

Aufhebung des Bebauungsplans "Wolfsgrube" in Kehl-Stadt

Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf des Umweltberichts gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

A	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
B	Ursprüngliche Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	2
C	Anlass für die Aufhebung	3
D	Verfahren.....	4
E	Planungsrechtliche Auswirkungen nach der Aufhebung	4
F	Entschädigungsansprüche	8
G	Planinhalte	8
H	Entwurf des Umweltberichts.....	9
1.	Einleitung.....	9
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
3.	Zusätzliche Angaben	14
I	Auswirkungen der Aufhebung und Abwägung	15
J	Planvollzug und Kosten	15

A Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Planbereich liegt im Süden von Kehl-Stadt zwischen dem Baugebiet 'Weinbrennere' und der Freifläche 'Klein Allmend' im Westen sowie der Rene-Schickele-Straße im Osten. Neben dem Wohngebiet Wolfsgrube umfasst er Teile der Vogesenallee und der im Osten anschließenden Wohnstraßen und Wohnwege (Am Mühlplatz, Richard-Wagner-Straße). Zum Planbereich gehören zudem öffentliche Grünflächen nördlich der Vogesenallee im Bereich Bohnerin.

Im Westen ist der Planbereich teilweise durch den Bebauungsplan Weinbrennere überlagert. Der Geltungsbereich wurde hier somit verkleinert, denn gewohnheitsrechtlich gelten nur noch die Festsetzungen des überlagernden Bebauungsplans.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

B Ursprüngliche Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist in den 1960er Jahren aufgestellt worden, um den hohen Wohnbedarf in einem neu zu erschließenden Baugebiet südlich der Kernstadt zu decken. Die Vogesenallee wurde auf Grundlage des Bebauungsplans als Erschließungsstraße zwischen dem Wasserwerk im Westen und dem Anschluss an die Bundesstraße B 36 im Osten angelegt.

Der Bebauungsplan ordnet somit einerseits die verkehrliche Situation im Süden von Kehl-Stadt, andererseits hat er die planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Baugebiets Wolfsgrube geschaffen.

öffentliche Flächen

Der Bebauungsplan setzt zur äußeren Erschließung des Wohngebiets öffentliche Flächen als Fahrverkehrsflächen fest. Innerhalb des Wohngebiets Wolfsgrube sind die Flächen in Fußgänger-, Fahr- und Parkbereiche unterteilt.

Art der baulichen Nutzung

Im Plan sind die privaten Flächen in überbaubare Bereiche, nicht überbaubare Bereiche und privat nach einem vorgegebenen Plan anzulegende Grünflächen unterteilt. Als Art der baulichen Nutzung ist für alle Flächen Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO in der Fassung vom 26.06.1962 festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO 1962 sind ausgeschlossen. Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser sind ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung ist im gesamten Planbereich die höchstzulässige Geschossflächenzahl i.S.d. § 17 BauNVO 1962 festgesetzt. Diese variiert in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse zwischen 0,4 und 1,0. Der zum Bebauungsplan zugehörige Gestaltungsplan setzt die Zahl der Vollgeschosse zwingend für die einzelnen Gebäudetypen fest.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es ist offene Bauweise i.S.v. § 22 Abs. 2 BauNVO 1962 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem Planeinschrieb. Baugrenzen und eine verhältnismäßig große Zahl von Baulinien geben restriktive Vorgaben für die Anordnung der

Baukörper vor. Die Flächen für Garagenanlagen sind ebenfalls mit Baugrenzen und Baulinien umfahren.

gestalterische Festsetzungen

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden Vorgaben zur maximalen Höhe des Erdgeschossniveaus (0,6m über Straßenoberkante) getroffen.

Die Dachneigung wurde für alle Bauflächen im Gestaltungsplan festgesetzt; für weite Teile des Planbereichs waren ursprünglich nur Flachdächer zulässig. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde die Möglichkeit zum Aufbau von geneigten Dachflächen geschaffen. Dachgauben sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Ebenso sind Nebengebäude ausgeschlossen. Sammelgaragen und Stellplätze für PKW sind im Plan festgelegt. Im Nordosten des Plangebiets entlang der Vogesenallee sind ebenerdige Garagen zulässig.

Für die Einfriedungen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen über die Höhe (0,6 m bzw. bis zur Oberkante der Garagen). Vorgärten dürfen nicht eingefriedet werden.

