

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Hagenort" in Kehl-Kork

I. **Notwendigkeit der Planaufstellung**

In Kehl Kork ist gegenüber den vergleichbaren Stadtteilen eine überdurchschnittlich hohe Wohnraumnachfrage. Dieser erhöhte Bedarf entsteht u.a. durch die Mitarbeiter des Epilepsiezentrum (ca. 850 Beschäftigte).

Die Baugebiete "Lummertskeller II" und "Stein", die in den vergangenen Jahren erschlossen worden sind, können diesen Bedarf nicht ausreichend abdecken.

Zur Entspannung des Wohnungsmarkts hat das Epilepsiezentrum im östlichen Anschluß an das vorhandene Schwesternwohnheim ein Grundstück an einen Bauträger veräußert. Es ist vorgesehen, auf diesem Areal ca. 50 Wohneinheiten neu zu schaffen.

Das Areal ist in der Flächennutzungsplanfortschreibung 1990 als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Um die Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung zu erhalten, ist es notwendig, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan ist ein vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB und entspricht den städtebaulichen Zielen.

II. **Planinhalt**

II.1 **Gesamtkonzeption**

Hauptziel des Bebauungsplans ist es, für den vorhandenen Bedarf an Mietwohnungen Mehrfamilienwohnhäuser zu schaffen. Insgesamt sollen ca. 50 Wohnungen errichtet werden.

Übergeordnete Planungsziele des Bebauungsplans sind

- Schaffung eines Wohngebietes für Mehrfamilienwohnhäuser und tlw. Ein + Zweifamilienhäuser.
- Erschließung des Gebiets über eine Privatstraße
- Lösung des Übergangs zwischen vorhandener und geplanter Bebauung sowie zur freien Landschaft
- Unterbringung eines Großteils der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen.

Alle übergeordneten Planungsziele wurden entsprechend dem Bebauungsplan festgesetzt.

II.2 **Erschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gebiets erfolgt von der Straße Am Tankgraben über eine neu zu bauende Privatstraße. Die Privatstraße dient gleichzeitig als Zufahrt für die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Daher wird auf dieser Zufahrt ein Ge-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

II.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über bestehende Anlagen in der Straße Am Tankgraben. Für die E-Versorgung ist eine Trafostation durch den Versorger neu zu bauen.

II.4 Grünflächen

Entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Pflanzstreifen festgesetzt. Im Süden ist durch die vorhandene Grabenstruktur mit Baum- und Strauchbewuchs bereits eine gewisse Abschirmung vorhanden. In diesem Bereich gilt es, durch Ersatz- und Ergänzungspflanzungen die Abschirmung gegenüber der freien Landschaft noch zu verbessern.

Auf der Ostseite ist ein Pflanzstreifen entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen anzulegen.

Der Übergangsbereich zwischen vorhandener und geplanter Bebauung ist entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen zu modellieren und zu bepflanzen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken benötigt werden, als Grünfläche anzulegen.

II.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt. Der Ausschluß gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 2 von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben ist notwendig, um der Zielsetzung eines ungestörten Wohngebiets gerecht zu werden, auch in Hinsicht auf die Nachbarschaft.

Der Ausschluß von Anlagen für sportliche Zwecke soll ebenso dazu beitragen, daß kein gebietsfremder Verkehr in die Wohnanlage hineingezogen wird.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 bzw. 0,8 festgesetzt.

Zur Durchsetzung der stadtplanerischen Ziele wurde noch eine maximale Trauf- und maximale Firsthöhe festgesetzt.

Das gesamte Gebiet wurde so konzipiert, daß die Erschließung einschließlich der ausgewiesenen Parkflächen u. Stellplätze max. 55 Wohneinheiten ermöglicht.

Die Mehrfamilienwohnhäuser erhalten insgesamt ca. 40 Wohneinheiten. Für die östlich angrenzende Bebauung sind die Stellplätze so ausgelegt, daß je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten entstehen können ohne den Gebietscharakter zu verändern.

