

Bebauungsplan "Leppertsloh" in Kehl-Sundheim, 3. Änderung

im beschleunigten Verfahren
nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Inhaltsverzeichnis

A	Erfordernis, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	1
1	Erfordernis der Bebauungsplanänderung	1
2	Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	1
B	Vorhandene Planungen und Untersuchungen	2
1	Regionalplanung	2
2	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
4	Altlasten	6
5	Militärische Altlastenerkundung	6
6	Feinstaub (PM 10)	7
7	Stickstoffdioxide (NO ₂)	7
C	Städtebauliches Konzept	7
D	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
1	Art der baulichen Nutzung	8
2	Maß der baulichen Nutzung	8
3	Bauweise	8
4	Überbaubaren Grundstücksflächen	8
5	Stellung der baulichen Anlagen	9
6	Flächen für Garagen und Stellplätze	9
7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
8	Fläche mit Leitungsrechten	9
9	Hochwassergefährdetes Gebiet	9
E	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	10
1	Dachform und Dachneigung	10
2	Gestaltung der Freiflächen	10
3	Niederspannungsfreileitungen	10
F	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung	10
G	Flächenbilanz	11
H	Eingriff in Natur und Landschaft	11

Abbildungen

Abb. 1	Ausschnitt aus dem Flächenutzungsplan	3
Abb. 2	Ausschnitt aus dem Flächenutzungsplan	4
Abb. 3	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Leppertsloh"	5
Abb. 4	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Leppertsloh"	6

A Erfordernis, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

1 Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Im Ortsteil Sundheim besteht Wohnungsbedarf, der durch Nachverdichtungen nach § 34 BauGB nicht befriedet werden kann. Weitere kurzfristig realisierbare Flächen sind in diesem Ortsteil derzeit nicht vorhanden. Der Ortsteil ist als Siedlungsbereich innerhalb von Entwicklungsachsen ausgewiesen. Infolgedessen kann eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden.

Im räumlichen Geltungsbereich des seit 24.04.1982 rechtskräftigen Bebauungsplan "Leppertsloh" befinden sich zwei planungsrechtlich nicht überbaubare Grundstücke, die einer zukünftigen Bebauung zugeführt werden sollen. Auf dem Flurstück 1634/3 sind bauliche Anlagen innerhalb des festgesetzten Sichtdreiecks nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig und auf dem Flurstück 4216 sind bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Grünfläche nicht zulässig. Für die Bebauung der beiden Flurstücke ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Durch die Änderung des Bebauungsplans können der Flächenverbrauch im Außenbereich eingeschränkt und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet werden.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil die Änderung des Bebauungsplans den Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die anrechenbare Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² beträgt.

Die in der Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Das festgesetzte Vogelschutzgebiet „7512- 401 Rheinniederung Nonnenweier - Kehl“ und das FFH-Gebiet „7512341 Rheinniederung von Wittenweier bis Kehl“ befindet sich östlich des Rheins. Östlich und südlich des Stadtgebietes liegt das festgesetzte Vogelschutzgebiet „7513- 441 Kinzig-Schutter-Niederung“ sowie das FFH-Gebiet „7513341 Untere Schutter und Unditz“. Die Änderung des Bebauungsplans beeinträchtigt keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Im Bebauungsplangebiet selbst befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.

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

2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebiets geschaffen.

B Vorhandene Planungen und Untersuchungen

1 Regionalplanung

Die Stadt Kehl ist Mittelzentrum. Mittelzentren dienen der Deckung des gehobenen seltener auftretenden qualifizierten Bedarfs. Zentrale Orte versorgen eine größere Fläche in ihrem Umland, den sogenannten Verflechtungsbereich. Zum Mittelbereich der Stadt Kehl gehören die Gemeinden Rheinau und Willstätt. Eine Sonderstellung nimmt das Mittelzentrum Kehl durch seine unmittelbare Nähe zum französischen Oberzentrum Straßburg ein.

Der Ortsteil Sundheim ist im Regionalplan als Ort als Siedlungsbereich (SB) innerhalb von Entwicklungsachsen ausgewiesen. Siedlungsbereiche sind die Bereiche, in denen sich zur Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit vorrangig vollziehen soll. Die Siedlungstätigkeit soll über die Eigenentwicklung hinausgehen. Infolgedessen kann eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden.

