
Kehl - Goldscheuer

AREAL KOPF I u. II

BEGRÜNDUNGEN

Gültigkeitstabelle

BPlan-Nr.	Änderung-Nr.	Rechtskraft	Sachstand
4683-01-13-00	AK I, Urplan	05.04.2006	In Kraft getreten, teilweise überlagert
4683-01-13-01	AK II, Urplan	06.05.2010	In Kraft getreten

Inhaltsverzeichnis

BPLAN „AREAL KOPF“ IN KEHL-GOLDSCHEUER, ORIGINAL

BPLAN „AREAL KOPF II“ IN KEHL-GOLDSCHEUER, ORIGINAL

2.2 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung für das Gewerbegebiet erfolgt auf der Westseite durch einen öffentlichen Kreisverkehr von der B 36. Die weiterführende Straße auf dem Grundstück ist privat. Das Wohngebiet wird durch eine Stichstraße mit Anbindung an die vorhandene Tullastraße erschlossen.

Die Erschließungsstraße ist auf den Querschnitt des zu erwartenden Verkehrsaufkommen festgesetzt. Der gesamte Ausbau der Verkehrsfläche soll niveaugleich als Mischfläche erfolgen.

Auf der Nordseite verbindet ein Fuß,- und Radweg die Bundesstraße B 36 mit dem vorhandenen Rad,-Wegenetz östlich der vorhandenen Wohnbebauung.

2.3 Ver,- und Entsorgung

Die Ver,- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz. Die neben einer möglichen Versickerung notwendige Oberflächenentwässerung erfolgt teilweise auf der Westseite über die bestehende Kanalisation. Für den restlichen Teil des Baugebietes wird eine neue Vorflut entlang der Nordseite geschaffen mit Verbindung zum vorhandenen Graben entlang der Tullastraße.

2.4 Grünflächen und Gestaltung der Freiflächen

Das geplante Baugebiet grenzt auf der Nordseite an bestehende Acker - Wiesenlandschaften und auf der Ostseite entlang der Tullastraße an einen vorhandenen Grüngürtel.

Zur Verbesserung und als guter Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft sowie als Abgrenzung zur Bundesstraße werden parallel zum Fuß,-und Radweg Pflanzstreifen vorgesehen. Um den Grad der Versiegelung zu minimieren sollen Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien gebaut werden.

Die erforderliche Schallschutzwand zwischen Gewerbe,- und Wohngebiet soll bepflanzt werden. Zwischen den Gemeinschaftsgaragen der Wohnhäuser sind in regelmäßigen Abständen Bäume vorgesehen. Außerdem sind Stellplätze für Mülleimerbehälter geplant.

2.5 Art u. Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist in drei bauliche Nutzungen unterteilt:

- Entlang der Bundesstraße B 36 wurde Gewerbegebiet entsprechend dem Bestand und der beabsichtigten Neubebauung festgesetzt.
- Im Anschluss an das Gewerbegebiet wurde ein Sondergebiet ausgewiesen. Entsprechend dem Bestand können max. 3.600 qm großflächige Einzelhandelsflächen geplant werden. Die Begrenzung ist aufgrund raumordnerischer Planvorgaben zwingend notwendig.
- Auf der Ostseite entlang der Tullastraße wurde „ Allgemeines Wohngebiet „ (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt. Es sind sowohl 1 - und 2 - Familienhäuser als auch Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen mit max. 2 Vollgeschossen

Die Festsetzungen bieten ein sehr breites Spektrum an individuellen Baumöglichkeiten.

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Areal Kopf“ wurde am 17.12.2003 beschlossen und trat am 05.04.2006 in Kraft. Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass wesentliche Festsetzungen insbesondere zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach heutigen Erkenntnissen zu unbestimmt sind. Aufgrund dieser Erkenntnis und der Tatsache, dass sich in diesem Bereich eine negative städtebauliche Entwicklung abzeichnet, hat der Gemeinderat der Stadt Kehl in seiner öffentlichen Sitzung am 22.04.2009 für den Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 51/29, 51/30, 51/31, 2501/4, 2501/2, 2529, 2532,2537, 2538 und 4216/2 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Areal Kopf II“ und zugleich eine Veränderungssperre beschlossen.

