

**Bebauungsplan
„Neufeld“
in Kehl-Goldscheuer**

BEGRÜNDUNG



**Stadt Kehl
Stadtplanung**

**Satzung
Stand: 13.10.2016**



Inhaltsverzeichnis

I.	Notwendigkeit der Planaufstellung	1
II.	Vorhandene Planungen und Untersuchungen	2
II.1	Vorbereitende Bauleitplanung	2
II.2	Einzelhandelskonzept	3
II.3	Vergnügungsstättenkonzept	3
II.4	Bodenschutz / Altlasten	4
II.5	Schalltechnische Untersuchung	6
II.6	Artenschutzrechtliche Beurteilung	7
III.	Planverfahren	8
IV.	Planungsziele	8
V.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	9
V.1	Art der baulichen Nutzung	9
V.2	Maß der baulichen Nutzung	11
V.3	Bauweise	12
V.4	Überbaubare Grundstücksfläche	12
V.5	Flächen für Nebenanlagen	12
V.6	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	12
V.7	Von Bebauung freizuhalten Flächen und Grundstückszufahrten	13
V.8	Anschlussbeschränkungen zur Römerstraße	13
V.9	Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	13
V.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
V.11	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	15
V.12	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	15
V.13	Erhaltung von Bäumen	15
VI.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	15
VI.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer	15
VI.2	Werbeanlagen	15
VI.3	Niederspannungsfreileitungen	16
VII.	Erschließung	16
VII.1	Verkehrerschließung	16
VII.2	Ver- und Entsorgung	17
VIII.	Flächenübersicht	17

I. Notwendigkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortschaft Goldscheuer und grenzt im Westen an die Römerstraße / L75 / ehem. B 36 , im Norden an die ostwestlich verlaufende Römerstraße , im Osten an den Stockfeldgraben und endet im Süden mit einer Baumreihe zu den bebauten Nachbargrundstücken.

Im Süden von Goldscheuer ist in der Vergangenheit die Entwicklung von Gewerbegebieten vorangeschritten. Nach dem Gebiet "Kleine Waseneck" (Westseite der ehemaligen B 36) und dem Gebiet "Stockfeld I" (Südseite der Eschauer Allee, die an die ostwestlich verlaufende Römerstraße angrenzt) entsteht weiter südlich der Interkommunale Gewerbepark Ba.sic. Für die Flächen im Eckbereich der Römerstraße existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Es handelt sich hier um Privatflächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen (G) ausgewiesen sind. Diese Ausweisung reicht jedoch zur Steuerung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung nicht aus.

Die Flächen des Plangebiets sind teilweise aufgesiedelt. Neben baulichen Anlagen (u.a. Wohn- und Betriebsgebäude, Garagen und Tankstellenbetrieb mit PKW-Waschanlage und Werkstattgebäude) sind größere Bereiche versiegelt. Richtung Süden und Osten schließen sich Grünflächen mit Baumbeständen an. Innerhalb des Plangebiets befindet sich im nordöstlichen Bereich eine Trafostation eines Stromversorgers. Diese wird abgebaut, die bauliche Anlage abgerissen und außerhalb des Plangebiets neu errichtet. Durch einen Bebauungsplan kann die weitere Entwicklung auf diesen Flächen positiv gesteuert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes geschaffen. Zielgebend für die Bauleitplanung sind insbesondere das Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl mit der 1. Fortschreibung und das Vergnügungstättenkonzept, die vom Gemeinderat als informelle städtebauliche Entwicklungskonzepte i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurden und welche somit öffentliche Belange darstellen.

Das Plangebiet im Bereich der südlichen Römerstraße (ehem. B 36) in der Ortschaft Goldscheuer ist durch die umliegende Bebauungsstruktur geprägt. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die ostwestlich verlaufende Römerstraße mit angrenzenden, nach dem Flächennutzungsplan gemischten Bauflächen. Im Osten des Geltungsbereichs verläuft der Stockfeldgraben, an den östlich das Gewerbegebiet „Stockfeld I“ anschließt. Im Süden endet der Geltungsbereich mit einer Baumreihe zu einem bebauten, gewerblich genutzten Nachbargrundstück, für das der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans "Stockfeld II" im Jahr 2002 beschlossen hat. Weiter im Süden verläuft ebenfalls der Stockfeldgraben, der an dieser Stelle an den interkommunalen Gewerbepark „Ba.sic“ (Kehl-Neuried) angrenzt. Im Westen befindet sich die Römerstraße als Ortdurchfahrtsstraße und das Gewerbegebiet „Kleine Waseneck“. Um das Konfliktpotential hinsichtlich Lärm zwischen der nördlich liegenden gemischten Bebauung, den angrenzenden Gewerbegebieten und dem Plangebiet gering zu halten, soll die Art der baulichen Nutzung für einen Teilbereich des Plangebiets so festgesetzt werden, dass es als Pufferzone fungieren kann.

Beim Aufstellungsbeschluss im November 2014 ist davon ausgegangen worden, dass das gesamte Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt werden soll. Als stadtplanerisches Ziel des Bebauungsplans wurde u.a. verfolgt, die Flächen für eine im Umfeld verträgliche gemischte Nutzung, vor allem für Gewerbebetriebe und für Wohnbebauung mit verdichteter Bauweise im Rahmen der Siedlungs- und Eigenentwicklung zu sichern.

Im Dezember 2014 hat sich jedoch aufgrund der durchgeführten orientierenden umwelttechnischen Untersuchung des Baugrunds infolge der langjährigen altlastenrele-

vanten Nutzung der Flächen ergeben, dass bei der Umnutzung zu Wohnflächen erhebliche Sanierungsmaßnahmen, wie Bodenaustausch und Sicherungsmaßnahmen, für den südlichen Bereich erforderlich wären. Gegen die Weiternutzung der best. Nutzungen und die Erweiterung gewerblicher Nutzungen bestehen dagegen aus altlastenrechtlicher Sicht unter Einschränkungen keine Bedenken. Bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind mit schadstoffbedingten Mehrkosten beim Aushub und bei der Entsorgung des Bodens zu rechnen. Aus Sicht des Grundwasserschutzes sollte auf eine grundsätzliche Entsiegelung der Flächen im südlichen Bereich verzichtet werden bzw. eine Versiegelung weiterer Flächen wäre wünschenswert. Die Untersuchung führte zunächst dazu, dass das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen werden sollte.