Die Einschränkung über GRZ u. GFZ würde dazu führen, daß Bauwünsche mit entsprechend großer Wohnfläche nicht möglich sind.

Damit das Planungsziel erreicht wird ist deshalb die Festsetzung von 2 Wohneinheiten je Wohngebäude notwendig.

II.6 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wurde die offene Bauweise in Anlehnung an die vorhandene Ortsstruktur festgesetzt.

Die Notwendigkeit zur Festsetzung einer bestimmten Dachform ist nicht gegeben, da auch die angrenzende Bebauung eine Vielzahl von Dachformen aufweist.

II.7 Höhenlage des Gebiets und Grundwasserschutz

Das vorhandene Gelände liegt ca. 0,3 m bis 0,5 m tiefer als die Straße am Tankgraben. Die neu zu bauende Privaterschließungsstraße wird daher um ca. 0,3 m bis 0,5 m über heutigen Niveau liegen.

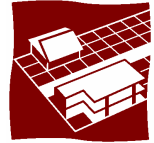
Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, daß diese über dem mittleren Grundwasserstand liegt.

III. Größe des Plangebiets und Realisierung

Der Gesamtgeltungsbereich beträgt ca. 1,6 ha.

Nach Planreife des Bebauungsplans kann mit der Realisierung begonnen werden, da die gesamte Neubaufäche sich in einem Eigentum befindet.

Bodenordnende Maßnahmen nach Baugesetzbuch sind nicht notwendig.



STADT KEHL Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Hagenort II" in Kehl-Kork mit Umweltbericht nach § 2a BauGB

I. Planungsabsichten

I.1 Allgemeines

Die Stadt Kehl liegt in der von der Sonne verwöhnten Oberrheinregion. Sie ist die deutsche Nachbarstadt von Straßburg und über die Europabrücke mit dieser Europa-Metropole verbunden. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung über die Autobahnen auf deutscher und französischer Seite, die Schiene, den Hafen und den Straßburger Flughafen ist Kehl auch als Wirtschaftsstandort attraktiv.

Kehl am Rhein mit ca. 34.000 Einwohnern setzt sich aus der Kernstadt selbst und 12 Ortsteilen zusammen. Der Ortsteil Kork, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt nordöstlich der Kernstadt.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Regionalplan „Südlicher Oberrhein 1995“ ist die Fläche des Geltungsbereichs in der Raumordnungskarte als Siedlungsfläche ausgewiesen. Die Ziele des Bebauungsplans „Hagenort II“ stimmen somit mit den Zielen des Regionalplans überein.

Im Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Kehl ist der betroffene Bereich als Wohnbaufläche, der kleine Erweiterungsbereich für die Grabenverlegung sowie für die Verbreiterung des Gewässerrandstreifens ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die mit dem Bebauungsplan „Hagenort II“ angestrebte geringfügige Überschreitung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche bzw. Geltungsbereichsgrenze im Süden des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hagenort“ gilt im üblichen Rechtsgebrauch aufgrund der vorgeschriebenen Parzellenunschärfe als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“. Der Bebauungsplan muss aus diesem Grund nicht zur Genehmigung vorgelegt werden. Die Erweiterungsfläche wird im Rahmen des zur Zeit durchgeführten FNP-Änderungs-Verfahrens berücksichtigt.

I.3 Erfordernis der Planung

Der Vorhabenträger orbau, Bauunternehmen GmbH, Zell a. H., hat bei der Stadt Kehl einen Bauantrag für eine Seniorenwohnanlage eingereicht. Die orbau beabsichtigt, auf dem Grundstück des Vereins Diakonie Kork in Kehl Kork einen Neubau mit 24 Seniorenwohnungen zu errichten, um das Angebot für Senioren zu erweitern. Auf Grund der demografischen Entwicklung entsteht ein wachsender Bedarf an seniorengerechten Wohnungen und an Betreuungsangeboten, der damit teilweise gedeckt werden kann. Die Fläche im Anschluss an das bestehende „Heinrich-Wiederkehr-Haus“, dem Feierabendhaus der Korcker Schwestern mit Betreutem Wohnen, bietet sich aufgrund der dadurch möglichen Bündelung der Einrichtungen an.