C Anlass für die Aufhebung

Der zentrale Zweck des Bebauungsplans ist mit dem plankonformen Ausbau der Vogesenallee und der Anlage des Baugebiets Wolfsgrube realisiert worden. Der Bebauungsplan ist **weitenteils vollzogen** worden.

Von weiteren, dem untergeordneten Festsetzungen ist dabei in den vergangenen fast 50 Jahren seit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes (14.11.1964) in erheblichem Umfang abgewichen worden. Im Westen wurde der Plan durch das Bebauungsplanverfahren Weinbrennere überplant und teilaufgehoben.

Offensichtlich spricht eine Vielzahl von Gründen dafür, dass sich die tatsächlichen Verhältnisse, auf die sich die Festsetzungen beziehen, verändert haben:

- Von Baugrenzen und Baulinien ist vielfach abgewichen worden (insbesondere im westlichen Teil des Geltungsbereichs und auf allen Seiten des Weinbrennerplatzes). Die Grundzüge der Planung sind damit teilweise nicht mehr erkennbar.
- Der Weinbrennerplatz und die nördlich angrenzenden Einkaufsmöglichkeiten wurden weder baulich noch gestalterisch so angelegt wie im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt. Da sich die Einkaufsbedürfnisse und die Vorstellungen von der Gestaltung des öffentlichen Raums seit der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans erheblich verändert haben, ist nicht davon auszugehen, dass eine plankonforme Realisierung dieses Bereichs in Zukunft geschaffen wird.
- Öffentliche Grünflächen im Osten sind überbaut worden, im Westen als Verkehrsfläche angelegt (versiegelt) und im Norden nur teilweise hergestellt worden; weitere Grünflächen wurden oder werden überplant (Weinbrennere, 2. Änderung Wolfsgrube). Im Süden wird eine öffentliche Grünfläche als Ablagerstätte für Gartenabfälle genutzt.
- Die ursprünglich geplanten öffentliche Stellplatzflächen im Nordosten des Planbereichs wurden nicht angelegt, sondern privaten Grundstücken zugeschlagen.
- Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Wolfsgrube entspricht in der 1. Änderung nicht mehr dem Originalplan. Öffentliche Verkehrsflächen zur äußeren Erschließung des Baugebiets wurden ausgeklammert.
- Der Plan ist weitestgehend realisiert (öffentliche Flächen angelegt, private Flächen bebaut). Nur vereinzelt gibt es Baulücken, die leicht geschlossen werden können (Flurstücke Nrn. 3823 und 3884).

- Für den Bebauungsplan Wolfsgrube gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche sind demgemäß nicht auf die GRZ anzurechnen; bei weiterem Vollzug des BPlans könnte sich ein höherer Versiegelungsgrad ergeben.

Die Tatsache, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans sich auf stark veränderte tatsächliche Verhältnisse beziehen, ist so offensichtlich, dass in die Fortgeltung der Festsetzungen nicht schutzwürdig vertraut werden kann. Es besteht zudem die Prognose, dass eine weitere Realisierung der getroffenen Festsetzungen auch künftig ausgeschlossen ist. Die gesamtheitliche Betrachtung ergibt, dass der **Bebauungsplan funktionslos** geworden ist (vgl. Beschluss des BVerwG vom 21.12.1999 - 4 BN 48/99 und Urteil vom 03.08.1990 - 7 C 41/89).

Da für weite Teile keine Festsetzungen getroffen werden können, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zum Ziel haben, fehlt das Planerfordernis i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB für eine großflächige Überplanung. **Der Bebauungsplan ist daher formell aufzuheben.** Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Plangebietes ist nach derzeitigen Erkenntnissen bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB gewährleistet.

D Verfahren

Die Aufhebung von Bebauungsplänen richtet sich gemäß § 1 Abs. 8 BauGB nach den Vorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen. Die Durchführung nach dem vereinfachten Verfahren aus § 13 BauGB ist nicht möglich (vgl. Brügelmann § 10, Rn 518).

Der Bebauungsplan Wolfsgrube wurde am 01.05.1964 vom Rat der Kehl als Satzung beschlossen. Am 07.10.1964 erfolgte die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Südbaden. Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan mit der öffentlichen Auslage der Genehmigung ab dem 14.11.1964.