In Absprache mit dem Gutachter wurde mit den Entwurfsunterlagen zur Offenlage von der ursprünglich vorgesehenen Art der baulichen Nutzung in Form von einer kompletten Ausweisung als Gewerbegebiet abgesehen. Die Belastungen im nördlichen Bereich des Plangebiets können als so gering angesehen werden, sodass eine Ausweisung als Mischgebiet in diesem Bereich mit entsprechenden Auflagen vorgesehen werden kann. Das Plangebiet wurde im Rahmen der Offenlage als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit Einschränkungen von bestimmten Nutzungen auf der nördlichen Teilfläche und auf der südlichen Teilfläche als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet wird entlang der ostwestlich verlaufenden Römerstraße als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und auf der südlichen Fläche als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Grundzüge der ursprünglich beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für den Bereich des Plangebiets werden dadurch nicht tangiert. Die Abgrenzung zwischen gemischten und gewerblichen Bauflächen wird durch die Modifizierung unwesentlich nach Süden verschoben.

II. Vorhandene Planungen und Untersuchungen

Die vorhandenen Planungen und Untersuchungen bilden die Grundlagen für die weiteren Entwicklungen bzw. Konkretisierungen auf den nachfolgenden Planungsebenen.

II.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Kehl am Rhein 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 der Stadt Kehl ist der komplette räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan "Neufeld" soll im Norden entlang der ostwestlich verlaufenden Römerstraße ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO, im übrigen Bereich ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festsetzen. Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden.

Für die nach Osten, Süden und Westen angrenzenden Flächen stellt der Flächennutzungsplan gewerbliche Flächen und für den Bereich nördlich des Plangebiets gemischte Bauflächen dar.

Zukünftig soll die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche im Bereich des Plangebiets nach Süden vergrößert werden, die Gewerbebaufläche wird entsprechend minimiert. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Anstelle der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbefläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO wird zukünftig für eine Teilfläche eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

II.2 Einzelhandelskonzept

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

Der Gemeinderat der Stadt Kehl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.03.2013 die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als Grundlage für Entscheidungen für die weitere städtebauliche Entwicklung in Kehl beschlossen.

Wesentliche Ziele der auf den Einzelhandel bezogenen planungsrechtlichen Festsetzungen sind der Schutz der Funktionsfähigkeit der Innenstadt bzw. der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung von Gewerbeflächen für Handwerk, produzierendes und verarbeitendes Gewerbe. In Mischgebieten sollen im Einzelfall, wenn der Standort sich in integrierter und teilintegrierter Lage befinden, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² und einer Bruttogeschossfläche von max. 1.200 m², davon auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente als Ergänzungs- und Randsortimente, zugelassen werden.

Wichtiger Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt ist die Kehler Sortimentsliste, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente entscheidet.

II.3 Vergnügungsstättenkonzept

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

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

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

Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Kehl weist neben guten Lebensbedingungen auch eine hohe Wirtschaftskraft auf. Die gewerbliche Entwicklung soll durch die Schaffung ausreichender Gewerbeflächen zur Erhaltung eines vielseitigen und qualifizierten Arbeitsplatzangebots beitragen.

Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

Handwerks- und Gewerbetreibende können häufig nicht mit den preislichen Angeboten für Grund und Boden mithalten, die von Betreibern der Vergnügungsstätten geboten werden, was dazu führen kann, dass die Gewerbebetriebe verdrängt werden. Dies kann eine Niveauabsenkung des Gewerbegebietes mit sich bringen.

Im Plangebiet „Neufeld“ sollen daher generell keine Vergnügungsstätten (Kategorien A¹ und B²) zugelassen werden. Hier sind die Flächen ausschließlich Handwerks- und produzierenden/verarbeitenden Gewerbebetrieben vorzubehalten.

II.4 Bodenschutz / Altlasten

Im Plangebiet ist im Jahr 2002 auf Grundstück, Flst.-Nr. 3240, im Rahmen der „Erweiterten Historischen Erhebung“ altlastverdächtiger Standorte der Altstandort „Römerstraße 02“, Objekt Nr. 05816, registriert worden.

Von 1970 bis 1994 war auf dem betreffenden Grundstück eine Kfz-Werkstatt tätig, die ab 1984 mit Autolackiererei betrieben wurde. Von 1975 bis 1994 sind zudem Mineralöl und Mineralölprodukte auf dem Grundstück gelagert worden.

Auf dem Altstandort sind im Jahr 2014 im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung technische Erkundungsmaßnahmen zu Schadstoffgehalten im Boden und Grundwasser durchgeführt worden, deren Ergebnisse im Juli 2016 nach erfolgter Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, durch weitere Erkundungsmaßnahmen ergänzt wurden. Die Ergebnisse der technischen Erkundungsmaßnahmen zeigen zusammenfassend, dass

- die vorangegangene gewerbliche Nutzung des Altstandortes mit punktuellen Schadstoffeinträgen in den Boden verbunden war;
- das Gelände des Altstandortes noch vor Beginn der altlastenrelevanten Nutzungen flächenhaft mit Bodenmaterialien aufgefüllt worden ist, die aufgrund bodenfremder Beimengungen (vor allem teerhaltiger Straßenaufbruch) über Schadstoffkonzentrationen verfügen, die die gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Menschen in Wohngebieten bzw. auf Gewerbegrundstücken geltenden Prüfwerte überschreiten. Die festgestellten Schadstoffkonzentrationen können potenziell auch die Qualität von Nutzpflanzen im Sinne von Überschreitungen lebensmittelrechtlich geltender Höchstgehalte beeinträchtigen;
- bei den aktuell herrschenden Standortverhältnissen (Versiegelung, Abdeckung der unversiegelten Flächenbereiche mit vergleichsweise gering schadstoffhaltigem Bodenmaterial) von den zum Teil sehr hohen Schadstoffkonzentrationen in den aufgefüllten Bodenmaterialien gegenwärtig keine Beeinträchtigungen auf den Wirkungspfaden Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanze zu erwarten sind;

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

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

- bei den aktuell herrschenden Standortverhältnissen (wasserundurchlässige Versiegelung) der Schadstoffeintrag in das Grundwasser nicht mit einer Überschreitung der nach BBodSchV für den Wirkungspfad „Boden - Grundwasser“ geltenden Prüfwerten verbunden ist, und somit der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung im Hinblick auf das Grundwasser ausgeräumt ist;
- die Verwertung des im Bereich des Altstandortes bei Bautätigkeiten anfallenden Erdaushubes aufgrund der festgestellten erhöhten Schadstoffgehalte nur mit Einschränkungen zulässig ist, und deshalb unter fachgutachterlicher Begleitung vorgenommen werden muss.