Diese Fläche ist derzeit noch Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hagenort“, der am 20.01.1995 in Kraft getreten ist. Aufgrund der damaligen überdurchschnittlich hohen Wohnraumnachfrage, die auch durch die Mitarbeiter des Epilepsiezentrum hervorgerufen wurde, ist am südlichen Siedlungsrand von Kork östlich der Straße „Am Tankgraben“ ein allgemeines Wohngebiet entstanden, in dem sich auch das bestehende Wohnheim befindet. Die geplante Erweiterung liegt vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Dadurch wird die Verlegung des im Süden verlaufenden Entwässerungsgrabens notwendig.

Insgesamt sind eine Reihe planerischer Probleme entstanden, die eine ursprünglich beabsichtigte Befreiung nicht mehr zulassen. An der Erweiterung der Seniorenwohnanlage besteht ein öffentliches Interesse. Eine starke Nachfrage nach diesen Wohnungen besteht sowohl von Seiten der Mitarbeiter als auch von Angehörigen der Heimbewohner der Diakonie Kork.

Um deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Wohnheims zu schaffen, soll der Bereich des Wohnheims und des geplanten Neubaus in einem gesonderten Bebauungsplan „Hagenort II“ geregelt werden. Gleichzeitig muss der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hagenort“ entsprechend zurückgenommen werden.

I.4 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Hagenort II“ hat zum Ziel:

- Vergrößerung des Baufensters
- Minimale Ausdehnung des Geltungsbereichs nach Süden
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Neuanlage von PKW-Stellplätzen, Zufahrten und Wegen
- Verlegung des Entwässerungsgrabens im Süden des Geltungsbereichs
- Festsetzung und Verbreiterung eines Gewässerrandstreifens
- Ortsrandbegrünung, Durchgrünung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll gewährleistet werden, dass sich das Bauvorhaben in den Bestand einfügt.

I.5 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hagenort II“ liegt im Süden der Ortschaft Kork. Das Wohngebiet „Hagenort“ ist für max. 55 Wohneinheiten konzipiert. Im Osten befinden sich Mehrfamilienwohnhäuser und teilweise Ein- bis Zweifamilienhäuser, im Westen das bestehende Wohnheim der Diakonie Kork. Das Wohngebiet wird im Süden von einem Entwässerungsgraben begrenzt.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs sowie die Uferbereiche des vorhandenen Entwässerungsgrabens weisen alten Strauch- und Baumbestand auf. Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt von der Straße „Am Tankgraben“ über eine Privatstraße, die gleichzeitig als Zufahrt für die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hagenort II“ umfasst die Flurstücke Nr. 1490/1 und 1490/2 und soll um einen kleinen Teil des Flurstücks Nr. 1492 erweitert werden. Das Flurstück-Nr. 1492 grenzt im Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hagenort II“ an und befindet sich im Außenbereich. Der künftig im Bebauungsplan liegende Teil bleibt weiterhin mit dem Flst. Nr. 1490/2 vereinigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hagenort II“ hat eine Größe von ca. 0,66 ha.

I.6 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Bei den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um Privateigentum.

II. Inhalt der Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen

In Anlehnung an die Darstellungen des Flächennutzungsplans und an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hagenort“ wird die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Zugelassen sind hier Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Wie bisher schon so geregelt, werden Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ebenso sind Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ebenfalls nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse geregelt. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich hiermit keinerlei Veränderungen. Da sich die Grundstücksfläche aus einer Wohnbau- und einer Grünfläche zusammensetzt, wird eindeutig geregelt, dass bei der Berechnung nur die WA-Fläche herangezogen werden muss. Als neue Regelung wird eine maximale Wand- und Firsthöhe aufgenommen. Die Höhenentwicklung des Neubaus ist mit der des Bestands vergleichbar. Aus diesem Grund kann eine einheitliche Regelung getroffen werden. Als Bezugspunkt wird ein vorhandener Kanalschachtdeckel herangezogen, dessen Oberkante bezogen auf m+NN eingemessen wurde.