2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Kehl stellt den Flächennutzungsplan in eigener Verantwortung auf. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan vom 16.10.2004 als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Das Flurstück 1634/3 ist als Wohnbaufläche und das Flurstück 4216 als Grünfläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bebauungsplanänderung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht beeinträchtigt. Die Änderung des Bebauungsplans fügt sich in die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans ein. Der Flächennutzungsplan ist von Grund auf nicht parzellenscharf. Die Grünfläche wird durch die Bebauung nicht durchtrennt. Die fußläufige Verbindung zwischen der Grünfläche "Steinlöchel" und dem Fußweg entlang des Hochwasser- und Lärmschutzwalls parallel zur Ringstraße (B 36 neu) bleibt durch den vorhandenen Fußweg erhalten. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

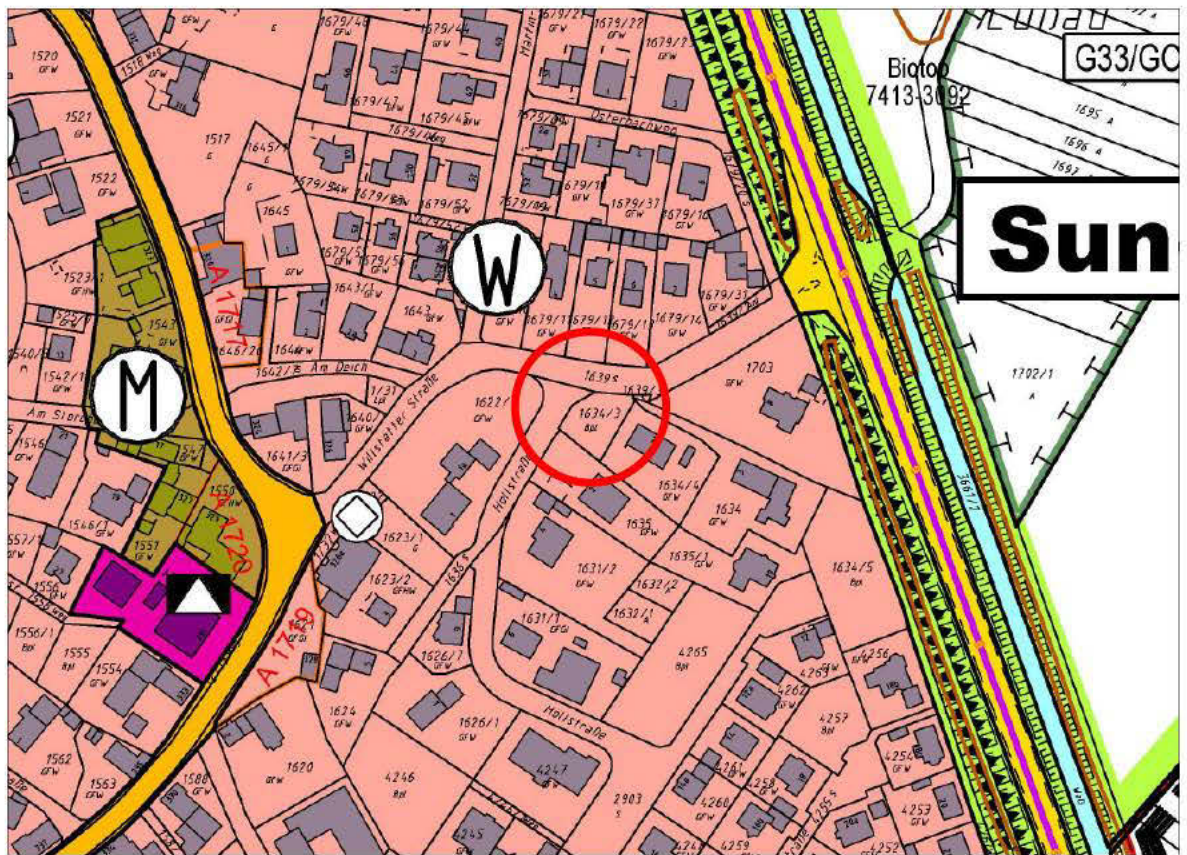


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächenutzungsplan

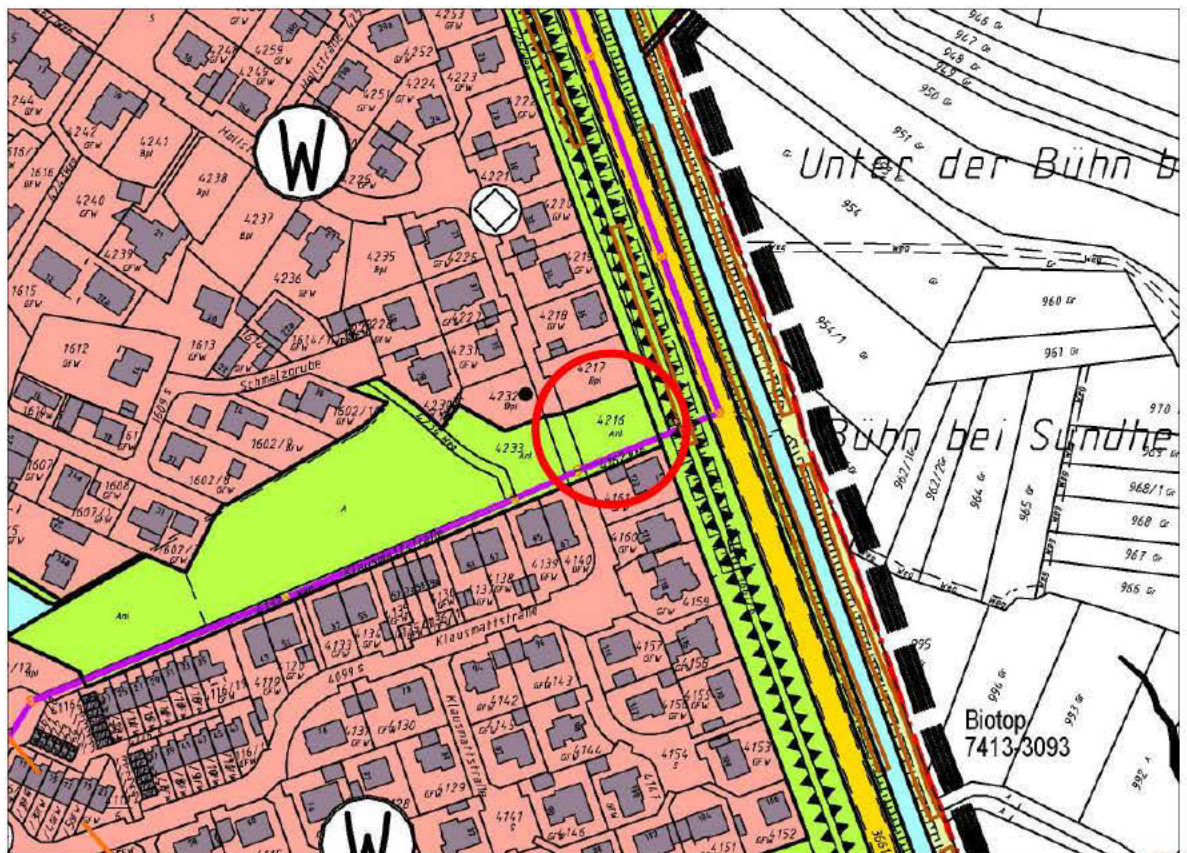


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächenutzungsplan

3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet liegt der seit 24.04.1982 rechtsgültige Bebauungsplan "Leppertsloh" vor. Die letzte Änderung, 2. Änderung, des Bebauungsplans ist seit 04.12.1991 rechtsgültig.

