



urban & grün

Schneeflären

Bebauungsplan Schneeflären in Kehl-Stadt

Begründung zum Bebauungsplan
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Inhaltsverzeichnis

Teil A – Begründung zum Bebauungsplan	3
1 Notwendigkeit der Planaufstellung	3
2 Geltungsbereich und Bestand	4
3 Vorhandene Planungen und Untersuchungen	7
3.1 Regionalplan, Flächennutzungsplan	7
3.2 Weitere Vorgaben	8
3.3 Untersuchungen.....	10
4 Planverfahren	13
5 Planinhalt	15
5.1 Erschließung und öffentliche Flächen	17
5.2 Art der baulichen Nutzung.....	19
5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	20
5.4 Höhe der Gebäude und des Baugeländes	22
5.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Einfahrten.....	22
5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	23
5.7 Energie, Brennstoffe	23
5.8 Schallschutz.....	24
5.9 Hochwassergefährdung	24
5.10 Öffentliche Grünflächen, Pflanzmaßnahmen.....	25
5.11 Natur und Landschaft.....	26
6 Örtliche Bauvorschriften	27
6.1 Dachgestaltung und Niederschlagswasserkonzept	27
6.2 Fassadengestaltung.....	27
6.3 Werbeanlagen	27
6.4 Einfriedungen.....	27
6.5 Gestaltung öffentlicher und privater Freiflächen	28
Anlage: Sortimentsliste der Stadt Kehl	29
Teil B – Umweltbericht	30
1 Einleitung	30
1.1 Ziel und Zweck der Planung.....	30
1.2 Ziele des Umweltschutzes	31
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	33
2.1 Bestandsituation	33
2.2 Nullvariante.....	34
2.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile	35
2.3.1 Schutzgut Mensch.....	35
2.3.2 Schutzgut Boden.....	35

2.3.3	Schutzgut Wasser	36
2.3.4	Schutzgut Klima und Luft	36
2.3.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	37
2.3.6	Schutzgut Arten und Lebensräume	38
2.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	38
2.3.8	Zusammenfassung der Wechselwirkungen	39
2.4	Gesamteinschätzung	39
2.5	Planungsalternativen	39
2.6	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	40
2.6.1	Eingriffszuordnung	40
2.6.2	Kompensationsmaßnahmen.....	41
3	Zusätzliche Angaben des Umweltberichtes.....	44
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	44
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).....	44
3.3	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	45
4	Anhang	46

Teil A – Begründung zum Bebauungsplan

1 Notwendigkeit der Planaufstellung

Aufgrund der Lagegunst und der Nähe zu Straßburg ist die Nachfrage nach innerstädtischem und innenstadtnahem Wohnraum in Kehl schon seit vielen Jahren hoch. In der Kernstadt sind kaum noch Reserven an Wohnbauflächen vorhanden. Das zuletzt im Jahr 2003 erschlossene Baugebiet „Weinbrennere“, das vor allem für Einfamilienhausbebauung konzipiert ist, ist zwischenzeitlich vollständig bebaut.

Ziel der Stadtentwicklung ist es, eine auf den baulichen Bestand und gut integrierte Lagen konzentrierte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

Aus diesem Grund soll im Süden der Kernstadt zwischen vorhandener Bebauung ein neues Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau und verdichteten Wohnformen entstehen. Das Gewann „Schneeflären“ und die angrenzenden Flächen stellen dafür eines der größten städtebaulichen Entwicklungspotentiale dar. Aufgrund der zentralen Lage, der guten verkehrlichen und stadträumlichen Einbindung des Gebiets sowie der Größe und der Eigenschaften der Fläche soll hier ein nachhaltiges Stadtquartier mit hoher städtebaulicher Qualität entwickelt werden.

Die Stadt Kehl hat das im Flächennutzungsplan gesicherte Areal bislang zurückgehalten, um eine gezielte und konzentrierte städtebauliche Entwicklung auf Basis eines zukunftsweisenden Konzepts vorzubereiten und zu ermöglichen. Im Rahmen der verstärkten Konzentration auf eine nachhaltige Innenentwicklung und unter Bezugnahme auf weitere aktuell geplante Maßnahmen (Bau einer Tramlinie von Straßburg nach Kehl, Nachverdichtung im Zentrum) sollen die Möglichkeiten, die „Schneeflären“ für Kehl bietet, jetzt nutzbar gemacht werden.



Aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht ist die Fläche „Schneeflären“ für eine Wohnbebauung gut geeignet. Durch eine Bebauung wird die freie Fläche zwischen den Wohngebieten Kronenhof und Wolfsgrube geschlossen. Die Fläche eignet sich für Geschosswohnungsbau und verdichtete Bauweisen. Es ist festzustellen, dass die Nachfrage nach Geschosswohnungen und altersgerechten Wohnungen seit einiger Zeit wieder ansteigt.

Im Baugebiet Schneeflären sind gut 400 Wohneinheiten auf der ca. 8,3 ha großen Fläche vorgesehen. Damit wird eine Bruttowohndichte von 50 Wohneinheiten je Hektar knapp erreicht. Dies entspricht der im Flächennutzungsplan für Neubaugebiete in der Kernstadt geforderten Bruttowohndichte.

2 Geltungsbereich und Bestand



Das ca. 10,1 Hektar große Plangebiet liegt etwa 1.000 Meter südlich des Kehler Stadtzentrums. In seiner Umgebung finden sich unterschiedlich strukturierte Wohnquartiere mit Versorgungsmöglichkeiten. Zahlreiche Sport- und Freizeitanlagen, ein großes Schulzentrum sowie naturnahe Erholungsgebiete bis zum Rhein liegen im direkten Umfeld.

Die Iringheimer Straße (im weiteren Verlauf Bierkellerstraße) stellt die schnellste Verbindung in die Innenstadt dar; über die Vogesenallee ist der Bereich an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Eine Busverbindung existiert in Richtung Innenstadt und entlang der Vogesenallee.

Derzeit wird ein Mobilitätskonzept für Kehl erarbeitet, das Aussagen zum zukünftigen Verkehrsangebot in Kehl liefern soll. Die baulichen und räumlichen Entwicklungen im Gebiet Schneeflären werden dabei mit eingearbeitet.

Entlang der Vogesenallee und der Schwimmbadstraße verläuft ein Band mit zahlreichen Bildungs-, Freizeit- und Sporteinrichtungen, darunter Sporthallen, Sportplätze und das Kehler Freibad, ein Kindergarten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen (Einstein-Gymnasium, Tulla-Realschule, Berufliche Schulen Kehl).

Der Teilbereich „Klein Allmend“ im Osten des Plangebiets gehört zu den Grünzügen, die in diesem Bereich der Kehler Kernstadt von Norden nach Süden verlaufen und die einzelnen Quartiere voneinander abgrenzen. Das Rheinufer ist in ca. 10 Minuten zu Fuß zu erreichen, ebenso das Landesgartenschau Gelände und die Rheinauen am Sundheimer Grund.



Abb. 1: Einordnung der Lage, Grünzüge

Die Fläche ist fast komplett in kommunalem Besitz, so dass eine zügige Bebauung aus eigentumsrechtlicher Sicht möglich ist. Das Gebiet ist weitgehend frei von technischen und rechtlichen Restriktionen, die einer Umsetzung der Planung entgegenstehen können.

Räumlich umfasst das Plangebiet die Flächen folgende Flächen (vgl. Abb. 2):

- das Gewann Schneeflären (5,5 ha) – die Fläche ist weitenteils ackerbaulich genutzt und an den nördlichen und westlichen Rändern baumbestanden,
- Die Fläche eines Gartenbaubetriebs (2,0ha) südlich des Gewanns Schneeflären – der Betrieb kann verlagert werden. Aktuell befinden sich hier Obstbaumpflanzungen, Nutz- und Zierpflanzen sowie betriebsnotwendige Flächen, z.B. Lagerflächen für Erde,
- die Fläche Klein Allmend (1,8 ha) im Osten – sie fungiert als Grünzug und ist zu diesem Zweck zu erhalten.
- das Gewann Mosrin im Nordwesten (0,5 ha) – hier finden sich heute Nutz- und Ziergärten sowie vereinzelt Garten- und Gewächshäuser,
- ein aufgegebener Tennisplatz unmittelbar westlich angrenzend an das Gewann Mosrin (0,3 ha).



Das Gebiet ist von verschiedenen Wohnquartieren umgeben:

- „Erlenwörth“, „Kronenhof“ und „Weinbrennere“ mit einer jeweils aufgelockerten Ein- und Zweifamilienhausbebauung in offener Bauweise,
- im Osten unmittelbar angrenzend die „Wolfsgrube“, einer verdichteten Bebauung aus den 1960er Jahren mit unterschiedlichen Bautypen,
- nordöstlich in fußläufiger Entfernung die „Kreuzmatt“, eine dichte Zeilenbebauung aus der französischen Besatzungszeit. Hier soll im Rahmen des Sanierungsprogramms „Soziale Stadt“ schwerpunktmäßig das Wohnumfeld aufgewertet werden.

Unmittelbar östlich des Plangebiets liegt der ca. 0,7 ha große Spielplatz am Wohngebiet Wolfsgrube. Westlich der Ihringheimer Straße befinden sich weitere Einrichtungen für ältere Menschen und Jugendliche sowie zahlreiche Sportanlagen und ein Schwimmbad.

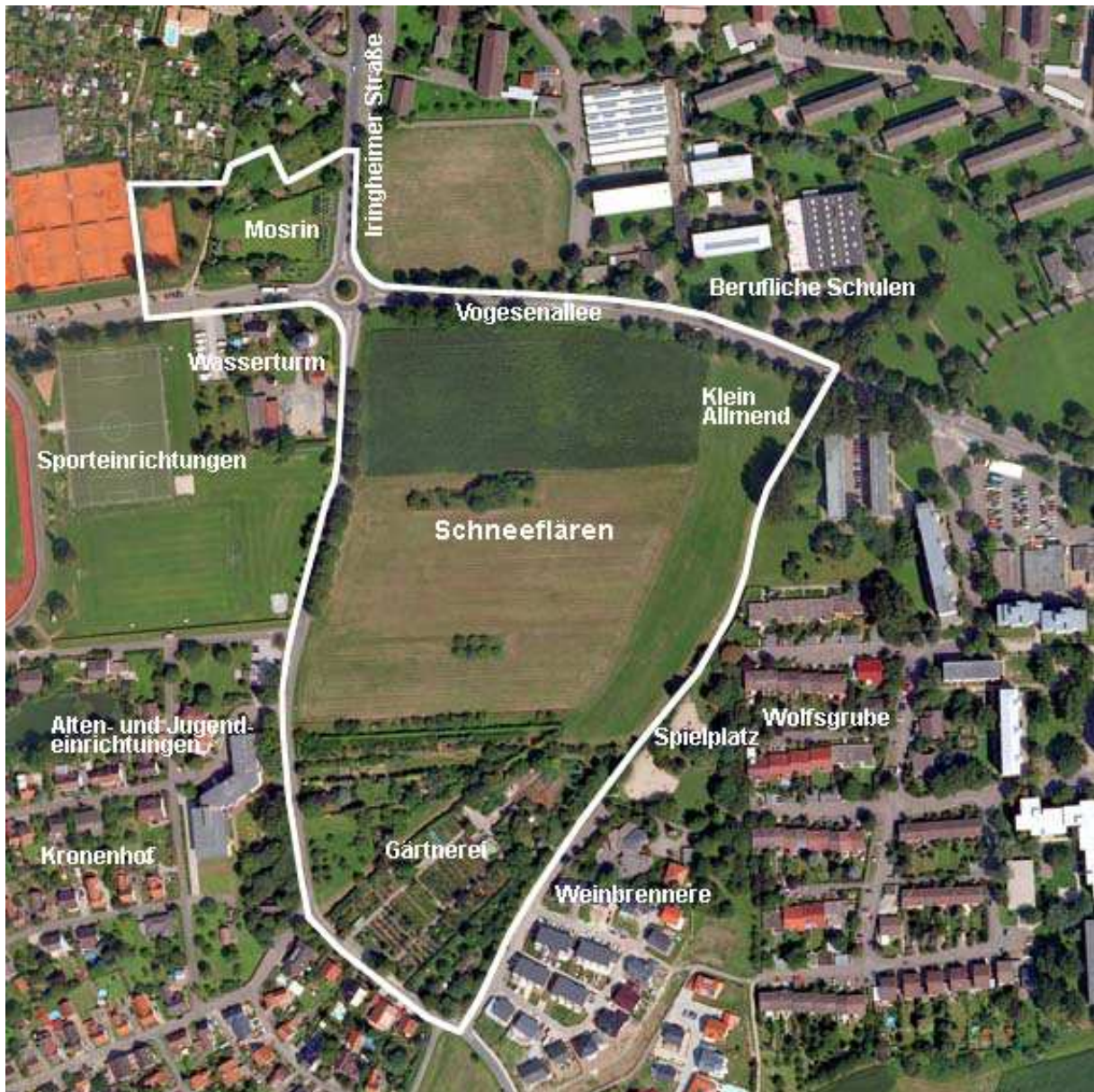


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans und angrenzende Gebiete

3 Vorhandene Planungen und Untersuchungen

3.1 Regionalplan, Flächennutzungsplan

Im Regionalplan des Regionalverbands südlicher Oberrhein (RVSO 1995) ist das Plangebiet in der Raumnutzungskarte weitenteils als „Landbauwürdige Fläche“ ausgewiesen; in der aktuell in Aufstellung befindlichen Fortschreibung als landwirtschaftliche Vorrangflur. Das Gewann Mosrin ist als Siedlungsfläche ausgewiesen.

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

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet näherungsweise von dem als Wohnbaufläche zu entwickelnden Gebiet Ke01 umfasst. Es genießt hier eine Präferenz bei der Entwicklung: „Die Fläche ist aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht gut für eine Wohnbebauung geeignet“ (Flächennutzungsplan, S. 209).

Für weite Teile des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan 2004 (geplante) Wohnbaufläche dargestellt. Die Ihringheimer Straße und die Vogesenallee sind als Verkehrsflächen dargestellt. Der Grünzug Klein Allmend ist als (geplante) Grünfläche dargestellt. In diesen Bereichen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans aus Darstellungen des FNP entwickelt.

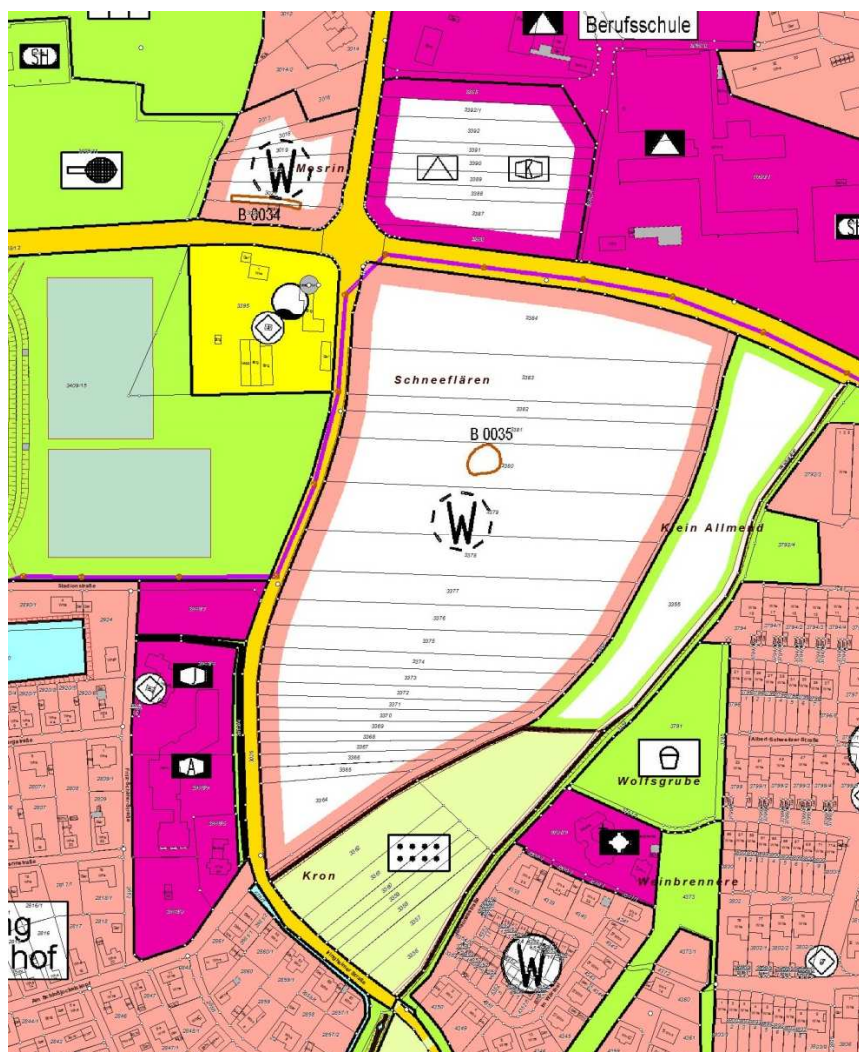


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Von der nun angestrebten städtebaulichen Entwicklung ist nicht nur der Kernteil des als Ke01 bezeichneten Gebiets betroffen, sondern auch angrenzende Flächen. In diesen Bereichen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans teilweise nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

- Der Tennisplatz westlich des Gewanns Mosrin soll in die bauliche Entwicklung mit einbezogen werden. Hier ist die Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplätze in Wohnbaufläche zu ändern. Es handelt sich um eine Fläche mit teilweise verdichtetem Oberboden im Bereich des Tennisplatzes. Am Rand ist die Fläche parkähnlich mit Baumbestand eingefasst.
- Das Gärtneireigelände im Süden des Plangebiets wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärtnerereien dargestellt. Diese Nutzung soll aufgegeben und der Standort des Unternehmens verlagert werden. Im Zuge einer flächensparenden Siedlungsentwicklung soll das Gelände ebenfalls städtebaulich entwickelt werden.
- Der Grünzug „Klein Allmend“ wird in die städtebauliche Planung und den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. Die ökologischen Funktionen bleiben dabei erhalten bzw. werden noch ausgebaut. Die Fläche soll gestalterisch aufgewertet werden und für die Niederschlagswasserbewirtschaftung nutzbar gemacht werden.

Im Flächennutzungsplan werden für Neubaugebiete in der Kernstadt Bruttowohndichten von durchschnittlich 50 Wohneinheiten (WE) pro ha angesetzt (Flächennutzungsplan, S. 184). Ziel des Bebauungsplans ist es insbesondere auf der Fläche „Schneeflären“ diese Dichte durch die Ansiedlung verschiedener Wohnformen zu erreichen, um auch dem gesetzlich vorgegebenen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in der Siedlungsflächenentwicklung der Kehler Kernstadt Rechnung zu tragen.

3.2 Weitere Vorgaben

Einzelhandel

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte und die sonstigen von ihr beschlossenen städtebaulichen Planungen bei der Aufstellung der Bauleitpläne als Belang zu berücksichtigen. Dazu gehören das 2007 vom Rat der Stadt Kehl beschlossene Einzelhandelskonzept, das in seiner konsequenten Umsetzung nachhaltig zu einer gesamtstädtisch abgestimmten und inhaltlich ausgewogenen bauleitplanerischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Kehl beitragen soll und die am 20.03.2013 vom Gemeinderat beschlossene Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts.

Das Plangebiet liegt außerhalb des als zentraler Versorgungsbereich festgelegten Gebiets. Hier gilt die Ausnahme für sonstige integrierte Lagen: nahversorgungsrelevanter Einzelhandel soll bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig sein.

Vergnügungsstätten

Im Juni 2009 wurde durch die Stadt Kehl ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeitet, das am 30.09.2009 durch den Gemeinderat beschlossen wurde und im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen ist. Eines der wesentlichen Ziele des Vergnügungsstättenkonzepts ist es, dass zur Stärkung der Wohnnutzung, zum Erhalt der vorhandenen Strukturen und zum Schutz des Ortsbildes in der südlichen Kernstadt generell keine Vergnügungsstätten (Kategorien A und B) zugelassen werden sollen (vgl. Kapitel 7.3 des Vergnügungsstättenkonzepts).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Mischgebiete festgesetzt. In Mischgebieten sind -ohne nähere bauplanungsrechtliche Bestimmungen- nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zulässig. Darunter fallen u. a. Spielhallen bis zu einer Größe von max.

100 m². Überwiegende Prägung bedeutet, dass in den betreffenden Mischgebietsteilen gewerbliche Nutzungen vorherrschen.

Das Vergnügungsstättenkonzept hält fest, dass sich in der Vergangenheit gezeigt hat, dass gerade durch Spielhallen städtebaulich erwünschte Nutzungen verdrängt werden. Dies kann zu einer Niveauabsenkung und zu einem Verlust der Lagequalität in diesen Bereichen führen. Gewisse Vergnügungsstätten nehmen auf das äußere Erscheinungsbild der Umgebung kaum Rücksicht. Sie wirken sich auf das Stadt- und Straßenbild negativ aus und können zu einem Identitätsverlust des Stadtteils beitragen.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan 2004 gilt die Fläche „Schneeflären“ als Siedlungsfläche, für die eine landschaftsverträgliche Realisierung grundsätzlich möglich ist. Unter der Bezeichnung Ke01 „Schneeflären / Klein Allmend“ sind dieselben Flächen erfasst wie im Flächennutzungsplan; das Gewann Mosrin und der südliche Teil des Gartenbaubetriebs wurden nicht mit erfasst und auf ihre Eignung als städtebauliche Entwicklungsfläche bewertet.

Die Bedeutung für den Boden- und Wasserhaushalt wird als gering eingeschätzt. Wichtig ist die Bedeutung als Durchlüftungsbahn für die Kernstadt bei Winden aus südlichen Richtungen; diese soll von Bebauung freigehalten und ggf. als Naherholungsfläche genutzt werden. Hervorgehoben werden ebenfalls die landschaftsbildprägenden Baumreihen. Eine intensive Eingrünung des Gebiets und Durchgrünung mit Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung wird vorgeschlagen.

Insgesamt wird die Flächennutzung im Sinne einer Arrondierung als vertretbar beurteilt. Auf das Erfordernis einer Befreiung vom Biotopschutz wird hingewiesen. Als Ausgleichsmaßnahmen wird die Anlage von Streuobstflächen südlich des Plangebiets vorgeschlagen (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 2004, S. 127, f.).

Biotop

Als Biotop i.S.d. § 32 NatSchG sind zwei Bereiche im Plangebiet klassifiziert:

- Im Gewann Schneeflären ist unter der Nummer 174123170035 ein Feldgehölz verzeichnet, das in seinem Zentrum aus einem bis über 10 m hohen Baumbestand besteht und von einer Kraut- und Strauchschicht am Rand umgeben ist. Das Feldgehölz ist durch Müllablagerungen beeinträchtigt.
- Im Gewann Mosrin befindet sich eine 40 m lange strauchreiche Hecke am Rand eines Gartengrundstücks, die eine ökologische Ausgleichsfunktion besitzt (Biotopnummer 174123170034).



Abb. 4: Gesetzlich geschützte Biotop

3.3 Untersuchungen

Verkehrsuntersuchungen

Die Stadt Kehl hat im Rahmen der Entwicklung eines Mobilitätskonzepts im Jahr 2012 umfangreiche Zählungen und Erhebungen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) durchgeführt. Der im Plangebiet liegende Kreisverkehr am Knotenpunkt Vogesenallee / Ihringheimer Straße / Schwimmbadstraße wurde dabei separat betrachtet.

Bei einer Prognose der zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen hat sich, auch unter Berücksichtigung einer kompletten Aufsiedlung des Bereichs Schneeflären gezeigt, dass das relevante Verkehrssystem der südlichen Kehler Kernstadt die zusätzlichen Verkehrsmengen aufnehmen und leistungsfähig abwickeln kann.