Da für den Erweiterungsbau bereits die konkrete Hochbauplanung vorliegt, konnte die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend des Bedarfs im zeichnerischen Teil ausgewiesen werden. Als Bauweise kann aufgrund der Längenentwicklung nicht mehr die offene Bauweise festgesetzt werden. Deshalb wird sie dahingehend abweichend geregelt, dass die Längenbeschränkung auf 50 m entfällt. Für Nebenanlagen ist die überbaubare Grundstücksfläche, ausgenommen der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünfläche / Gewässerrandstreifen, nicht bindend.

Garagen, Carports und Stellplätze sind jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen unter Einhaltung von Mindestabständen zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Privatstraße zulässig.

In den bauordnungsrechtlichen Teil der Schriftlichen Festsetzungen werden lediglich städtebaulich notwendige Regelungen aufgenommen. Bei Hauptgebäuden werden alle Dachformen und -neigungen zugelassen, sofern die festgesetzten Wand- und Firsthöhen eingehalten werden. Die Dachgestaltung von Nebengebäuden oder Garagen ist frei wählbar. Als Einschränkung hinsichtlich der Wahl des Eindeckungsmaterials werden matte, seidenmatte oder engobierte Materialien vorgegeben.

Eine Ausnahme hiervon bilden Solar- oder Fotovoltaikanlagen.

Da das Gelände nicht ganz eben ist, sind Regelungen zur Geländemodellierung erforderlich. Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits gefordert, müssen die Grundstücke straßenseitig von der dortigen Grundstücksgrenze bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes auf das Niveau der Straßenhöhe aufgeschüttet werden. Ansonsten sind Auffüllungen, Abgrabungen und ggf. Stützwände so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig wie möglich gestört werden. Dabei müssen die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden. Als Mindestneigungswinkel für Aufschüttungen und Abgrabungen wird eine Neigung von mindestens 1 : 1,5 vorgegeben.

II.2 Grünordnung

II.2.1 Grünordnungsplan

Für dieses Planungsgebiet wurde ein Grünordnungsplan mit Umweltbericht ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Grünordnungsplan, aufgestellt von der Arbeitsgemeinschaft Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, und Weissenrieder GmbH, Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung, Offenburg, ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 5).

II.2.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Durch die Planung wird eine kleine Grünlandfläche in Anspruch genommen. Zudem wird ein bestehender Entwässerungsgraben verlegt. Dabei wird der für den Naturhaushalt wertvolle Gehölzstreifen auf der entsprechenden Länge beseitigt. Als Ersatz hierfür wird der neue Graben wieder bepflanzt. Als weitere Kompensation für den Eingriff wird südlich des Gehölzstreifens die bisherige Ackerfläche/Grüneinsaat in den Grünstreifen einbezogen.

Mit dem Bau des Gebäudes wird in den Boden, teilweise auch ins Grundwasser eingegriffen.

Bezüglich der übrigen Schutzgüter sind keine erheblichen Eingriffe verbunden.

In der Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist ersichtlich, dass ein Ausgleichsbedarf von 0,113 ha Fäq außerhalb des Geltungsbereichs zu kompensieren ist. Dieser erfolgt auf Flst. Nr. 1443/2. Hier wird ein Feldgehölz gepflanzt und entwickelt (vgl. hierzu auch Anhänge 10 und 11 des Grünordnungsplans - Erläuterungsbericht).

II.3 Verkehrsplanung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über den Bestand gesichert. Sie erfolgt von der Straße „Am Tankgraben“ bzw. über die nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Privatstraße „Gute Hofstatt“. Bauliche Maßnahmen sind hinsichtlich der Verkehrsanbindung nicht erforderlich.

An der Einmündung der Privatstraße in die öffentliche Erschließungsstraße ist im zeichnerischen Teil ein Sichtdreieck eingetragen. Diese Fläche muss zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freigehalten werden.

