektralbereich (z. B. von Quecksilberdampflampen) sehr viel größer ist als von Lampen, deren Strahlung weit überwiegend im langwelligen Bereich liegt (Natriumdampflampen). Fledermäuse und bestimmte Eulenarten nutzen die durch eine Lichtquelle angelockten und leicht zu erbeutenden Insekten. Vom Licht angelockte Insekten verstecken sich für den Tag nicht artgerecht und werden so leichter eine Beute für Vögel.

#### **IV.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für den Planungsbereich des vorliegenden Baugebietes sind Geräuschimmissionen aus dem Verkehrslärm, insbesondere der Landesstraße zu berücksichtigen. Es zeigen sich gemäß den schalltechnischen Untersuchungen Überschreitungen bis zu 10 dB. Eine vollständige Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 wäre nur durch die Errichtung einer Lärmschutzmauer mit einer Mindesthöhe von 7,00 m zu erreichen. Da dies aus städtebaulichen, technischen und wirtschaftlichen Gründen weder vertretbar noch gewünscht ist, werden passive Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude festgesetzt.

Die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfolgt entsprechend der DIN 4109 auf Basis von Lärmpegelbereichen, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt sind. Damit können innerhalb der Gebäude ausreichend niedrige, zumutbare Innenpegel erreicht werden.

Aus dem benachbarten Gewerbegebiet "Junkerörtel" sind keine Geräuschimmissionen festzustellen, die zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbelärm gemäß DIN 18005-1 im Geltungsbereich des Plangebietes führen würde. Die schalltechnischen Untersuchungen sind der Begründung als Anlage beigefügt.

#### **IV.11. Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Nr. 24 BauGB)**

Die festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete, private Fläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Die belastete Fläche liegt auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 161 und verläuft in Ost-West-Richtung, zwischen der internen Erschließungsstraße des Plangebiets und der Landstraße.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum Bau, zum Erhalt, zur Unterhaltung und zur Erneuerung des unterirdischen Regenwasserkanals zugunsten der Stadt Kehl festgesetzt.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird der erforderliche Schutzstreifen von jeweils 1,50 m Breite zur Leitungsmitte für die zuvor genannte Leitungstrasse festgesetzt. Die Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind in diesem Bereich unzulässig.

#### **IV.12. Anpflanzungen sowie Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

Zur Verbesserung des Kleinklimas werden die südlichen Flächen des Plangebiets mit einem Pflanzgebot belegt und die Art und Qualität der Bepflanzung festgesetzt. Die Flächen fungieren zudem als südliche Ortsrandeingrünung. Aus ökologischen Gründen sind nur heimische und standortgerechte Pflanzen (Bäume, Sträucher) entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen, um die entsprechende Qualität tatsächlich gewährleisten zu können. Die Anpflanzungen haben



spätestens in der auf den Nutzungsbeginn der Erschließungsanlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Standortgerechte, heimische Pflanzen leisten einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz. Exotische Bäume und Sträucher wie Thuja, Forsythien und Zierkirschen bieten den an heimische Gehölze angepassten Insekten und Vogelarten keine geeigneten Lebensräume.

## **V. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **V.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die festgesetzten Dachformen ermöglichen die Begrünung von Dachflächen bei Dachneigungen < 5°, um positive Wirkungen für den lokalen Klimahaushalt, den Wasserhaushalt und die Artenvielfalt zu erreichen. Die festgesetzte Art der Dachbegrünung (mind. 15 cm Substratschicht) ermöglicht die Begrenzung der Regenwassermenge zur Einleitung in den städtischen Regenwasserkanal.

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

### **V.2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Die Regelungen der zulässigen Werbeanlagen für das Mischgebiet dienen zum Schutz des Ortsbildes von Kork. Das Bedürfnis nach Werbung ist nach wie vor anzuerkennen. Unterschiedliche Ziele werden allerdings von seitens des Werbenden und der Kommune verfolgt. Einerseits soll die Werbung von ihrem ureigenen Zweck nach auffallen, andererseits möchte die Kommune das Ortsbild als Ganzes harmonisch gestalten. Hier ist es notwendig, Kompromisse aus kommerziellem Nutzen und Stadt- /Ortsverträglichkeit im heutigen Konsens zu finden. Die Aufdringlichkeit und die Häufung von Werbeanlagen soll verhindert werden. Die Regelungen beschränken sich auf städtebauliche Anforderungen wie Anbringungsort, Art, Größe, Farbe, Anzahl und Beleuchtung.