Grundsätzlich soll durch die Neuaufstellung das Gebiet in den Grundzügen neu geordnet und planungsrechtlich gesichert werden. In die Planung sollen auch die Erkenntnisse des mittlerweile vorliegenden Märktekonzeptes der Stadt Kehl einfließen.

Die Veränderungssperre wurde auch erlassen, um während des Neuaufstellungsverfahrens weiteren Fehlentwicklungen entgegen zu wirken. So sind neben der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, auch weitere negative städtebauliche Auswirkungen durch Betriebe aus dem Rotlichtmilieu zu erwarten.

Für den nördlichen Teilbereich hat sich inzwischen ein Investor gefunden, der diesen Bereich nun als Sondergebiet mit zwei großflächigen Lebensmittelmärkten entwickeln möchte. Hierzu wurden bereits vertragliche Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer getroffen.

Im Einzelnen sind geplant: Ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) incl. Drogeriemarkt mit Verkaufsfläche von insgesamt 2.600 m² und ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m², sowie allen erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätzen. Die Gesamtverkaufsfläche von 3.600 m² entspricht dabei den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Kopf“.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, wird der angrenzende südliche Teilbereich mit der bestehenden Tankstelle, einer Spielhalle mit Bordellartigem Betrieb und dem bestehenden Lebensmittelmarkt, der im Zuge der Neuordnung aufgegeben wird.

Die Erschließung des Marktgeländes, sowohl für den Anlieferverkehr als auch Kunden- bzw. Besucherverkehr, erfolgt direkt über den bestehenden Kreisverkehrsplatz von Westen.

Mit der Ansiedlung dieser Märkte, soll zum einen die verbrauchernahe Grundversorgung insbesondere von Goldscheuer in Zukunft gesichert und zum anderen ein bisher untergenutzter, wenig attraktiver Bereich neu geordnet und einer sinnvollen Nutzung bzw. Bebauung zugeführt werden.

Insgesamt sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Areal Kopf II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den betreffenden

3.2 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen innerhalb des besiedelten Bereichs als Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach der Begründung zur Gesetzesnovelle sollen Bebauungspläne der Innenentwicklung solche Planungen erfassen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen daher insbesondere innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Bebauungsplangebietes von Goldscheuer. Vorgesehen ist eine bisher städtebaulich sehr unbefriedigende Gemengelage auch unter Ausschluss unverträglicher Nutzungen neu zu ordnen und den Bereich einer Sondergebiets-, Gewerbe- und Mischgebietsnutzung zuzuführen.

Mit dieser Maßnahme wird u.a. die Einzelhandelsstruktur insbesondere in Goldscheuer gestärkt und nicht zuletzt neue Arbeitsplätze geschaffen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist damit prinzipiell zulässig.

Der Bebauungsplan „Areak Kopf II“ setzt folgende Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. maximale Überbaumöglichkeiten fest:

Gebietsart	Grundfläche in m ² Grundflächenzahl	überbaubare Fläche in m ²	Summe Grundfläche in m ²
Sondergebiet SO1	3.858	3.858	3.858
Sondergebiet SO2	1.827	1.816	1.816
Mischgebiet MI	0,6	3.325	1.995
Gewerbegebiete GE1/GE2	0,6	7.665	4.599
Gesamt			12.268

Die zulässige Grundfläche liegt bei insgesamt 12.268 m² und liegt damit unter dem vorgegebenen Schwellenwert von 20.000 m². Damit handelt es sich um einen Fall des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB.

Ferner wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vor.

Da alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB gegeben sind, wird den betroffenen Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist gem. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig, da die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten, bzw. im vorliegenden Fall durch einen bereits rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässig waren.