II.4 Gewässersituation

Das Wohngebiet wird im Süden von einem Entwässerungsgraben begrenzt. Der Graben ist gemäß § 1 Abs. 5 WG von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Die Größe des Einzugsgebiets wird auf ca. 3 – 4 ha geschätzt. Laut Stellungnahme des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg, vom 15.11.2006, ist für die Verlegung des Grabens kein separates Wasserrechtsverfahren erforderlich. In der Baugenehmigung sollte dennoch festgelegt werden, dass die detaillierte Planung und die Ausführung der Grabenverlegung nur im Einvernehmen mit der Tiefbauabteilung der Stadt Kehl erfolgen darf.

Der Graben verläuft im alten Bebauungsplan in einem insgesamt 6 m breiten Grünstreifen. Dieser wird aus emissionsrechtlichen Gründen auf 10 m in Richtung Süden verbreitet. Er wird gleichzeitig als Gewässerrandstreifen mit den hierfür erforderlichen Auflagen festgesetzt. Im südwestlichen Teil ist auf einer Länge von ca. 35 m eine Verlegung des Grabens nach Süden erforderlich, da sich das Bauvorhaben über die jetzige Trasse erstreckt. Auch für diesen Teilabschnitt wird im zeichnerischen Teil ein privater Grünstreifen mit einer Gesamtbreite von 10 m zur Verfügung gestellt.

II.5 Grundwassersituation

Für das Plangebiet liegen folgende Grundwasserstände vor (Grundwassermessstelle 115/114-5 - Schreiben vom RP Freiburg, Offenburg vom 04.12.2006):

mittlerer beobachteter Grundwasserstand: 136,47 m ü. NN
maximaler beobachteter Grundwasserstand: 137,87 m ü. NN
Trend: 0,0045 m ü. NN/Jahr

Das Regierungspräsidium weist aufgrund ihrer wöchentlichen Messung darauf hin, dass nicht auszuschließen ist, dass der bisher höchste Grundwasserstand nicht erfasst wurde.

Grundwasserstände lt. Stellungnahme des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 15.11.2006:

mittlerer Grundwasserstand: 136,96 m ü. NN
Grundwasserhöchststand: 137,55 m ü. NN

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von etwa 138,00 – 138,50 m ü. NN.

Das bestehende Gebäude ist in seiner gesamten Grundfläche unterkellert. Der geplante Neubau greift nur in Form einer Teilunterkellerung mit dem Untergeschoss in das Grundwasser ein. Die Höhenlage der Oberkante Bodenplatte des Kellers liegt ungefähr auf Höhe des mittleren Grundwasserstands. Der Aufzugsschacht bindet deutlich unterhalb des mittleren Grundwasserstands in das Grundwasser ein. Alle Bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstands müssen wasserdicht und auftriebsicher ausgeführt werden. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Somit ist für das Bauen im Grundwasser eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen, die Auflagen und Bedingungen enthalten wird. Erst nach Eingang des Antrags beim Landratsamt Ortenaukreis kann die Baufreigabe erteilt werden.

Während der Bauzeit ist aufgrund der vorherrschenden Wasserstände mit einer Grundwasserhaltung zu rechnen. Der Bauherr muss daher frühzeitig für die Bauzeit einen Antrag zur Grundwasserabsenkung stellen.

II.6 Ver- und Entsorgung

II.6.1.1 Wasserversorgung / Schmutzwasser

Die wasser-/abwassertechnische Erschließung ist über das Netz der Stadt Kehl gesichert.

II.6.1.2 Regenwasser - Untersuchung der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung

Da die Fläche bereits über einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant ist und sich die Grundflächenzahl nicht ändert, wird auf eine umfangreiche Untersuchung der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung verzichtet. Dennoch soll diesem Thema Rechnung getragen werden.

Nach § 45 b Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken durch Versickerung oder durch ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser in den südlich angrenzenden Entwässerungsgraben einzuleiten.