Der Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens gemäß § 2 BauGB erfolgte am 20.07.2011. Von einer Unterrichtung und Erörterung der Planung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da sich die Aufhebung des Bebauungsplans nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt. Im weiteren Verfahren sind die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchzuführen.

E Planungsrechtliche Auswirkungen nach der Aufhebung

Im Rahmen der beabsichtigten Nachverdichtung von Baugebieten wurden über die 2. Änderung des Bebauungsplans Wolfsgrube erweiterte Baumöglichkeiten im Bestand geschaffen. Nach Aufhebung des Bebauungsplans mitsamt seiner 1. Änderung vom 15.12.1989 wird die 2. Änderung als eigenständiger Bebauungsplan weiterhin bestehen bleiben und die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im nordöstlichen Teilbereich regeln. Die getroffenen Festsetzungen können vollzogen werden.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im aktuellen Geltungsbereich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), teilweise nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Um dem Abwägungserfordernis nach § 1 Abs. 7 BauGB gerecht zu werden, ist bei der Aufhebung des Bebauungsplanes insbesondere zu bedenken, welche Folgen damit für die Betroffenen entstehen und ob die weitere Entwicklung des Gebietes auf dieser Rechtsgrundlage erfolgen kann oder ob ein dringendes Planungserfordernis für die Gemeinde vorliegt.

In weiten Teilen des Gebiets ist die Bebauung abgeschlossen und sind die Erschließungsanlagen fertig gestellt. Somit ist zu erwarten, dass die weitere bauliche Entwicklung des Gebietes von An-, Erweiterungs- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen geprägt sein wird, die auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB geregelt werden können. Durch die Möglichkeit, im gesamten Planbereich die vorhandenen Wohnhäuser baulich zu ergänzen, ergeben sich zumeist in nur geringfügigem Umfang neue Baurechte. Dieser Rahmen reicht jedoch aus, um die vorhandenen positiven städtebaulichen Strukturen zu erhalten und bietet gleichzeitig ein Maß an Flexibilität, das bauliche Anpassungen an heutige Wohnnerfordernisse ermöglicht.

Die nicht bebauten Flurstücke Nummern 3823 und 3884 könnten nach Aufhebung des Bebauungsplans bebaut werden; Beurteilungsgrundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit ist hierfür ebenfalls der § 34 BauGB.

Art der baulichen Nutzung

Für alle Grundstücke ist im Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nördlich des Weinbrennerplatzes befinden sich die Filiale eines Finanzinstituts, ein Getränkemarkt und ein Lebensmittelmarkt. Darüber hinaus finden sich ausschließlich Wohngebäude und diesen zu- bzw. untergeordnete Nebenanlagen.

Zukünftig kann die Zulässigkeit von Vorhaben über § 34 Abs. 2 BauGB geprüft werden, da die Eigenart der Umgebung weiterhin dem Baugebietstyp Allgemeines Wohngebiet entspricht. Geplante Vorhaben werden sich damit voraussichtlich leicht in das wohnbaulich geprägte Gebiet einfügen, denn die zulässigen Nutzungen entsprechen den im Baugebietstyp allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO. Es kommen somit in Frage:

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

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung variiert in den einzelnen Zonen der wohnbaulichen Nutzung des Gebiets. Da diese in sich jedoch sehr homogen sind, wird die Beurteilung des städtebaulichen Einfügens i.S.v. § 34 BauGB in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung unproblematisch. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Geschossflächenzahl an den höchstzulässigen Werten gemäß BauNVO von 1962. Eine bauliche Ausnutzung der Grundstücke, die erheblich stärker als die heutige ist, ist nicht zu befürchten. Der Rahmen für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Innenbereich ist ohnehin nur das, was physisch wahrnehmbar in Erscheinung tritt und die Gebäude in eine Beziehung treten lässt; die Gebäudekubaturen werden also im Wesentlichen nicht verändert.

überbaubare Grundstücksflächen

Die einheitliche Erschließung und Entwicklung des Baugebiets Wolfsgrube bewirkt, dass Baufluchten klar erkennbar sind. Für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben besteht somit ein enger Rahmen, der nicht verlassen werden darf. Hinzukommende Bauvorhaben werden sich vor diesem Hintergrund harmonisch in das Gesamtbild einfügen lassen.