Schallbelastung

Die zukünftig im Plangebiet zu erwartende Schallbelastung wurde gutachterlich untersucht (Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan „Schneeflären“ vom 16.01.2015 und 09.09.2015).

Als wesentliche Schallquellen wurden die äußeren Erschließungsstraßen und die angrenzenden Sport-, Freizeit- und Schulnutzungen identifiziert: Die Vogesenallee und die Ihringheimer Straße sind mit einer DTV von bis zu 8.000 PKW-Einheiten belastet. Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend finden sich ein Sportstadion, drei weitere Trainingsplätze sowie neun Tennisplätze als Freianlage. Nördlich der Vogesenallee liegen die Beruflichen Schulen Kehl.

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Sportanlagenlärm ist zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und den westlich angrenzenden Tennisplätzen in der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 5,0 m über der umgebenden Geländeoberkante zu errichten.

Außerdem muss ein Teil des WA 1 zwingend zweigeschossig und zeitlich den anderen Gebäuden vorgezogen bebaut werden, um die weiter östlich liegenden Grundstücke uneingeschränkt baulich nutzen zu können. In diesem Teilbereich sind Gebäudeöffnungen in Aufenthaltsräumen im ersten Obergeschoss in Richtung der Schallquelle (Westen) unzulässig.

Ohne passive Schallschutzmaßnahmen wird innerhalb des Plangebietes erwartet, dass die Orientierungswerte des Verkehrslärms überschritten werden, wenn das Plangebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) entwickelt wird.

Das Gutachten schlägt daher unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten, unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit und aus Gründen der technischen Wirksamkeit zur Erzielung des notwendigen Schallschutzes die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen vor (Schallschutzfenster und ggf. Lüftungseinrichtungen). Der Bebauungsplan folgt diesem Vorschlag und bestimmt auf Grundlage des Gutachtens im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 mit entsprechender Festsetzung der Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile.

Altlasten

Für das Plangebiet „Schneeflären“ besteht gemäß Altlastenkataster der Stadt Kehl kein Verdacht auf Altlasten.

Militärische Altlasten

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart hat eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertungen bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

Über evtl. festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. Im bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i. d. R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

Untersucht wurde das in den Abbildungen umrandete Gebiet. Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen. Eine absolute Kampfmittelfreiheit wird auch für evtl. freigegebene Bereiche nicht bescheinigt.

Das Untersuchungsgebiet wurde Anfang September 1943 und ab Oktober 1944 bombardiert. Zusätzlich wurde der gesamte Bereich ab Anfang 1945 mit Artillerie schwer beschossen. In den schraffierten Bereichen muss daher mit Blindgängern gerechnet werden.

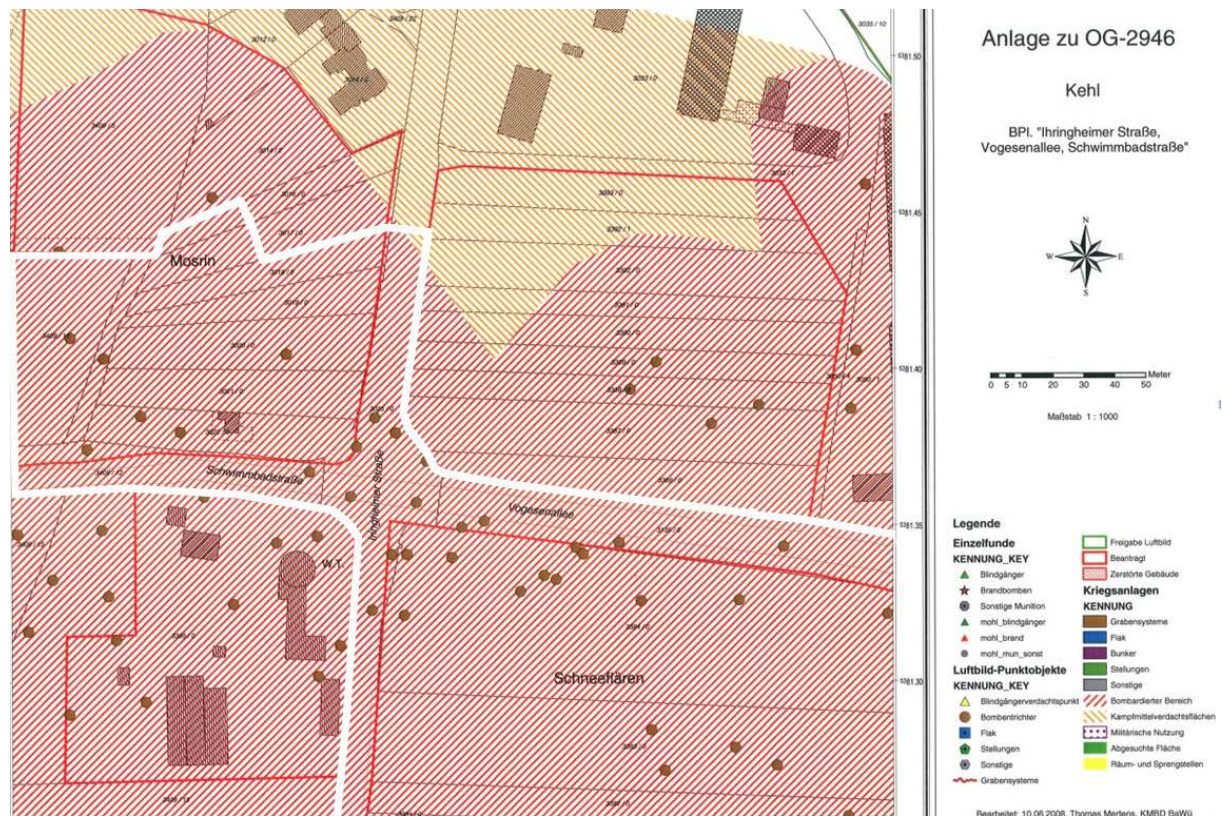


Abb. 5: Luftbildauswertung des nördlichen Geltungsbereichs

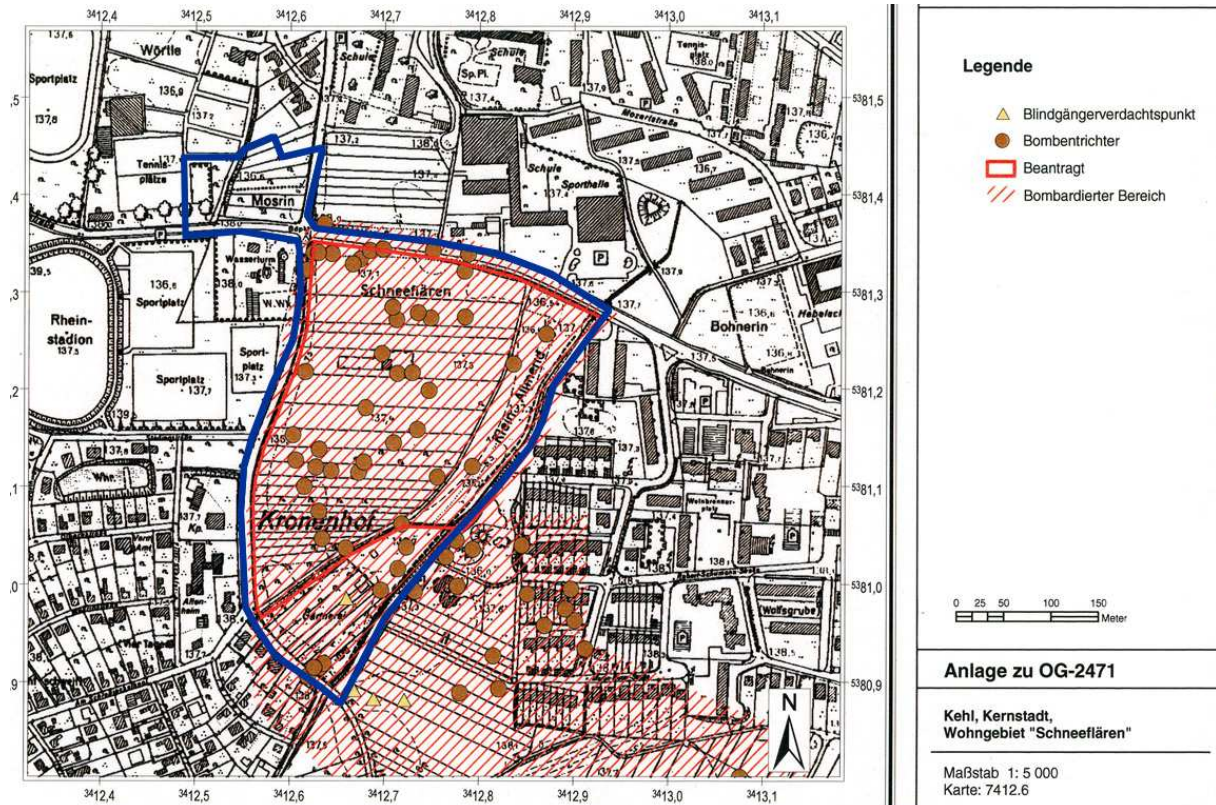


Abb. 6: Luftbildauswertung südliche Fläche Schneeflären

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb des bombardierten Bereiches. Zahlreiche Bombentrichter sind erkennbar. Aufgrund des starken Artilleriebeschusses in diesem Bereich können Granat- und Bombenblindgänger nicht differenziert werden. Mit Blindgängern muss gerechnet werden. Deshalb sind weitere Maßnahmen notwendig.

Kinderbetreuungseinrichtungen

Die nahe gelegenen Kindergärten in der Kreuzmatt, Niedereich und St. Josef sind auf die beschriebene Entwicklung im Gebiet Schneeflären ausgerichtet.

Topografie, Boden, Versickerung

Das Plangebiet ist im Wesentlichen eben. Das Gewann Schneeflären liegt ca. 0,5 bis 1,0 m unterhalb des Niveaus der angrenzenden Straßen. Der Bereich Klein Allmend ist durch einen Graben davon abgetrennt und liegt ca. 1,0 m unterhalb des Niveaus der Vogesenallee und fällt Richtung Süden ab.

Es besteht die Möglichkeit, unbelastetes Niederschlagswasser im Bereich Klein Allmend zentral zu sammeln und zu versickern. Niederschlagswasser, das eine belebte Bodenzone von mindestens 30 cm passiert, kann direkt versickert werden. Die Bodenpassage kann ganz oder teilweise auf den begrünten Dachflächen sichergestellt werden.

Bei Starkregen kann der Niederschlagsabfluss gedrosselt über den Hirschgraben erfolgen.



Grundwasser

Das gesamte Gebiet ist durch hochanstehendes Grundwasser geprägt. Um den Eingriff in das Grundwasser möglichst gering zu halten, soll die Unterkante des Kellerfußbodens oder des Bodens der Tiefgarage maximal auf Höhe des mittleren Grundwasserstandes (d.h. über 135,1 m ü. NN) liegen. Außerdem sind alle baulichen Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes (ca. 136,9 m ü. NN) wasserdicht und auftriebsicher auszubilden.

Denkmalschutz

Südwestlich des Kreisverkehrs steht unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans der alte Wasserturm von 1904. Er repräsentiert die typische Wasserturmarchitektur um 1900, bildet eine weithin sichtbare Landmarke und wird gestalterisch in das Plangebiet integriert.

4 Planverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat am 14.12.2005 beschlossen, einen Bebauungsplan für die Entwicklung des Gebiets Schneeflären aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasste dabei das Gewann Schneeflären nördlich des Gartenbaubetriebs sowie den Grünzug Klein Allmend. Als Ziel wurde formuliert, das Gebiet für Geschosswohnungsbau und verdichtete Bauweisen zu entwickeln.

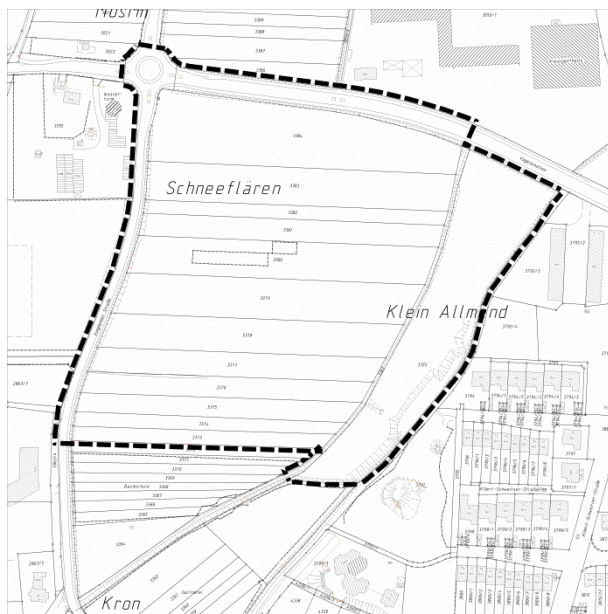


Abb. 7: Geltungsbereich 2005 – 6,5 ha

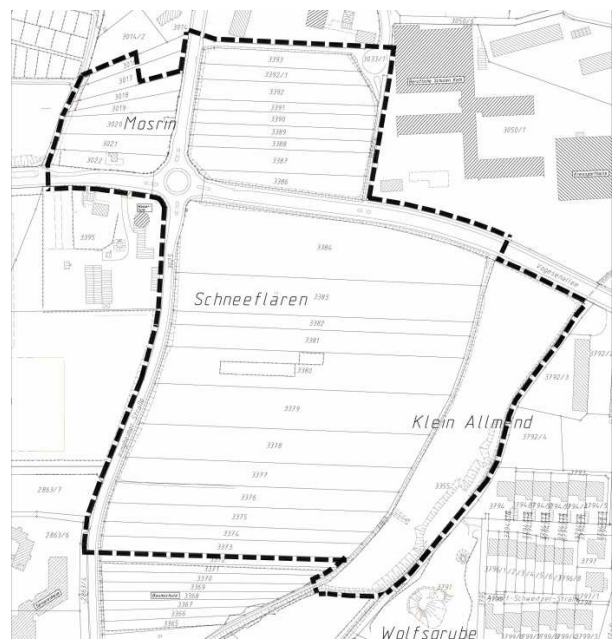


Abb. 8: Geltungsbereich 2008 – 8,8 ha

In seiner Sitzung am 24.09.2008 hat der Gemeinderat beschlossen, den Geltungsbereich auf die nördlich des Wasserturms gelegenen Flächen, das Gewann Mosrin und die Erweiterungsflächen für die gewerblichen Schulen auszudehnen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Als Ziel der städtebaulichen Entwicklung wurde nach wie vor definiert: „ein angemessen verdichtetes Wohngebiet mit hoher Qualität. Unter ‚angemessen‘ verdichtet ist unter Berücksichtigung der speziellen Kehler Verhältnisse eine Siedlungsdichte von 50 WE/ha (brutto) bis 55 WE/ha (brutto) zu verstehen“.

In einem Bürgerabend am 27.11.2008 hat die Stadt Kehl vier Varianten für die Bebauung des Gebiets mit Bürgern diskutiert und am 13.05.2009 über ein grobes Bebauungskonzept als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen.

Seither hat sich die Erarbeitung des Bebauungsplanes aus unterschiedlichen Gründen immer wieder verzögert: Neben der Verfügbarkeit der einzelnen Teilflächen für eine städtebauliche Entwicklung hat dabei das Entwicklungspotential des Plangebiets eine bedeutende Rolle gespielt. Das Areal ist die letzte innerstädtische Fläche dieser Größenordnung, die in diesem Umfang entwickelt werden kann. Bei der Entwicklung ist daher im besonderen Maß darauf zu achten, dass ein gut funktionierendes Quartier mit hoher städtebaulicher Qualität entstehen kann. Unterschiedliche Wohnformen und Bautypologien sollen in ein schlüssiges Konzept eingearbeitet werden. Ein besonderer Augenmerk ist auf ökologische Aspekte aber auch auf die sich ändernden Bedingungen, hervorgerufen durch den demografischen Wandel, zu legen.

Der Kehler Gemeinderat hat daher am 26.09.2012 die Auslobung einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung zur Planungs- und Entwurfskonzeption beschlossen, um die Planungsgrundlagen umfassend zu überprüfen und zu überarbeiten.

Die Mehrfachbeauftragung wurde Anfang 2013 durchgeführt. Die Beurteilungskommission, die u.a. aus Mitgliedern des Gemeinderats bestand, hat in ihrer Sitzung vom 25.04.2013 einstimmig den Entwurf des Büros K9 Architekten aus Freiburg zum Sieger erklärt.



Abb. 9: Entwurf K9 Architekten, Quartiersplatz



Abb. 10: Entwurf K9 Architekten, zentrale Achse

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand im Zeitraum vom 22.05.2014 bis 27.06.2014 statt. Die geäußerten Anregungen und Bedenken sind in das Planverfahren eingeflossen. Über die Abwägung der in den Stellungnahmen geäußerten Belange soll im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan beschlossen werden.

Die Offenlage fand im Zeitraum vom 09.02.2015 bis 09.03.2015 statt. Parallel wurden die Stellungnahmen der Behörden eingeholt. Die geäußerten Anregungen und Bedenken sind ebenfalls in das Planverfahren eingeflossen und waren Gegenstand der Abwägung vor dem Satzungsbeschluss über den Teilbereich „Gewann Schneeflären“ am 29.04.2015.

Im Teilbereich „Gewann Mosrin“ sind auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung und einer Überarbeitung der Erschließungsplanung Festsetzungen geändert worden, die die Grundzüge der Planung berührt haben. Der Planentwurf ist in diesem Teilbereich daher vom 11. bis 26.05.2015 erneut öffentlich ausgelegt und Stellungnahmen eingeholt worden. Über den Teilbereich „Gewann Mosrin“ ist nach Abwägung der geäußerten Anregungen und Bedenken anschließend am 30.09.2015 ein separater Satzungsbeschluss erfolgt.

Die Planzeichnungen, die textlichen Festsetzungen und die Begründungen einschließlich Umweltbericht zu den beiden Teilbereichen sind redaktionell zu einer konsolidierten Gesamtfassung zusammengefügt worden.

5 Planinhalt

Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplans ist es, im Geltungsbereich ein innerstädtisches Wohnquartier zu entwickeln, das in besonderer Weise den vielfältigen Ansprüchen an die städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Qualität, Umwelt-, Energie- und Verkehrsaspekten sowie zeitgemäßen Wohnvorstellungen gerecht wird. Die Zielsetzung lässt sich thematisch untergliedern:

Städtebauliche und architektonische Ziele

- Einwicklung eines urbanen, intensiv belebten Wohnquartiers mit maßvoller Dichte (ca. 45-50 WE pro ha Bruttowohnbauland, max. 4 Vollgeschosse) sowie Mischung von Nutzungen und Gebäudetypologien,
- Herausbildung eines identitätsstiftenden Merkmals für das Quartier, zentraler Quartiersplatz und öffentlichkeitswirksame Nutzungen im Quartierszentrum, Nahversorgung,
- Einfügen in die Stadttopografie, stimmige Raumabfolge / Silhouette / Höhenentwicklung der Gebäude, Abfolge von Dachformen, gestalterisches Einbeziehen des Wasserturms,
- Vernetzung über Wegebeziehungen und Grünverbindungen.

Wohnkonzepte, Quartiersleben

- Vielfalt und Mischung der Wohnformen – ca. 60% Geschosswohnungsbau, 25% Hausgruppen, 15% freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser; Flexibilität der Gebäude und Bauformen,
- Einbeziehen besonderer Wohnformen, z.B. generationenübergreifendes Wohnen, Inklusion von Menschen mit Behinderungen, Baugruppen - sie sollen durch ihre Lage und Anordnung im Quartier einen besonderen Stellenwert erhalten,
- ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes für alle Bewohner- und Besuchergruppen (Aufenthaltsmöglichkeiten, Spielmöglichkeiten, Raum für das Gemeinschaftsleben etc.),
- halböffentliche Räume für das Gemeinschaftsleben der Bewohner, in Wohnhöfen, Hofgruppen o.ä.,
- barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des gesamten Quartiers, auch für seh- und mobilitätseingeschränkte Personen.

Umwelt und Energie

- unter dem Gesichtspunkt des Energieverbrauchs angemessene Dichte und Anordnung der Gebäude, Vorhalten von Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien und zur Nutzung einer zentralen Wärmeversorgung,
- Vorsehen von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel, z.B. Begrünung von Dach- und Fassadenflächen, Minimierung der Versiegelung, Orientierung der Gebäude,
- Einbindung des nord-südlich verlaufenden Grünzugs,
- Erhalt und Einbindung des wertvollen Baumbestands entlang der Vogesenallee und der Iringheimer Straße,
- Konzeption einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung.

Verkehr und Erschließung

- Erschließungskonzeption auf Grundlage des bestehenden Netzes (Vogesenallee und Iringheimer Straße)
- Darstellung eines Konzepts für nachhaltige Mobilität (u.a. bevorzugter Ausbau der Infrastruktur für Fußgänger und Radfahrer, Ausrichtung auf den ÖPNV und Reduzierung des MIV, Car-Sharing, Sammelgaragen und Fahrradstationen)
- flächen- und kostensparende innere Erschließung des Quartiers, effiziente Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- engmaschige Verknüpfung mit angrenzenden Quartieren
- Darstellung einer abschnittsweisen und flexiblen Realisierung und Erschließung des Quartiers



Abb. 11: städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet

5.1 Erschließung und öffentliche Flächen

Verkehrerschließung

Die Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz erfolgt in Ost-West-Richtung über die Vogesenallee bzw. die Schwimmbadstraße und in Nord-Süd-Richtung über die Iringheimer Straße. Die Einmündungen bzw. Knotenpunkte sind dafür neu anzulegen.

Die innere Erschließung des Quartiers wird über ein einfaches, rasterförmig organisiertes Straßennetz hergestellt. Auf dem Gewinn Schneeflären führen zwei nord-südlich verlaufende Achsen in das Quartier. Diese sind an mehreren Stellen miteinander verbunden und ermöglichen den Zu- und Abfluss des motorisierten Verkehrs. Die Straßenräume sind hier mit 12,85 bzw. 10,20 m Breite konzipiert. Sie ermöglichen den Begegnungsfall Pkw/Lkw und weisen auf einer Straßenseite Stellplätze auf. Die Straßen sind einseitig baumbestanden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit soll hier 30 km/h betragen.