Zudem wird, um das Maß der Versiegelung reduzieren zu können, festgesetzt, dass die oberirdischen Stellplätze auf privaten Flächen, Zugänge und grundstückseigenen Wegeflächen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden müssen. Zulässig sind z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflasterflächen mit (Rasen-)Fugen oder porenoffene Pflastersteine.

II.6.2 Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie für die Erweiterung der Anlage ist über die angrenzende Trafostation gesichert.

Über den nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft eine 20-kV-Freileitung des E-Werks Mittelbaden. Beiderseits der Leitungsmittellinie ist im zeichnerischen Teil nachrichtlich der erforderliche Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 6 m ausgewiesen. Um Unfälle, Sachbeschädigungen oder Störungen der Elektrizitätsversorgung ausschließen zu können, müssen bei Arbeiten aller Art innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Schutzstreifens die Auflagen des E-Werks erfüllt werden.

Auf das „Merkblatt für Bauarbeiten in der Nähe von Starkstrom-Freileitungen“ des E-Werks Mittelbaden wird verwiesen.

Im südöstlichen Bereich kreuzt ein bestehendes Kabel den Grünstreifen.

Vor Beginn von Grabarbeiten im Bereich der Versorgungstrassen des E-Werks Mittelbaden ist vom ausführenden Tiefbauunternehmen Einsicht in die Kabelpläne zu nehmen ist.

Bezüglich der Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände wird darauf hingewiesen, dass vor der Aufstellung eines Baukrans Kontakt mit der Bezirksstelle Kehl, Herr Mätz (Tel 07851-912810), aufzunehmen ist.

II.6.3 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

II.6.4 Gasversorgung

Im Rahmen der Anhörung wurde mitgeteilt, dass badenova, Standort Offenburg, dieses kleine Neubaugebiet, bei Interesse an der Energie Erdgas und einer sich ergebenden Wirtschaftlichkeit, versorgen kann.

Die bestehende Leitung verläuft nördlich des Plangebiets in der Privatstraße „Gute Hofstatt“ und dann weiter nach Norden in der Straße „Am Tankgraben“.

II.6.5 Abfallwirtschaft

Die Belange der Abfallwirtschaft sind entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung in der jeweils geltenden Fassung zu berücksichtigen und einzuhalten. Von Bedeutung sind u. a. die Anmeldung von Abfallbehältern und deren Bereitstellung an einer für Müllsammelfahrzeuge erreichbaren, öffentlichen Erschließungsstraße.

II.7 **Altlasten / Bodenschutz**

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen und keine erhöhten Schadstoffgehalte im Boden vor.

II.8 Militärische Altlasten

Im Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zwecks militärischer Altlastenerkundung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Gebiets ergeben.

II.9 Landwirtschaft

Das südlich an den Geltungsbereich grenzende Flurstück Nr. 1492 wird ackerbaulich genutzt. Um emissionsrechtliche Konflikte zu vermeiden, reicht der im alten Bebauungsplan festgesetzte 6 m breite Grünstreifen nicht aus. Deshalb wird dieser, auf Anregung des Amts für Landwirtschaft, nach Süden auf eine Gesamtbreite von 10 m vergrößert. Mit Hilfe dieses Abschirmstreifens können mögliche Konflikte vermieden werden.

II.10 Folgeeinrichtungen

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans werden keine Folgeeinrichtungen hervorgerufen.

III. Städtebauliche Daten

III.1 Flächenbilanz:

| | |
|--|----------------------------|
| WA-Fläche | 5.365 m ² |
| Private Grünfläche / Entwässerungsgraben | 1.275 m ² |
| Gesamtfläche | <u>6.640 m²</u> |

IV. Bodenordnende Maßnahmen

Eine gesetzliche Baulandumlegung wird nicht erforderlich sein.