Auf Grundlage der vorgenannten Ergebnisse der durchgeführten technischen Erkundungsmaßnahmen ist der Altstandort „Römerstraße 02“ beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, im Hinblick auf den Wirkungspfad „Boden - Grundwasser“ am 25. August 2016 auf Beweisniveau „BN = 3“ mit dem Kriterium „Neubewertung bei Änderung der Exposition“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft worden.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Nutzungsänderung) über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Neufeld" der Stadt Kehl stellt eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Die Kenntnisse über genannte Altlastenverdachtsflächen sind nach den im Juli 2016 durchgeführten Erkundungsmaßnahmen aus Sicht des Landratsamtes ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchzuführen.

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen. Erhebliche Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen sind immer mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz verbunden, d. h. mit Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder der Allgemeinheit hervorzurufen.

Im vorliegenden Fall unterliegen die Schutzgüter Mensch und Nutzpflanze aufgrund aktuell herrschender Standortverhältnisse (Versiegelung, Abdeckung der unversiegelten Flächenbereiche mit vergleichsweise gering schadstoffhaltigem Bodenmaterial) sowie der derzeit gegebenen Nutzung keiner Exposition, die eine schädliche Bodenveränderung für die beiden genannten Schutzgüter besorgen lassen. Auch im Hinblick auf das Schutzgut „Grundwasser“ ist bei den aktuell gegebenen Standortverhältnissen (Versiegelung) aufgrund der im Grundwasser festgestellten Schadstoffkonzentrationen unterhalb der hierfür geltenden Prüfwerte gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchV der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt. Laut Aussage des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist eine Kennzeichnung der Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht zwingend erforderlich.

Im Hinblick auf die im aufgefüllten Bodenmaterial festgestellten, deutlich erhöhten Schadstoffgehalte und der damit verbundenen Einstufung des Altstandortes mit dem Kriterium „Neubewertung bei Änderung der Exposition“ sowie der gemäß § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) gegebenen Pflicht einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung von Abfällen, zu denen auch anfallender Erdaushub zählt, werden in den Hinweisen des Bebauungsplans die nachfolgend genannten aufgenommen:

- Sämtliche im Bebauungsplangebiet geplanten Entsiegelungs- und Erdbaumaßnahmen (Neubebauung, Umnutzung, Verlegen von Versorgungsleitungen etc.) sind zur Vermeidung schutzgutbezogener Gefahren aufgrund geänderter Exposi-

tionsbedingungen vor Ausführung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, schriftlich abzustimmen. Die in diesem Zusammenhang gegebenenfalls für jeden Einzelfall gesondert erteilten Auflagen des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind zu beachten.

- Sämtliche im Bebauungsplangebiet geplanten Entsiegelungs- und Erdbauarbeiten sind sowohl zur Vermeidung schutzgutbezogener Gefahren aufgrund geänderter Expositionsbedingungen als auch bezüglich der nach § 7 Abs. 3 KrWG erforderlichen ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung anfallenden erhöht schadstoffhaltigen mineralischen Aushubmaterials von einem in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung nachweislich erfahrenen Gutachter/Ingenieurbüro zu begleiten.

Den Aufschlussergebnissen zufolge ist das Gelände flächig aufgefüllt worden. Die Mächtigkeit der Auffüllungen liegt fast durchgehend zwischen etwa 1 m und 2 m. Stellenweise wurden aber auch etwas geringere oder etwas größere Auffüllmächtigkeiten bis maximal 3 m festgestellt. In die Auffüllungen sind häufig bodenfremde Beimengungen eingelagert (Ziegelreste, Betonreste, Schwarzdeckenreste, Glas, Styropor, Plastik und dergleichen). Dominierender Schadstoffparameter in den Auffüllungen sind die PAK-Gehalte.

Im Falle einer Umnutzung ist darauf zu achten, dass durch Menschen oder als Gartenbauflächen genutzte Bereiche mit ausreichend unbelastetem Material überdeckt werden. Außerdem ist von einer Entsiegelung bislang versiegelter Flächen abzuraten, sofern die belasteten Auffüllungen in den davon betroffenen Bereichen nicht entfernt werden. Bei Baumaßnahmen bzw. bei Aushubarbeiten ist mit Mehrkosten für die Entsorgung von belastendem Aushubmaterial zu rechnen (Separierung in unterschiedliche Chargen, Bereitstellung in Haufwerken zur abfallrechtlichen Deklaration, Beprobung und chemisch-analytische Untersuchung, Arbeits- und Emissionsschutzmaßnahmen).

Das umwelttechnische Gutachten (Historische Recherche und Orientierende Umwelttechnische Untersuchung) mit Stand vom 17.08.2016, erstellt von der GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG, Karlsruhe, liegt als Anlage bei.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

II.5 Schalltechnische Untersuchung

Um die Lärmeinwirkungen gewerblicher Emissionen des im südlichen Teil des Plangebietes gelegenen Gewerbegebietes auf die schutzbedürftige Wohnbebauung in der Nachbarschaft beurteilen zu können und die Einhaltung der in den Regelwerken festgelegten Referenzwerte (Orientierungswerte von Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm 98) nachzuweisen, wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Im Schalltechnischen Gutachten vom 08.01.2016, das den Entwurfsunterlagen zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zugrunde lag, wurde für die geplante Gewerbefläche eine Lärmkontingentierung in Anlehnung an die Regelung unter Nr. 3.2.1 der TA Lärm 98 vorgeschlagen, sodass bei Zulassung von Einzelvorhaben die maßgebenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Im Rahmen der Offenlage wurde seitens des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht zu Bedenken gegeben, dass für den Bebauungsplan die 6 dB(A)-Regelung nicht unmittelbar anwendbar sei. In der im Rahmen der Bauleitplanung

maßgeblichen DIN 45691 werde unter Nr. 5 eine Relevanzgrenze mit einer Unterschreitung um mindestens 15 dB (A) gefordert. Auch aufgrund der im Westen und Osten an das Plangebiet angrenzenden nicht kontingentierten Gewerbegebiete „Kleine Waseneck“ und „Stockfeld I“ sowie des im Süden anschließenden kontingentierten Gewerbegebietes „Basic“ und der daraus resultierenden Lärmvorbelastung für die schutzwürdigen Wohngebäude sei eine Neufassung der Schalltechnischen Untersuchung mit einer „strengerer“ Relevanzgrenze bei der Ermittlung der Emissionskontingente erforderlich.