Hierarchisch untergeordnet sind die in West-Ost-Richtung verlaufenden Verbindungsstraßen und Stichstraßen, die die Erschließung der einzelnen Baufelder ermöglichen. Am östlichen Rand des Quartiers zum Grünzug Klein Allmend werden Wendeanlagen angelegt. Es sind Straßenraumbreiten von 4,5 m vorgesehen. Die Straßen sind als Mischverkehrsflächen konzipiert. Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

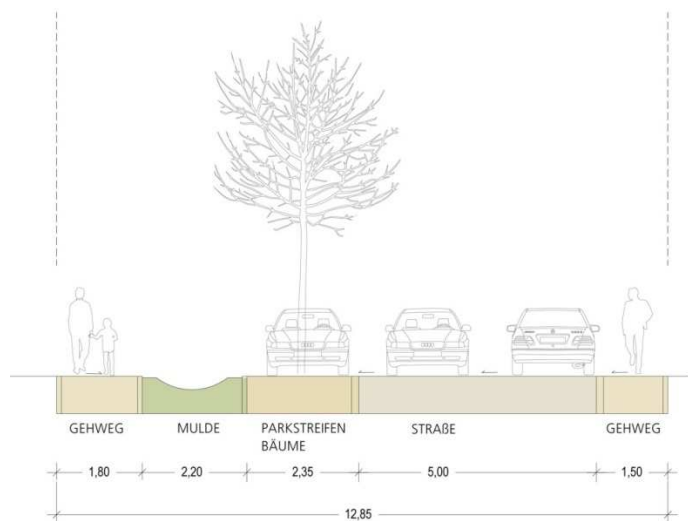


Abb. 12: Regelquerschnitt Straßenraum 12,85m

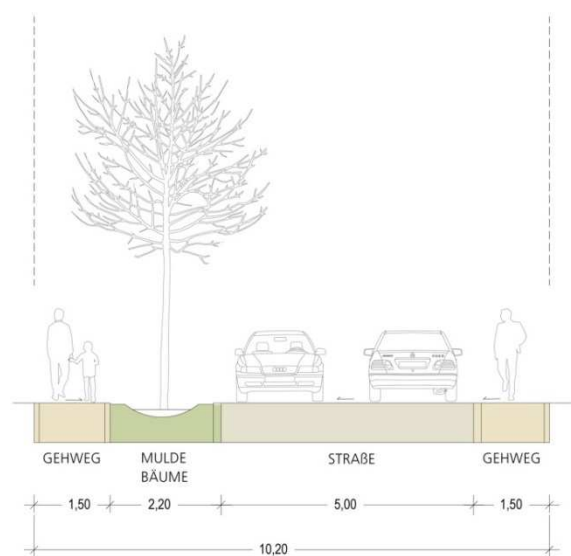


Abb. 13: Regelquerschnitt Straßenraum 10,20m

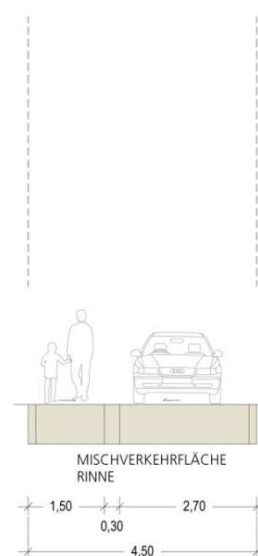


Abb. 14: Regelquerschnitt Straßenraum 4,50

Die innere Erschließung erfolgt auf dem Gewann Mosrin von Süden über die Schwimmbadstraße. Für den motorisierten Verkehr ist die Anlage eines Straßenstichs vorgesehen, um den sich die Häuser gruppieren. Die Aufweitung des Straßenraums kann für Kinderspiel und die Freizeitgestaltung der Anwohner genutzt werden. In Richtung Norden zur Kleingartenanlage hin wird eine Zuwegung angelegt; hier ist zukünftig der Ausbau einer Erschließungsstraße Richtung Norden denkbar. Zur Ihringheimer Straße hin ist der Verbindungsweg im Einrichtungsverkehr befahrbar; damit wird eine durchgängige Befahrung mit Abfallsammel-fahrzeugen ermöglicht ohne größere Wendeanlagen vorzuhalten. Es wird eine gemischt genutzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Das gesamte Quartier wird barrierefrei und für Menschen mit Sehbehinderungen gut nutzbar gestaltet.

Fußgängern und Radfahrern stehen weitere Wegeverbindung zur Verfügung, darunter der 4 m breite Weg am Rand des Grünzugs Klein Allmend. Dieser soll als Fahrradstraße im Sinne der StVO gekennzeichnet werden. Fußgänger dürfen diese benutzen. Das Befahren durch Müllfahrzeuge soll in Teilabschnitten zugelassen werden, damit die Müllbehälter in möglichst weiten Teilen des Quartiers direkt vor dem Gebäude eingesammelt werden können. Hier wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fahrradstraße“ festgesetzt.

Das gesamte Quartier wird barrierefrei und für Menschen mit Sehbehinderungen gut nutzbar gestaltet.

Für den Quartiersplatz werden Zufahrtsbeschränkungen vom übergeordneten Straßennetz festgesetzt, da das Überfahren des Platzes nur eingeschränkt möglich sein soll. Die Platzflächen sollen einheitlich gestaltet, öffentlich einsehbar und nutzbar sein. Sie liegen an den Platzrändern z.T. auf privaten Grundstücken und können hier für Außengastronomie oder als Ausstellungsfläche genutzt werden. Es wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen wird bedarfsgemäß über die jeweiligen Anschlüsse an die in den benachbarten Wohngebieten bestehenden Netze erfolgen. Im Planungsgebiet wird eine Fläche für eine Trafostation bereitgehalten.

Die Trinkwasserversorgung des Planungsgebietes erfolgt von den angrenzenden Straßen aus. Die Anschlussleitungen sind für die Versorgung des Gebietes ausreichend.

Die Abwasserentsorgung im Planungsgebiet erfolgt im Trennsystem. Im Regelfall werden Freispiegelleitungen gebaut und das Plangebiet an das bestehende Abwassernetz in der Vogesenallee und in der Ihringheimer Straße angeschlossen. Im Teilbereich Mosrin erfolgt die Ableitung des Abwassers über Druckwasserleitungen, die an das bestehende Netz in der Ihringheimer Straße und Schwimmbadstraße anschließen.

Regenwasserkonzept

Ein Regenwasserkonzept ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Offenburg für das Plangebiet erarbeitet worden.

Die Versickerung unbelasteter Niederschlagswasser kann über eine 30 cm starke belebte Bodenzone erfolgen; weitere Behandlungsmaßnahmen sind in diesem Fall nicht erforderlich. Das Regenwasser im Planungsgebiet wird gefasst und in Retentions- und Versickerungsmulden östlich des Planungsgebietes (Fläche „Klein Allmend“) zurückgehalten und zur Versickerung gebracht. Bei Starkregen erfolgt der Notüberlauf an den Schacht in der Vogesenallee und in der Schwimmbadstraße.

Unterirdische Rigolen sind ebenfalls zulässig, wenn darin ausschließlich Niederschlagswasser versickert werden, die insgesamt mindestens 30 cm belebte Bodenzone passiert haben. Zur belebten Bodenzone gehört in diesem Fall auch begrünte Dachflächen. Wenn hier eine Bodenpassage von 15 cm erfolgt, werden die Spitzenabflüsse reduziert, die Gesamtmenge des abzuleitenden und zu versickernden Niederschlags jedoch nicht wesentlich reduziert.

Da der Abstand der Sohle von Versickerungsanlagen mindestens 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand betragen muss, müssen die Sohlen geplanter Versickerungsanlagen mindesten auf einer Höhen-Kote von 137,00 m über NN angeordnet werden.

Müllentsorgung

Die Erschließungsstraßen des Plangebiets sind so angelegt, dass sie von dreiachsigen Müllfahrzeugen in weiten Teilen befahren werden können, so dass das Bereitstellen der Müllbehälter direkt vor dem Haus möglich ist. Die Radfahrstraße am westlichen Rand des Grünzugs Klein Allmend wird baulich so ausgeführt, dass sie durch Müllfahrzeuge befahren werden kann. Die zum Grünzug hinausgehenden Stichstraßen können auf diesem Weg „bedient“ werden.

Für die Teilbereiche, in denen die Müllbehälter ggf. nicht vor dem Haus abgestellt und eingesammelt werden können, werden im Bebauungsplan Sammelplätze für Abfall festgesetzt. Sie sollen mit einer Verkleidung aus Holz, Stein oder Metall umgeben werden, d.h. eingehaust werden, oder mit einer Hecke eingegrünt werden. Überdachungen oder Abdeckungen der Einhausung sollen begrünt werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Geplant ist ein gemischt genutztes Wohnquartier, das intensiv belebt ist und vorrangig am zentralen Quartiersplatz öffentlichkeitswirksame Nutzungen aufweist. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden dieser Zielsetzung nicht gerecht bzw. bedeuten ein hier nicht erwünschtes Störpotential; sie werden daher im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden entsprechend der Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Kehl im gesamten Plangebiet ausgeschlossen (vgl. Kapitel 3.2).

Für weite Teile des Plangebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben Wohnnutzung sind hier im nördlichen Teil (WA 2) kleinere Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und öffentliche Nutzungen zur Durchmischung des Quartiers erwünscht. Der Versorgung des Gebiets dienend sind insbesondere Nahversorgungseinrichtungen mit einem entsprechenden Sortiment entsprechend der Kehler Liste (siehe Anlage).

Im südlichen Teil soll die Wohnnutzung vorherrschen und eine geringere bauliche Dichte realisiert werden; Läden, Handwerksbetriebe und öffentliche Nutzungen sind hier (WA 4) ausgeschlossen.

Die besonders publikumswirksamen Einrichtungen, insbesondere gastronomische Einrichtungen sollen am Quartiersplatz angesiedelt werden.

Nördlich des Quartiersplatzes wird ein Mischgebiet MI 1 festgesetzt. An der Süd- und Ostseite des Quartiersplatzes ist das Allgemeine Wohngebiet WA 3 festgesetzt.

Hier wird in den Erdgeschosslagen eine Wohnnutzung ausgeschlossen, da diese regelmäßig nicht zu einer intensiven Belebung des umgebenden Straßenraums beiträgt. Vielmehr sollen zur Belebung des Platzes vorrangig gastronomische Nutzungen, Läden, Dienstleistungseinrichtungen und weitere Nutzungen mit regem Besucherverkehr angesiedelt werden, die zu einer positiven Bewertung des Straßenraums beitragen.

Versorgungseinrichtungen (Läden) und gastronomische Einrichtungen, die nicht ausschließlich der Versorgung des Gebiets dienen, werden ausgeschlossen, da diese Kundenverkehre

bewirken, für die die Erschließung und Parkierung im Plangebiet nicht ausgelegt ist und die über Verkehr ein zu hohes Störpotential entfalten.

Für die Teilfläche des Gewanns Mosrin wird ein Allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzt. Ziel ist hier die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers mit vereinzelter Nicht-Wohnnutzung, aber ohne starken Verkehr durch Besucher, Kunden etc. In der Konsequenz werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Sie sollen an anderer leicht zugänglicher und einsehbarer Lage im Quartier verortet sein.

Kleinere nicht störende Handwerksbetriebe werden zugelassen, da diese zu einer Durchmischung beitragen; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind demgegenüber nur ausnahmsweise zulässig, da von ihnen regelmäßig ein etwas höheres Störpotential ausgeht und der deutlich überwiegende Wohncharakter auf dem Gewinn Mosrin beibehalten werden soll.



Abb. 15: Veranschaulichung des nördlichen Teils des Quartiers

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dichte und Höhe der Bebauung. Er setzt in weiten Teilbereichen die nach § 17 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl fest. Damit wird die angestrebte städtebauliche Dichte erreicht und ein hoher Versiegelungsgrad des Gebiets vermieden.

Der Bebauungsplan trifft ebenfalls Festsetzungen zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie in Teilbereichen zur Geschossflächenzahl. Ziel ist es dabei, die gestalterischen Grundgedanken des städtebaulichen Rahmenplans mit bauleitplanerischen Mitteln

umzusetzen. Dazu zählt eine in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verlaufende Variation der Gebäudehöhe und Intensität der Bebauung.

Für den Teilbereich „Gewann Mosrin“ ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen, die sich in Bezug auf Dichte und Höhe in den Bestand westlich der Ihringheimer Straße einfügt, indem eine moderate Verdichtung angestrebt wird. Die zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen beträgt 11,0 m; in dem nördlich liegenden Baugebiet Erlenwörth setzt der dort geltende Bebauungsplan 10,5 m fest.

Im WA 3 und MI 1 wird eine Überschreitung der gem. § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl zugelassen, um auf den Flächen rund um den Quartiersplatz eine intensive Bebauung und städtebauliche Einfassung des Platzrandes und damit die Umsetzung eines hochwertigen, aus einem Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen. Die mit dem städtebaulichen Konzept verfolgten Ziele lassen sich in diesem Teilbereich des Bebauungsplans bei knappem Zuschnitt der Grundstücke nicht auf eine andere Weise verfolgen.

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,8 wird unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO in den betroffenen Teilbereichen sichergestellt, dass mindestens 20 % des Grundstücks unversiegelt bleiben. Ein schonender Umgang mit Grund und Boden kann im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Konzentration der baulichen Nutzung an einer Stelle erreicht werden.

Die zulässige Geschossfläche kann durch Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen oder Abfallbehälter ausnahmsweise um bis zu 10% überschritten werden, damit die angestrebte städtebauliche Dichte bei gleichzeitig hoher Flexibilität in der Vermarktung und Bebauung der Grundstücke realisiert werden kann. Diese Regelung wird insbesondere für die Eckgrundstücke im dichter zu bebauenden nördlichen Teil des Gewanns Schneeflären zur Anwendung kommen.

Mit den festgesetzten Werten für die GRZ und die GFZ werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und es werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden:

- Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten
- Belichtung und Besonnung von Wohnungen und Arbeitsstätten
- In den Blockinnenbereichen können größere Grünflächen im Zusammenhang hergestellt und teilweise gemeinsam genutzt werden. Der nach § 9 LBO erforderliche Platz für Kinderspielflächen ist hier vorhanden.
- Der ruhende Verkehr kann größtenteils störungsfrei unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden.

In weiten Teilen des Plangebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese trägt zu einer Auflockerung und Durchgrünung der Bebauung bei.

Im nördlichen, intensiver zu bebauenden Teil des Gewanns Schneeflären wird teilweise eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind hier Gebäude mit mehr als 50 m Länge, die jeweils den seitlichen Grenzabstand einhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen, in Teilen auch Baulinien festgesetzt. Baulinien dienen jeweils der Herausbildung klarer städtebaulicher Kanten zu den öffentlichen Räumen, die an den entsprechenden Stellen (Quartiersplatz, zentrale Achsen) ein besonderes Gewicht für die Herausbildung einer Quartiersidentität besitzen und daher baulich betont werden sollen. Um eine gestalterische Vielfalt und Freiheit in der Architektur zuzulassen, werden Ausnahmeregelungen von der Einhaltung der Baulinien, z.T. auch den Baugrenzen, getroffen.

5.4 Höhe der Gebäude und des Baugeländes

Im Baugebiet werden im zentralen, dichter zu besiedelnden Teil Gebäude mit einer maximalen Höhe von 14,0 Metern festgesetzt. Im Bereich des Gewanns Mosrin und im südlichen Teil des Plangebiets sind Gebäude mit einer maximalen Höhe von 11,0 m zulässig. Als Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung sind jeweils die vor dem Gebäude liegende Erschließungsstraße und die Attika bzw. der Dachfirst festgesetzt. Für technische Aufbauten werden gesonderte Regelungen getroffen, damit diese aus dem öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

Die Höhenfestsetzungen führen auf der einen Seite zu einem einheitlichen Erscheinungsbild des Quartiers und lassen eine Gliederung in dichter und weniger dicht besiedelte Teile zu.

Die Nutzung der Dächer mit Dachterrassen ist explizit erwünscht, um eine intensive Belegung aller öffentlichen und halböffentlichen Flächen zu erreichen. Vorzugsweise sollen die Dachflächen gemeinschaftlich durch die Bewohner genutzt werden. Um das Ziel einer abwechslungsreich strukturierten Dachlandschaft zu erreichen und Maßnahmen zur Dachbegrünung umsetzen zu können, ist die Größe der Dachterrassen auf 30 m² begrenzt.

Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen werden getroffen, um die dargestellte Erschließung einschließlich der Entwässerung zu ermöglichen sowie auf ein einheitliches Erscheinungsbild und eine möglichst barrierefreie Gestaltung des Quartiers hinzuwirken.

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 135,1 m ü. NN. Die Unterkante der Tiefgarage bzw. des Kellers darf diese Tiefenlage nicht unterschreiten, um nicht das Grundwasser zu gefährden und um eine Gefährdung der Gebäude durch hoch anstehendes Grundwasser zu minimieren.

Baumaßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstands bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellen. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässeränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde.

Zur Realisierung des vorgesehenen Entwässerungskonzepts (Sammlung, Versickerung und Ableitung des Regenwassers) wird für die Erdgeschossfußbodenhöhe ein Abstand von 15 cm zum Bezugspunkt festgesetzt. Trotz der durch die Geländehöhe vorgegebenen Zwangspunkte ist damit flexibel eine Entwässerung der Dachflächen in verschiedene Richtungen ermöglicht. Gleichzeitig können mobilitätsgerechte Zugänge zu den Gebäuden hergestellt werden (max. 6% Rampenneigung).

Im Wechselspiel zwischen dem Interesse eines möglichst großen Abstands aller Gebäudeteile vom Grundwasserspiegel einerseits und der Vermeidung großer Abstände der Erdgeschosse von den umgebenden Geländehöhen andererseits wird die maximale Höhenlage der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses auf 0,7 m über den zugehörigen Erschließungsstraßen festgesetzt. Bei vollem Ausschöpfen dieser Festsetzung und Bau eines Kellers bzw. einer Tiefgarage mit ca. 2,5 m lichter Raumhöhe haben alle Gebäudeteile einen Abstand von 0,5 m zum mittleren Grundwasserstand. Damit bestehen ausreichende Spielräume bei der Ausgestaltung der baulichen Anlagen unter der Erdoberfläche.

5.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Einfahrten

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur räumlichen Verortung und zur äußeren Gestaltung von Stellplätzen und Garagenanlagen, Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen sowie untergeordneten Nebenanlagen. Ziel ist, damit für ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild in einem Gebiet zu sorgen, das als Wohnquartier als Ganzes wahrgenommen werden soll.

Tiefgaragen und deren Zu- und Abfahrten sind auf den straßenabgewandten Freiflächenanteilen der Grundstücke nicht zulässig, da sie hier zu einer Verlärmung der Innenbereiche führen würden, die Qualität der privaten Freiflächen herabsetzen würden, zusammenhängende versiegelungsfreie Bereiche zerschneiden würden und nicht mit dem dargestellten Konzept der Sammlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser vereinbar wären.

Um die Zahl von öffentlich sichtbaren baulichen Nebenanlagen mit rein technischer Funktion zu reduzieren, werden Vorgaben über die Lage von Notausgängen aus Tiefgaragen sowie Abluftöffnungen und Zuluftanlagen von Tiefgaragen getroffen. Ein Bezug zur Grünordnung wird hergestellt.

Liegen vor dem Grundstück öffentliche Flächen zur Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, können über diese hinweg im Einzelfall eine Zuwegung und eine Zufahrt zu Stellplätzen und Carports von Einzel- und Doppelhäusern sowie zu Stellplatzanlagen und Tiefgaragen von Mehrfamilienhäusern zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass eine andere Zufahrtsmöglichkeit nicht besteht oder nur unter erschwerten Umständen hergestellt werden kann. Die Funktionsfähigkeit der Flächen zur Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser muss dabei erhalten werden, da es sich um ein zusammenhängendes System für das Gesamtgebiet handelt. Die bauliche Ausführung der Zufahrten ist mit der Stadt Kehl bzw. den TDK abzustimmen.

Je Wohneinheit werden in der ab 01.03.2015 geltenden Landesbauordnung zwei Fahrradabstellplätze gefordert. Die Fahrradstellplätze sollen so hergestellt sein, dass Fahrräder unterschiedlicher Art und Größe standsicher eingestellt werden können. Die Gefahr von Beschädigungen soll minimiert sein. Der Fahrradrahmen soll mit einem Bügelschloss diebstahlsicher am Abstellplatz befestigt werden können.

5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die Erschließung aller Grundstücke zu gewährleisten und eine flexible Einteilung der Baugrundstücke zu ermöglichen, werden in Teilbereichen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet.

Zum Schutz der Leitungen dürfen auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen weder bauliche Anlagen errichtet, noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

5.7 Energie, Brennstoffe

Die Verwendung fossiler Brennstoffe zum Heizen und Kühlen der Gebäude sowie zur Erzeugung von Warmwasser wird im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Damit wird ein Beitrag zum allgemeinen Umweltschutz gem. § 1 Abs. 5 BauGB geleistet und aktiv Umweltvorsorge betrieben.

In Kehl herrschen südliche bis südwestliche Winde vor. Über das Plangebiet wird Frischluft in die Stadt geleitet bzw. Luftbelastungen würden von hier aus in die gesamte Kernstadt getragen. Unmittelbar nördlich des Plangebiets liegen eine Klinik, zahlreiche öffentliche Einrichtungen z.B. zur Kinderbetreuung, Schulen, Altenpflegeeinrichtungen sowie größere Wohnquartiere. Das Entstehen von Staub, Rauch, Kohlenwasserstoffen, Schwefeldioxid, Stickoxiden etc. im Plangebiet soll verhindert werden, um weder hier noch in den nördlich gelegenen sensiblen Gebieten einen zusätzlichen Schadstoffeintrag zu erzeugen.

Die in Kehl und Straßburg vorhandenen Industrieanlagen haben bereits zu einer starken Belastung der Luft geführt.

Das Baugebiet Schneeflären soll entsprechend der planerischen Grundkonzeption den Ausbau und die Nutzung regenerativer Energien zur Gebäudeheizung und -kühlung sowie

zur Warmwassererzeugung fördern. Mit der Energieerzeugung verbundene Emissionen sollen reduziert werden.

In dem Heizkraftwerk in der Richard-Wagner-Straße wird auf Basis von Kraft-Wärme-Kopplung umweltschonend und kostengünstig Wärme und Strom erzeugt. So kann langfristig eine sichere und kostengünstige Versorgung mit Wärme gewährleistet werden. Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich soll mit Nahwärme aus dem Blockheizkraftwerk versorgt werden.

Da aufgrund der hohen Baukosten und des Wärmeverlustes im Netz eine solche Lösung nur funktioniert, wenn alle Haushalte an das Wärmenetz angeschlossen werden, wird (kauf-)vertraglich und über den Eintrag einer Unterlassungsdienstbarkeit in das Grundbuch dauerhaft gesichert, dass alle Bauherren im gekennzeichneten Teil des Baugebiets einen Anschluss an das Nahwärmenetz bekommen. Der Einsatz thermischer Solaranlagen zur Wärmeerzeugung ist zulässig.

Außerhalb dieses Bereichs sollen vorzugsweise regenerative Energien zur Gebäudeheizung und -kühlung sowie zur Warmwassererzeugung genutzt werden. Der Anschluss an das Erdgasnetz ist hier möglich und zulässig.

Nach dem in Baden-Württemberg am 1.1.2008 in Kraft getretenen Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) muss die Wärmeversorgung bei Neubauten, für die ab 1. April 2008 die Bauunterlagen erstmalig eingereicht wurden, zu mindestens 20 Prozent über erneuerbare Energien wie Sonnenenergie, Erdwärme und Wärmepumpen oder Biomasse gedeckt werden.

5.8 Schallschutz

Das Schallgutachten von IBS vom 09.09.2015 fordert die Errichtung einer mindestens 5,0 m hohen Lärmschutzwand zwischen den Tennisplätzen und der Wohnbebauung und die Festsetzung von zwingend zweigeschossigen, zeitlich vorgezogen zu errichtenden Gebäuden. In diesen beiden Gebäuden sind Gebäudeöffnungen (Fenster, Türen) in Aufenthaltsräumen im 1. Obergeschoss in Richtung des Tennisplatzes (Westen) ausgeschlossen, um den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Aufgrund der Schallbelastung durch die äußeren Erschließungsstraßen und die angrenzenden Sport-, Freizeit- und Schulnutzungen werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:1989-11 festgesetzt, in denen in Abhängigkeit von der Art der Raumnutzung jeweils unterschiedliche erforderliche Gesamtschalldämmmaße der jeweiligen Außenbauteile nachgewiesen werden müssen.

5.9 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet kann bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) mit Wasserständen deutlich über den hundertjährlich zu erwartenden Hochwasserereignissen oder bei einem Versagen des Hochwasserschutzes (Dammbruch) überflutet werden.

Zu berücksichtigen ist dabei zum einen, dass nahezu die gesamte Kehler Gemarkung bei einem extremen Hochwasserereignis überschwemmungsgefährdet ist. Bei einem HQ_{extrem}-Ereignis nicht überflutete Flächen stehen als Alternative zur Entwicklung im Gebiet Schneeflären nicht zur Verfügung.