Von den festgesetzten Baulinien ist vielfach abgewichen worden, ohne dass dies zu nicht mehr stimmigen städtebaulichen Figuren geführt hätte. Die im Bebauungsplan getroffene Regelung wird bei Aufhebung des Bebauungsplans keine negativen städtebaulichen Auswirkungen haben.

Öffentliche Flächen

Die nicht bebauten und unversiegelt gebliebenen als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flurstücke befinden sich ausschließlich im Eigentum der Stadt Kehl. Der nordwestliche Teil des Planbereichs wird über die 2. Änderung des Bebauungsplans auch in Bezug auf die öffentlichen Flächen neu geordnet; die Aufhebung des Bebauungsplans ist hiervon nicht berührt.

Nördlich der Vogesenallee sind öffentliche Grünflächen und eine Reservefläche für öffentliche Gebäude festgesetzt. Diese gehören zu einem klar erkennbaren Band aus schulischen Einrichtungen und Freizeiteinrichtungen, das sich entlang der Vogesenallee erstreckt. Die in diesem Band befindlichen Gebäude sind Richtung Süden durch eine weitgehend offen gehaltene Grünfläche gesäumt. Es ist nicht davon auszugehen, dass hier eine bauliche Nutzung stattfinden wird. Zudem ist ohne genaue Beurteilung des Einzelfalls fraglich, ob hier eine bauliche Nutzung über den § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre. Insofern ergeben sich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen bei Aufhebung der Festsetzung als öffentliche Grünfläche.

Südlich der Vogesenallee sind öffentliche Grünflächen in dem Bereich festgesetzt, der heute vorwiegend zum Abstellen von PKW dient. Diese Flächen sind im Wesentlichen nicht baulich nutzbar. Entsprechende Veränderungen sind nicht zu erwarten.

Auf dem Flurstück Nr. 3617 ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die jedoch nicht als solche gestaltet wurde. Nach Aufhebung des Bebauungsplans wird dieser Teilbereich als Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB zu beurteilen sein. Mithin ist die Fläche auch weiterhin nicht bebaubar.

Lärm

Der Schallschutz gehört zu den öffentlichen Belangen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind. Der Bebauungsplan Wolfsgrube trifft allerdings keine städtebaulichen Regelungen zur Lösung immissionsbedingter Nutzungskonflikte in Form von Festsetzungen zu Maßnahmen des aktiven oder passiven Schallschutzes. Nach seiner Aufhebung muss nicht mit zusätzlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen gerechnet werden. Es gilt gemäß § 34 BauGB das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme; die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Altlasten

Nach § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB, der auch in den Fällen des § 34 Abs. 2 BauGB Anwendung findet, muss ein Vorhaben u.a. den Anforderungen an "gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" entsprechen. Daher ist ein Vorhaben unzulässig, wenn es in einem belasteten Gebiet errichtet werden soll und wenn es schädlichen Einwirkungen aus dem Boden ausgesetzt wird. Besteht der Verdacht auf eine Belastung des Baugrundstücks (z. B. durch Daten oder Erkenntnisse aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten), so ist dem nachzugehen. Bestätigt sich der Verdacht und sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch geeignete Maßnahmen nicht zu gewährleisten, ist das Vorhaben unzulässig. Bei dieser Entscheidung ist die beabsichtigte Nutzung (z. B. Wohn- oder gewerbliche Nutzung) zu berücksichtigen. Die Bewältigung der Problematik kann durch die nachfolgenden Genehmigungsverfahren sichergestellt werden.

Das Landratsamt Ortenaukreis hat im Jahr 1994 eine flächendeckende historische Erhebung von Altlastenverdachtsflächen durchführen lassen, die in den Jahren 2004 und 2006 aktualisiert worden sind. Die Erhebungen umfassen sämtliche Flächen, die durch Auffüllung oder Aufhaldung verändert wurden sowie Flächen stillgelegter Betriebe. Jede Fläche wurde hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz bewertet und deren weiterer Handlungsbedarf festgelegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine vorhandene Bodenbelastungsflächen im Altlasten- und Bodenschutzkataster der Stadt Kehl verzeichnet: Sollten dennoch Altlasten gefunden werden, kann eine Prüfung der Zulässigkeit von Bauvorhaben in

Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen, da § 34 BauGB anders als ein Bebauungsplan keine Gewähr dafür übernimmt, dass z.B. in einem Wohngebiet auch gewohnt werden darf.