Bei der veranlassten Neufassung der Schalltechnischen Untersuchung, mit Stand vom 13.07.2016 wurde die Kontingentierung in Anlehnung an Punkt 2.2 der TA Lärm 98 vorgenommen. Um eine Abhängigkeit von den Emissionen umliegender Gewerbegebiete zu vermeiden, wurde bei der Bestimmung der Emissionskontingente im Gewerbegebiet darauf geachtet, dass die Beurteilungspegel an den nächstgelegenen Gebäuden mindestens um 10 dB(A) unter den jeweiligen Richtwerten der TA Lärm bzw. Orientierungswerten der DIN 18005 bleiben. Die 10 dB(A)-Regelung wurde ebenfalls für zukünftig geplante Gewerbebetriebe im Mischgebiet herangezogen. Sollten weitere Gewerbebetriebe im Mischgebiet angesiedelt werden, wird zum Schutz v.a. der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung eine entsprechende Unterschreitung der jeweiligen Immissionsrichtwerte gefordert. So kann sichergestellt werden, dass die Immissionsorte in der Nachbarschaft außerhalb des Einwirkungsbereichs im Sinne der TA Lärm liegen.

Da es sich bei der TA Lärm um eine normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift handelt, besteht nur eine eingeschränkte Bindungswirkung. Ein gewisser Ermessensspielraum seitens der Kommune ist für atypische Sachverhalte vorhanden.

Durch die Anlehnung an Punkt 2.2 der TA Lärm 98 mit der 10 dB(A)-Regelung können für den Bebauungsplan „Neufeld“ einerseits eine Abhängigkeit von den Emissionen umliegender Gewerbegebiete und von den Emissionen innerhalb des Plangebietes aus dem Gewerbe- und Mischgebiet vermieden und andererseits genügend Spielraum für zukünftige, noch nicht bekannte Entwicklungen im kompletten Plangebiet ermöglicht werden. Dies geschieht unter ausreichender Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der umliegenden Bebauung.

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung vom 13.07.2016 (erstellt durch Obermeyer Planen + Beraten GmbH, München), die als Anlage zur Begründung beigefügt ist, werden die Festsetzungen für das Gewerbegebiet hinsichtlich der Emissionskontingente und des Zusatzkontingentes mit Richtungssektor, sowie die Festsetzungen für das Mischgebiet hinsichtlich der Immissionsrichtwerte für die bestehende Bebauung getroffen.

II.6 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Aus der Artenschutzrechtlichen Relevanzbeurteilung durch das Büro für Landschaftsökologie Laufer, Offenburg, vom September 2015 ergibt sich der Bedarf von Bestandserhebungen für Vögel und Mauer- sowie Zauneidechsen. Dabei sind bei den Vögeln die Brutstätten zu erfassen. Dies wäre erst zur Brutzeit frühestens im Frühjahr 2016 möglich. Eine Bestandserhebung der genannten Reptilien wäre aufgrund der jahreszeitlichen Temperaturen ebenfalls erst wieder im Frühjahr 2016 möglich.

In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbeauftragten wird deshalb von einer „worst-case“-Betrachtung für die streng geschützten Arten ausgegangen. Das heißt, es werden entsprechende Populationen von Brutvögeln und Reptilien im Geltungsbereich unterstellt, ohne dass diese im Einzelnen kartiert worden sind. Bei Fledermäusen wird von einem Flugkorridor an der östlichen Grenze des Plangebietes ausgegangen.

Auf dieser Basis wurde im November 2015 durch das Büro für Landschaftsökologie Laufer, Offenburg, eine Artenschutzrechtliche Beurteilung erstellt. Darin sind die er-

forderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen beschrieben. Enthalten sind u.a. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) für die im Plangebiet entlang der östlichen und südlichen Gebietsgrenze entsprechende Flächen festgesetzt werden.

Mit den in der artenschutzrechtlichen Beurteilung aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ausgelöst. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die Artenschutzrechtliche Beurteilung liegt als Anlage bei.

III. Planverfahren

Es ist vorgesehen das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren und in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB durchzuführen. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neufeld“ der Innenentwicklung dient und die anrechenbare Grundfläche gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² beträgt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Im Bereich des Bebauungsplans selbst und in der näheren Umgebung befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte. Wirkungen des Bebauungsplans auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind somit nicht zu erwarten.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nicht abgesehen, obwohl dies im beschleunigten Verfahren möglich ist.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird 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.

Bereits am 19.12.2007 wurde ein Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet als Bebauungsplan „Stockfeld III“ gefasst. Am 19.11.2014 wurde dieser Beschluss ersetzt durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplans „Neufeld“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

IV. Planungsziele

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um Privatflächen, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplans einer gesteuerten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen. Zielgebend für die Bauleitplanung sind hierbei das Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl mit der 1. Fortschreibung und das Vergnügungstättenkonzept, die vom Gemeinderat als informelle städtebauliche Entwicklungskonzepte i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurden und welche somit öffentliche Belange darstellen.

Mit dem Bebauungsplan „Neufeld“ in Kehl-Goldscheuer werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel und Vergnügungstätten entsprechend der vom Gemeinderat beschlossenen Konzepte,

- Angebote gemischter Bauflächen und Ausweisung einer Übergangszone zwischen der ostwestlich verlaufenden Römerstraße und dem geplanten Gewerbegebiet im Süden,
- Angebote von Bauflächen für Gewerbebetriebe und für weitere nach BauNVO zulässigen Nutzungen,
- Ausweisung einer Grünfläche mit Baumbeständen zum südlichen, gewerblich genutzten Nachbargrundstück zur städtebaulichen Aufwertung,
- Ausweisung einer Grünfläche mit Baumbeständen als Übergangszone zum östlich gelegenen, städtischen Stockfeldgraben.

V. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

V.1 Art der baulichen Nutzung

Zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind u.a. die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und des Vergnügungstättenkonzeptes der Stadt Kehl bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

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

Südlich des Plangebiets grenzt der interkommunale Gewerbepark BA.SIC an. Im Westen befindet sich das Gewerbegebiet „Kleine Waseneck“ und im Osten das Gewerbegebiet „Stockfeld I“. Richtung Norden schließen gemischte Flächen mit hohem Wohnanteil an.

Das Plangebiet als Einzelhandelsstandort befindet sich zwar direkt an der Ortsdurchfahrt, Römerstraße (L75 / ehem. B 36), aber hinsichtlich der Wohnlage am südlichen Ortsrand der Ortschaft Goldscheuer und damit zumindest für die Mischgebietsflächen an einem teilintegrierten Standort. Das Mischgebiet soll dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören, dienen. Das Gewerbegebiet soll der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Die gute verkehrliche Anbindung durch die Bundesstraße B 36 eignet sich gleichermaßen für Handwerk sowie für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, als auch für Nutzungen mit höherem Verkehrsaufkommen.

Aufgrund der teilintegrierten Lage des Mischgebietes werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment im gesamten Plangebiet nicht zugelassen und Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment nur bis zu einer gewissen Größe der Verkaufsfläche.

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gem. Kehler Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig. Davon sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche weitere zentrenrelevante Sortimente gem. Kehler Sortimentsliste als Ergänzungs- und Randsortimente zulässig, wenn der direkte Bezug zum Hauptsortiment gegeben ist (branchentypisch).

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche in produzierenden Betrieben nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und maximal 100 m² Verkaufsfläche ausmachen kann.

Ausnahmsweise zulässig sind Getränkemärkte, die Getränke weit überwiegend als Kistenware / Gebinde anbieten. Zentrenrelevante Randsortimente (inkl. Getränke nicht in Kisten / Gebinden) sind dabei auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kehl und der 1. Fortschreibung werden Getränke nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, da diese oft in Kisten

und in größeren Mengen eingekauft werden. Mit dem Betrieb eines Getränkemarktes gehen eine Reihe störender Faktoren einher (An- und Ablieverkehr mit Lkws, Be- und Entladen im Kundenverkehr etc.). Mit der Ausnahmeregelung soll der Besonderheit eines Getränkemarktes mit möglichen störenden Faktoren, die in einem Gewerbe- bzw. Mischgebiet gebietsverträglich sind, Rechnung getragen werden. Getränkemarkte, die die Schwelle zur Großflächigkeit nicht übersteigen, sollen im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein.

In Tankstellenshops ist der Verkauf zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente auf maximal 180 m² Verkaufsfläche je eigenständige Tankstelle zulässig. Die maximal zulässige Größe der Verkaufsfläche orientiert sich an den vorhandenen Verkaufsflächen von Tankstellenshops in der Ortschaft Goldscheuer. Über die Beschränkung der Verkaufsfläche wird die Festsetzung dem Einzelhandelskonzept gerecht. Die Nutzung als Tankstelle muss gegeben sein. Ist keine Tankstellennutzung vorhanden, ist in diesem Zusammenhang ein Tankstellenshop unzulässig. Jede eigenständige Tankstelle darf max. 180 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevantem Einzelhandelssortiment anbieten. Unter einer eigenständigen Nutzungseinheit ist zu verstehen, dass klar zu zuordnende Eingänge und getrennte Kassen vorhanden sein müssen. Eine bauliche interne Verbindung von zwei Tankstellennutzungen darf nicht gegeben sein.

Im Mischgebiet sollen Arzneimittel als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausnahmsweise auf maximal 75 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, unter der Voraussetzung, dass sich auf dem Grundstück die Nutzung eines Ärztehauses mit zwei getrennten Arztpraxen befindet. Weitere branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente sind dabei auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Der direkte Bezug des Randsortiments zum Hauptsortiment muss gegeben sein. Die maximal zulässige Größe der Verkaufsfläche orientiert sich an den vorhandenen Verkaufsflächen von Apotheken in den Ortschaften. Über die Beschränkung der Verkaufsfläche und die Kopplung an die Nutzung von Arztpraxen, in Verbindung mit der Lage des Plangebiets an der Ortsdurchfahrt wird die Festsetzung dem Einzelhandelskonzept gerecht.

Nicht zulässig sind u.a. Vergnügungsstätten der Kategorien A³ und B⁴ gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl. Die Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe vorbehalten bleiben. Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

Die orientierende umwelttechnische Untersuchung des Baugrunds im Plangebiet ergab hohe, teilweise auch oberflächennahe PAK-Belastungen (PAK = polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) in einigen Bereichen des Plangebiets. Aus diesem Grund sollen keine landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzungen im Plangebiet ohne entsprechenden Austausch des stark belasteten Materials bis in ausreichende Tiefe stattfinden. Im Hinblick auf die Gefährdung der Nutzer durch die PAK-

³ Zur Kategorie A zählen Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spiel- und Automatenhallen und ähnliche Unternehmen im Sinn von § 29 ff der Gewerbeordnung (GewO); sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Räume für Veranstaltungen im Sinn des § 33a GewO (Schaustellung von Personen), Sexkinos und Kinos, die nicht in Kategorie A nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Kehl einzustufen sind, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Filmen (z. B. Videokabinen), Swinger-Clubs, Bordelle und bordellartige Betriebe.

⁴ Zur Kategorie B zählen Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot wie Theater, Varieté, Kabarett, Lichtspieltheater, Akrobatik o. ä. - falls nicht zugleich Merkmale der folgenden Kategorie B gegeben sind Diskotheken, Tanzlokale, Wettbüros, Spielhallen, Animierlokale, Nachtbars, Sexkinos etc.

Belastungen wird daher auf die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben generell verzichtet.

Im Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO (mit Ausnahme der Gartenbaubetriebe und der Vergnügungsstätten aus den vorgenannten Gründen) allgemein zulässig. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind alle allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzung gem. § 8 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig.