Zum anderen muss das Geländeniveau im Plangebiet aus technischen Gründen zur Herstellung der Erschließungsinfrastruktur und Entwässerung gegenüber dem heutigen Stand deutlich erhöht werden. Es liegt dann zukünftig über der bei einem hundertjährlich auftretenden Hochwasserereignis überfluteten Geländehöhe (ca. 138,2 m üNN), wenn Hochwasserschutzeinrichtungen bei der Prognose unberücksichtigt bleiben. Die Gefährdung von Leben sowie erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden werden dementsprechend auch bei

extremen Hochwasserereignissen im Plangebiet eine begrenzte Wirkung entfalten und nicht über das im übrigen Stadtgebiet zu erwartende Maß hinausgehen.

Konkrete bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser sind gemäß dem geltenden Wasserrecht im Plangebiet nicht erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erscheinen daher den Belangen des Hochwasserschutzes angemessen.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden sollen. Möglichkeiten zur Information über das Thema werden an dieser Stelle genannt.

5.10 Öffentliche Grünflächen, Pflanzmaßnahmen

Das Konzept für den Freiraum verfolgt folgende Ziele:

- Entwicklung eines zentralen identitätsstiftenden Quartiersplatzes im Nordwesten, einschließlich einer Achse zum südlichen Quartierseingang,
- Erschaffung eines großen zusammenhängenden Parks für extensive Erholung und Regenwasserbewirtschaftung, eingebunden in den bestehenden Grünzug,
- Erschaffung identitätsstiftender Aufenthaltsbereiche, die z.B. als Spielplätze genutzt werden können,
- Vernetzung des Quartiers und Verknüpfung mit angrenzenden Quartieren über fußläufige Wegeverbindungen und Mischverkehrsflächen,
- Erhalt und Einbindung des Baumbestands entlang der Vogesenallee, Iringheimer Straße und im südlichen Klein Allmend,
- Renaturierungsmaßnahmen, z.B. des vorhandenen Grabens im „Klein Allmend“.

Über die Hauptachse wird der Quartierseingang im Süden mit dem Platz im Norden verkehrstechnisch, gestalterisch und thematisch verbunden. Der Verbindungsgehweg ist breiter, mit Bäumen beschattet und durch eine Grünfläche (Mulde) von der Straße abgetrennt.



Abb. 16: Öffentliche Grünflächen

Für die öffentlichen und privaten Flächen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Auswahl der zu verwendenden Pflanzenarten der mehrjährigen Gehölzpflanzen. Ziel ist hierbei insbesondere, den Anteil heimischer bzw. standorttypischer Pflanzenarten zu erhöhen. Die Beimischung nicht heimischer Arten ist in einem begrenzten Rahmen zulässig, um die Vielfalt der Freilächengestaltung zu erhöhen. Das Anpflanzen von Blumen, Stauden, Kräutern etc. und die Anlage von Rasenflächen sind darüber hinaus ohne einschränkende Festsetzungen möglich.

Zur Ergänzung des vorhandenen Baumbestands und für ein einheitliches Erscheinungsbild sind entlang der Ihringheimer Straße und des Eingangs zur Schwimmbadstraße auf den privaten Grundstücksflächen Spitzahornbäume zu pflanzen. In der Schwimmbadstraße wird die straßenbegleitende Baumpflanzung auf öffentlichen Flächen fortgesetzt.

5.11 Natur und Landschaft

Von der Grundausrichtung her, soll das Gebiet Schneeflären als nachhaltiges Stadtquartier mit hoher städtebaulicher Qualität entwickelt werden. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen, die insbesondere den Umweltgütern Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Tiere und Pflanzen zugutekommen. Dazu gehören u.a.:

- der Schutz des Mutterbodens,
- der Einbau wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien,
- Fassadenbegrünung und Dachbegrünung,
- der Erhalt bestehender Bäume,
- der Einbau bzw. Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel zur Beleuchtung des öffentlichen Raums

6 Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachgestaltung und Niederschlagswasserkonzept

Für ein einheitliches Erscheinungsbild des Quartiers sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig. Technische Dachaufbauten und –einbauten werden aus demselben Grund eingeschränkt.

Die festgesetzten Dachformen ermöglichen zudem eine Nutzung der Dachflächen als Terrassen sowie die Begrünung von Dachflächen, um positive Wirkungen für den lokalen Klima- haushalt, den Wasserhaushalt und die Artenvielfalt zu erreichen. Der festgesetzte Umfang (mindestens 70 bzw. 50% der Dachflächen) und die festgesetzte Art der Dachbegrünung (mind. 15 cm Substratschicht) ermöglichen die Begrenzung der zur Sammlung und Versickerung des Niederschlagswasser notwendigen Mulden im Grünzug Klein Allmend auf eine Gesamtgröße von ca. 2.600 m². Das Regenwasserkonzept kann damit umgesetzt werden. Der Grünzug bleibt für andere Zwecke nutzbar und kann attraktiv gestaltet werden.

Da die Verwendung von Photovoltaikanlagen Auswirkungen auf die Standortbedingungen der Dachbegrünung hat (Belichtungs- und Feuchtigkeitsgradienten), werden Festsetzungen zur Montagehöhe und -abstand der Panels getroffen.

Da das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort gesammelt und zum Teil versickert, zum Teil gedrosselt und in den Vorfluter eingeleitet werden soll, sind Dacheindeckungen sowie Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen nicht zulässig.

6.2 Fassadengestaltung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die die Lage und bauliche Kubatur der Gebäude restriktiv bestimmen, um für ein einheitliches Erscheinungsbild des Quartiers zu sorgen. Bei der Gestaltung der Fassaden sollen im Gegenzug Freiheiten der architektonischen Ausgestaltung entstehen, um die Individualität der Bauten und deren Bewohner zu betonen. Das Quartier vermittelt somit gleichzeitig den Eindruck einer stimmigen Geschlossenheit und einer lebendigen Vielfalt.

Technische Anlagen wie Antennen, Satellitenempfangsanlagen etc. stören diesen Gesamteindruck und werden daher ganz ausgeschlossen oder auf die nicht öffentlich einsehbaren Fassaden begrenzt.

6.3 Werbeanlagen

Von Werbeanlagen geht häufig eine visuelle Störwirkung aus, die im Baugebiet weitestgehend vermieden werden soll. Werbeanlagen sind daher nur an der Stätte der Leistung als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe zulässig. Ihre Größe und Form wird im Bebauungsplan begrenzt. Bestimmte Typen von Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

6.4 Einfriedungen

Das Wohnquartier soll eine intensive Durchmischung der Bewohner und eine lebendige Vielfalt des Bewohnerlebens ermöglichen. Einfriedungen von Grundstücken sind daher nur im Rahmen eines Sichtschutzes von Terrassen und Freisitzen möglich. Im Übrigen sollen bauliche Anlagen und private wie öffentliche Freiflächen für Bewohner und Besucher ganz oder überwiegend einsehbar bleiben.

Für bestimmte Projekte mit sozialem Charakter ergibt sich aufgrund der Bedürfnisse der Bewohner die Notwendigkeit, den Freibereich komplett einzufrieden. Hierfür ist in den textlichen Festsetzungen eine entsprechende Regelung vorgesehen.

Ebenso ist es erforderlich, die Funktionsfähigkeit der Flächen zur Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, die auf privaten wie auf öffentlichen Flächen liegen, zu sichern. Der Bebauungsplan trifft aus diesem Grund einschränkende Festsetzungen für die Art der Einfriedung zu diesen Flächen hin.

6.5 Gestaltung öffentlicher und privater Freiflächen

Die bauliche Dichte des Quartiers bewirkt einen sparsamen Umgang mit der Fläche. Die verbleibenden Freiflächen sollen intensiv begrünt werden, um einen gestalterischen Ausgleich zu schaffen und positive Effekte für die Umweltgüter hervorzurufen.

Dementsprechend sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme von Zugängen, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätzen gärtnerisch anzulegen und mit vorzugsweise heimischen Laubbäumen, Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Begrünung sind Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche mit einer Substratschicht von mindestens 0,6m zu bedecken.

Für öffentliche und private Freiflächen werden Pflanzfestsetzungen getroffen.

Oberirdische Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Anlage: Sortimentsliste der Stadt Kehl

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken • Bücher • Büromaschinen (ohne Computer) • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Elektrogroßgeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haushaltswaren/ Bestecke • Haus-/ Heimtextilien, Stoffe • Kosmetika und Parfümerieartikel • Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik und Akustik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Erde/ Torf • Farben, Lacke • Fahrräder und Zubehör • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Herde/ Öfen • Holz • Installationsmaterial • Kinderwagen und -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Möbel (inkl. Büromöbel) • motorisierte Fahrzeuge • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel • Zubehör für motorisierte Fahrzeuge aller Art
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Nahrungs-/ Genussmittel¹ • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör 	

Quelle: Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kehl, Dezember 2012

¹ Ein Getränkemarkt ist an nicht integrierten Standorten ausnahmsweise zulässig, wenn dort Getränke weit überwiegend als Kistenware/ Gebinde angeboten werden und zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten/ Gebinde) auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt sind.

Teil B – Umweltbericht

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

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

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

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Es soll ein Wohngebiet entwickelt werden, das in besonderem Maße den heutigen Anforderungen an Städtebau, Architektur, Wohnen, Umwelt und Freiraum sowie Verkehr gerecht wird. Die entsprechenden Anforderungen, speziell auch zum Thema Umwelt und Energie, sind in Kapitel 5 formuliert worden und werden, soweit möglich, über Festsetzungen im Bebauungsplan verankert.

Der Bebauungsplan setzt in weiten Teilen des Geltungsbereichs Allgemeines Wohngebiet fest und lässt hier zwei- bis viergeschossige Gebäude in Punkt-, Zeilen- und offener Blockbauweise zu. Die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt und ermöglicht eine maßvolle Dichte (ca. 45 bis 50 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland).

In untergeordneten Teilen werden Mischgebiete festgesetzt. Hier sind Geschäfts- und Büronutzungen sowie, in eingeschränktem Umfang, Handel und Gastronomie zulässig. Anlagen mit öffentlichkeitswirksamer Nutzung werden ebenfalls zugelassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 12 ha und teilt sich auf in ca. 6,4 ha Nettobauland, 3,1 ha Verkehrsflächen (darunter 1,2 ha Verkehrsflächen im Bestand), 2,1 ha Grünflächen sowie 0,2 ha für technische Anlagen. Neben der baulichen Nutzung nehmen damit die Grün- und Erholungsflächen, die gleichzeitig eine wichtige Rolle im Entwässerungskonzept und in der Umweltbilanz spielen, eine wichtige Rolle ein.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes, die für die Aufstellung des Bebauungsplans von Bedeutung sind, sowie die Art, in der sie berücksichtigt worden sind, werden im Folgenden nach Schutzgütern geordnet dargestellt.

Für das **Schutzgut Mensch** sieht das Baugesetzbuch in § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) die Berücksichtigung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit als Belange des Umweltschutzes vor. Konkretere Ziele sind in den Schutzzielen für die gesamte biotische und abiotische Umwelt zu sehen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), insbesondere aber in der Vermeidung und Verminderung von gesundheitsschädlichen Immissionen.

Detailliertere Regelungen zum Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) finden sich im Bundesimmissionsschutzgesetz und den zugehörigen Verordnungen. Die TA Lärm zielt auf den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge ab. Die DIN 18005 benennt als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung einen ausreichenden Schallschutz, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

Für die Beurteilung, ob die menschliche Gesundheit durch die Planung betroffen sein könnte, wurden das Altlastenkataster der Stadt Kehl und eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan herangezogen.

Das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** findet seine Berücksichtigung insbesondere im Bundesnaturschutzgesetz und im Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg. So sieht § 1 BNatSchG vor: "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)."

Das Baugesetzbuch unterstreicht zudem, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Dazu gehören insbesondere:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie
- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommene naturschutzrechtliche Bilanzierung des Bebauungsplans (siehe Anlage) berücksichtigt die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen, beinhaltet eine artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie eine besondere Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope.

Das Bundesbodenschutzgesetz definiert für das **Schutzgut Boden** als Ziele den langfristigen Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als

- Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),
- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,
- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen

und fordert den Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen sowie die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. Zusätzlich macht das Baugesetzbuch den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden zum Ziel der Bauleitplanung (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Die Entwicklung des Wohngebiets Schneeflären genießt in der Stadt Kehl unter anderem deshalb eine hohe Präferenz, weil das Gebiet zentral gelegen ist und eine verdichtete Siedlungsentwicklung auch unter Berücksichtigung des Wohnungsmarkts ermöglicht. Gleichwohl werden mit einer Entwicklung des Gebiets Böden dauerhaft versiegelt und gehen Bodenfunktionen verloren. Dies ist in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s.o.) entsprechend berücksichtigt worden. Die Einschätzung der Gefährdung dieses Schutzguts stützt sich auf die vor Ort gewonnenen Erkenntnisse.

Umweltschutzbezogene Ziele für das **Schutzgut Wasser** werden im Wasserhaushaltsgesetz des Bundes definiert (vgl. § 1a WHG):

- die Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen,
- deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit,
- die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt,
- die sparsame Verwendung des Wassers sowie
- die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit und zum Nutzen Einzelner.

Der Hirschgraben im östlichen Teil des Plangebiets führt zeitweilig Wasser. Er soll erhalten bleiben; die natürlichen Funktionen sollen gestärkt werden und der Graben gestalterisch in die Freiflächen integriert werden.

Für das **Grundwasser** finden sich detailliertere Zielsetzungen im § 33a WHG:

„Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird, alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden, ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung gewährleistet und ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand [...] erhalten oder erreicht wird“ (§ 33a WHG).

Der mittlere und der maximale Grundwasserstand für das Gebiet sind bekannt. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen.

Ziele des Klimaschutzes werden u.a. im Umweltplan Baden-Württemberg, im Klimaschutzkonzept 2010 und im Energiekonzept 2020 des Landes Baden-Württemberg sowie im Erneuerbare-Wärme-Gesetz definiert. Die Klimaschutzziele auf nationaler Ebene sind im Integrierten Energie- und Klimaschutzprogramm (IEKP) der Bundesregierung verankert.

Die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet soll hohen Ansprüchen an den Klimaschutz gerecht werden. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen.

Für das **Schutzgut Luft** bestimmen das Bundesimmissionsschutzgesetz und die zugehörigen Verordnungen, dass Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) zu schützen sind sowie dem Entstehen von Immissionen vorgebeugt werden muss. Unter Immissionen werden dabei Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen verstanden (vgl. §§ 1 und 3 BImSchG).

Die TA Luft fordert zudem, dass Techniken und Maßnahmen anzuwenden sind, mit denen die Emissionen in die Luft, das Wasser und den Boden vermieden oder begrenzt werden und dabei ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt erreicht wird (vgl. TA Luft Nr. 5.1.3).

Informationen über die Belüftung des Gebietes sind vorhanden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigen diese entsprechend.

Für das **Schutzgut Landschaft** finden sich Regelungen im Bundesnaturschutzgesetz und im Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg, die hinwirken auf: Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft (vgl. § 1 BNatSchG und § 1 NatSchG).

Die Abschätzung zur Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist über eine Ortsbegehung und Aufnahme der vorhandenen Landschaftsmerkmale geschehen.

Die Ziele des Umweltschutzes sind darüber hinaus in Fachplänen festgelegt. Aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein von 1995 und der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Kehl von 2004 lassen sich jedoch keine über die genannten Punkte hinausgehenden Vorgaben ableiten. Hier ist zudem zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden soll.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsituation

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Kehler Kernstadt und ist nahezu vollständig von Bebauung umschlossen. Die westlich und östlich angrenzenden Wohnquartiere Kronenhof, Wolfgrube und Niedereich haben jeweils einen eigenen Charakter mit unterschiedlichen baulichen Dichten und Bebauungstypologien. Sie sind durch von Bebauung freigehaltene Grünzäsuren voneinander abgetrennt. Der Bereich nördlich des Gewanns Schneeflären und das Gewann Mosrin liegen auf einer west-östlich verlaufenden Achse mit zahlreichen Bildungs-, Betreuungs- und Freizeiteinrichtungen.

Das Plangebiet ist weit überwiegend unbebaut und wird ackerbaulich genutzt. Im Gewann Mosrin und im südlichen, heute zum Gartenbaubetrieb gehörenden Bereich finden sich in

den Gärten und auf den Betriebsflächen kleinere, einfach gehaltene Nebengebäude (Garten- und Gewächshäuser, Lagerschuppen).

Naturräumlich kann der Standort als Übergangsbereich zwischen Rheinaue und Niederterrasse eingeordnet werden. Vorherrschend sind die ackerbauliche Nutzung, Gärten, Pflanzflächen des Gartenbaubetriebs sowie Obst- und Laubbaumreihen.

Das Plangebiet kann in verschiedene Teilflächen unterteilt werden:

- Die von der Ihringheimer Straße und der Vogesenallee belegten Flächen bleiben im Wesentlichen erhalten. Es handelt sich um großteils versiegelte Verkehrsflächen mit z.T. altem Baumbestand an den Straßenrändern.
- Auf dem Gewinn Mosrin im Nordwesten sind private Gärten angelegt. Eine der Hecken ist als Biotop i.S.d. § 32 NatSchG klassifiziert.
- Der Kernteil des Plangebiets, das Gewinn Schneeflären, ist bis auf Höhe des Gartenbaubetriebs (bis einschließlich Flst. Nr. 3373) ackerbaulich genutzt. Im Norden und Westen schließen sich zu den dort liegenden Erschließungsstraßen 5 bis 15 m breite Randbereiche mit einer Krautvegetation und z.T. altem Baumbestand an. Zentral auf dem Gewinn Schneeflären liegt ein als Biotop i.S.d. § 32 NatSchG klassifiziertes Feldgehölz. Weiter im Süden findet sich auf den Ackerflächen eine weitere Baumgruppe aus sieben mittelgroßen Bäumen.
- Südlich an den Kernteil des Plangebiets schließt sich das Gelände des Gartenbaubetriebs an. Hier finden sich Obstbaumpflanzungen, Nutz- und Zierpflanzen sowie betriebsnotwendige Flächen und Nutzungen, z.B. Lagerflächen für Erde.
- Der Grünzug Klein Allmend im Osten des Plangebiets liegt ca. 0,5 bis 1,0 m tiefer als das Gewinn Schneeflären und wird extensiv bewirtschaftet (Mähwiese). Am östlichen Rand verläuft der Hirschgraben, der bei Niederschlagsereignissen Wasser führt.

2.2 Nullvariante

Ohne die dargestellte bauliche Entwicklung, die über den Bebauungsplan ermöglicht werden soll, würden die Bestandsnutzungen im Wesentlichen erhalten bleiben. Der Gartenbaubetrieb hat bereits Flächen für eine Verlagerung erworben, so dass hier auch ohne die bauliche Entwicklung eine Aufgabe der Nutzung in Zukunft zu erwarten ist.

Der Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet bliebe bei dieser Nullvariante entsprechend gering. Die Bodenfunktionen und Habitatfunktionen könnten im Wesentlichen aufrechterhalten werden. Ebenso würden die Funktionen für den Klimahaushalt und die Biotope nahezu unverändert erhalten bleiben.

Die landwirtschaftliche Nutzung des Gewinns Schneeflären ist aus Umweltsicht kritisch zu sehen, da die Artenvielfalt auf der Fläche deutlich eingeschränkt bleibt, die Bodenfunktionen durch eine Bearbeitung mit Maschinen und eine Verdichtung des Bodens eingeschränkt bleiben und über den Einsatz von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln etc. Einträge in den Wasserhaushalt zu erwarten sind. Dementsprechend würde in der Nullvariante eine intensivere landwirtschaftliche Nutzung der Flächen des Gartenbaubetriebs auch hier zu Einschränkungen bei den natürlichen Funktionen führen.

Der durch die Bevölkerungsentwicklung vorherrschende Druck auf dem Kehler Wohnungsmarkt müsste in der Nullvariante an anderer Stelle durch Flächenausweisungen kompensiert werden. Ansonsten könnte die Nachfrage nicht im Bestand gedeckt werden. Das Plangebiet genießt aufgrund seiner zentralen Lage und stadträumlichen wie verkehrlichen Einbindung allerdings die höchste Priorität bei der Entwicklung von Wohnbauflächen in Kehl – das gilt insbesondere auch unter Umweltgesichtspunkten (Möglichkeit der Realisierung einer höheren Baudichte als auf Alternativstandorten, guter ÖPNV-Anschluss, Nähe zu Bildungs-, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen etc.). Die mit der baulichen Entwicklung eines Alternativstandorts verbundenen Umweltauswirkungen können nicht genau prognostiziert werden – es ist jedoch zu erwarten, dass sie mindestens ähnlich groß sein werden wie im Plangebiet, da keine Brachflächen mit geringer ökologischer Qualität für eine Entwicklung zur Verfügung stehen.

2.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Die Einstufung erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Bedeutung.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Bestand keine Wohngebäude. Auf dem Gelände des Gartenbaubetriebs halten sich im Tagzeitraum zeitweilig Menschen auf. Eine Lärmbelastung durch die Vogesenallee und die Ihringheimer Straße sowie die im Westen und Norden liegenden Schul-, Sport- und Freizeitnutzungen ist bereits im Bestand vorhanden und wird auch zukünftig auf die hier ausgeübten Nutzungen einwirken.

Bewertung

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über Altlasten im Boden kann mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden, da das städtische Altlastenkataster im Geltungsbereich des Bebauungsplans keinerlei Einträge aufweist.

Aufgrund der Schallbelastung durch angrenzende Sport- und Freizeitnutzung wird im westlichen Bereich des Gebiets Mosrin die Errichtung einer Schallschutzeinrichtung von 5 m Höhe entlang der nordwestlichen Begrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Zusätzlich werden in demselben Teilbereich auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung weitere Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse (zwingend 2), zur zeitlichen Abfolge der Bebauung und zur Ausrichtung der Aufenthaltsräume getroffen, um einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten.

Die durch den zusätzlichen Verkehr ausgelösten Lärmbelastungen werden im Schallgutachten als relativ gering eingestuft.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden auf dieser Grundlage besondere Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen der Gebäude gestellt. Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten, unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit und aus Gründen der technischen Wirksamkeit zur Erzielung des notwendigen Schallschutzes setzt der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen fest (Schallschutzfenster und/oder Lüftungseinrichtungen).

2.3.2 Schutzgut Boden

Bestand

Große Teile des Planungsgebiets werden intensiv ackerbaulich genutzt. Die im Bestand versiegelten Flächen der Vogesenallee und der Ihringheimer Straße bleiben auch weiterhin versiegelt. Der im Osten verlaufende Grünzug Klein Allmend wird in ähnlicher Ausdehnung und Lage erhalten.

Bewertung

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung liegt eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl bedeutet die Umwandlung in Siedlungsflächen einen Verlust der Bodenfunktionen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird entsprechend der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO) bilanziert. Ein Ausgleich findet an anderer Stelle im Stadtgebiet statt, da ein gleichwertiger und gleichartiger Ersatz vor Ort nicht vorgenommen werden kann.

Um unvermeidbare Eingriffe in den Boden so gering wie möglich zu halten, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Verringerung der Versiegelung auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen, z.B. fordert er wasserdurchlässige Beläge auf privaten Flächen.

2.3.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Neben dem Hirschgraben, der zeitweilig Wasser führt und sich in nord-südlicher Richtung in der Grünzone Klein Allmend erstreckt, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine vorhandenen Oberflächengewässer.

Das Grundwasser ist hoch anstehend. Der mittlere Grundwasserstand liegt mit 135,14m weniger als 3 Meter unterhalb der geplanten, d.h. aufgeschütteten Geländeoberfläche.

Bewertung

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wurde bereits im Rahmen des Landschaftsplans als gering eingestuft. Zudem ist die Grundwassergefährdung durch Emissionen grundwassergefährdender Stoffe bei der geplanten überwiegenden Wohnnutzung als gering einzuschätzen.

Die geplante Bebauung bedeutet zwar eine verringerte Grundwasserneubildungsrate, jedoch sieht das Konzept vor, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort gehalten und über eine belebte Bodenzone versickert wird.

Der Hirschgraben soll renaturiert werden, so dass die Wasserführung im positiven Sinne verändert wird. Die Wasserqualität wird durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt; ebenso sind keine Veränderungen der Gewässerökologie zu erwarten.