Werden bei der Realisierung von zukünftig auf Grundlage des § 34 BauGB erfolgenden Nutzungsänderungen oder Bauvorhaben, die einen Eingriff in den Untergrund bedeuten, ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Kampfmittel können vorhanden sein. Vor einem Bodenaushub bzw. vor Baubeginn ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

Grundwasser

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Auswirkungsbereiches des Kulturwehrs Kehl/Straßburg. Maßgebend für die Grundwasser-Situation ist die Grundwassermessstelle 103/064-0. Der niedrigste Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei 133,8 m ü. NN, der mittlere Grundwasserstand bei 135,2 m ü. NN und der bekannte bisher maximal beobachtete Grundwasserstand bei 137,0 m ü. NN. Der maximale gemessene Grundwasserstand stellt einen Montagswert dar, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist. Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

Um den Eingriff in das Grundwasser möglichst gering zu halten, sollte die Unterkante des Kellerfußbodens maximal auf Höhe des mittleren Grundwasserstandes liegen. Außerdem sind alle baulichen Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher auszubilden. In Sonderfällen kann unter bestimmten baulichen Vorkehrungen und unter Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens ein Bauen im Grundwasser zugelassen werden.

Hochwasser

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich nach § 80 Abs. 1 WG. Bei der Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis bei Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen (Kinzig bzw. Rhein) überflutet. In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS). Die VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. auch private Heizölverbraucheranlagen und greift auch bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Rahmen eines Bauantrags außerhalb des Geltungsbereichs von Bauleitplänen.

gestalterische Belange

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans verlieren auch die textlichen Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen und Vorgärten im gesamten Geltungsbereich ihre Rechtswirksamkeit. Damit einhergehend sind stadtgestalterische Beeinträchtigungen zu befürchten:

- die Nutzung der Vorgartenbereiche als Stellplatzfläche für PKW,
- die Einfriedung der Grundstücke mit, gegenüber heute, höheren Mauern, Zäunen und anderen Sichtschutzmaterialien.

Denkmalschutz

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Im Planbereich sind jedoch keine unter Denkmalschutz stehende Gebäude vorhanden.

Zusammenfassung

Negative städtebauliche Auswirkungen sind mit der Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Im Wesentlichen wird es in den nächsten Jahren zu kleinteiligen Aus- und Umbauten kommen, die die in § 1 Abs. 6 BauGB enthaltenen städtebaulichen Belange nicht negativ berühren.

F Entschädigungsansprüche

Ein Entschädigungsanspruch für den Grundeigentümer entsteht gemäß § 42 BauGB, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Allerdings bestehen Entschädigungsansprüche mehr als sieben Jahre ab der Zulässigkeit der Nutzung nur, wenn durch die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die tatsächlich ausgeübte Nutzung oder wirtschaftliche Verwertung erschwert oder unmöglich gemacht wird.

Im vorliegenden Fall sind Entschädigungsansprüche nicht zu erwarten.

G Planinhalte

Die Urkunde des Bebauungsplanes Wolfsgrube wird mit dem Hinweis „Dieser Plan ist aufgehoben“ versehen. Das Aufhebungsverfahren wird durch eine eigene Verfahrensleiste dokumentiert.

H Entwurf des Umweltberichts

§ 1 Abs. 8 BauGB gibt vor, dass die Vorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen gleichermaßen für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung gelten; somit ist für die Aufhebung des Bebauungsplans Wolfsgrube ein Umweltbericht nach den Maßgaben des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Dabei sind die voraussichtlichen Auswirkungen, welche die Durchführung der Planung auf die Umwelt hat, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Der materiellrechtliche Hintergrund ist bei der Aufhebung des Bebauungsplans der neue planungsrechtliche Status gemäß den §§ 34 und 35 BauGB. Die konkrete Bewertung kann sich nur auf ein Szenario mit Plausibilitätsvermutungen über die weiteren Entwicklungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stützen, da es sich nicht um eine Planung handelt, sondern lediglich um eine Planersatzvorschrift, die in ihrer Aussagekraft nur schwer konkretisierbar ist. Die Ausgangssituation für die Bewertung des künftigen (möglichen) Umweltzustands ist dabei die heute vorhandene Realnutzung.