Änderungen werden in Bezug auf die Steuerung des Einzelhandels vorgenommen. Beim Einzelhandel werden entsprechend dem Einzelhandelskonzept folgende Festsetzungen getroffen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment sind nicht zulässig;
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig;
- branchentypische, zentrenrelevante „Randsortimente“ in Verbindung mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment auf untergeordneter Verkaufsfläche sind zulässig;
- Handwerkerprivileg: Verkaufsflächen in Verbindung mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsfläche deutlich untergeordnet ist;
- Getränkemarkte sind ausnahmsweise zulässig, wenn das Getränkeangebot weit überwiegend als Kistenware / Gebinde ist;
- im Mischgebiet sind Verkaufsflächen mit Arzneimitteln als Hauptsortiment ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsfläche von 75 m² zulässig, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Ärztehaus mit mindestens zwei getrennten Arztpraxen verbunden sind;
- In Tankstellenshops ist der Verkauf zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente auf maximal 180 m² Verkaufsfläche je eigenständige Tankstelle zulässig.

V.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) liegt deshalb bei 0,8 im Teilgebiet GE sowie bei 0,6 im Teilgebiet MI und orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne.

Beide festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen auch den von der BauNVO vorgegebenen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Misch- bzw. Gewerbegebiete. Dadurch können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximale Geschossflächenzahl wird mit 2,0 im Teilgebiet GE und mit 1,2 im Teilgebiet MI festgesetzt. Diese Festsetzung wirkt auf einen sparsamen Verbrauch an Flächen hin und ermöglicht eine städtebaulich angemessene hohe Dichte.

Die GFZ im MI entspricht der Obergrenze der GFZ gem. § 17 BauNVO. Die festgesetzte GFZ im GE orientiert sich am angrenzenden B-Plan „Kleine Waseneck“, dessen Geltungsbereich westlich der Römerstraße liegt.

Höhe der baulichen Anlagen

Im Teilgebiet MI ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m über der Straße zulässig. Damit wird eine angemessene Abstufung zwischen der nördlichen angrenzenden Bebauung und dem im Süden folgenden Teilgebiet GE ermöglicht.

Im GE beträgt die zulässige Gebäudehöhe 15,0 m über Straßenniveau. Die Festsetzung orientiert sich an den zulässigen Gebäudehöhen der angrenzenden Gewerbegebiete bzw. am B-Plan „Kleine Waseneck“, dessen Geltungsbereich westlich der Römerstraße liegt.

V.3 Bauweise

Im Teilgebiet MI ist die offene Bauweise festgelegt.

Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wird im Teilgebiet GE eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der wie bei der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper über 50 m Länge errichtet werden können.

V.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil entsprechend den dort eingetragenen Baugrenzen nach § 23 BauNVO. Innerhalb dieser Baugrenzen können die Grundstücke überbaut werden.

Die Baugrenzen orientieren sich an den geplanten Grundstücksgrenzen und verlaufen weitgehend parallel zu diesen. Im Norden, Westen und Süden des Plangebietes ist die Baugrenze im Abstand von jeweils 5 m zur geplanten bzw. bestehenden Grundstücksgrenze vorgesehen. Nach Osten zum Stockfeldgraben verläuft die Baugrenze parallel mit 10 m Abstand zur bestehenden Grundstücksgrenze. Auf den nicht überbaubaren Flächen im Süden und im Osten sind die bestehenden Bäume zu erhalten und werden planungsrechtlich gesichert.

V.5 Flächen für Nebenanlagen

Aufgrund der sehr großzügigen Baufenster, sollen zum öffentlichen Straßenraum die Grundstücksflächen außerhalb der Baufenster weitgehend von Hochbauten analog zu den Festsetzungen der Garagen / Stellplätze frei bleiben. Deshalb wurde festgesetzt, dass entlang der Römerstraße untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Lediglich die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und damit außerhalb der Baufenster zulässig. Ausgenommen hiervon sind allerdings aus Gründen der Verkehrssicherheit die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Sichtdreiecke.

V.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Aufgrund der sehr großzügigen Baufenster, sollen zum öffentlichen Straßenraum die Grundstücksflächen außerhalb der Baufenster weitgehend von Hochbauten analog zu den Festsetzungen der Nebenanlagen frei bleiben. Deshalb wurde festgesetzt, dass entlang der Römerstraße und der ostwestlich verlaufenden Römerstraße Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Wirkung der Stellplätze ist städtebaulich nicht so entscheidend, da sie optisch in der Höhe nicht in Erscheinung treten, und werden daher in diesem Bereich zugelas-

sen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Sichtdreiecke dennoch zu beachten, da die abgestellten Fahrzeuge ebenfalls Sichtbehinderungen verursachen können.

V.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und Grundstückszufahrten

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in den Zu- und Ausfahrtsbereichen entlang der Römerstraße und der ostwestliche verlaufenden Römerstraße sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen. Dadurch kann die Gefährdung von Radfahrern und Fußgängern auf den entlang des Bebauungsgebietes führenden Geh-/ Radwegen bzw. Gehwegen beim Ausfahren von Fahrzeugen vermindert werden.

Da das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet aus Sicht der Polizei nicht so groß sein wird, kann auf eine zweispurige Ausfahrt verzichtet werden. Der Verkehrssicherheit ist daher mehr gedient, wenn die Fahrzeuge nacheinander vom Plangebiet fahren.

V.8 Anschlussbeschränkungen zur Römerstraße

Private Verkehrsflächen und ihr Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz können erhebliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben.

Das Plangebiet liegt am Kreuzungspunkt der Römerstraße, inkl. der ostwestlich verlaufende Römerstraße und der Waseneckstraße. Die Römerstraße al ehemalige B 36 mit Grünstreifen und dem höhenmäßig noch anzupassenden, separaten Geh- und Radweg bzw. mit Radschutzstreifen auf Höhe des Mischgebiets dient als Ortsdurchfahrt von Goldscheuer. Die Waseneckstraße erschließt das Gewerbegebiet „Kleine Waseneck“ und die Eschauer Allee in Verlängerung der ostwestlich verlaufenden Römerstraße das Gewerbegebiet „Stockfeld“. Zusätzlich dient die ostwestlich verlaufende Römerstraße (in Verlängerung Eschauer Allee) als Verbindungsstraße zur Ortschaft Kittersburg und als Ausweichstrecke zur südlich verlaufenden L 98 (Landstraße zwischen Offenburg und Straßburg). Zur Erhaltung eines geordneten, zahlenmäßig reglementierten Anschlusskonzeptes an das öffentliche Straßennetz werden Anschlussbeschränkungen für das Plangebiet zur Römerstraße und zur ostwestlich verlaufenden Römerstraße festgesetzt.