- | | |
|----------------------------|---|
| 22.04.2009 | Der Gemeinderat der Stadt Kehl am Rhein beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Areal Kopf II“. |
| 27.01.2010 | Der Gemeinderat der Stadt Kehl am Rhein billigt den Planentwurf und beschließt die Offenlage gem. § 3 (2) i. V. m. § 13 (a) BauGB durchzuführen. |
| 09.02.2010 –
10.03.2010 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. |
| 21.04.2010 | Der Gemeinderat der Stadt Kehl am Rhein behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Areal Kopf II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

4 INHALTE

4.1 Städtebauliches Konzept

Geplant ist, im Norden von Goldscheuer zwei großflächige Lebensmittelmärkte mit allen erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätzen zu erstellen.

Die geplanten Baukörper sind am östlichen bzw. nordwestlichen Gebietsrand winkelförmig angeordnet und bilden so einen gemeinsamen, hofartigen Erschließungsbereich, in dem auch die erforderlichen Stellplätze angelegt werden.

An diesen Bereich grenzen im Südwesten ein geplantes Gewerbegebiet mit der bestehenden Tankstelle, und im Südosten ein Mischgebiet an. Während der Bereich mit der Tankstelle weiterhin direkt von der Bundesstraße B 36 erschlossen wird, ist

Zur Klarstellung sind diese Nutzungen nur in dem jeweiligen Erdgeschoss zulässig.

Die Verkaufsfläche für Drogeriewaren resultiert aus der Bestandssituation des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes in einer Größenordnung von insgesamt 550 m² und soll in dieser Größenordnung beibehalten werden. Negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur werden daher nicht erwartet.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Mischgebiet MI und Gewerbegebiet GE

Das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet und Gewerbegebiet entspricht einer, für diesen Standort im Innenbereich von Goldscheuer angemessenen baulichen Dichte, auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Entsprechend werden für beide Gebietsbereiche eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt. Auf eine Geschossflächenzahl wird verzichtet, da durch die Bauweise, Trauf- und Firsthöhen, die Gebäudevolumen ausreichend definiert sind.

Die Höhen orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan „Areal Kopf“. So werden als maximale Traufhöhe 7,50 m und als maximale Firsthöhe 11,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die jeweilige Erschließungsstraße.

Als Bauweise gilt für beide Gebietsbereiche die offene Bauweise. Bei dieser Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von maximal 50 m zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe kann durch notwendige Bauteile für Technik (Lüftung etc.) um bis zu 1,50 m überschritten werden.

5.3.2 Sondergebiete SO 1 „Lebensmittelmarkt mit Drogeriemarkt“ und SO 2 „Lebensmittelmarkt“

Neben den maximalen Verkaufsflächen werden weitere Festsetzungen getroffen, um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung und Gestaltung der Einzelhandelmärkte zu sichern. So darf die maximal zulässige Traufhöhe jeweils 7,00 m und die Gebäudehöhe jeweils 11,00 m betragen. Diese Höhenentwicklung wird an diesem Standort auch unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung als angemessen betrachtet.

Wie in den Gewerbegebieten und dem Mischgebiet kann die maximale Gebäudehöhe durch notwendige Bauteile für Technik (Lüftung etc.) um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan dargestellten Baugrenzen beschrieben. Innerhalb dieser Baugrenzen können auch ein Teil der erforderlichen Nebenanlagen bzw. untergeordneten Nutzungen untergebracht werden. In diesem Zusammenhang wird die maximale Grundfläche für das Sondergebiet SO1 auf 3.858 m² und für das Sondergebiet SO2 auf 1.827 m² festgesetzt.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Stellplätzen, darf die Grundflächenzahl bis zu 0,9 überschritten werden.

Zur Klarstellung sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche, die Grundstücksflächen in vollem Umfang einschließlich der privaten Grünflächen als maßgebend im Sinne des § 19 (3) Satz 2 BauNVO zu berücksichtigen.

Eine solch hohe Ausnutzung der Grundflächenzahl insbesondere durch notwendige Stellplätze mit ihren Zufahrten, erscheint insbesondere vor dem Hintergrund angemessen, da es sich um die Ansiedlung von zwei Märkten auf einer möglichst kompakten Fläche auch unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden handelt.

Neben der Grundfläche wird für die beiden Gebietsbereiche jeweils eine maximale Geschossfläche festgesetzt. Diese beträgt im Sondergebiet SO1 3.473 m² und im Sondergebiet SO 2 1.525 m².