Während der Bauphase wird das Retentionsvermögen durch Erdbauarbeiten, Verdichtung und Versiegelung zeitweilig beeinträchtigt. Bei starken Niederschlagsereignissen muss mit verstärktem Abtrag des Bodens gerechnet werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erforderlich.

2.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Für das Planungsgebiet liegen keine konkreten Daten zur lufthygienischen Situation vor. Es ist jedoch von einer innerstädtischen Belastungssituation durch Verkehrsemissionen (Abgase und Feinstäube) und z. T. auch durch Hausbrand auszugehen. Vorhandene Immissionen gehen in Hinblick auf Luftschadstoffe tendenziell durch den Einsatz innovativer Techniken bei den Kraftfahrzeugen und den Heizungssystemen zurück.

Über den Grünzug Klein Allmend übernimmt das Plangebiet eine wichtige Funktion bei der Durchlüftung der angrenzenden Quartiere, da die Nord-Süd-Ausrichtung der vorherrschenden Windrichtung entspricht.

Für die Frischluftbildung besitzt das Gebiet in den ackerbaulich genutzten Bereichen nur eine geringe Bedeutung. Die östlich angrenzende Wiesenniederung besitzt demgegenüber eine hohe Bedeutung.

Bewertung

Mit der zusätzlichen Versiegelung durch Straßen- und Siedlungsflächen ist eine ungünstige Wirkung auf das lokale Klima verbunden. Entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans bewirken jedoch, dass diese ungünstige Wirkung in ihrem Ausmaß relativ begrenzt bleibt.

Der Grünzug Klein Allmend wird in ähnlicher Lage und Größe erhalten, so dass Wirkung in Bezug auf Durchlüftungsfunktion und Frischluftneubildung weiter aufrechterhalten werden kann.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Die Durchlüftung des Quartiers in Süd-Nord-Richtung bleibt mit dem Erhalt des Grünzugs und entsprechender Anlage der Erschließungsstraßen erhalten. Festsetzungen zur Verringerung der Versiegelung von privaten und öffentlichen Oberflächen sowie zur Begrünung von Dächern, Fassaden und öffentlichen wie privaten Grundstücksflächen bewirken eine deutliche Minderung der negativen Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bestand

Das Plangebiet wird in weiten Teilen landwirtschaftlich oder durch einen Gartenbaubetrieb genutzt. Hier sind nur geringe Anteile landschaftsprägender Elemente zu verzeichnen.

Prägende Elemente sind die alten Baumbestände entlang der Vogesenallee und der Ihringheimer Straße, die Obstbaumpflanzung am nördlichen Rand der durch den Gartenbaubetrieb genutzten Fläche sowie der Grünzug Klein Allmend mit seinen offenen Wiesenflächen.

Der entlang des Grünzugs Klein Allmend verlaufende Fußweg besitzt eine Bedeutung für das Schutzgut Erholung. Auch die Vogesenallee und die Ihringheimer Straße werden als Spazierwege, insbesondere als Zugang zu den großen Grünanlagen am Rheinufer genutzt.

Bewertung

Auf Ebene des Landschaftsplans wird dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild zugesprochen. Die genannten prägenden Elemente sind durch angrenzende Bau- und Verkehrsflächen vorbelastet. Da die wertvollen landschaftsgestalterisch wirksamen Elemente erhalten und in das geplante Wohnquartier gestalterisch integriert werden sollen, ist mit der Planung ist eine unbedeutende visuelle Störung des Landschaftsbildes verbunden. Die Erholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Die genannten das Landschaftsbild prägenden Elemente sollen weitgehend erhalten bleiben und gestalterisch in das geplante Wohnquartier integriert werden. Der Grünzug Klein Allmend soll nach Süden verlängert werden. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung öffentlicher und privater Freiflächen sowie zur Begrünung von Fassaden- und Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude.

2.3.6 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand

Ein großer Teil des Gebiets ist als Ackerfläche oder bewirtschaftetes Gartenland genutzt. Die Vogesenallee und die Ihringheimer Straße sind als Verkehrsflächen im Bestand versiegelt.

Im Osten liegt der Grünzug Klein Allmend und im Plangebiet finden sich zwei kleinere, als Biotop klassifizierte Feldgehölze bzw. Heckenstrukturen.

Das Plangebiet stellt ein Nahrungshabitat für Fledermäuse dar. Für Vogelarten ist es nur von allgemeiner Bedeutung. Das Vorkommen streng geschützter Falterarten konnte auch bei mehreren Ortsbegehungen nicht nachgewiesen werden.

Bewertung

Die Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere wird auch für die Biotopflächen als gering eingeschätzt. Die Biotopflächen besitzen jedoch im gesamtstädtischen Zusammenhang eine Trittsteinfunktion.

Mit der Überbauung findet eine Versiegelung, Umlagerung und Verdichtung von weitgehend natürlich gelagerten Böden statt, die allerdings eine geringe Lebensraumfunktion besitzen.

Da das Lebensraumpotential für Fledermäuse, Vögel und Eidechsen gering ist und streng geschützte Falterarten nicht nachgewiesen wurden, wird das Auftreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände als unwahrscheinlich eingeschätzt. Für andere Arten bietet der Geltungsbereich des Bebauungsplans kein geeignetes Habitatpotential.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Der Grünzug Klein Allmend wird erhalten und nach Süden verlängert. Ebenso sollen wertvolle Baumbestände erhalten bleiben. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die die Versiegelung minimieren sollen und enthält Vorgaben für die Gestaltung und Bepflanzung öffentlicher und privater Freiflächen. Lebensräume mit eingeschränkten Habitatfunktionen können damit erhalten werden.

Es wird festgesetzt, dass potentielle Nisthabitate für Vögel (vor allem Bäume und Sträucher) nicht während der Brutsaison beseitigt werden. Zudem trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Vergrämung von Eidechsen vor Beginn von Baumaßnahmen. [betrifft Teilbereich Gewann Mosrin]

Ein gleichartiger und ortsnaher Ausgleich für die beiden gem. § 32 NatSchG geschützten Biotopflächen wird im nördlichen Teil des Grünzugs Klein Allmend über die Festsetzung der Herstellung einer Gehölzstruktur mit einer entsprechenden Artenzusammensetzung geschaffen. Der Gehölzstreifen schirmt den Grünzug von der nördlich liegenden Straße ab. Südlich davon soll auf Klein Allmend ein lockeres Gehölz aus heimischen Obstbäumen angepflanzt werden. Da es bei den beiden wegfallenden Biotopen hauptsächlich um Rückzugsorte heimischer Vogelarten handelte soll bei der Wahl die Bepflanzung auch nach den Kriterien einer Vogelschutzhecke bepflanzt werden.

Zusätzlich sollen zum Ausgleich der wegfallenden Biotopflächen Vogel- und Fledermauskästen im südlichen Teil des Grünzugs Klein Allmend angebracht werden.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend steht am Kreisverkehr Vogesenallee / Ihringheimer Straße / Schwimmbadstraße der alte Kehler Wasserturm von 1904.

Kultur- und sonstige Sachgüter finden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

Bewertung

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Der Wasserturm wird gestalterisch in das neue Quartier integriert, indem auf der gegenüberliegenden Seite der Ihringheimer Straße ein Quartiersplatz geschaffen wird, der sich zum Wasserturm hin öffnet. Der Turm als wertvolles und prägendes bauliches Kulturgut kommt damit zukünftig noch besser zur Geltung.

2.3.8 Zusammenfassung der Wechselwirkungen

Die Untersuchung bzw. Darstellung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dient der übergreifenden Veranschaulichung von erheblichen Auswirkungen des Vorhabens. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in dem bereits bebauten Innenbereich nicht zu erwarten.

Eine positive Wirkung auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung sowie Arten und Lebensräume entfaltet jeweils der Grünzug Klein Allmend. Seine Erhaltung und Ausdehnung Richtung Süden ist daher auch unter Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern positiv zu sehen.

2.4 Gesamteinschätzung

Das Wohngebiet Schneeflären soll in baulich und verkehrlich voll integrierter Lage entwickelt werden. Der gewählte Standort bietet dafür beste Voraussetzungen, weil die äußere Erschließung gegeben ist, ein Anschluss an das ÖPNV-Netz besteht, das Gebiet in allen Himmelsrichtungen von Bebauung umgeben ist und die Umgebung einen guten Besatz mit Versorgungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen aufweist.

Nichtsdestotrotz müssen für die Entwicklung bislang unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden und gehen Habitate verloren. Darüber hinaus ist das Vorhaben im Einzelnen mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung verbunden.

In der Gesamtbilanz handelt es sich jedoch um eine aus Umweltsicht gut vertretbare Maßnahme, weil Wohnbaupotentiale in integrierter Lage erschlossen werden und damit Entwicklungen nach außen vermieden werden. Der für verschiedene Schutzgüter besonders wertvolle Grünzug Klein Allmend wird nicht nur erhalten, sondern in südlicher Richtung ausgedehnt. Die Eingriffe in die Schutzgüter, die gesetzlich geschützten Biotope sowie in den Boden werden über Maßnahmen u.a. aus dem Ökokonto der Stadt Kehl ausgeglichen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bewirken eine Flächen und Energie sparende Siedlungsentwicklung, in der über entsprechende Regelungen zum Regenwassermanagement, zur Begrünung von Freiflächen, Fassaden und Dachflächen eine umweltfreundliche Quartiersentwicklung forciert werden soll.

2.5 Planungsalternativen

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan sind sowohl Flächen im Innenbereich als auch an den Ortsrändern nach ökologischen Kriterien untersucht worden. Die aus landschaftsplanerischer Sicht für eine Bebauung infrage kommenden Flächen sind anschließend nach städtebaulichen Kriterien bewertet worden. Sowohl der Landschaftsplan als auch das Konzept zur Siedlungsentwicklung waren Grundlage für die Diskussionen in den politischen Gremien in Bezug auf die Standortwahl neuer Baugebiete.

Weder in der Kehler Kernstadt, noch in den Ortschaften stehen wohnbauliche Entwicklungsfelder in einer vergleichbaren Größenordnung zur Verfügung.

Die Flächen Erweiterung Hühnerbünd, Sölling und Stöckmatt in Neumühl machen zusammen ca. 4,9 ha Wohnbaufläche aus, d.h. nicht einmal die Hälfte des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Schneeflären. Diese Flächen sind jeweils von drei Seiten mit bestehenden Siedlungsflächen umfasst und liegen bis auf das Gebiet Stöckmatt in zentraler Lage in der Ortschaft. Im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum Flächennutzungsplan wurden diese Flächen in der Wirkungsprognose ähnlich wie das Gebiet Schneeflären beurteilt: einige Schutzgüter wären bei einer Bebauung nur gering betroffen. Jeweils mindestens drei der untersuchten fünf Schutzgüter wären in einem mittleren Grad betroffen. Eine umweltschonendere Alternativlösung ist in der Entwicklung der genannten Flächen daher nicht zu sehen.

2.6 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO).

Die Unterlagen zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vom 14.01.2015, bestehend aus dem Bestandsplan Biotoptypen und der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie das Schutzgut Boden, sind als Anlage Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Nach der Umsetzung der Planung kommt es zu einem Wertverlust von **1.538.810 Ökopunkten (ÖP)** für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie das Schutzgut Boden, der durch die umgesetzte Kompensationsmaßnahme Kittersburger Wässerwiesen in Kehl-Kittersburg kompensiert wird. Mit in Kraft treten des Bebauungsplans werden die o.g. Ökopunkte (ÖP) vom Ökokonto der Stadt Kehl (Bauleitplanung) abgebucht.

2.6.1 Eingriffszuordnung

Die vorläufige Bilanzierung des Eingriffs nach ÖKVO kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Schneeflären für das Schutzgut „Biotope“ ein Kompensationsbedarf von 776.250 Ökopunkten besteht und für das Schutzgut „Boden“ ein Kompensationsbedarf von 762.560 Ökopunkten. In der Summe besteht damit ein **Kompensationsbedarf von 1.538.810 Ökopunkten**.

Dem Eingriff wird eine Kompensationsmaßnahme zugeordnet:

Zuordnung zur Maßnahme Kittersburger Wässerwiesen

Aktueller Flächenwert in Ökopunkten (ÖKVO)	1.239.468
Aufwertung durch Extensivierung	1.208.832
Wert der Eingriffszuordnungen	
Bebauungsplan "Morgenäcker III"	- 145.652
Bebauungsplan "Lummerts Keller IV"	- 382.410
Bebauungsplan "Rott III"	- 46.854
Bebauungsplan "Gewerbezentrum Sundheim"	- 41.838
Bebauungsplan „Schneeflären“	- 1.538.810
Verbleibender Flächenwert in Ökopunkten (noch nicht zugeordnet)	292.736

Stand: 29.04.2015

Die Eingriffszuordnung wurde unter Aktenzeichen 62/662-364.53/NiSt im Landratsamt des Ortenaukreises als Untere Naturschutzbehörde erfasst.

2.6.2 Kompensationsmaßnahmen

Bezeichnung: Wiesenwässerung in Kehl-Kittersburg

Maßnahme: Wiesenwässerung (41,3 ha)

Beschreibung: Restaurierung der Wässerungseinrichtungen, Betrieb der Wiesenwässerung

1. Entbuschung der erforderlichen Wiesengräben, Wiederherstellung der Profilierung
2. Reparatur/Neuherstellung der erforderlichen Wässereinrichtungen, jährliche Unterhaltung der Gräben und Wässerungseinrichtungen.
3. Betrieb der Wiesenwässerung: Anstau der Schutter am Wehr der Kittersburger Mühle, Zuleitung von Wasser über die Bewässerungsgräben und flächig flache Überrieselung der Wiesen. Abzug des Wassers über die Entwässerungsgräben. Jährlich ca. zwei Wochen im Februar / März und eventuell nach der Heuernte oder, falls aufgrund zu geringen Wasserstandes in der Schutter eine Wässerung im Februar / März nicht möglich ist, nach dem zweiten Schnitt im Herbst.

Voraussetzung ist ein Schutterwasserstand, der die Wiesenwässerung ermöglicht, ohne in der Schutter den Niedrigwasserstand des vorausgegangenen Halbjahres zu unterschreiten.

Gemeinde: Kehl

Gemarkung: Goldscheuer

Flurstück: 3050/0

Bewertung Ausgangszustand gem. Ökokontoverordnung

Nr.	Biotoptyp	Fläche in m ²	Wert	Ökopunkte gesamt
33.41	Fettwiese mittlerer Standort	413.156	13	5.371.028

Begründung: Mittlere Glatthaferwiesen, Fuchsschwanz-Glatthaferwiesen und Wiesenknopf-Silgenwiesen unterschiedlicher Bewirtschaftungsintensität auf mittlerem Standort. (Normalwert)

Bewertung Zielzustand gem. Ökokontoverordnung

Nr.	Biotoptyp	Fläche	Wert/m ²	Ökopunkte gesamt
33.41	Fettwiese mittlerer Standort	413.156 m ²	16	6.610.496
				<u>+1.239.468</u>

Begründung: Aufwertung der Wiesen durch Wiesenwässerung: Graduelle Verschiebung des Artenspektrums bei Flora und Fauna in Richtung Auengrünland. Verbesserung der lokalen Vielfalt durch Entwicklung feuchterer Wiesentypen als (Teil-) Lebensraum seltener und gefährdeter Auenarten (z.B. Lauchschrecke, Sumpfschrecke, Großer Brachvogel, Weißstorch). Schaffung regional hervorragender Nahrungsflächen zahlreicher Vogelarten während der Wiesenwässerung. (Aufwertung um rd. 20%). Die Aufwertung durch die Wiesenwässerung ergibt sich nicht aus einer Veränderung der Nutzungsintensität oder des Biotoptyps sondern durch die Veränderung des Wasserhaushalts der Wiesen zum feuchten/nassen hin und der damit verbundenen Aufwertung des Biotoptyps.

Bezeichnung: Extensivierung von zwei Teilflächen der Wässerwiesen

Maßnahme: Extensivierung (21,7 ha)

Beschreibung: Aufwertung durch Extensivierung von ca. 21,7 ha.

Gemeinde: Kehl

Gemarkung: Goldscheuer

Flurstück: 3050/0

Teilfläche 1: Bewertung Ausgangszustand gemäß Ökokontoverordnung

Nr.	Biotoptyp	Fläche in m ²	Wert	Ökopunkte gesamt
33.41	Fettwiese mittl. Standorte	30.916,73	16	494.668

Begründung: Mittlere Glatthaferwiesen, Fuchsschwanz-Glatthaferwiesen und Wiesenknopf-Silgenwiesen unterschiedlicher Bewirtschaftungsintensität auf mittlerem Standort. (Normalwert)

Teilfläche 1: Bewertung Zielzustand gem. Ökokontoverordnung

Nr.	Biotoptyp	Fläche/m ²	Wert	Ökopunkte gesamt
33.43	Magerwiese mittl. Standorte	30.916,73	25	772.918
				<u>+ 278.250</u>

Begründung: Aufwertung der Wiesen durch Extensivierung: Durch die Einstellung der Grünlanddüngung wird sich das Artenspektrum zu einer Pflanzengesellschaft verschieben, welche aus naturschutzfachlicher Sicht höher zu bewerten ist, als die vorhandenen Generalisten. In der Regel werden Gräser nicht mehr so konkurrenzstark sein, so dass sich eine blütenreiche Wiese entwickelt, die z. B. Lebensraum für eine vielfältige Tagfalter- und Heuschreckenfauna sein wird. Auf Flächen, die nicht mehr gedüngt werden, wird dieser Effekt deutlicher auftreten als auf Flächen, die weiterhin geringfügig gedüngt werden. Die Flächen insgesamt werden eine hohe Qualität als Nahrungsfläche z. B. für Vögel und/oder Fledermäuse erhalten.

Teilfläche 2: Bewertung Ausgangszustand gemäß Ökokontoverordnung

Nr.	Biotoptyp	Fläche in m ²	Wert	Ökopunktegesamt
33.41	Fettwiese mittlerer Standort	186.116,54	16	2.977.865

Begründung siehe oben

Teilfläche 2: Bewertung Zielzustand gem. Ökokontoverordnung

Nr.	Biotoptyp	Fläche/m ²	Wert	Ökopunkte gesamt
33.43	Magerwiese mittl. Standorte	186.116,54	21	3.908.447
				<u>+ 930.582</u>

Begründung: Aufwertung der Wiesen durch Extensivierung: Durch die Reduzierung der Grünlanddüngung wird sich das Artenspektrum zu einer Pflanzengesellschaft verschieben, welche aus naturschutzfachlicher Sicht höher zu bewerten ist, als die vorhandenen Generalisten. In der Regel werden Gräser nicht mehr so konkurrenzstark sein, so dass sich eine blütenreiche Wiese entwickelt, die z. B. Lebensraum für eine vielfältige Tagfalter- und Heuschreckenfauna sein wird. Die Flächen insgesamt werden eine hohe Qualität als Nahrungsfläche z. B. für Vögel und/oder Fledermäuse erhalten.

Gesamtsumme Ökopunkte aus Teilfläche 1 und 2: 278.250 + 930.582 = + 1.208.832 ÖP

Lageplan

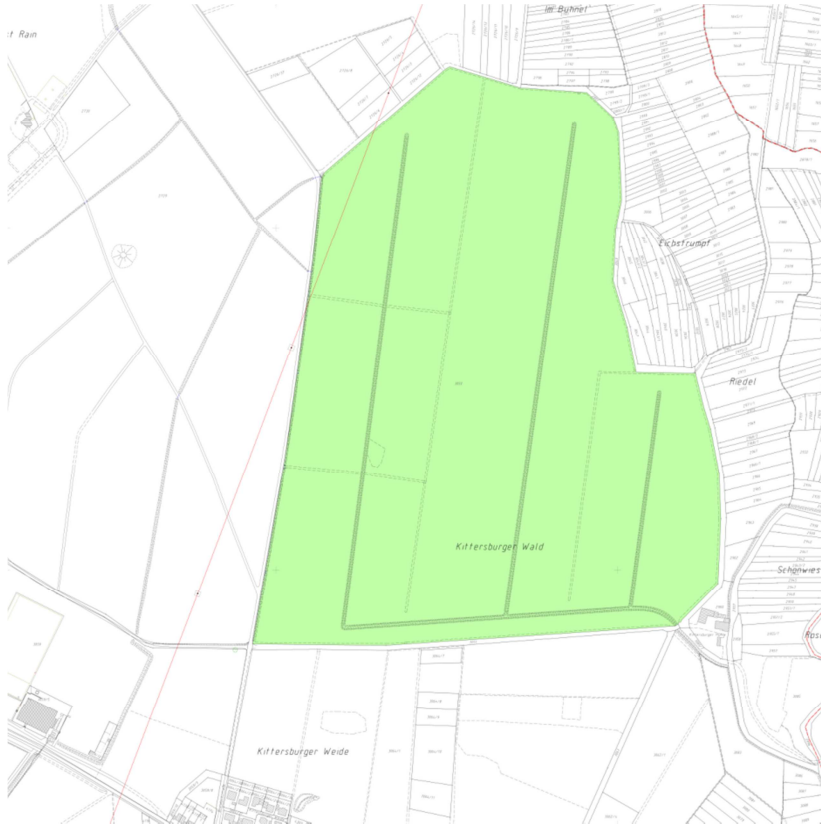


Abb. 17: Lageplan Kittersburger Wässerwiesen in Kehl-Kittersburg





Abb. 18: Kittersburger Wässerwiesen in Kehl-Kittersburg

3 Zusätzliche Angaben des Umweltberichtes

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Büro Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft hat als Grundlage für den Umweltbericht eine Eingriffsbilanzierung nach ÖKVO für die Schutzgüter Biotope und Boden erstellt. Außerdem hat das Büro eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vorgenommen; Grundlage waren dabei mehrere Begehungen. Zusätzlich hat das Büro die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope begutachtet und einen Vorschlag für den Ausgleich des Wegfalls der Biotope gemacht.

Um die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens und die Vorbelastung im Plangebiet zu prognostizieren und ihre Wirkung auf das Schutzgut Mensch einzuschätzen, wurde ein Gutachten des Büros IBS herangezogen.

Alle weiteren Grundlagendaten des Umweltberichts sind vorhandenen kartografischen Grundlagen und Plänen entnommen worden.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltwirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB können im Rahmen der bestehenden Pflanzgebote, der Dachbegrünung, der Versickerungsanlagen und bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erkannt werden.

Nachteilige Veränderungen können beispielsweise hinsichtlich des Immissionsschutzes des Wasserschutzes sowie der Güte der Artenvielfalt von Flora und Fauna im Bereich Klein Allmend entstehen.

Die Umsetzung und Entwicklung der erforderlichen grünplanerischen Ausgleichsmaßnahmen sollte daher noch während der Bauphase beobachtet werden.

Vorgaben bezüglich der Pflanzgebote sollen im Klein Allmend schon während der Bauphase aufgenommen und dokumentiert werden (Fotodokumentation) hier erfolgt eine jährliche Überprüfung.

Die Vorgaben hinsichtlich der Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Pflanzgebote im restlichen Bebauungsgebiet sind durch Begehungen zu überprüfen und im Falle eines Verstoßes zu dokumentieren.

Das Monitoring beginnt fünf Jahre nach Ende der öffentlichen Auslegung und ist in einem Fünfjahres-Turnus regelmäßig durchzuführen.

Das Monitoring wird von der Abteilung Umwelt der Stadt Kehl durchgeführt.

3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die schutzgutbezogene Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergab, dass das Schutzgut Mensch insbesondere durch die im Bestand bereits vorhandene Lärmbelastung durch die angrenzenden Straßen und die westlich liegenden Sportanlagen betroffen ist. Der Bebauungsplan setzt entsprechend aktive Schallschutzmaßnahmen fest.

Das Schutzgut Boden ist durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen betroffen. Der Eingriff erscheint trotzdem gerechtfertigt, weil insgesamt eine flächensparende Siedlungsentwicklung in integrierter Lage ermöglicht wird.