Die zulässigen Ein- und Ausfahrtsbereiche von öffentlichen Straßen zum / vom Plangebiet sind durch Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Außerhalb dieser Festsetzungen sind Zufahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zulässig. Die Einsichtnahme vom Plangebiet auf die öffentlichen Verkehrsflächen kann durch den ausreichenden Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze gewährleistet werden.

Zu- und Abfahrten durch Schwerlastverkehr von und zu der ostwestlich verlaufenden Römerstraße ins und aus dem GE sind unzulässig. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in den nördlich angrenzenden Bereichen des Plangebiets sollen ausreichend Berücksichtigung finden. Ein Konflikt zwischen den möglichen Emissionen durch Zu- und Abfahrten des Schwerlastverkehrs von und zu der ostwestlich verlaufenden Römerstraße aus dem geplanten Gewerbegebiet und den Bewohnern der nördlich angrenzenden Bereiche kann durch die festgesetzte Beschränkung ausgeschlossen werden. Der Schwerlastverkehr aus dem geplanten Mischgebiet ist hiervon ausgenommen.

V.9 Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Dabei wird das Schmutzwasser in die bestehende öffentliche Kanalisation in den anliegenden Straßen geleitet. Das Regenwasser von nicht schädlich verunreinigten Flächen ist auf dem Grundstück zu

verwerten oder zurück zu halten und gedrosselt in den Stockfeldgraben einzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser der restlichen Flächen ist in das öffentliche Regenwassernetz einzuleiten, ggf. nach einer entsprechenden dezentralen Vorbehandlung (Reinigung). Weitere Ausführungen siehe VII.2.

V.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Artenschutzrechtliche Beurteilung hat mögliche Auswirkungen auf streng geschützte Arten wie Brutvögel, Reptilien (Mauer- und Zauneidechsen) und Fledermäuse betrachtet. Es werden dabei Vorkommen von Brutvögeln und Zaun-/ Mauereidechsen angenommen. Außerdem wird von einem Flugkorridor für Fledermäuse ausgegangen.

Ein tatsächlicher Nachweis aufgrund von örtlichen Erhebungen konnte jahreszeitlich bedingt nicht durchgeführt werden. Die Artenschutzrechtliche Relevanzbeurteilung vom September 2015 hat mögliche Lebensräume identifiziert. Beeinträchtigungen werden daher als wahrscheinlich angenommen. Eine Konfliktanalyse wurde vorgenommen.

Daraus resultieren Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, welche in der Artenschutzrechtlichen Beurteilung genannt sind. Diese Maßnahmen sind im Zuge von Bauvorhaben im Geltungsbereich entsprechend umzusetzen.

Zur Umsetzung der vorgeschlagenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Reptilien und Vögel werden Flächen benötigt. Diese befinden sich innerhalb des Plangebietes auf den im zeichnerischen Teil hierfür gekennzeichneten Flächen entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze.

Für Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien würde eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegen, wenn Bautätigkeiten im Plangebiet ohne wirksame Schutzkonzeption erfolgen würden.

Mit den in der artenschutzrechtlichen Beurteilung aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ausgelöst. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berufen sich teilweise auf die artenschutzrechtliche Beurteilung vom September 2015. Die Festsetzungen beziehen sich auf Maßnahmen, die in den überbaubaren Flächen des Plangebiets umzusetzen sind.

Vor Eingriffen in das Plangebiet sind die im Plangebiet lebenden Eidechsen aus ihren Lebensräumen zu vergrämen. Voraussetzung hierfür ist, dass die CEF-Maßnahmen herstellt und ihre ökologischen Funktionalität gewährleistet werden kann. Die artenschutzrechtliche Beurteilung ist für die Vergrämung heranzuziehen. Durch die Vergrämungsmaßnahme in Verbindung mit einem Schutzzaun kann das Töten oder Verletzen der Reptilien ausgeschlossen werden. Neben dem Erhalt von Lebensräumen ist der Zeitpunkt des Eingriffs ein wesentlicher Faktor. Auf die im Gutachten dargestellten günstigen Zeiträume wird verwiesen.

Als Kompensationsmaßnahme wird die Anbringung von Nistkästen auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Beurteilung festgesetzt. Da die Fassaden von neuen Gebäuden erfahrungsgemäß keine Nischen, Spalten oder Höhlungen aufweisen, die den entsprechenden Vogelarten als Nistplätze dienen können, wird bei Neubauten die Anzahl der Nistkästen pro Gebäude festgesetzt.

Ein Fledermauskorridor verläuft außerhalb des Plangebiets, entlang der bestehenden Hecke an der östlichen Grenze (zum Stockfeldgraben hin), der zu erhalten ist. Um das Stören der Tiere auszuschließen, wird die Intensität der nächtlichen Beleuchtung an den baulichen Anlagen, Werbeanlagen und auf den Frei- bzw. Erschließungsflä-

chen, die auf diesen Korridorbereich wirken, reglementiert. Die Lichtabstrahlung in den Korridorbereich ist auszuschließen.

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

V.11 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung, die als Anlage zur Begründung beigefügt ist, werden die Festsetzungen hinsichtlich der Emissionskontingente und des Zusatzkontingentes mit Richtungssektor getroffen. Weitere Ausführungen siehe Punkt II.5.

V.12 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Grün- und Freiflächen auf den Grundstücken verbessern die städtebauliche Qualität. Freiflächen sollen möglichst grün und unversiegelt gestaltet werden.

Für jeweils 10 Stellplätze ist mindestens ein Baum entsprechend beiliegender Pflanzliste zu pflanzen.

V.13 Erhaltung von Bäumen

Die Birken entlang der östlichen Plangebietsgrenze (9 Stück) und die Birken an der südlichen Grenze des Plangebiets (6 Stück) sind zu erhalten und dürfen nicht entfernt werden. Aus landschaftspflegerischen Gründen sind abgängige Bäume (z. B. wegen Krankheit, Standsicherheit etc.) ebenfalls 1:1 durch Bäume aus der Pflanzliste zu ersetzen.