1. Einleitung

a) Inhalt und Ziele des Planes bzw. seiner Aufhebung

Der Bebauungsplan Wolfsgrube wird aufgehoben, weil seine ursprünglichen Zielsetzungen weitgehend plankonform realisiert worden sind, in Teilbereichen von den Festsetzungen abgewichen worden ist, der Geltungsbereich durch andere Bebauungspläne und Planänderungen überlagert und überplant worden ist und somit das ursprüngliche Planungserfordernis nicht mehr erkennbar ist.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes, die für die Aufhebung des Bebauungsplans von Bedeutung sind, sowie die Art, in der sie bei der Aufhebung 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 Schutzziele 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.

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Wolfsgrube trifft weder Regelungen zum Umgang mit Lärmimmissionen, noch zum Umgang mit Altlasten. Beide Risikofaktoren für die menschliche Gesundheit sind im Geltungsbereich kaum untersucht worden. Die Abschätzung der Gefahr auf das Schutzgut Mensch basiert deshalb auf der aktuell bekannten Sachlage.

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.

Erhebungen zum Artenbestand im Betrachtungsraum sind nicht vorhanden. Die Einschätzung, wie stark das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die Aufhebung des Bebauungsplans gefährdet ist, geschieht deshalb auf Grundlage einer Ortsbegehung.

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 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.

Oberirdische Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden 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).

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).

Die Bewertung, wie stark das Schutzgut Luft durch die Aufhebung des Bebauungsplans gefährdet ist, konnte auf Basis der Kenntnis des aktuellen Sachstands geschehen. Erhebungen zur Luftqualität und Bewertungen liegen nicht vor.

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.

Inwiefern die Ziele des Klimaschutzes durch die Aufhebung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden könnten, wurde auf Basis vorhandener Orts- und Sachkenntnisse eingeschätzt.

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.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet umfasst einen Ungunstraum mit einer Bebauung mittlerer bis hoher Dichte und einem hohen Versiegelungsgrad. Allgemein wird für solche Räume eine Steigerung des Grünflächenanteils, eine Förderung der Dach- und Fassadenbegrünung, die Vernetzung von Grünflächen und keine weitere Zunahme von Bebauung und Kfz-Verkehr empfohlen. Flächen sollen entsiegelt werden und bei einer Zunahme von Emissionen soll eine weitere Beeinträchtigung von Wohngebieten vermieden werden.

a) Bestandsaufnahme

Zur Bestandsaufnahme der baulichen Entwicklung im Plangebiet wird auf Kapitel E verwiesen; an dieser Stelle beschränkt sich die Bestandsaufnahme auf die belebte Umwelt.

- **Schutzgut Mensch:** noch zu ergänzen
- **Schutzgut Tiere und Pflanzen:** Flora und Fauna haben sich im Betrachtungsraum an die anthropogen überprägte Stadtlandschaft angepasst. Über das Auftreten seltener Arten oder Artengemeinschaften liegen keine Informationen vor. Positiv zu bewerten ist die Durchgrünung des Quartiers auf privaten Grünflächen und die intensive Begrünung privater Hausgärten.
- Das Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Kehl-Helmlingen“ und das FFH-Gebiet „Westliches Hanauer Land“ befinden sich nordöstlich des Rheinhafens. Südlich des Stadtgebietes liegen das gemeldete Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Nonnenweier-Kehl“ sowie die beiden FFH-Gebiete "Rheinniederung von Wittenweier bis Kehl" und „Untere Schutter und Unditz“. Die Aufhebung des Bebauungsplans beeinträchtigt keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Im Bebauungsplangebiet selbst befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.
- **Schutzgut Boden:** Die Verkehrsbauwerke sowie die bauliche Nutzung haben zu einem höheren Versiegelungsgrad und einer weitgehenden Urbanisierung geführt. Die intensive Nutzung der Gebäudedefreiflächen und Stoffeinträge aus der Umwelt haben zudem eine physikalische (Verdichtung) und chemische (Stoffanreicherung) Veränderung mindestens in den obersten Bodenschichten geführt.
- **Schutzgut Wasser:** Im Betrachtungsraum selbst finden sich keine naturbelassenen oder veränderten Oberflächengewässer. Der bereits erwähnte hohe Grad der Versiegelung hat zu einem erhöhten Abflussgrad bei Niederschlagswässern und zu einem verhältnismäßig geringen Beitrag zur Grundwasseranreicherung geführt.
- **Schutzgut Luft:** Die Luftqualität ist im Betrachtungsraum durch Emissionen aus industriellen Anlagen, durch Abgase aus dem Verkehr sowie aus Haushalten in ähnlichem Maße beeinträchtigt, wie in vergleichbaren industriell geprägten Landesteilen. Die Anzahl der Überschreitungen der maßgeblichen Mittelwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxide lag nach Angaben der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) in Kehl bisher noch nie über den gesetzlich vorgegebenen Grenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit.
- **Schutzgut Klima:** Das Klima ist ein durch anthropogene Faktoren verändertes Stadtklima mit höheren Temperaturen, geringerer Verdunstung und geringerer Luftfeuchte sowie einer durch Luftverschmutzung und Ozon veränderten Strahlungsbilanz. In den Siedlungskernen kann festgestellt werden, dass die mittlere gemessene Lufttemperatur über der des unbebauten Umlandes liegt (Wärmeinseleffekt). Die stärkere Rauheit der Oberfläche hat zu lokal Windverhältnissen geführt – einer verglichen mit dem Umland generell niedrigeren mittleren Windgeschwindigkeit stehen kleinräumig an Gebäudekanten zu beobachtende deutlich höhere Windgeschwindigkeiten (Düseneffekt) gegenüber.
- **Schutzgut Landschaft:** Die Landschaft ist nahezu vollständig durch Verkehrsbauten und Gebäude überprägt; sie ist zur Stadtlandschaft geworden. Die geomorphologischen Strukturen sind den baulichen Belangen angepasst worden; die technischen