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die Vorschriften der offenen Bauweise gelten, jedoch aufgrund der spezifischen Nutzung auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

5.4 Stellplätze, Carports Garagen und Nebenanlagen

Für die einzelnen Gebietsbereiche werden aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen, individuelle Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen getroffen.

So sind in den Sondergebieten offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür speziell festgesetzten Stellplatzzonen (ST) zulässig.

Im Mischgebiet und den Gewerbegebieten sollen unter Berücksichtigung der Wohnruhe, gerade im Hinblick auf die im Süden angrenzende Bebauung, Stellplätze nur bis zur südlichen Baugrenze (Baufensterflucht) zulässig sein. Im Gewerbegebiet GE1 werden Stellplätze zusätzlich zwischen Bundesstraße B 36 und der westlichen Baugrenze (Baufensterflucht) ausgeschlossen, da dieser Ortseingangsbereich von parkendem Verkehr grundsätzlich frei gehalten werden soll.

Garagen und Carports sollen aus gleichen Gründen in allen Gebietsbereichen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig sein.

In den Sondergebieten werden darüber hinaus zusätzliche Regelungen zu Nebenanlagen wie überdachte Einkaufswagenboxen oder Trafos getroffen. Diese sind bis zu Grundfläche von jeweils 30 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um zu verhindern, dass in dem weitgehend eben gelegenen Plangebietsbereich, Gebäude auf sogenannten „Erdhügeln“ errichtet werden, wird festgesetzt, dass Aufschüttungen nur eine Höhe von 0,50 m gegenüber dem Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße erreichen dürfen.

5.6 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Im Hinblick auf die zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen. So sind Pkw-Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenwasserbefestigung auszubilden. Des Weiteren sind Kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

Zum Schutz von Insekten, sind Außenleuchten nur als Natrium-Niederdruckdamflampen oder ähnlichem zulässig.

Die verschiedenen Pflanzgebote sollen einer, für diesen Standort angemessenen Ein- und Durchgrünung dienen.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Mischgebiet

Um einen harmonischen Übergang insbesondere vom angrenzenden Wohngebiet im Osten zum geplanten Mischgebiet herzustellen, wird für Hauptdächer eine Dachneigung von 5° bis 35° festgesetzt. Dachaufbauten sind erst ab einer Neigung von 30° sinnvoll, weshalb hierfür diese Mindestneigung vorgeschrieben wird.

Für Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden gilt die gleiche maximale Dachneigung wie für Hauptgebäude. Diese können jedoch auch als Flachdächer mit einer extensiven Begrünung erstellt werden. Die Substrathöhe muss dabei mindestens 5 cm aufweisen.

Gemäß den baulich-räumlichen Gestaltungszielen der Stadt Kehl und um einen übermäßigen Werbewildwuchs zu verhindern, wird die Größe von Werbeanlagen im Mischgebiet auf 6 m² beschränkt. Diese dürfen dabei die Traufhöhe nicht überschreiten.

6.2 Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten werden aus gleichen Gestaltungszielen wie im Mischgebiet, Festsetzungen bezüglich der Dachneigung (0°-25°) so wie zur Fläche, Anordnung, Größe und Gestaltung der Werbeanlagen getroffen.

Die Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäude müssen die selbe Dachneigung wie Hauptgebäude aufweisen, wobei Flachdächer extensiv zu begrünen sind.

Werbeanlagen sollen in diesem Gebietsbereich bis zu einer Größe von 12 m² zulässig sein, dürfen jedoch die maximal festgesetzte Gebäudehöhe von 11,00 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Werbefahnen, die ohne Größenbeschränkung zulässig sind.

6.3 Sondergebiete SO 1 „Lebensmittelmarkt mit Drogeriemarkt“ und SO 2 „Lebensmittelmarkt“

Die örtlichen Bauvorschriften für die Sondergebiete entsprechen dem hochbaulichen Konzept, erlauben dennoch dem Investor gewisse Gestaltungsfreiheiten. So sind die Hauptdächer als Satteldächer mit Wiederkehren mit einer Dachneigung von 5° bis 25° oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 4° bis 15° zulässig. Untergeordnete Dächer können auch als Flachdächer ausgebildet werden.