Im Mischgebiet gelten folgende Regelungen:

- . Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe zulässig.
- . Werbeanlagen sind direkt an der Fassade anzubringen. Ihre Höhe ist auf 0,6 m begrenzt. Die Länge der Werbeanlagen ist auf 30% der Gebäudelänge begrenzt. Sie sind an den Wandflächen von Straßenniveau bis maximal zur Unterkante der Gebäudeöffnungen im 1. Obergeschoss zulässig.
- . Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylonen, Fahnenmasten) dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen. Pro Nutzung ist ausnahmsweise eine freistehende

Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise bis zu einer Ansichtsfläche von max. 2 x 3 m zugelassen werden.

- Werbung mit Leuchtfarben, mit wechselndem Licht, sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist ausgeschlossen.

Im allgemeinen Wohngebiet gelten für Werbeanlagen die Vorschriften des § 11 Abs. 4 der LBO.

### **V.3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Zur Verminderung der Flächenversiegelung und die damit verbundene Verringerung der Niederschlagswasseraufnahme und Retention der Fläche wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagenzufahrten mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen sind.

Zur Verbesserung des Kleinklimas werden die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Art und Qualität der Bepflanzung festgesetzt.

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum oder alternativ ein mindestens halbstämmiger Obstbaum gemäß der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Zusätzlich bei Stellplatzanlagen ist je 8 Stellplätze eine Pflanzfläche in Größe eines Stellplatzes innerhalb der Stellplatzanlage anzulegen und zu pflegen, sowie mit mind. einem standortgerechter, heimischer Baum zu bepflanzen. Der Baum ist zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Aus ökologischen Gründen sind nur heimische und standortgerechte Pflanzen (Bäume, Sträucher) entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL-Richtlinien entsprechen, um die entsprechende Qualität tatsächlich gewährleisten zu können. Die Anpflanzungen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Standortgerechte, heimische Pflanzen leisten einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz. Exotische Bäume und Sträucher wie Thuja, Forsythien und Zierkirschen bieten den, an heimischen Gehölze angepassten Insekten und Vogelarten keine geeigneten Lebensräume.

### **V.4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

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,

sodass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

#### **V.5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze werden halbe Stellplätze im Ergebnis aufgerundet.

Die geplante Wohnstraße zur Erschließung des Plangebiets wird an die Straße „Am Dreschschopf“ angeschlossen. Sie wird als niveaugleiche Mischfläche mit einer Gesamtbreite von ca. 6 Metern ausgeführt und als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Das Parken ist in einem verkehrsberuhigten Bereich nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Durch die Entwicklung des privaten Kraftfahrzeugverkehrs hat sich in den letzten Jahrzehnten eine deutliche Veränderung ergeben. Private Kraftfahrzeuge sind heute ein selbstverständlicher Teil der allgemeinen Mobilität.

Über die Haltestelle „Lummerskellerstraße“ in der Straße „Am Dreschschopf“ der Regionalbuslinie 7136 (Bahnhof Offenburg – Griesheim – Sand – Willstätt – Kork – Bahnhof Kehl) des Regionalbusverkehrs Südwest GmbH ist das Plangebiet zwar an den ÖPNV angeschlossen. Nach dem aktuellen Fahrplan ist die Frequenz dieser Bushaltestelle jedoch nicht ausreichend (pro Richtung / ohne Schulbusse: wochentags 11-12 Verbindungen, samstags 6-7, sonntags 1-2), um für alle Bevölkerungsschichten ein gleichmäßiges ÖPNV-Angebot zu gewährleisten.

Durch parkende Fahrzeuge auf der öffentlichen Straße kann im Plangebiet die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährdet sein. Eine ungehinderte Durchfahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Notarzt- und Krankenwagen soll gewährleistet werden.

Aus den genannten Gründen soll das Abstellen der Kraftfahrzeuge überwiegend auf privatem Grund erfolgen. Die Stellplatzverpflichtung wird entsprechend erhöht.

### **VI. Anlagen**

#### **VI.1. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung**

**(Büro für Freiraumplanung D. Seliger, Thalfragen – Stand: Juli 2014)**

#### **VI.2. Schalltechnische Untersuchungen**

**(Werner Genest und Partner, Ludwigshafen – Stand: 15.03.2016)**