Die Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung sind nur in geringem Umfang von dem Vorhaben betroffen, insbesondere weil der Grünzug Klein Allmend erhalten bleibt und Richtung Süden verlängert wird.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume ist durch den Wegfall von Habitaten betroffen, deren ökologische Wertigkeit jedoch begrenzt ist. Die intensive Durchgrünung des Quartiers und der Erhalt des Grünzugs Klein Allmend bewirken lokal eine Begrenzung der negativen Folgen für das Schutzgut. Die Überplanung und Überbauung der gesetzlich geschützten Biotope werden durch entsprechende Maßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von der Planung nicht betroffen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass bei Berücksichtigung aller Umweltwirkungen sowie der Ausgleichsmaßnahme eine Verträglichkeit des Vorhabens aus Sicht der Umweltvorsorge gegeben ist.

4 Anhang

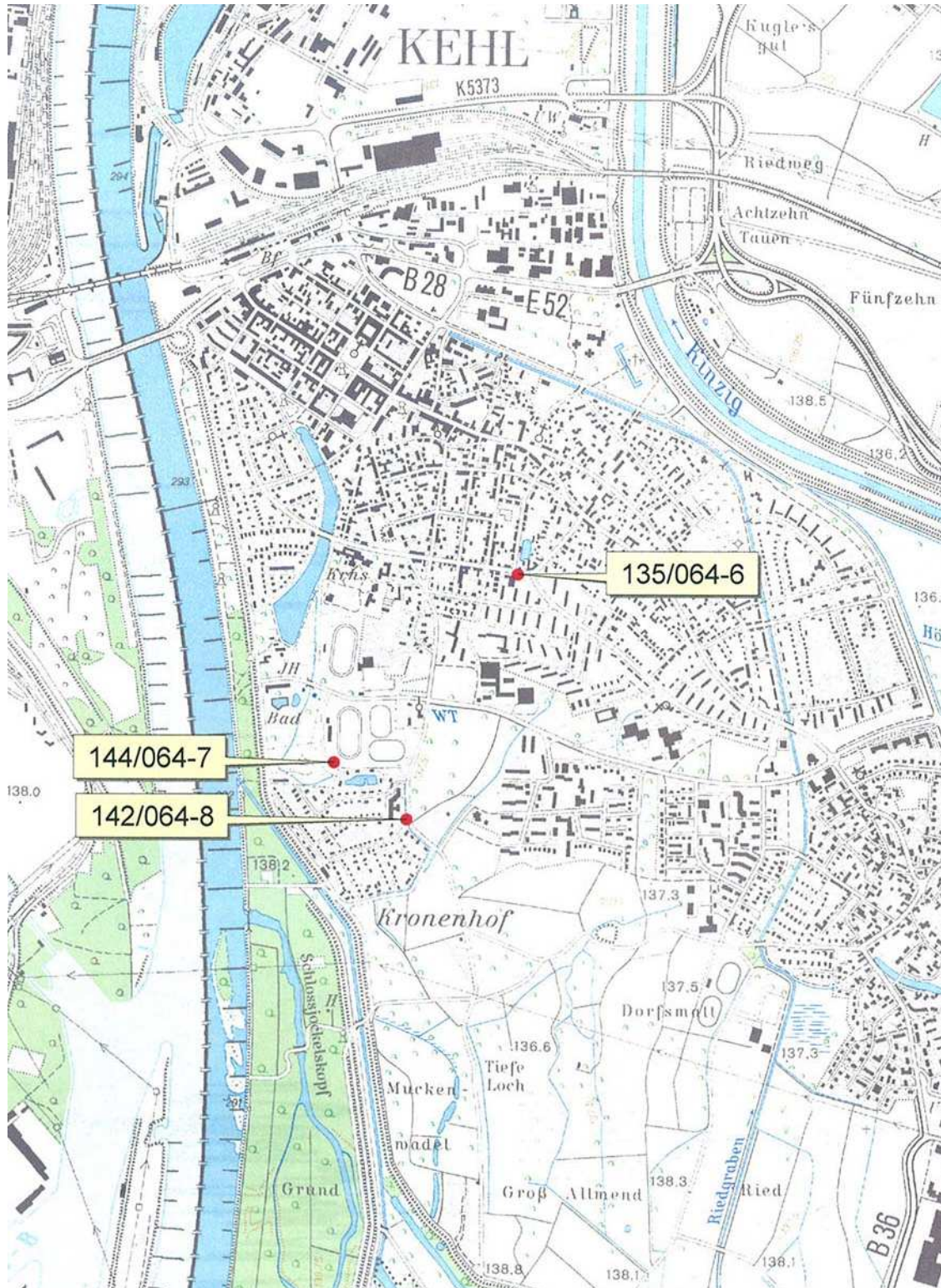


Abb. 19: Grundwassermessstellen

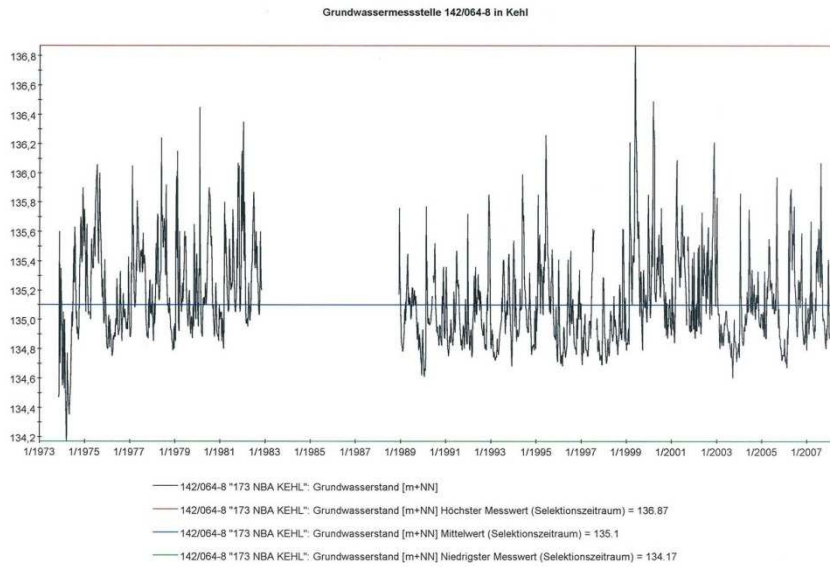


Abb. 20: Grundwassermessstelle 142/064-8

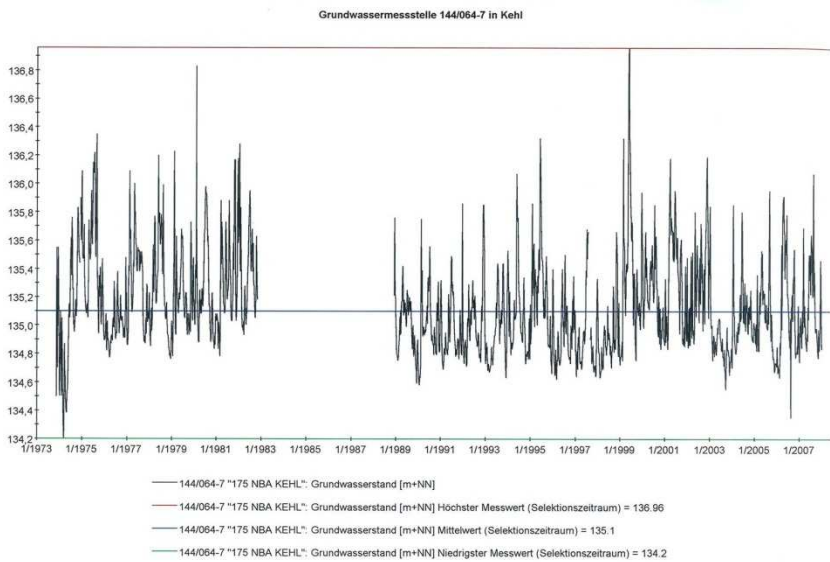


Abb. 21: Grundwassermessstelle 144/064-7

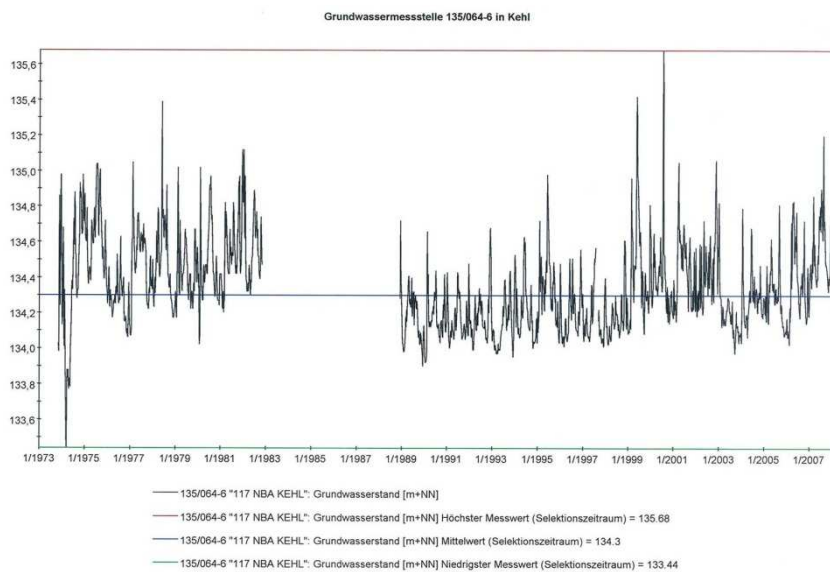


Abb. 22: Grundwassermessstelle 135/064-6



urban & grün

Schneeflären

Bebauungsplan Schneeflären in Kehl-Stadt - 1. Änderung -

Begründung zur Änderung des
Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Inhaltsverzeichnis

Teil A – Begründung zur Bebauungsplanänderung.....	2
1 Notwendigkeit der Planänderung	2
2 Geltungsbereich der Planänderung	2
3 Vorhandene Planungen und Untersuchungen	2
4 Planverfahren.....	3
5 Inhalte der Änderung.....	3
Teil B – Änderung des Umweltberichts	6
1 Einleitung	6
1.1 Ziel und Zweck der Planung.....	6
1.2 Ziele des Umweltschutzes	7
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.1 Bestandsituation	9
2.2 Nullvariante.....	10
2.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile	11
2.3.1 Schutzgut Mensch.....	11
2.3.2 Schutzgut Boden.....	12
2.3.3 Schutzgut Wasser	12
2.3.4 Schutzgut Klima und Luft	13
2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	13
2.3.6 Schutzgut Arten und Lebensräume	14
2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	15
2.3.8 Zusammenfassung der Wechselwirkungen	15
2.4 Gesamteinschätzung	15
2.5 Planungsalternativen	16
2.6 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	16
2.6.1 Eingriffszuordnung	17
2.6.2 Kompensationsmaßnahmen.....	18
3 Zusätzliche Angaben des Umweltberichtes.....	20
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	20
3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).....	20
3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	20

Teil A – Begründung zur Bebauungsplanänderung

1 Notwendigkeit der Planänderung

Das Baugebiet „Schneeflären“ ist zu einem überwiegenden Teil in den Jahren 2016 und 2017 erschlossen worden. Ein großer Teil der Grundstücke ist bereits verkauft. Einzelne Bauvorhaben sind abgeschlossen bzw. sind im Bau.

Bei der Vermarktung der Flächen und der Konzipierung von Bauvorhaben hat sich herausgestellt, dass die Festsetzungen bzgl. Parken in Verbindung mit weiteren rechtlichen Vorgaben oder ökonomischen Zwängen z.T. zu planerischen Lösungen führen, die nicht im Sinne der Konzeption des Baugebiets sind und daher geändert werden sollen. Weitere Änderungen sind klarstellender oder untergeordneter Natur.

2 Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich der Planänderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

3 Vorhandene Planungen und Untersuchungen

Die vorhandenen Planungen und Untersuchungen entsprechen dem in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten Stand mit Ausnahme der Aussagen zum Flächennutzungsplan. Dieser ist in einem Parallelverfahren geändert worden und weist nun im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitenteils Wohnbaufläche, am östlichen Rand Grünfläche und entlang der äußeren Erschließung Verkehrsfläche aus. Der Bebauungsplan einschließlich der 1. Änderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

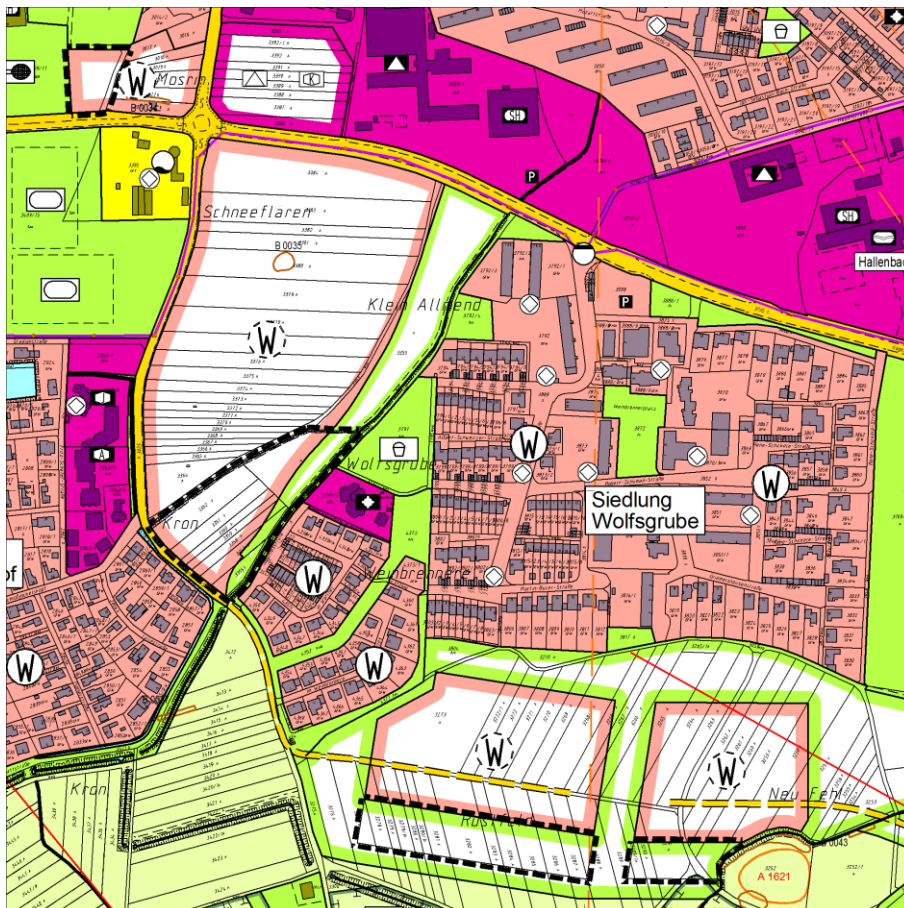


Abb. 1: Darstellungen des Flächennutzungsplans am 24.05.2017

4 Planverfahren

Der Bebauungsplan „Schneeflären“ in Kehl-Stadt und die örtlichen Bauvorschriften sind in zwei Beschlüssen für die beiden Teilbereiche („Gewann Schneeflären“ und „Gewann Mosrin“) am 29.04.2015 und 30.09.2015 durch den Gemeinderat in öffentlichen Sitzungen als Satzung beschlossen worden. Der Bebauungsplan ist am 11.12.2015 in konsolidierter, die beiden Teilbereiche zusammenfügender Fassung bekanntgemacht worden.

In der öffentlichen Sitzung am 24.05.2017 hat der Gemeinderat beschlossen, ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „Schneeflären“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten. Diese wurden im Zeitraum vom 20.09. bis 13.10.2017 durchgeführt.

Anschließend hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 13.12.2017 die Offenlage der Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Im Zeitraum zwischen dem 20.12.2017 und 09.02.2018 fanden die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB statt.

5 Inhalte der Änderung

Zentraler Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schneeflären“ ist es, die **Voraussetzungen für die Realisierung von Vorhaben des geförderten Wohnungsbaus nach dem jeweils geltenden Landeswohnraumförderungsgesetz, Seniorenwohnanlagen und Vorhaben mit gemischten Nutzungen zu verbessern**, damit eine Realisierung solcher Projekte auch unter angemessenen wirtschaftlichen Gesichtspunkten möglich bleibt und damit das grundlegende Ziel der Schaffung eines gemischt genutzten und intensiv belebten, in Bezug auf die Wohnformen vielfältigen Quartiers erreichbar ist.

Entsprechend der bisher geltenden Festsetzungen führte die Verpflichtung zur Anrechnung unterirdischer Gebäudeteile (vor allem Tiefgaragen) auf die über- bzw. unterbaubare Grundfläche dazu, dass die Baudichte reduziert wird und günstiger Wohnraum, insbesondere im sozialen Wohnungsbau, nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen angeboten werden kann. Ebenso wurde die Realisierung von Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus durch die Verpflichtung zu einem Stellplatzschlüssel von mindestens 1,3 Stellplätzen je Wohneinheit, davon mindestens 1,0 Stellplätze in Tiefgaragen, erschwert, weil diese Festsetzungen zusätzliche Baukosten produzieren und die Vorhabenträger daran hindern, geförderten Mietwohnbau zu realisieren.

Um die Realisierung von Vorhaben mit seniorengerechten Wohnungen im Sinne der nachhaltigen Konzeption des Baugebiets zu fördern, eröffnet der Bebauungsplan ausnahmsweise die Möglichkeit, die Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für entsprechende Vorhaben auf 0,7 je Altenwohnung (aufgerundet) zu reduzieren. Unter Altenwohnungen werden im Sinne des Bebauungsplans und der VwV Stellplätze insbesondere Wohnungen verstanden, die über eine entsprechende bauliche und technische Ausgestaltung (weitgehende Barrierefreiheit in Räumen, auf Balkonen und Terrassenflächen sowie barrierefreier Aufzug, Notrufsystem, Gegensprechanlage auf niedriger Höhe etc.) verfügen und für die eine dauerhafte Beschränkung des Verkaufs bzw. der Vermietung auf bestimmte Altersgruppen im Kauf- oder Mietvertrag nachgewiesen wird.

Die Realisierung von Vorhaben mit gemischter Nutzung (z.B. Ladeneinheit oder Gewerbe im Erdgeschoss, Praxen und Wohnen in den oberen Geschossen) wird bislang durch die strikte Forderung des Nachweises der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen erschwert (u.a. in den Mischgebieten entlang der Vogesenallee).

Vor diesem Hintergrund ergeben sich folgende Änderungen:

- In Festsetzung Nr. I.2.1.2 wird geregelt, dass die Grundfläche von Tiefgaragen bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen ist. Dies gilt höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, so dass für den zulässigen Versiegelungsgrad auch durch die Unterbauung von Flächen ein Mindestmaß von 20% Fläche mit unbeeinträchtigtem Boden- und Wasserhaushalt verbleibt. Die Gebäudeteile sind nach wie vor mit

einer Substratschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und die Niederschlagsentwässerung ist nachzuweisen.

- In den Teilbereichen, in denen Tiefgaragen verpflichtend nachzuweisen sind, kann von der Einhaltung der gem. Festsetzung Nr. I.4.1 auch unterirdisch geltenden Baulinien, Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen abgesehen werden, solange die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten wird und die Entwässerung nachgewiesen wird.
- Festsetzung Nr. I.6.1 fordert keinen Nachweis von Stellplätzen in Tiefgaragen mehr für Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus und für alle Nicht-Wohnnutzungen (Gewerbe, zulässige Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen etc.). Die Stellplätze können auch an anderer Stelle nachgewiesen werden.
- Für Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze je Wohneinheit auf das bauordnungsrechtlich vorgegebene Maß reduziert. Da gleichzeitig die räumliche Verortung oberirdischer Stellplätze geregelt wird, werden gestalterisch unerwünschte Parkierungslösungen vermieden.
- Für Altenwohnungen kann gemäß der ergänzten Festsetzung Nr. II.4.3 die Zahl der notwendigen Stellplätze auf 0,7 Stellplätze für Pkw, aufgerundet auf die nächstgrößte volle Zahl, reduziert werden.

Ergänzend dazu werden weitere Festsetzungen geändert:

In den Festsetzungen Nrn. I.4.1 und I.6.2 wird klargestellt, dass die Regelungen zur Verortung von Tiefgaragen, Stellplätzen und Stellplatzanlagen auch für deren jeweilige Zufahrten gilt.

Die Verpflichtung zur (grundsätzlichen) Einhausung der Tiefgaragenzu- und -abfahrten in I.6.1 wurde gestrichen, weil damit z.T. Einhausungen an städtebaulich nicht erforderlicher bzw. nicht wünschenswerter Stelle gefordert werden mussten, u.a. angrenzend an begrünte Flächen. Es soll nunmehr im Einzelfall mit den Bauherren abgestimmt werden, in welchem Fall eine Einhausung städtebaulich angemessen ist, aber keine baurechtliche Regelung getroffen werden.

Für oberirdische Stellplätze ist bislang nicht geregelt, ob diese -angrenzend an den öffentlichen Straßenraum- als Senkrechtstellplätze oder Längsparker zulässig sind. Für eine verkehrssichere Zu- und Abfahrt sowie für ein auf bestimmte Teilbereiche konzentriertes Parken ist die Anlage von Senkrechtstellplätzen an den Stellen zu bevorzugen, an denen zum Ein- oder Ausparken ein (öffentlicher) Gehweg gequert werden muss. Dies geschieht nunmehr über die ergänzte Festsetzung in Nr. I.6.2.

Oberirdische Garagen waren im gesamten Plangebiet bislang unzulässig, weil verhindert werden sollte, dass diese im öffentlichen Raum gegenüber den Gebäudefassaden eine dominierende Wirkung einnehmen. Um den Bauherren mehr Flexibilität einzuräumen werden die Festsetzungen Nr. I.6.4 und I.6.5 so geändert, dass in den Wohngebieten WA 1 (Mosrin) und WA 4 (2. Bauabschnitt), in denen vermehrt Einfamilienhäuser vorgesehen sind, Garagen zugelassen werden. Diese dürfen nicht näher als die vorderste Gebäudefront an der Straße liegen und ordnen sich in diesem Sinne gestalterisch unter. Die gem. Nr. I.18.6 geltenden Pflanzfestsetzungen erstrecken sich auch auf die Garagen (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung). Es soll ein attraktiver und belebter öffentlicher Straßenraum geschaffen werden, der sich optisch bis an die privaten Gebäudefassaden erstreckt.

Im zeichnerischen Teil wird ergänzt bzw. detailliert, welche Formen des Abstellens von Fahrzeugen in den einzelnen Teilbereichen zulässig sind.

Antennen und Satellitenanlagen werden nun auch an den dem öffentlichen Raum zugewandten Seiten zugelassen. Diese Regelung ist im Vollzug eindeutiger. Das Ziel, die visuelle Beeinträchtigung des öffentlichen Raums gering zu halten, kann nicht allein dadurch erreicht werden, dass die genannten Anlagen an einer dem öffentlichen Raum abgewandten, aber ggf. dennoch einsehbaren Seite angebracht werden. Vielmehr kommt es auf die gestalterische Lösung im Einzelfall an.

Metallzäune mit Heckenvorpflanzung bzw. Berankung werden gem. Festsetzung Nr. II.7.6 zugelassen, weil die visuelle Wirkung den bislang zulässigen Heckenpflanzungen gleichkommt. Die Bauherren erhalten damit mehr Freiheiten bei der Wahl der Grundstückseinfriedung.

Änderungen rein klarstellender Natur

Die Festsetzung Nr. I.2.2.2 zur Regelung der Anrechnung von Abstellräumen für Fahrräder, Kinderwagen oder Abfallbehälter auf die zulässige Geschossfläche wird gestrichen, weil die Landesbauordnung Baden-Württemberg diesbezüglich abschließende Regelungen trifft. Die vorher mit I.2.2.3 und I.2.2.4 nummerierten Festsetzungen erhalten entsprechend eine neue Nummer.