Um eine Einheitlichkeit zu den südlich angrenzenden Gewerbegebieten herzustellen, sind Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäude auch in diesen Gebietsbereichen mit einer Dachneigung von 0° bis 25° auszubilden. Für Flachdächer sind die gleichen Regelungen wie für Gewerbegebiete anzuwenden.

Für die Beschränkung von Werbeanlagen sollen die gleichen gestalterischen Vorschriften wie für die Gewerbegebiete gelten. Damit soll eine gewisse Einheitlichkeit im Hinblick auf diese Anlagen an diesem Standort von Sundheim erreicht werden.

Grundsätzlich werden für alle Gebietsbereiche, Werbeanlagen mit wechselndem Lichteffect, sowie bewegliche Bild- oder Schriftwerbung ausgeschlossen, um ein angemessenes In-Erscheinung treten der Gebäude zu sichern. Vor allem durch den Standort hier am Ortsrand, bedarf es einer Regelung und Reduzierung der Werbeanlagen, um den städtebaulichen Kontext sowie das Gleichgewicht in der Wahrnehmung zu erhalten.

6.4 Allgemeine bauordnungsrechtliche Regelungen für alle Gebietsbereiche

Anlagen die der Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden. Diese sind bei jeder Dachneigung grundsätzlich zulässig.

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes von Goldscheuer durch „oberirdische Drahtgeflechte“ wie sie in den 50er und 60er Jahren noch üblich waren und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht werden zu verhindern, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Bestandsanalyse

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Goldscheuer und ist im südlichen Teilbereich durch bereits bestehende Gebäude, großflächige Parkplatzanlagen, sowie Erschließungsflächen fast ausschließlich versiegelt und dadurch sehr stark vorbelastet. Im Norden schließt eine Wiesenbrache an, die aufgrund der Strukturarmut und Störintensität des benachbarten Parkplatzes eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweist. Entlang der vorhandenen Zufahrt zu den Stellplatzflächen ist eine Baumreihe mit standortfremden Platanen

vorhanden. Südlich davon haben sich Baumgruppen mit Linden und weiteren Platanen entwickelt. Diese Bäume werden, soweit wie möglich, in das Plankonzept integriert.

7.2 Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden

Durch die bereits bestehende Bebauung und großflächige Versiegelung durch Erschließungsflächen und Parkplätze findet im südlichen Teilbereich kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden statt. Im nördlichen Teilbereich wird eine bisher genutzte Wiesenfläche zu großen Teilen versiegelt. Damit ist ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden gegeben, der jedoch aufgrund der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes schon vor dem Eingriff zulässig war.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Gemäß den Angaben der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen. Dieser liegt bei 139,95 m ü.NN. Zum Schutz des Grundwassers sind daher entsprechende Maßnahmen durchzuführen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Durch die bestehenden Nutzungen, sowie der Tatsache, dass im Plangebiet keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden sind, sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Westlich der „Kehler Straße“ (B 36) befinden sich noch Reste des ehemaligen Auenbereichs des Altrheins, die entsprechend geschützt sind. U.a. handelt es sich um das FFH-Gebiet Nr. 3197 „Altwasser Goldscheuer“ und das Vogelschutzgebiet „Nr. 7512401 „Rheinniederung Nonnenweier-Kehl“. Durch die Planung ist aufgrund der bestehenden Nutzungen, Lage, sowie Störintensität der bestehenden Bundesstraße B 36 mit keinen negativen Auswirkungen auf diesen Bereich und der dort lebenden Tiere und Pflanzen gegeben.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die bestehende Bebauung und Versiegelung, sowie der Tatsache, dass das Plangebiet im bebauten Innenbereich liegt, sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nur von untergeordneter Bedeutung.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Siedlungskörper wird sich durch die Planung weiter nach Norden hin ausdehnen, rundet den bestehenden Siedlungsrand in diesem Bereich von Goldscheuer jedoch in sinnvoller Weise ab. Damit ist ein Eingriff in das Landschaftsbild verbunden. Durch geeignete Eingrünungsmaßnahmen kann dieser Eingriff minimiert werden. Für die Erholung hat das Gebiet aufgrund der bestehenden Nutzungen keine Bedeutung.