VI. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

VI.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer

Die Dachneigungen sind mit maximal 30 Grad vorgesehen. Bei Wohngebäuden im MI und bei ausnahmsweise zugelassenen Wohngebäuden im GE kann die Dachneigung bis auf 45 Grad erhöht werden. Die Verwendung von Materialien aus Kupfer oder Blei ist aus Umweltschutzgründen nicht zulässig.

VI.2 Werbeanlagen

Die Regelungen der zulässigen Werbeanlagen für das Plangebiet dienen zum Schutz des Ortsbildes von Goldscheuer. Das Bedürfnis nach Werbung ist nach wie vor anzuerkennen.

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

Grundsätzlich sind zum Schutz des Ortsbildes Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig, im MI nur als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe.

Fremdwerbung ist damit ausgeschlossen. Abmessungen und Anbringungsorte der Werbeanlagen werden im MI und GE differenziert geregelt, um der besonderen Art ihrer jeweiligen baulichen Nutzung gerecht zu werden. Werbeanlagen sind grundsätzlich direkt an der Fassade anzubringen, um nicht zu sehr auf die Umgebung einwirken zu können. Um die Sichtbarkeit und die Dominanz der Werbeanlagen einzugrenzen, sind im GE Werbeanlagen auf dem Dach ausgeschlossen, während im MI die Werbeanlagen bis maximal zur Unterkante der Gebäudeöffnung im 1. OG zugelassen werden. Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylonen, Fahnenmasten) sind im GE allgemein und im MI ausnahmsweise zulässig. Auch hier werden die unterschiedlichen Gebiete entsprechend ihrer jeweiligen baulichen Nutzung differenziert geregelt. Um auch hier die Sichtbarkeit und die Dominanz der freistehenden Werbeanlagen einzugrenzen, dürfen die Werbeanlagen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen und können bis zu einer Ansichtsfläche von max. 2 x 3 m zugelassen werden. Um eine Häufung von Werbeanlagen zu verhindern sind im MI pro Nutzungseinheit eine und im GE zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig, im MI nur als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe. Werbeanlagen sind direkt an der Fassade anzubringen. Unterschiedliche Abmessungen der Werbeanlagen und differenzierte Anbringungsorte sind im MI und GE festgesetzt. Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylonen, Fahnenmasten) dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise bis zu einer Ansichtsfläche von max. 2 x 3 m zugelassen werden. Im MI ist pro Nutzung ausnahmsweise nur eine freistehende Werbeanlage zulässig. Werbung mit Leuchtfarben, mit wechselndem Licht, sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig. Für die Ansichtsfläche maßgeblich ist die Gesamtgröße der werbewirksamen Fläche, nicht die tatsächlich zu Werbezwecken genutzte Fläche. Bei der Größenermittlung kommt es auf das Gesamtmaß aller werbewirksamen Flächen an. Dabei sind alle Flächen einer solchen Anlage zu addieren, die nach ihrer Zweckbestimmung eine funktionelle Einheit bilden und deshalb baurechtlich einer Gesamtbetrachtung bedürfen.

VI.3 Niederspannungsfreileitungen

Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO aufgenommen, sodass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

VII. Erschließung

VII.1 Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt sowohl von der Römerstraße (ehem. B 36) als auch vom ostwestlich verlaufenden Teilbereich der Römerstraße aus. Dabei werden die bestehenden Zufahrten in das Plangebiet im Hinblick auf eine städtebaulich zweckmäßige Aufteilung der Baukörper ergänzt bzw. verschoben und angepasst. Außerhalb dieser im zeichnerischen Teil festgesetzten Zu-/Ausfahrten sind keine weiteren Zufahrten zulässig.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt bedarfsabhängig je nach Gestaltung der konkreten Bebauung auf den privaten Flächen durch die Eigentümer. Eine öffentliche innere Erschließung ist nicht vorgesehen.

Parallel zur Römerstraße der ehemaligen B36 verläuft der baulich getrennte Geh- und Radweg. Im Zuge der Erschließung des Plangebiets von der Römerstraße wird dieser höhenmäßig an die Bestandshöhen der Straße und des Plangebiets angepasst.

VII.2 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets ist gesichert. Das Plangebiet ist bereits an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telefon/Internet) angeschlossen.

Ähnlich wie bei der Verkehrserschließung erfolgt die weitere innere Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen je nach Bauvorhaben bedarfsabhängig. Die Leistungsfähigkeit ist ggf. zu prüfen.

Das Niederschlagswasser auf den befestigten und nicht mit Gebäuden überbauten Flächen ist zu sammeln und in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die befestigten Flächen werden über Straßeneinläufe in die Regenwasserkanalisation entwässert. Im Falle von schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser hat auf dem privaten Grundstück eine entsprechende Vorbehandlung (Reinigung) zu erfolgen, bevor die Einleitung in das öffentliche Regenwassernetz erfolgen kann.

Auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser (nur zugelassene Materialien gem. örtl. Bauvorschriften) ist auf dem Grundstück zu verwerten oder zurück zu halten und gedrosselt in den Stockfeldgraben einzuleiten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser über die vorhandenen Bodenschichten kann im Hinblick auf den Grundwasserschutz aufgrund der vorhandenen PAK-Belastungen der bestehenden Bodenauffüllungen nicht erfolgen.

Auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW) und dem darin aufgeführten Bewertungsverfahren für eventuell behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Gem. § 2 Abs. 1 NiedSchlWasBesV (Niederschlagswasserverordnung) vom 22.03.1999 ist für eine Einleitung in den Stockfeldgraben eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

VIII. Flächenübersicht

Das gesamte Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum.

Flächenübersicht:

Gesamt	2,53 ha
Mischflächen	0,78 ha
Gewerbeflächen	1,47 ha
Verkehrsflächen (best. Geh-/Radweg)	0,05 ha
Grünflächen	0,23 ha

Anlagen:

- Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung vom 13.07.2016, erstellt vom Institut Obermeyer Planen + Beraten, München
- Anlage 2 Artenschutzrechtliche Beurteilung vom November 2015, erstellt vom Büro für Landschaftsökologie Laufer, Offenburg
- Anlage 3 Umwelttechnisches Gutachten (Historische Recherche und Orientierende Umwelttechnische Untersuchung) vom 17.08.2016, erstellt GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG, Karlsruhe (ohne Anlagen)