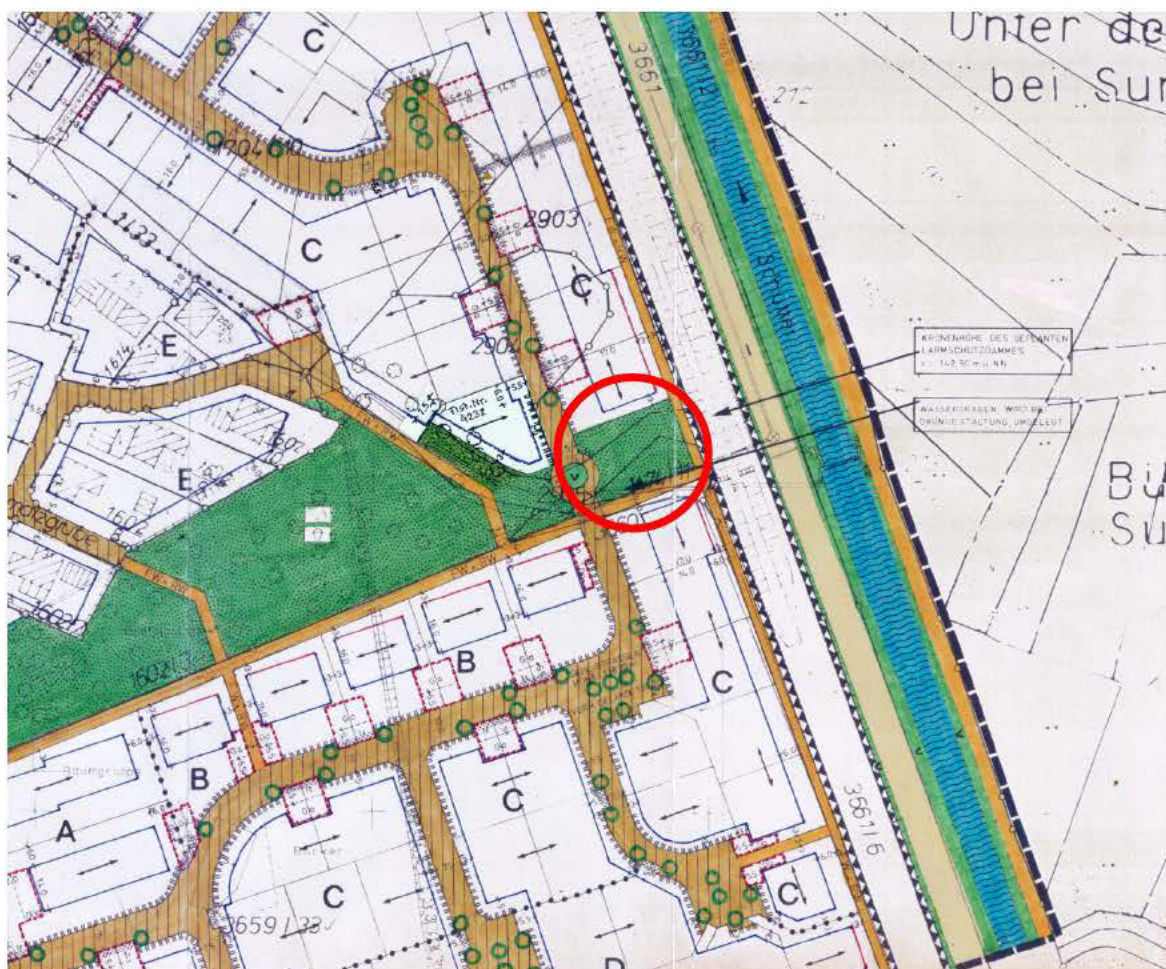


Abb. 4 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Leppertsloh"

4 Altlasten

Das Landratsamt Ortenaukreis hat im Jahr 1994 eine flächendeckende historische Erhebung von Altlastenverdachtsflächen durchführen lassen, die in den Jahren 2004 und 2006 aktualisiert worden sind.

Die Erhebungen umfassen sämtliche Flächen, die durch Auffüllung oder Aufhaltung verändert wurden sowie Flächen stillgelegter Betriebe. Jede Fläche wurde hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz bewertet und deren weiterer Handlungsbedarf festgelegt.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Werden bei Erdarbeiten 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.