V. Umweltbericht nach § 2a BauGB

V.1 Stellungnahme nach Anlage zu § 2

Nach BauGB ist ein Umweltbericht vorzulegen. Anhand des gegebenen Prüfrahmens nach BauGB Anl. zu § 2 Abs. 4 und § 2a wird im Folgenden zu den jeweiligen Punkten im folgenden Stellung genommen. Bei der Planung handelt es sich nicht um ein „*Bauplanungsrechtliches Vorhaben*“ i. S. der Anlage 1 Nr. 18 UVPG, weshalb keine UVP oder eine Vorprüfung notwendig ist.

„Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.“
(Abs. 1 a der Anlage zum BauGB)

Siehe hierzu Kapitel 1.1 des „Grünordnungsplans mit Umweltbericht (BauGB)“ sowie diese Begründung zum Bebauungsplan (WEISSENRIEDER, Offenburg).

„Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.“
(Abs. 1 b der Anlage zum BauGB)

Die Ziele des Regionalplans, Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans, die ihrerseits die einschlägigen Fachgesetze berücksichtigt haben, sind in Kap. 2.1 des „Grünordnungsplans mit Umweltbericht (BauGB)“ aufgeführt und wurden eingearbeitet.

„Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.“ (Abs. 2 a der Anlage zum BauGB)

Die Bestandsaufnahme wurde entsprechend der bisher üblichen und nach wie vor geltenden Eingriffs-Ausgleichsregelung durchgeführt.

Ausführliche Erläuterungen s. Kapitel 3 des „Grünordnungsplans mit Umweltbericht (BauGB)“.

Schutzgut Mensch

Die betroffene Fläche wird derzeit als Wohnbaufläche genutzt. Bezüglich vorliegender Planung sind zudem eine kleine Grünlandfläche sowie ein Auen-Gehölzstreifen betroffen.

Schutzgut Biotope, Landschaftsbild

s. Erläuterungen in Kap. 3.1 und 3.5 des „Grünordnungsplans mit Umweltbericht (BauGB)“.

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima

s. Erläuterungen in Kap. 3.2 - 3.4 des „Grünordnungsplans mit Umweltbericht (BauGB)“.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter kommen im Planungsgebiet nach unserer Kenntnis nicht vor.

„Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.“ (Abs. 2 b der Anlage zum BauGB)

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Der Eingriff ist bezüglich Erholungseignung und anderen, den Menschen betreffenden Schutzkriterien zu vernachlässigen.

Schutzgut Biotop

Mit der Bebauung wird in eine Grünlandfläche sowie einen Auen-Gehölzbestand eingegriffen. Der Entwässerungsgraben wird im betroffenen Abschnitt neu angelegt und wieder mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Eine naturnahe Entwicklung ist sicherzustellen. Gleichzeitig wird ein 10 m breiter Grünstreifen ausgewiesen. Die bestehende Rasenfläche mit Bäumen wird beseitigt. Weitere Erläuterungen s. Kap. 3.1 sowie Kap. 5 des „Grünordnungsplans mit Umweltbericht (BauGB)“.

Landschaftsbild

Bei der Fläche handelt es sich um Siedlungsgebiet. Von einem „Landschaftsbild“ kann lediglich insoweit gesprochen werden, als der Südrand des Gebiets von der freien Landschaft her einsehbar ist. Da dieser Gehölzbestand erhalten bleibt bzw. in einem Abschnitt neu angepflanzt wird, ist der Eingriff nicht erheblich. Im übrigen wird ein Grünstreifen ausgewiesen in dem der Bestand dauerhaft gesichert wird. Weitere Erläuterungen s. Kap. 3.5 des „Grünordnungsplans mit Umweltbericht (BauGB)“.

Boden, Wasser, Klima

Durch die Überbauung bisheriger Gartenflächen wird in den Boden eingegriffen. Dieser wird versiegelt. Eine Kompensation des Eingriffs erfolgt durch die Ausweisung eines Grünstreifens und die Festsetzung entsprechender Maßnahmen auf diesem.

Die Grundwasserstände im Gebiet liegen wenige dm unter Flur. Gebäudeteile (Aufzugschacht u. ä. reichen teilweise ins Grundwasser. Durch entsprechende Festsetzungen wird erreicht, dass sich keine dauerhaften Eingriffe in den Grundwasserkörper ergeben können. Durch die Einleitung des Oberflächenwassers in den angrenzenden Entwässerungsgraben mit der Möglichkeit der Versickerung wird sich die Grundwasserneubildung nicht verschlechtern.