Die bisher geltende Regelung in Festsetzung Nr. I.10.1 bzgl. Abfallsammelplätzen ist entbehrlich, da eine Ausweisung von Standorten nicht vorgenommen wurde. Die gestalterischen Vorgaben für Abfallsammelplätze unter Nr. I.10 gelten unverändert fort. Bzgl. der Abfallentsorgung wurde auf Bitten der zuständigen Fachbehörde Hinweis Nr. III.15 ergänzt (Bereitstellung Abfallbehälter und gelbe Säcke, Abfallwirtschaftssatzung).

Die Textpassagen unter Festsetzungen Nrn. I.11.2 und I.11.3 bzgl. Versickerungsanlagen wurden unter dem Hinweis Nr. III.14 zusammengefasst, da die getroffenen Regelungen dem Baurecht nicht zugänglich sind. Es handelt sich um über das Baurecht hinausgehende Hinweise.

Die Formulierung von Festsetzung Nr. II.4.2 wurde korrigiert, ohne dass damit inhaltliche Änderungen verbunden sind.

Hinweis Nr. III.1 wurde an aktuelle Grundwassermessstände angepasst.

Teil B – Änderung des Umweltberichts

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

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

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

1 Einleitung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans hat nur geringfügige Auswirkungen auf die Schutzgüter, sodass der Umweltbericht zum Bebauungsplan als konsolidierte Fassung mit grau hinterlegten Änderungen gegenüber der Ursprungsfassung vom 05.10.2015 verfasst wurde.

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Es soll ein Wohngebiet entwickelt werden, das in besonderem Maße den heutigen Anforderungen an Städtebau, Architektur, Wohnen, Umwelt und Freiraum sowie Verkehr gerecht wird. Die entsprechenden Anforderungen, speziell auch zum Thema Umwelt und Energie, sind in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** formuliert worden und werden, soweit möglich, über Festsetzungen im Bebauungsplan verankert.

Der Bebauungsplan setzt in weiten Teilen des Geltungsbereichs Allgemeines Wohngebiet fest und lässt hier zwei- bis viergeschossige Gebäude in Punkt-, Zeilen- und offener Blockbauweise zu. Die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt und ermöglicht eine maßvolle Dichte (ca. 45 bis 50 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland).

In untergeordneten Teilen werden Mischgebiete festgesetzt. Hier sind Geschäfts- und Büronutzungen sowie, in eingeschränktem Umfang, Handel und Gastronomie zulässig. Anlagen mit öffentlichkeitswirksamer Nutzung werden ebenfalls zugelassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 12 ha und teilt sich auf in ca. 6,4 ha Nettobauland, 3,1 ha Verkehrsflächen (darunter 1,2 ha Verkehrsflächen im Bestand), 2,1 ha Grünflächen sowie 0,2 ha für technische Anlagen. Neben der baulichen Nutzung nehmen damit die Grün- und Erholungsflächen, die gleichzeitig eine wichtige Rolle im Entwässerungskonzept und in der Umweltbilanz spielen, eine wichtige Rolle ein.

Mit der 1. Änderung werden insbesondere Regelungen zur Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit und der Anrechnung unterirdischer baulicher Anlagen auf die Grundflächenzahl umgesetzt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes, die für die Aufstellung des Bebauungsplans von Bedeutung sind, sowie die Art, in der sie berücksichtigt worden sind, werden im Folgenden nach Schutzgütern geordnet dargestellt.

Für das **Schutzgut Mensch** sieht das Baugesetzbuch in § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) die Berücksichtigung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit als Belange des Umweltschutzes vor. Konkretere Ziele sind in den Schutzzielen für die gesamte biotische und abiotische Umwelt zu sehen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), insbesondere aber in der Vermeidung und Verminderung von gesundheitsschädlichen Immissionen.

Detailliertere Regelungen zum Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) finden sich im Bundesimmissionsschutzgesetz und den zugehörigen Verordnungen. Die TA Lärm zielt auf den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge ab. Die DIN 18005 benennt als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung einen ausreichenden Schallschutz, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

Für die Beurteilung, ob die menschliche Gesundheit durch die Planung betroffen sein könnte, wurden das Altlastenkataster der Stadt Kehl und eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan herangezogen.

Das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** findet seine Berücksichtigung insbesondere im Bundesnaturschutzgesetz und im Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg. So sieht § 1 BNatSchG vor: "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)."

Das Baugesetzbuch unterstreicht zudem, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Dazu gehören insbesondere:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie
- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommene naturschutzrechtliche Bilanzierung des Bebauungsplans (siehe Anlage) berücksichtigt die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen, beinhaltet eine artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie eine besondere Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope.

Das Bundesbodenschutzgesetz definiert für das **Schutzgut Boden** als Ziele den langfristigen Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als

- Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),
- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,
- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen

und fordert den Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen sowie die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. Zusätzlich macht das Baugesetzbuch den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden zum Ziel der Bauleitplanung (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Die Entwicklung des Wohngebiets Schneeflären genießt in der Stadt Kehl unter anderem deshalb eine hohe Präferenz, weil das Gebiet zentral gelegen ist und eine verdichtete Siedlungsentwicklung auch unter Berücksichtigung des Wohnungsmarkts ermöglicht. Gleichwohl werden mit einer Entwicklung des Gebiets Böden dauerhaft versiegelt und gehen Bodenfunktionen verloren. Dies ist in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s.o.) entsprechend berücksichtigt worden. Die Einschätzung der Gefährdung dieses Schutzguts stützt sich auf die vor Ort gewonnenen Erkenntnisse.

Umweltschutzbezogene Ziele für das **Schutzgut Wasser** werden im Wasserhaushaltsgesetz des Bundes definiert (vgl. § 1a WHG):

- die Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen,
- deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit,
- die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt,
- die sparsame Verwendung des Wassers sowie
- die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit und zum Nutzen Einzelner.

Der Hirschgraben im östlichen Teil des Plangebiets führt zeitweilig Wasser. Er soll erhalten bleiben; die natürlichen Funktionen sollen gestärkt werden und der Graben gestalterisch in die Freiflächen integriert werden.

Für das **Grundwasser** finden sich detailliertere Zielsetzungen im § 33a WHG:

„Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird, alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden, ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung gewährleistet und ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand [...] erhalten oder erreicht wird“ (§ 33a WHG).

Der mittlere und der maximale Grundwasserstand für das Gebiet sind bekannt. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen.

Ziele des Klimaschutzes werden u.a. im Umweltplan Baden-Württemberg, im Klimaschutzkonzept 2010 und im Energiekonzept 2020 des Landes Baden-Württemberg sowie im Erneuerbare-Wärme-Gesetz definiert. Die Klimaschutzziele auf nationaler Ebene sind im Integrierten Energie- und Klimaschutzprogramm (IEKP) der Bundesregierung verankert.

Die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet soll hohen Ansprüchen an den Klimaschutz gerecht werden. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen.

Für das **Schutzgut Luft** bestimmen das Bundesimmissionsschutzgesetz und die zugehörigen Verordnungen, dass Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) zu schützen sind sowie dem Entstehen von Immissionen vorgebeugt werden muss. Unter Immissionen werden dabei Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen verstanden (vgl. §§ 1 und 3 BImSchG).

Die TA Luft fordert zudem, dass Techniken und Maßnahmen anzuwenden sind, mit denen die Emissionen in die Luft, das Wasser und den Boden vermieden oder begrenzt werden und dabei ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt erreicht wird (vgl. TA Luft Nr. 5.1.3).

Informationen über die Belüftung des Gebietes sind vorhanden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigen diese entsprechend.

Für das **Schutzgut Landschaft** finden sich Regelungen im Bundesnaturschutzgesetz und im Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg, die hinwirken auf: Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft (vgl. § 1 BNatSchG und § 1 NatSchG).

Die Abschätzung zur Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist über eine Ortsbegehung und Aufnahme der vorhandenen Landschaftsmerkmale geschehen.

Die Ziele des Umweltschutzes sind darüber hinaus in Fachplänen festgelegt. Aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein von 1995 und der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Kehl von 2004 lassen sich jedoch keine über die genannten Punkte hinausgehenden Vorgaben ableiten. Hier ist zudem zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden soll.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsituation

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Kehler Kernstadt und ist nahezu vollständig von Bebauung umschlossen. Die westlich und östlich angrenzenden Wohnquartiere Kronenhof, Wolfgrube und Niedereich haben jeweils einen eigenen Charakter mit unterschiedlichen baulichen Dichten und Bebauungstypologien. Sie sind durch von Bebauung freigehaltene Grünzäsuren voneinander abgetrennt. Der Bereich nördlich des Gewanns Schneeflären und das Gewann Mosrin liegen auf einer west-östlich verlaufenden Achse mit zahlreichen Bildungs-, Betreuungs- und Freizeiteinrichtungen.

Das Plangebiet war vor Inkrafttreten des Bebauungsplans und den bereits erfolgten Erschließungs- und Baumaßnahmen überwiegend unbebaut und ackerbaulich genutzt. Im Gewann Mosrin und im südlichen, heute zum Gartenbaubetrieb gehörenden Bereich befand

den sich in den Gärten und auf den Betriebsflächen kleinere, einfach gehaltene Nebengebäude (Garten- und Gewächshäuser, Lagerschuppen).

Naturräumlich kann der Standort als Übergangsbereich zwischen Rheinaue und Niederterrasse eingeordnet werden. Ursprünglich vorherrschend waren die ackerbauliche Nutzung, Gärten, Pflanzflächen des Gartenbaubetriebs sowie Obst- und Laubbaumreihen.

Das Plangebiet kann in verschiedene Teilflächen unterteilt werden:

- Die von der Iringheimer Straße und der Vogesenallee belegten Flächen bleiben im Wesentlichen erhalten. Es handelt sich um großteils versiegelte Verkehrsflächen mit z.T. altem Baumbestand an den Straßenrändern.
- Auf dem Gewinn Mosrin im Nordwesten waren private Gärten angelegt. Eine der Hecken war als Biotop i.S.d. § 32 NatSchG klassifiziert.
- Der Kernteil des Plangebiets, das Gewinn Schneeflären, wurde bis auf Höhe des Gartenbaubetriebs (bis einschließlich Flst. Nr. 3373) ackerbaulich genutzt. Im Norden und Westen schließen sich zu den dort liegenden Erschließungsstraßen 5 bis 15 m breite Randbereiche mit einer Krautvegetation und z.T. altem Baumbestand an. Zentral auf dem Gewinn Schneeflären lag ein als Biotop i.S.d. § 32 NatSchG klassifiziertes Feldgehölz. Weiter im Süden findet sich auf den Ackerflächen eine weitere Baumgruppe aus sieben mittelgroßen Bäumen.
- Südlich an den Kernteil des Plangebiets schließt sich das Gelände des Gartenbaubetriebs an. Hier finden sich Obstbaumpflanzungen, Nutz- und Zierpflanzen sowie betriebsnotwendige Flächen und Nutzungen, z.B. Lagerflächen für Erde.
- Der Grünzug Klein Allmend im Osten des Plangebiets liegt ca. 0,5 bis 1,0 m tiefer als das Gewinn Schneeflären und wird extensiv bewirtschaftet (Mähwiese). Am östlichen Rand verläuft der Hirschgraben, der bei Niederschlagsereignissen Wasser führt.

Als Folge der Umsetzung des Bebauungsplans ist die innere Erschließung des Baugebiets mittlerweile hergestellt worden und in den Baufeldern werden bebauungsplankonform Vorhaben errichtet.

2.2 Nullvariante

Nullvariante des Ursprungs-Bebauungsplans vom 11.12.2015

Ohne die dargestellte bauliche Entwicklung, die über den Bebauungsplan ermöglicht werden soll, würden die Bestandsnutzungen im Wesentlichen erhalten bleiben. Der Gartenbaubetrieb hat bereits Flächen für eine Verlagerung erworben, so dass hier auch ohne die bauliche Entwicklung eine Aufgabe der Nutzung in Zukunft zu erwarten ist.

Der Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet bliebe bei dieser Nullvariante entsprechend gering. Die Bodenfunktionen und Habitatfunktionen könnten im Wesentlichen aufrechterhalten werden. Ebenso würden die Funktionen für den Klimahaushalt und die Biotope nahezu unverändert erhalten bleiben.

Die landwirtschaftliche Nutzung des Gewinns Schneeflären ist aus Umweltsicht kritisch zu sehen, da die Artenvielfalt auf der Fläche deutlich eingeschränkt bleibt, die Bodenfunktionen durch eine Bearbeitung mit Maschinen und eine Verdichtung des Bodens eingeschränkt bleiben und über den Einsatz von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln etc. Einträge in den Wasserhaushalt zu erwarten sind. Dementsprechend würde in der Nullvariante eine intensivere landwirtschaftliche Nutzung der Flächen des Gartenbaubetriebs auch hier zu Einschränkungen bei den natürlichen Funktionen führen.

Der durch die Bevölkerungsentwicklung vorherrschende Druck auf dem Kehler Wohnungsmarkt müsste in der Nullvariante an anderer Stelle durch Flächenausweisungen kompensiert werden. Ansonsten könnte die Nachfrage nicht im Bestand gedeckt werden. Das Plangebiet genießt aufgrund seiner zentralen Lage und stadträumlichen wie verkehrlichen Einbindung allerdings die höchste Priorität bei der Entwicklung von Wohnbauflächen in Kehl – das gilt insbesondere auch unter Umweltgesichtspunkten (Möglichkeit der Realisierung einer höheren Baudichte als auf Alternativstandorten, guter ÖPNV-Anschluss, Nähe zu Bildungs-

Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen etc.). Die mit der baulichen Entwicklung eines Alternativstandorts verbundenen Umweltauswirkungen können nicht genau prognostiziert werden – es ist jedoch zu erwarten, dass sie mindestens ähnlich groß sein werden wie im Plangebiet, da keine Brachflächen mit geringer ökologischer Qualität für eine Entwicklung zur Verfügung stehen.

Nullvariante der 1. Änderung

Würde die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgenommen, würden die im Umweltbericht zum Ursprungs-Bebauungsplan vom 11.12.2015 beschriebenen Auswirkungen auf die Umweltgüter eintreffen, weil mit dem Bebauungsplan entsprechende Eingriffe zulässig sind.

2.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Die Einstufung erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Bedeutung.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Im Ausgangszustand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befanden sich keine Wohngebäude. Auf dem Gelände des Gartenbaubetriebs hielten sich im Tagzeitraum zeitweilig Menschen auf. Eine Lärmbelastung durch die Vogesenallee und die Iringheimer Straße sowie die im Westen und Norden liegenden Schul-, Sport- und Freizeitnutzungen war bereits im Bestand vorhanden und wird auch zukünftig auf die hier ausgeübten Nutzungen einwirken.

Bewertung

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über Altlasten im Boden kann auch weiterhin mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden, da das städtische Altlastenkataster im Geltungsbereich des Bebauungsplans keinerlei Einträge aufweist.

Aufgrund der Schallbelastung durch angrenzende Sport- und Freizeitnutzung wird im westlichen Bereich des Gebiets Mosrin die Errichtung einer Schallschutzeinrichtung von 5 m Höhe entlang der nordwestlichen Begrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Zusätzlich werden in demselben Teilbereich auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung weitere Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse (zwingend 2), zur zeitlichen Abfolge der Bebauung und zur Ausrichtung der Aufenthaltsräume getroffen, um einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten.

Die durch den zusätzlichen Verkehr ausgelösten Lärmbelastungen werden im Schallgutachten als relativ gering eingestuft.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden auf dieser Grundlage besondere Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen der Gebäude gestellt. Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten, unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit und aus Gründen der technischen Wirksamkeit zur Erzielung des notwendigen Schallschutzes setzt der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen fest (Schallschutzfenster und/oder Lüftungseinrichtungen).

2.3.2 Schutzgut Boden

Bestand

Große Teile des Planungsgebiets wurden vor Beginn der Bauarbeiten intensiv ackerbaulich genutzt. Die im Bestand versiegelten Flächen der Vogesenallee und der Iringheimer Straße bleiben auch weiterhin versiegelt. Der im Osten verlaufende Grünzug Klein Allmend bleibt in ähnlicher Ausdehnung und Lage erhalten.

Bewertung

Aufgrund der ursprünglichen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung lag eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl bedeutet die Umwandlung in Siedlungsflächen einen Verlust der Bodenfunktionen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wurde entsprechend der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO) bilanziert. Ein Ausgleich findet an anderer Stelle im Stadtgebiet statt, da ein gleichwertiger und gleichartiger Ersatz vor Ort nicht vorgenommen werden kann.

Um unvermeidbare Eingriffe in den Boden so gering wie möglich zu halten, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Verringerung der Versiegelung auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen zu finden, z.B. fordert er wasserdurchlässige Beläge auf privaten Flächen.

2.3.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Neben dem Hirschgraben, der zeitweilig Wasser führt und sich in nord-südlicher Richtung in der Grünzone Klein Allmend erstreckt, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine vorhandenen Oberflächengewässer.

Das Grundwasser ist hoch anstehend. Der mittlere Grundwasserstand liegt mit 135,14m weniger als 3 Meter unterhalb der geplanten, d.h. aufgeschütteten Geländeoberfläche.

Bewertung

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wurde bereits im Rahmen des Landschaftsplans als gering eingestuft. Zudem ist die Grundwassergefährdung durch Emissionen grundwassergefährdender Stoffe bei der geplanten überwiegenden Wohnnutzung als gering einzuschätzen.

Die geplante Bebauung bedeutet zwar eine verringerte Grundwasserneubildungsrate, jedoch sieht das Konzept vor, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort gehalten und über eine belebte Bodenzone versickert wird.

Der Hirschgraben soll renaturiert werden, so dass die Wasserführung im positiven Sinne verändert wird. Die Wasserqualität wird durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt; ebenso sind keine Veränderungen der Gewässerökologie zu erwarten.

Während der Bauphase wird das Retentionsvermögen durch Erdbauarbeiten, Verdichtung und Versiegelung zeitweilig beeinträchtigt. Bei starken Niederschlagsereignissen muss mit verstärktem Abtrag des Bodens gerechnet werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation erforderlich.

2.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Für das Planungsgebiet liegen keine konkreten Daten zur lufthygienischen Situation vor. Es ist jedoch von einer innerstädtischen Belastungssituation durch Verkehrsemissionen (Abgase und Feinstäube) und z. T. auch durch Hausbrand auszugehen. Vorhandene Immissionen gehen in Hinblick auf Luftschadstoffe tendenziell durch den Einsatz innovativer Techniken bei den Kraftfahrzeugen und den Heizungssystemen zurück.

Über den Grünzug Klein Allmend übernimmt das Plangebiet eine wichtige Funktion bei der Durchlüftung der angrenzenden Quartiere, da die Nord-Süd-Ausrichtung der vorherrschenden Windrichtung entspricht.

Für die Frischluftbildung besaß das Gebiet in den ackerbaulich genutzten Bereichen nur eine geringe Bedeutung. Die östlich angrenzende Wiesenniederung besitzt demgegenüber eine hohe Bedeutung.

Bewertung

Mit der zusätzlichen Versiegelung durch Straßen- und Siedlungsflächen ist eine ungünstige Wirkung auf das lokale Klima verbunden. Entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans bewirken jedoch, dass diese ungünstige Wirkung in ihrem Ausmaß relativ begrenzt bleibt.

Der Grünzug Klein Allmend wird in ähnlicher Lage und Größe erhalten, so dass Wirkung in Bezug auf Durchlüftungsfunktion und Frischluftneubildung weiter aufrechterhalten werden kann.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Die Durchlüftung des Quartiers in Süd-Nord-Richtung bleibt mit dem Erhalt des Grünzugs und entsprechender Anlage der Erschließungsstraßen erhalten. Festsetzungen zur Verringerung der Versiegelung von privaten und öffentlichen Oberflächen sowie zur Begrünung von Dächern, Fassaden und öffentlichen wie privaten Grundstücksflächen bewirken eine deutliche Minderung der negativen Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bestand

Das Plangebiet wurde in weiten Teilen landwirtschaftlich oder durch einen Gartenbaubetrieb genutzt. Hier waren nur geringe Anteile landschaftsprägender Elemente zu verzeichnen.

Prägende Elemente sind die alten Baumbestände entlang der Vogesenallee und der Iringheimer Straße, die Obstbaumpflanzung am nördlichen Rand der durch den Gartenbaubetrieb genutzten Fläche sowie der Grünzug Klein Allmend mit seinen offenen Wiesenflächen.

Der entlang des Grünzugs Klein Allmend verlaufende Fußweg besitzt eine Bedeutung für das Schutzgut Erholung. Auch die Vogesenallee und die Iringheimer Straße werden als Spazierwege, insbesondere als Zugang zu den großen Grünanlagen am Rheinufer genutzt.

Bewertung

Auf Ebene des Landschaftsplans wird dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild zugesprochen. Die genannten prägenden Elemente sind durch angrenzende Bau- und Verkehrsflächen vorbelastet. Da die wertvollen landschaftsgestalterisch wirksamen Elemente erhalten und in das geplante Wohnquartier gestalterisch integriert werden sollen, ist mit der Planung eine unbedeutende visuelle Störung des Landschaftsbildes verbunden. Die Erholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Die genannten das Landschaftsbild prägenden Elemente sollen weitgehend erhalten bleiben und gestalterisch in das geplante Wohnquartier integriert werden. Der Grünzug Klein Allmend soll nach Süden verlängert werden. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung öffentlicher und privater Freiflächen sowie zur Begrünung von Fassaden- und Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude.

2.3.6 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand

Ein großer Teil des Gebiets wurde als Ackerfläche oder bewirtschaftetes Gartenland genutzt. Die Vogesenallee und die Iringheimer Straße sind als Verkehrsflächen im Bestand versiegelt.

Im Osten liegt der Grünzug Klein Allmend und im Plangebiet befanden sich zwei kleinere, als Biotope klassifizierte Feldgehölze bzw. Heckenstrukturen.

Das Plangebiet stellte ein Nahrungshabitat für Fledermäuse dar. Für Vogelarten ist es nur von allgemeiner Bedeutung. Das Vorkommen streng geschützter Falterarten konnte auch bei mehreren Ortsbegehungen nicht nachgewiesen werden.

Bewertung

Die Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere wurde auch für die Biotopflächen als gering eingeschätzt. Die Biotope besaßen jedoch im gesamtstädtischen Zusammenhang eine Trittsteinfunktion.

Mit der Überbauung findet eine Versiegelung, Umlagerung und Verdichtung von weitgehend natürlich gelagerten Böden statt, die allerdings eine geringe Lebensraumfunktion besitzen.

Da das Lebensraumpotential für Fledermäuse, Vögel und Eidechsen gering war und streng geschützte Falterarten nicht nachgewiesen wurden, wurde das Auftreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände als unwahrscheinlich eingeschätzt. Für andere Arten bot der Geltungsbereich des Bebauungsplans kein geeignetes Habitatpotential.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Der Grünzug Klein Allmend wird erhalten und nach Süden verlängert. Ebenso sollen wertvolle Baumbestände erhalten bleiben. Der Bebauungsplan traf Festsetzungen, die die Versiegelung minimieren sollen. So sind Unterbauungen z.B. mit einer Substratschicht von mind. 60 cm zu überdecken und wasserdurchlässige Bodenbeläge für oberirdische Stellplätze zu verwenden. Des Weiteren sind Vorgaben für die Gestaltung und Bepflanzung öffentlicher und privater Freiflächen enthalten. Lebensräume mit eingeschränkten Habitatfunktionen können damit erhalten werden.