5 Militärische Altlastenerkundung

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

6 Feinstaub (PM 10)

In Baden-Württemberg werden zwei Arten von Feinstaubmessungen durchgeführt. Die Spotmessung erfolgt entlang von vielbefahrenen Straßen, an denen Wohnnutzung direkt angrenzt (Straßenschluchten). Kehl wurde nicht in die Spotmessungen aufgenommen. Daneben gibt es das landesweite Messnetz der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) mit 44 Messstellen. Nördlich der Eisenbahnbrücke auf der Landzunge zwischen Rhein und Yachthafen steht die Messstelle der LUBW. Der Zeitrahmen für die Beurteilung der Luftqualität liegt in der Regel bei einem Jahr.

Im Jahr 2008 wurde aufgrund der allgemeinen Belastungssituation an insgesamt 9 Tagen der Grenzwert von 50 µg/m³ als Tagesmittel (repräsentativer Messwert) überschritten; im Jahr 2009 bereits 15 mal. Im Jahr 2008 betrug der Jahresmittelwert 19 µg/m³ und 22 µg/m³ im Jahr 2009, d. h. der Jahresmittelwert hat sich um 3 µg/m³ erhöht.

Wenn der Tagesmittelwert von 50 µg/m³ im Kalenderjahr mehr als 35 mal überschritten wird, so sind die Städte verpflichtet, Luftreinhaltepläne aufzustellen, in der Maßnahmen wie Geschwindigkeitsreduzierung, Einrichtung von Umweltzonen etc. zur Minderung der Feinstaubbelastung zu ergreifen sind. In Kehl sind 35 Überschreitungen des Grenzwertes pro Jahr jedoch noch nie vorgekommen.

7 Stickstoffdioxide (NO₂)

Zu den wichtigsten Quellen der Stickstoffoxide in der Umwelt gehört neben Kraftwerken und Feuerungsanlagen der Verkehr. Bei Verbrennungsvorgängen entsteht neben Stickstoffmonoxid auch Stickstoffdioxid. Aus dem emittierten Stickstoffmonoxid wird durch Oxidation in der Atmosphäre Stickstoffdioxid. Schon eine vergleichsweise geringe Erhöhung an Stickstoffdioxid führt bei der Bevölkerung zu einem nachweisbaren Anstieg an Atemwegserkrankungen.

Die höchste Konzentration an Stickstoffoxiden werden an eng bebauten, viel befahrenen Straßen gemessen, weil sich die Autoabgase dort nicht ungehindert ausbreiten können und daher nur langsam in der Atmosphäre verdünnt werden.

Für die Beurteilung der gesundheitlichen Auswirkungen durch bestimmte Luftschadstoffe stehen die gesetzlich festgelegten Grenzwerte zur Verfügung. Nach der 22. BImSchV beträgt der einzuhaltende Grenzwert für NO₂ ab 2010 im Jahresmittel 40 µg/m³.

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

Jahr	max. 1 h-Wert	98 %-Wert	Jahresmittelwert
2008	115 µg/m ³	64 µg/m ³	24 µg/m ³
2009	135 µg/m ³	72 µg/m ³	27 µg/m ³

Es kann festgestellt werden, dass auch im Jahr 2009 der Jahresmittelwert für NO₂ in Kehl unterhalb des einzuhaltenden Grenzwertes liegt. Allerdings haben sich auch bei den Stickstoffdioxiden die Werte zum vorangegangenen Jahr erhöht.

C Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht ein Einfügen der Wohngebäude in das gewachsene Gebiet vor. Geplant sind Einzelhäuser mit geneigten Dachformen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans "Leppertsloh" in seiner aktuellen Fassung.

Das Flurstück 1634/3 befindet sich südlich der Willstätter Straße. Die angrenzende Bebauung hat ein Vollgeschoss, aber im Bebauungsplan sind für diesen Bereich zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die Festsetzung mit zwei Vollgeschossen wird übernommen.

Das Flurstück 4216 befindet sich im östlichen Rand der Grünfläche "Steinlöchel". Die angrenzende Bebauung im Süden hat ein Vollgeschoss. Das im Norden angrenzende Flurstück 4217 ist zurzeit nicht bebaut. Im Bebauungsplan ist für diesen Bereich ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Festsetzung mit einem Vollgeschoss wird übernommen.

D Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung und den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig, um das Wohnen und die angrenzende Bebauung nicht zu stören, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Bereich WA1 entspricht die Grundflächenzahl mit 0,4 und im Bereich WA2 entspricht die Grundflächenzahl mit 0,3 der Bebauungsdichte der angrenzenden Bebauung.

Geschossflächenzahl

Im Bereich WA1 entspricht die Geschossflächenzahl mit 0,8 und im WA2 entspricht die Geschossflächenzahl mit 0,35 der Geschossflächenzahl der angrenzenden Bebauung.

Zahl der Vollgeschosse

Im Bereich WA 1 entspricht die Zahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen und im Bereich WA 2 entspricht die Zahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss der Zahl der Vollgeschosse der angrenzenden Bebauung.

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen richten sich wesentlich nach der bestehenden Bebauung. Die maximale Traufhöhe (TH) in Meter wird zwischen der Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück und dem Schnittpunkt zwischen Dachhaut und senkrechter Außenwand (Traufpunkt) gemessen.

3 Bauweise

Entsprechend den Einschrieben im Plan sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig. Die offene Bauweise wird festgesetzt, um ein Mindestmaß an Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden zu erreichen.

4 Überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien nach § 23 BauNVO festgesetzt. Sie werden so gelegt, dass sie dem Bauherrn eine große Vielfalt in der Größe und Stellung der baulichen Anlagen ermöglichen.

Im WA 1 orientieren sich die Baugrenzen an den Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Leppertlosh" der östlich und südlich angrenzenden Grundstücke. Die Baugrenzen stehen in einer Flucht mit der vorhandenen Bebauung.

Im WA 2 orientierten sich die Baugrenzen und Baulinien an den Baugrenzen und Baulinien des

rechtskräftigen Bebauungsplans "Leppertlosh" der nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke.

Aus städtebaulichen Gründen ist entlang dem parallel zum Lärmschutzdamm verlaufenden Fuß- und Radweg eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie entlang des Fuß- und Radwegs dient einer einheitlichen Raumbildung.

5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird für Hauptgebäude festgesetzt, damit die Hauptgebäude senkrecht oder parallel zur Baugrenze angeordnet werden und somit das städtebauliche Konzept gewährleistet wird. Dies gilt nicht bei Garagen und Nebengebäude, da sie eine untergeordnete Rolle einnehmen.

6 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur dort zulässig, wo sie durch das Planzeichen GA besonders ausgewiesen sind. Durch die Festsetzung wird die städtebauliche Gestaltung der Freiflächen und des Straßenraums bewahrt.

Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Durch die Festsetzung wird die städtebauliche Gestaltung der Freiflächen und des Straßenraums bewahrt.

Stellplätze, Zufahrten und Wege dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise, mit wasserdurchlässigen Materialien, errichtet werden. Durch die Festsetzung werden ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAWS müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

8 Fläche mit Leitungsrechten

Die Fläche mit Leitungsrechten (LR) hat die Funktion die unterirdische Verlegung von Leitungen zu sichern. Die Festsetzung der im Plan eingetragenen Fläche mit Leitungsrechten (LR) begründet nicht das entsprechende dingliche Recht. Als solche dingliche Rechte kommen unter anderem die Grunddienstbarkeiten in Betracht. Diese werden vor dem Verkauf des Grundstücks im Grundbuch eingetragen.

9 Hochwassergefährdetes Gebiet

Der gesamte Geltungsbereich der Änderung 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). Diese VAWS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

E Begründung der örtlichen Bauvorschriften

1 Dachform und Dachneigung

Entsprechend der Umgebungsbebauung sind im WA 1 geneigte Dachformen mit einer Dachneigung (DN) von 30° bis 45° und im WA 2 Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

Bei Hauptgebäuden sind Dachgauben zulässig. Die zulässige Breite der Gauben beträgt maximal zwei Drittel der Dachlänge.

Entgegen dem Einschrieb im Plan sind bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie untergeordnete und verbindende Gebäudeteile extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Die Mindestsubstratdicke für extensiv begrünte Flachdächer muss mindestens 10 cm betragen.

Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen außer für Verglasungen und Solaranlagen ist unzulässig.

Dacheindeckungen aus Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Dacheindeckungen mit "Lotuseffekt", bei denen schwermetallhaltige Beschichtungen wie Zink zur Anwendung kommen. Dachinstallationen wie Regenrinnen, Kehlbleche und Fallrohre können aus Kunststoff, beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl ausgeführt werden. In begründeten Fällen können in geringem Maße anderweitige Materialien verwendet werden, wenn dargelegt werden kann, dass eine Ausführung auf anderem Wege nicht möglich ist.

2 Gestaltung der Freiflächen

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Garten anzulegen, zu pflegen und nicht vollständig zu versiegeln.

3 Niederspannungsfreileitungen

Nicht zulässig sind Niederspannungsfreileitungen, da diese das Gesamtbild des Bebauungsplangebietes erheblich stören.

F Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Das Flurstück 1634/3 befindet sich südlich der Willstätter Straße und ist an die Willstätter Straße und die Höllstraße angeschlossen. Das freizuhaltende Sichtfeld wurde für den Knotenpunkt Willstätter Straße / Höllstraße nach der RASt 06 konstruiert. Das konstruierte Sichtdreieck berührt keine privaten Flächen. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 250) und das Regenwasser in den vorhandenen Regenwasserkanal (DN 600), beide in der Willstätter Straße und der Höllstraße, eingeleitet. Der Regenwasserkanal liegt in der Willstätter Straße und mündet nach ca. 200 m auf der östlichen Seite der Ringstraße in einem Vorfluter. Der Ablauf wird also flächennah in einem Vorfluter zurückgehalten und versickert. Auf einem Grundstück mit 440 m² ist eine dezentrale Regenwasserrückhaltung nicht realisierbar.

Am nordöstlichen Rand des Grundstücks (Flst.Nr. 1643/3) verläuft auf privater Fläche, außerhalb des Baufensters, ein bestehender Schmutzwasserkanal. Der Schmutzwasserkanal wird durch ein Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.

Das Flurstück 4216 befindet sich am östlichen Rand der Grünfläche "Steinlöchel" und ist an die Höllstraße angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Das Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 250) und das Regenwasser in den vorhandenen Regenwasserkanal (DN 300), beide in der Höllstraße, eingeleitet. Der Regenwasserkanal liegt in der Höllstraße und mündet auf der anderen Straßenseite, östlich der Höllstraße, in einem Vorfluter. Der Ablauf wird also flächennah in einem Vorfluter zurückgehalten und versickert. Auf einem Grundstück mit 670 m² ist eine dezentrale Regenwasserrückhaltung nicht realisierbar.

G Flächenbilanz

Das Bebauungsplanänderungsgebiet hat ein Bruttobauland von 1.767,98 m² (100 %). Es gliedert sich in 1.130,22 m² (63,93 %) Nettobauland und 637,76 m² (36,07 %) öffentliche Verkehrsflächen.

Gesamtes Bebauungsplanänderungsgebiet

Nettobauland	1.130,22 m ²	63,93 %
Straßenverkehrsfläche	415,02 m ²	23,47 %
öffentliche Gehwegfläche	222,74 m ²	12,60 %
Bruttobauland	1.767,98 m ²	100,00 %

Bebauungsplanänderungsgebiet nördlicher Teil (Flurstück 1634/3)

Nettobauland	457,32 m ²	41,76 %
Straßenverkehrsfläche	415,02 m ²	37,90 %
öffentliche Gehwegfläche	222,74 m ²	20,34 %
Bruttobauland	1.095,08 m ²	100,00 %

Bebauungsplanänderungsgebiet südlicher Teil (Flurstück 4216)

Nettobauland	672,90 m ²	100,00 %
Bruttobauland	672,90 m ²	100,00 %

H Eingriff in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans befindet sich innerhalb bebautem Gebiet. Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG sind auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die §§ 14 bis 17 BNatSchG (Eingriffe in Natur und Landschaft) nicht anzuwenden.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d. h. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist hier nicht erforderlich.