Landschaftselemente haben die ökologischen zurückgedrängt. Südlich des Betrachtungsraums finden sich Freiflächen in der offenen Feldflur Richtung Sundheimer Grund.

b) Prognose

Wie in Kapitel E bereits dargestellt ist als Beurteilungsmaßstab ein plausibles Szenario für eine kleinteilige bauliche (Weiter-) Entwicklung anzunehmen: bei einer zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilenden planungsrechtlichen Zulässigkeit sind z.B. Anbauten an bestehende Gebäude, die Neuerrichtung von Gebäuden, die Umnutzung von Flächen und Gebäuden - auch zu PKW-Stellplätzen- möglich. Da es sich dabei jedoch um Einzelvorhaben handelt, die auch planungsrechtlich getrennt voneinander zu betrachten wären, ist eine genauere Prognose der zukünftigen baulichen Entwicklung nach Aufhebung des Bebauungsplans nicht möglich. Neben der Intensivierung der baulichen Nutzung sind auch ein Rückbau von Gebäuden und eine Rücknahme der versiegelten Bodenflächen denkbar.

Erweiterungen und bauliche Veränderungen an Gebäuden und Verkehrsbauwerken oder die weitere Zunahme des Verkehrs im Betrachtungsraum können mit zusätzlichen (negativen) Umweltauswirkungen verbunden sein. Allerdings sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter, die mit der Änderung der planungsrechtlichen Grundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben im Betrachtungsraum verbunden sein können, nach aktueller Kenntnislage unerheblich:

- Menschen können durch die veränderten lufthygienischen und kleinklimatischen Bedingungen gesundheitlich beeinträchtigt werden. Die Erhöhung des bereits erheblichen Lärmpegels kann eine zusätzliche Belastung darstellen. Die Einhaltung der Umweltschutzvorschriften, insbesondere der TA-Lärm, wird allerdings im konkreten Genehmigungsverfahren sichergestellt.
- In Zusammenhang mit der fortschreitenden Überprägung des natürlichen Lebensraums durch anthropogene Faktoren ist die Artenvielfalt sowohl bei Tieren als auch bei Pflanzen bereits stark eingeschränkt. Eine Ausweitung der baulichen Nutzung kann eine weitere Rücknahme bepflanzter Flächen bewirken; das relativ geringe zusätzliche bauliche Potential spricht allerdings für eine auf Einzelfälle beschränkte Beeinträchtigung, z.B. über die Entnahme von Einzelbäumen. Aus den genannten Gründen sind mit der Aufhebung des Bebauungsplans in diesem Teilbereich keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.
- Jede zusätzliche Versiegelung zerstört die natürlichen Strukturen des oberflächennahen Bodens und verhindert auf diese Weise, dass der Boden seine natürlichen Funktionen wahrnimmt (Stoffumsätze, Versickerungsfläche, Lebensraum für Tiere und Pflanzen etc.) Jedoch ist davon auszugehen, dass die natürliche Bodenstruktur und Lagerungsdichte durch die seit mehrere Jahrzehnten vorhandene Nutzung bereits sehr stark anthropogen überprägt ist und nur noch sehr begrenzt auf wenigen Reliktflächen anzutreffen ist.
- Der Wasserhaushalt ist durch den hohen Versiegelungsgrad und durch das von menschlichem Handeln beeinflusste Mikroklima erheblich verändert. Zusätzliche relevante Beeinträchtigungen sind angesichts der relativ geringen baulichen Entwicklungspotentiale nicht mehr zu erwarten. Gleichwohl stellt der Wegfall jeder Freifläche immer eine zusätzliche Verschlechterung der Möglichkeiten der Versickerung von Regenwasser dar.
- Die Belastung der Luft mit Schadstoffen aus Verkehr, Haushalten und Gewerbe wird mit einer Intensivierung der entsprechenden Nutzungen im Betrachtungsraum weiter zunehmen; technische Fortschritte bei Produktionsprozessen, in der Heiztechnik und im Fahrzeugbau lassen allerdings auch eine Vermeidung und Verringerung von Emissionen zu.
- Das stark belastete Mikroklima wird aller Voraussicht nach nicht mehr wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Im Zusammenhang mit der Erhaltung bestehender Grünflä-

chen und der Schaffung neuer kleinteiliger Freiflächen sind zudem punktuelle Verbesserungen des Klimas möglich.

Eine Nicht-Durchführung der Planung würde die Aufrechterhaltung der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans bedeuten. Die bestehenden, nicht-ausgeschöpften baulichen Potentiale könnten dann durch Bauvorhaben genutzt werden. Im Wesentlichen ergeben sich dadurch keine Unterschiede zu der vorgenannten Prognose.

c) Vermeidung, Verminderung, Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Angesichts der geringen Effekte für die Umwelt, die aus der Aufhebung resultieren, sind weitere Maßnahmen nicht angezeigt.

d) Alternativen

Da es sich nicht um eine Planung im engeren Sinne, sondern um die Überführung aus dem beplanten Zustand in eine planerische Ersatzvorschrift handelt, wurden keine Alternativen zur Aufhebung des Bebauungsplans untersucht.

3. Zusätzliche Angaben

a) Verwendete Verfahren

Die Prüfung der umweltrelevanten Aspekte erfolgte aufgrund der Analyse der Ziele und Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes, einer vergleichenden Gegenüberstellung der vorhandenen Bebauung / Nutzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der planungsrechtlich zu erwartenden baulichen Entwicklung im Plangebiet sowie anhand von Ortserkundungen und dem Studium von Kartenmaterial. Technische Verfahren wurden nicht eingesetzt.

b) Überwachung

Erhebliche negative Auswirkungen sind mit der Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten; somit ergibt sich für die Überwachung der Umweltauswirkungen i.S. des § 4 c BauGB kein unmittelbares Handlungserfordernis.

Des Weiteren sind die beteiligten Behörden gesetzlich verpflichtet, die Stadt Kehl in Bezug auf die ihnen vorliegenden und im Rahmen der gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu unterrichten.

c) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Wolfsgrube soll aufgehoben werden; die Zulässigkeit baulicher Vorhaben ist im dann ehemaligen Geltungsbereich auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Es sind keine erheblichen baulichen Veränderungen zu erwarten. Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplanes keine nachteiligen – somit auch keine erheblichen – Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

I Auswirkungen der Aufhebung und Abwägung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Wolfsgrube ändert sich die Beurteilungsgrundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im aktuellen Geltungsbereich; de facto sind damit planungsrechtlich nur geringfügige Änderungen verbunden. Die Auswirkungen der Planung sind umfassend untersucht worden und auch nach Prüfung der Umweltbelange ist die größere Flexibilität an dieser Stelle dem bestehenden Bebauungsplan vorzuziehen. Hierdurch wird den sich wandelnden Bedürfnissen an die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile Rechnung getragen. In Einzelfällen werden Umbauten, Anbauten und Neubauten möglich, die leicht über das aktuell zulässige Maß baulicher Nutzung hinausgehen und entsprechend mit nur geringen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter verbunden sind.

J Planvollzug und Kosten

Es entstehen keine investiven Kosten.