Auswirkungen auf das Kleinklima ergeben sich durch das Bauvorhaben nicht. Weitere Erläuterungen s. Kap. 3.2, 3.3, 3.4 des „Grünordnungsplans mit Umweltbericht (BauGB)“.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Gartenfläche mit seinen Wirkungen auf den Naturhaushalt erhalten bleiben. Auch das Auen-Gebüsch würde voraussichtlich weiter bestehen bleiben. Durch die Festsetzung von Erhaltung, Ergänzung

und Entwicklung ist die Erhaltung des Streifens gesichert. Die kleine Grünlandfläche, die jetzt in Anspruch genommen wird, um den Graben verlegen zu können, bliebe erhalten, könnte zur landwirtschaftlichen Nutzung jedoch auch umgebrochen werden.

„Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.“ (Abs. 2 c der Anlage zum BauGB)

Die Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten Vorgaben zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. Sie sind in Kap. 5 des „Grünordnungsplans mit Umweltbericht (BauGB)“ aufgeführt.

„In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.“ (Abs. 2 d der Anlage zum BauGB)

Die kleinflächige Bebauung des Gebiets wird als unproblematisch eingestuft, daher wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten geprüft.

„Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.“ (Abs. 3 a der Anlage zum BauGB)

Die Bewertungsmethodik zur Bestandsbewertung sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist in Kap. 1.3 des „Grünordnungsplans mit Umweltbericht (BauGB)“ dargestellt.

Technische Gutachten sind nicht bekannt.

„Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.“
(Abs. 3 b der Anlage zum BauGB)

Die Stadt Kehl wird die geplanten Maßnahmen wie folgt überwachen:

Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs:

Damit die Festsetzungen eingehalten werden, wird die Stadt alle rechtlichen Möglichkeiten (u. a. § 178 BauGB) nutzen.

„Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.“ (Abs. 3 c der Anlage zum BauGB)

Die vorliegende Planung betrifft überwiegend Bestand eines Wohnbaugebiets. Zur Erweiterung wird eine kleine Grünlandfläche und ein Abschnitt eines naturnahen Auen-Gebüchs mit Entwässerungsgraben mit überplant. Zudem wird Boden versiegelt. Ein Teil der Gartenfläche mit Bäumen wird beseitigt.

Mit der Ausweisung eines Grünstreifens und der Festsetzung zu Erhaltung des Gehölzbestands wird dieser gesichert. Dauerhafte Eingriffe in Wasserhaushalt, Klima oder Landschaftsbild sind nicht gegeben.

Neben den Festsetzungen für den Grünstreifen wurden Vorschläge zu Festsetzungen bezüglich der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge etc. ausgearbeitet (s. Kapitel 5 des „Grünordnungsplans mit Umweltbericht (BauGB)“).

Zudem wird außerhalb des Geltungsbereichs auf Flst. Nr. 1443/2 ein Feldgehölz gepflanzt und entwickelt. Diese Maßnahme dient der Kompensation des Ausgleichsbedarfs, der innerhalb des Geltungsbereichs nicht erbracht werden kann (vgl. hierzu auch Anhänge 10 und 11 des „Grünordnungsplans mit Umweltbericht (BauGB)“).

V.2 Beteiligung der Behörden zum Umweltbericht

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt. (§ 4 (1) BauGB)

Die Vorgehensweise wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt sowie dem zuständigen Naturschutzbeauftragten abgestimmt.

Offenburg /

Ausgefertigt:

Kehl, den

GmbH
weissenrieder
 Ingenieurbüro für Bauwesen
 und Stadtplanung
 Im Seewinkel 14
 77652 Offenburg

.....
 Kerstin Stern, Dipl.-Ing.
 Freie Stadtplanerin VDA

.....
 Dr. Günther Petry
 Oberbürgermeister