Es wurde festgesetzt, dass potentielle Nisthabitate für Vögel (vor allem Bäume und Sträucher) nicht während der Brutsaison beseitigt werden. Zudem traf der Bebauungsplan Festsetzungen zur Vergrämung von Eidechsen vor Beginn der Baumaßnahmen. [betrifft Teilbereich Gewann Mosrin]

Ein gleichartiger und ortsnaher Ausgleich für die beiden gem. § 32 NatSchG geschützten Biotope wird im nördlichen Teil des Grünzugs Klein Allmend über die Festsetzung der Herstellung einer Gehölzstruktur mit einer entsprechenden Artenzusammensetzung geschaffen. Der Gehölzstreifen schirmt den Grünzug von der nördlich liegenden Straße ab. Südlich davon soll auf Klein Allmend ein lockeres Gehölz aus heimischen Obstbäumen angepflanzt werden. Da es bei den beiden wegfallenden Biotopen hauptsächlich um Rückzugsorte heimischer Vogelarten handelte soll bei der Wahl die Bepflanzung auch nach den Kriterien einer Vogelschutzhecke bepflanzt werden.

Zusätzlich sollen zum Ausgleich der wegfallenden Biotope Vogel- und Fledermauskästen im südlichen Teil des Grünzugs Klein Allmend angebracht werden.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend steht am Kreisverkehr Vogesenallee / Iringheimer Straße / Schwimmbadstraße der alte Kehler Wasserturm von 1904.

Kultur- und sonstige Sachgüter finden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

Bewertung

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

Der Wasserturm wird gestalterisch in das neue Quartier integriert, indem auf der gegenüberliegenden Seite der Iringheimer Straße ein Quartiersplatz geschaffen wird, der sich zum Wasserturm hin öffnet. Der Turm als wertvolles und prägendes bauliches Kulturgut kommt damit zukünftig noch besser zur Geltung.

2.3.8 Zusammenfassung der Wechselwirkungen

Die Untersuchung bzw. Darstellung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dient der übergreifenden Veranschaulichung von erheblichen Auswirkungen des Vorhabens. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und dem bereits bebauten Innenbereich sind auch mit der 1. Änderung in nicht zu erwarten.

Nach wie vor wird eine positive Wirkung auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung sowie Arten und Lebensräume durch den Grünzug Klein Allmend angenommen. Seine Erhaltung und Ausdehnung Richtung Süden ist daher auch unter Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern positiv zu sehen.

2.4 Gesamtschätzung

Das Wohngebiet Schneeflären soll in baulich und verkehrlich voll integrierter Lage entwickelt werden. Der gewählte Standort bietet dafür beste Voraussetzungen, weil die äußere Erschließung gegeben ist, ein Anschluss an das ÖPNV-Netz besteht, das Gebiet in allen Himmelsrichtungen von Bebauung umgeben ist und die Umgebung einen guten Besatz mit Versorgungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen aufweist.

Nichtsdestotrotz müssen für die Entwicklung bislang unversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden und gehen Habitate verloren. Darüber hinaus ist das Vorhaben im Einzelnen mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung verbunden.

In der Gesamtbilanz handelt es sich jedoch um eine aus Umweltsicht gut vertretbare Maßnahme, weil Wohnbaupotentiale in integrierter Lage erschlossen werden und damit Entwicklungen nach außen vermieden werden. Der für verschiedene Schutzgüter besonders wertvolle Grünzug Klein Allmend wird nicht nur erhalten, sondern in südlicher Richtung ausgedehnt. Die Eingriffe in die Schutzgüter, die gesetzlich geschützten Biotope sowie in den Boden werden über Maßnahmen u.a. aus dem Ökokonto der Stadt Kehl ausgeglichen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bewirken eine Flächen und Energie sparende Siedlungsentwicklung, in der über entsprechende Regelungen zum Regenwassermanagement, zur Begrünung von Freiflächen, Fassaden und Dachflächen eine umweltfreundliche Quartiersentwicklung forciert werden soll.

2.5 Planungsalternativen

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan sind sowohl Flächen im Innenbereich als auch an den Ortsrändern nach ökologischen Kriterien untersucht worden. Die aus landschaftsplanerischer Sicht für eine Bebauung infrage kommenden Flächen sind anschließend nach städtebaulichen Kriterien bewertet worden. Sowohl der Landschaftsplan als auch das Konzept zur Siedlungsentwicklung waren Grundlage für die Diskussionen in den politischen Gremien in Bezug auf die Standortwahl neuer Baugebiete.

Weder in der Kehler Kernstadt, noch in den Ortschaften stehen wohnbauliche Entwicklungsf lächen in einer vergleichbaren Größenordnung zur Verfügung.

Die Flächen Erweiterung Hühnerbünd, Sölling und Stöckmatt in Neumühl machen zusammen ca. 4,9 ha Wohnbaufläche aus, d.h. nicht einmal die Hälfte des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Schneeflären. Diese Flächen sind jeweils von drei Seiten mit bestehenden Siedlungsflächen umfasst und liegen bis auf das Gebiet Stöckmatt in zentraler Lage in der Ortschaft. Im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum Flächennutzungsplan wurden diese Flächen in der Wirkungsprognose ähnlich wie das Gebiet Schneeflären beurteilt: einige Schutzgüter wären bei einer Bebauung nur gering betroffen. Jeweils mindestens drei der untersuchten fünf Schutzgüter wären in einem mittleren Grad betroffen. Eine umweltschonendere Alternativlösung ist in der Entwicklung der genannten Flächen daher nicht zu sehen.

2.6 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO).

Die Unterlagen zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vom 14.01.2015, bestehend aus dem Bestandsplan Biotoptypen und der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie das Schutzgut Boden, sind als Anlage Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Nach der Umsetzung der Planung kommt es zu einem Wertverlust von **1.538.810 Ökopunkten (ÖP)** für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie das Schutzgut Boden. Mit der ersten Änderung wurde die unterbaubare Grundstücksfläche (unterirdisch geltende GRZ) von 0,6 auf 0,8 erhöht. Dies führt zu einem weiteren Wertverlust von **34.320 ÖP**. Kompensiert wird das gesamte Maßnahmenpaket durch die bereits umgesetzte Kompensationsmaßnahme Kittersburger Wässerwiesen in Kehl-Kittersburg. Mit in Kraft treten des Bebauungsplans bzw. der 1. Änderung werden die o.g. Ökopunkte (ÖP) vom Ökokonto der Stadt Kehl (Bauleitplanung) abgebucht.

Mit der 1. Änderung gehen folgende, geringfügige im Umweltbericht berücksichtigte Änderungen bei den Auswirkungen auf die Schutzgüter einher:

- Mit der Erhöhung der maximal zu versiegelnden Grundflächenzahl auf 0,8 kann ein höherer Versiegelungsgrad erreicht werden als ursprünglich angestrebt. Dies wird in der Bilanzierung des Eingriffs entsprechend berücksichtigt. Nach wie vor gilt, dass die unterirdischen Gebäudeteile mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm zu überdecken sind.
- Die Verringerung der für Vorhaben des sozialen Wohnbaus nachzuweisenden Stellplätze von 1,3 Stellplätzen je Wohneinheit auf nunmehr 1,0 Stellplätze sowie bei Altenwohnungen auf 0,7 Stellplätze, bewirkt eine geringere zu erwartende Versiegelung durch ober- oder unterirdische Stellplatzanlagen. Wie stark dieser Effekt auf die Schutzgüter gegenüber der bisherigen Planung positiv wirkt, kann nicht prognostiziert werden, da der Umfang der Vorhaben des sozialen Wohnbaus nicht sicher abgeschätzt werden kann.
- Der Wegfall der Tiefgaragenpflicht für Stellplätze für Nicht-Wohnnutzungen kann damit verbunden sein, dass weniger Tiefgaragenstellplätze und dafür mehr oberirdische Stellplätze angelegt werden. Die über- bzw. unterbaute Fläche bleibt nahezu gleich.

Bei Austausch von Tiefgaragenstellplätzen durch oberirdische Stellplätze mit dauerhaft wasserdurchlässigem Bodenbelag ist der direkte Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt geringer, jedoch der Eingriff in den Klimahaushalt durch eine stärkere Oberflächenversiegelung höher. Da diese Änderung der Festsetzungen im Wesentlichen die Mischgebiete als untergeordnete Teilbereiche des Plangebiets betrifft, ist von einer in der Summe neutralen Auswirkung auf die Schutzgüter auszugehen.

Keine erheblichen Umweltauswirkungen sind mit den übrigen zu ändernden Festsetzungen verbunden:

- Die mit Tiefgaragen unterbaubare Fläche kann in Bereichen mit Vorhaben des sozialen Wohnbaus anders zugeschnitten sein. Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen nur mit der Änderung des Umfangs der Inanspruchnahme des Bodens (s.o.).
- In den mehrheitlich mit Einfamilienhäusern zu bebauenden Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 4 sollen nun auch Garagen statt ausschließlich Carports und Stellplätzen zugelassen werden. Die versiegelte Fläche bleibt dabei unverändert. Die Garagen sind ebenso wie die Carports zu begrünen bzw. zu beranken und die Dachflächen sind mit Gründach anzulegen. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind damit nicht verbunden.
- Die Regelung zum Anfahren oberirdischer Stellplätze und alle weiteren Änderungen klarstellender / redaktioneller Art sind nicht mit Umweltauswirkungen verbunden.

2.6.1 Eingriffszuordnung

Die vorläufige Bilanzierung des Eingriffs nach ÖKVO kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Schneeflären für das Schutzgut „Biotope“ ein Kompensationsbedarf von 776.250 Ökopunkten besteht und für das Schutzgut „Boden“ ein Kompensationsbedarf von 762.560 Ökopunkten. In der Summe besteht damit ein **Kompensationsbedarf von 1.573.130 Ökopunkten**. Mit der 1. Änderung entsteht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 25.898 Ökopunkten für das Schutzgut „Boden“ sowie von 8.422 Ökopunkten für das Schutzgut „Biotope“, in Summe 34.320 Punkte.

Dem Eingriff wird eine Kompensationsmaßnahme zugeordnet:

Zuordnung zur Maßnahme Kittersburger Wässerwiesen

Aktueller Flächenwert in Ökopunkten (ÖkVO)	1.239.468
Aufwertung durch Extensivierung	1.208.832
Wert der Eingriffszuordnungen	
Bebauungsplan "Morgenacker III"	- 145.652
Bebauungsplan "Lummertskeller IV"	- 382.410
Bebauungsplan "Rott III"	- 46.854
Bebauungsplan "Gewerbezentrum Sundheim"	- 41.838
Bebauungsplan „Schneeflären“	- 1.538.810
Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus“ in Kehl-Bodersweier	- 58.898
Bebauungsplan „Hanfrötze II“ in Kehl-Leutesheim (noch nicht in Kraft)	-7.360
Bebauungsplan „Schneeflären, 1. Änderung“ in Kehl-Stadt (in Aufstellung)	-34.320
Verbleibender Flächenwert in Ökopunkten (noch nicht zugeordnet)	192.158

Stand: 15.11.2017

Die Eingriffszuordnung für den Bebauungsplan vom 11.12.2015 wurde unter Aktenzeichen 62/662-364.53/NiSt im Landratsamt des Ortenaukreises als Untere Naturschutzbehörde erfasst.

2.6.2 Kompensationsmaßnahmen

Bezeichnung: Wiesenwässerung in Kehl-Kittersburg

Maßnahme: Wiesenwässerung (41,3 ha)

Beschreibung: Restaurierung der Wässerungseinrichtungen, Betrieb der Wiesenwässerung

1. Entbuschung der erforderlichen Wiesengräben, Wiederherstellung der Profilierung
2. Reparatur/Neuherstellung der erforderlichen Wässereinrichtungen, jährliche Unterhaltung der Gräben und Wässerungseinrichtungen.
3. Betrieb der Wiesenwässerung: Anstau der Schutter am Wehr der Kittersburger Mühle, Zuleitung von Wasser über die Bewässerungsgräben und flächig flache Überrieselung der Wiesen. Abzug des Wassers über die Entwässerungsgräben. Jährlich ca. zwei Wochen im Februar / März und eventuell nach der Heuernte oder, falls aufgrund zu geringen Wasserstandes in der Schutter eine Wässerung im Februar / März nicht möglich ist, nach dem zweiten Schnitt im Herbst.

Voraussetzung ist ein Schutterwasserstand, der die Wiesenwässerung ermöglicht, ohne in der Schutter den Niedrigwasserstand des vorausgegangenen Halbjahres zu unterschreiten.

Gemeinde: Kehl

Gemarkung: Goldscheuer

Flurstück: 3050/0

Bewertung Ausgangszustand gem. Ökokontoverordnung

Nr.	Biotoptyp	Fläche in m ²	Wert	Ökopunkte gesamt
33.41	Fettwiese mittlerer Standort	413.156	13	5.371.028

Begründung: Mittlere Glatthaferwiesen, Fuchsschwanz-Glatthaferwiesen und Wiesenknopf-Silgenwiesen unterschiedlicher Bewirtschaftungsintensität auf mittlerem Standort. (Normalwert)

Bewertung Zielzustand gem. Ökokontoverordnung

Nr.	Biotoptyp	Fläche	Wert/m ²	Ökopunkte gesamt
33.41	Fettwiese mittlerer Standort	413.156 m ²	16	6.610.496
				<u>+1.239.468</u>

Begründung: Aufwertung der Wiesen durch Wiesenwässerung: Graduelle Verschiebung des Artenspektrums bei Flora und Fauna in Richtung Auengrünland. Verbesserung der lokalen Vielfalt durch Entwicklung feuchterer Wiesentypen als (Teil-) Lebensraum seltener und gefährdeter Auenarten (z.B. Lauchschrecke, Sumpfschrecke, Großer Brachvogel, Weißstorch). Schaffung regional hervorragender Nahrungsflächen zahlreicher Vogelarten während der Wiesenwässerung. (Aufwertung um rd. 20%). Die Aufwertung durch die Wiesenwässerung ergibt sich nicht aus einer Veränderung der Nutzungsintensität oder des Biotoptyps sondern durch die Veränderung des Wasserhaushalts der Wiesen zum feuchten/nassen hin und der damit verbundenen Aufwertung des Biotoptyps.

Bezeichnung: Extensivierung von zwei Teilflächen der Wässerwiesen

Maßnahme: Extensivierung (21,7 ha)
Beschreibung: Aufwertung durch Extensivierung von ca. 21,7 ha.
Gemeinde: Kehl
Gemarkung: Goldscheuer
Flurstück: 3050/0

Teilfläche 1: Bewertung Ausgangszustand gemäß Ökokontoverordnung

Nr.	Biotoptyp	Fläche in m ²	Wert	Ökopunkte gesamt
33.41	Fettwiese mittl. Standorte	30.916,73	16	494.668

Begründung: Mittlere Glatthaferwiesen, Fuchsschwanz-Glatthaferwiesen und Wiesenknopf-Silgenwiesen unterschiedlicher Bewirtschaftungsintensität auf mittlerem Standort. (Normalwert)

Teilfläche 1: Bewertung Zielzustand gem. Ökokontoverordnung

Nr.	Biotoptyp	Fläche/m ²	Wert	Ökopunkte gesamt
33.43	Magerwiese mittl. Standorte	30.916,73	25	772.918
				<u>+ 278.250</u>

Begründung: Aufwertung der Wiesen durch Extensivierung: Durch die Einstellung der Grünlanddüngung wird sich das Artenspektrum zu einer Pflanzengesellschaft verschieben, welche aus naturschutzfachlicher Sicht höher zu bewerten ist, als die vorhandenen Generalisten. In der Regel werden Gräser nicht mehr so konkurrenzstark sein, so dass sich eine blütenreiche Wiese entwickelt, die z. B. Lebensraum für eine vielfältige Tagfalter- und Heuschreckenfauna sein wird. Auf Flächen, die nicht mehr gedüngt werden, wird dieser Effekt deutlicher auftreten als auf Flächen, die weiterhin geringfügig gedüngt werden. Die Flächen insgesamt werden eine hohe Qualität als Nahrungsfläche z. B. für Vögel und/oder Fledermäuse erhalten.

Teilfläche 2: Bewertung Ausgangszustand gemäß Ökokontoverordnung

Nr.	Biotoptyp	Fläche in m ²	Wert	Ökopunktegesamt
33.41	Fettwiese mittlerer Standort	186.116,54	16	2.977.865

Begründung siehe oben

Teilfläche 2: Bewertung Zielzustand gem. Ökokontoverordnung

Nr.	Biotoptyp	Fläche/m ²	Wert	Ökopunkte gesamt
33.43	Magerwiese mittl. Standorte	186.116,54	21	3.908.447
				<u>+ 930.582</u>

Begründung: Aufwertung der Wiesen durch Extensivierung: Durch die Reduzierung der Grünlanddüngung wird sich das Artenspektrum zu einer Pflanzengesellschaft verschieben, welche aus naturschutzfachlicher Sicht höher zu bewerten ist, als die vorhandenen Generalisten. In der Regel werden Gräser nicht mehr so konkurrenzstark sein, so dass sich eine blütenreiche Wiese entwickelt, die z. B. Lebensraum für eine vielfältige Tagfalter- und Heuschreckenfauna sein wird. Die Flächen insgesamt werden eine hohe Qualität als Nahrungsfläche z. B. für Vögel und/oder Fledermäuse erhalten.

Gesamtsumme Ökopunkte aus Teilfläche 1 und 2: 278.250 + 930.582 = + 1.208.832 ÖP

3 Zusätzliche Angaben des Umweltberichtes

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Büro Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft hat als Grundlage für den Umweltbericht eine Eingriffsbilanzierung nach ÖKVO für die Schutzgüter Biotope und Boden erstellt. Außerdem hat das Büro eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vorgenommen; Grundlage waren dabei mehrere Begehungen. Zusätzlich hat das Büro die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope begutachtet und einen Vorschlag für den Ausgleich des Wegfalls der Biotope gemacht.

Um die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens und die Vorbelastung im Plangebiet zu prognostizieren und ihre Wirkung auf das Schutzgut Mensch einzuschätzen, wurde ein Gutachten des Büros IBS herangezogen.

Alle weiteren Grundlagendaten des Umweltberichts sind vorhandenen kartografischen Grundlagen und Plänen entnommen worden.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltwirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Erhebliche Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB können im Rahmen der bestehenden Pflanzgebote, der Dachbegrünung, der Versickerungsanlagen und bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erkannt werden.

Nachteilige Veränderungen können beispielsweise hinsichtlich des Immissionsschutzes des Wasserschutzes sowie der Güte der Artenvielfalt von Flora und Fauna im Bereich Klein Allmend entstehen.

Die Umsetzung und Entwicklung der erforderlichen grünplanerischen Ausgleichsmaßnahmen sollte daher noch während der Bauphase beobachtet werden.

Vorgaben bezüglich der Pflanzgebote sollen im Klein Allmend schon während der Bauphase aufgenommen und dokumentiert werden (Fotodokumentation) hier erfolgt eine jährliche Überprüfung.

Die Vorgaben hinsichtlich der Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Pflanzgebote im restlichen Bebauungsgebiet sind durch Begehungen zu überprüfen und im Falle eines Verstoßes zu dokumentieren.

Das Monitoring beginnt fünf Jahre nach Ende der öffentlichen Auslegung und ist in einem Fünfjahres-Turnus regelmäßig durchzuführen.

Das Monitoring wird von der Abteilung Umwelt der Stadt Kehl durchgeführt.

3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die schutzgutbezogene Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergab, dass das Schutzgut Mensch insbesondere durch die im Bestand bereits vorhandene Lärmbelastung durch die angrenzenden Straßen und die westlich liegenden Sportanlagen betroffen ist. Der Bebauungsplan setzt entsprechend aktive Schallschutzmaßnahmen fest.

Das Schutzgut Boden ist durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen betroffen. Der Eingriff erscheint trotzdem gerechtfertigt, weil insgesamt eine flächensparende Siedlungsentwicklung in integrierter Lage ermöglicht wird.

Die Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung sind nur in geringem Umfang von dem Vorhaben betroffen, insbesondere weil der Grünzug Klein Allmend erhalten bleibt und Richtung Süden verlängert wird.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume ist durch den Wegfall von Habitaten betroffen, deren ökologische Wertigkeit jedoch begrenzt ist. Die intensive Durchgrünung des Quartiers und der Erhalt des Grünzugs Klein Allmend bewirken lokal eine Begrenzung der negativen Folgen für das Schutzgut. Die Überplanung und Überbauung der gesetzlich geschützten Biotope werden durch entsprechende Maßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von der Planung nicht betroffen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass bei Berücksichtigung aller Umweltwirkungen sowie der Ausgleichsmaßnahme eine Verträglichkeit des Vorhabens aus Sicht der Umweltvorsorge gegeben ist.

Die Auswirkung der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter fällt verhältnismäßig gering aus. Die Änderungen zur Anrechnung der Tiefgaragengeschosse auf die Grundfläche nach BauNVO können im Einzelfall zu einer geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrads durch Unterbauen der Fläche führen und den Wasser- und Bodenhaushalt sowie den Aufwuchs stärker beeinträchtigen. Absichernd geht die Bilanzierung des Eingriffs in die Schutzgüter davon aus, dass ca. 2% mehr Ökopunkte auszugleichen sind als vor der Änderung. Der Nachweis des Ausgleichs erfolgt im Einverständnis mit der unteren Naturschutzbehörde über das stadt eigene Ökokonto bzw. im Rahmen der Kittersburger Wiesenwässerung.

Mit positiven Auswirkungen ist die Verringerung der für Vorhaben des sozialen Wohnbaus und Seniorenwohnungen nachzuweisenden Stellplätze verbunden, da die zu erwartende Versiegelung durch ober- oder unterirdische Stellplatzanlagen geringer ausfallen kann. Der Wegfall der Tiefgaragenpflicht für Stellplätze für Nicht-Wohnnutzungen ist in der Summe mit neutraler Auswirkung auf die Schutzgüter verbunden.

Anhang Naturschutzrechtliche Bilanzierung der 1. Änderung

Die rechnerische, naturschutzfachliche Eingriffsbilanz für die Schutzgüter Biotope und Boden wurde durch das Planungsbüro BHM erstellt und ist im gesonderten Dokument nachzuvollziehen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde eine zweite Bilanzierung im Sinne der ÖKVO notwendig um dem Eingriff, der zusätzlich mit Tiefgaragen unterbaubaren Flächen, sowie dem dafür erforderlichen Ausgleich gerecht zu werden.

Nachbilanzierung

Bodenbewertung

Die Bodenwerte liegen lediglich für die Gesamtfläche des Vorhabengebiets vor und lassen sich pro Baugrundstück nicht nachvollziehen. Für eine neuerliche Bilanzierung wurde darum der Mittelwert aus den noch vorhandenen Bodentypen, wie sie im B-Plan zugrunde gelegt wurden, angenommen. Bei einer Überdeckung der Tiefgaragen mit einer Substrathöhe von 60 cm ohne Festsetzung der Qualität des Substratauftrags wurde die niedrigste Wertigkeit der Punktespanne nach ÖKVO gewählt.

Bestand		
Bodentyp	ÖP/m ² im B-Plan (M=10,15)	4.211 m ²
LT#5#AI	9	42.742
LT#4#AI	11,3	
Planung		
Überdeckung baulicher Anlagen	4	16.844
Gesamt		- 25.898

Biotoptypenbewertung (nach ÖKVO)

Bei den mit Tiefgaragen unterbaubaren Flächen handelt es sich um Bereiche, die bislang als Gartenfläche zu bewerten waren. Die Überdeckung der Tiefgaragen ist gärtnerisch anzulegen, ist wegen des veränderten Bodenaufbaus jedoch von geringerer Qualität i.S.d. ÖKVO und wird in der Bilanzierung mit dem Punktwert von Grünfläche angenommen.

Bestand		
Biotoptyp	ÖP/m ² im B-Plan	4.211 m ²
60.60 Garten	6	25.266
Planung		
60.50 Kleine Grünfläche	4	16.844
Gesamt		- 8.422

Bei der Bewertung der Boden- und Biotopwertigkeiten wurde ein Defizit von 34.320 ÖP errechnet. Diese sind außerhalb der Vorhabensflächen auszugleichen.