Schutzgut Mensch

Durch die geplanten Nutzungen wird sich auf der bestehenden Straße keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wurde bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Kopf“ eine Lärmschutzwand errichtet.

Zum Thema Lärm wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass unter Berücksichtigung der vorgegebenen Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Im übrigen werden durch die Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten an diesem Standort die Infrastruktur von Goldscheuer gestärkt und somit in positiver Weise dem Schutzgut Mensch hinsichtlich wohnortnaher Versorgung Rechnung getragen.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

7.3 Abwägung der Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan bereitet Maßnahmen vor, die vor allem beim Schutzgut Boden zu Beeinträchtigungen in Form von zusätzlicher Flächeninanspruchnahme und Versiegelung führt, wobei berücksichtigt werden muss, dass der Eingriff schon vor dem jetzigen Eingriff zulässig war. Vor allem zum Ortsrand im Norden wird das Landschaftsbild negativ beeinflusst.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen:

- Ausführung von Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung
- Verbot unbeschichteter kupfer-, zink- oder bleigedeckter Dächer zum Schutz des Bodens vor Kontamination mit Metallionen.
- Ausführung der Geschosse, die unterhalb des höchsten, ermittelten Grundwasserstandes ausgebildet werden, als wasserdichte Wanne („weiße Wanne“ nach DIN)
- Pflanzgebot von hochstämmigen Laubbäumen im Bereich der Stellplatzflächen in den Sondergebieten

- Pflanzgebote im Mischgebiet und den Gewerbegebieten
- Eingrünung des Plangebiets mit Bäumen und Sträuchern
- Teilweise Erhalt bestehender Bäume

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Thema Lärm wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Heine + Jud durchgeführt. Untersucht wurden die Auswirkungen der geplanten Lebensmittelmärkte und bestehenden Tankstelle auf die angrenzenden, bestehenden und geplanten Nutzungen. Zur Beurteilung der Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm herangezogen.

Die schalltechnischen Auswirkungen der bestehenden Tankstelle ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud. Diese Untersuchung beruht allerdings nicht auf Ermittlungen vor Ort, sondern auf einer "worst case"-Annahme. Während die ersten Ergebnisse für die Nachtzeit das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen auf der Westseite des geplanten Gewerbegebiets GE2 aufzeigten, zeigt die abschließende Betrachtung des Ingenieurbüros, dass auch hier die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Dennoch wird aus Gründen der Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen an der Festsetzung passiven Lärmschutzes wegen der im geplanten Gewerbegebiet GE1 gelegenen bestehenden Tankstelle festgehalten.

Im geplanten Mischgebiet werden die Richtwerte tags eingehalten. Nachts treten dagegen Überschreitungen bis zu 4 dB (A) an der nördlichen Baufensterflucht (Baugrenze), sowie an der nördlichen Hälfte der westlichen Baufensterflucht (Baugrenze) auf. Maßgeblich ist hier der Teilpegel der Parkplätze. Im bestehenden Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet werden die Richtwerte tags und nachts eingehalten. Es werden weitergehende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Als Maßnahme sind nicht offenbare Fenster der betroffenen Fassaden und/oder eine entsprechende Grundrissgestaltung vorzusehen. Schutzbedürftige Räume wie z.B. Schlafzimmer, Wohn- oder Büroräume sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen, während Küchen, Bäder und Treppenhäuser an der lärmzugewandten Seiten angeordnet werden können.

Im Detail wird auf die Ausführungen des Gutachtens verwiesen, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

9 GRUNDWASSERSCHUTZ

Die im Plangebiet liegt der höchste Grundwasserstand bei 139,95 m ü.NN. Zum Schutz des Grundwassers wird daher festgesetzt, dass bauliche Anlagen, die unterhalb höchsten Grundwasserstandes ausgebildet werden, zum Schutz des Grundwassers als wasserdichte Wanne („weiße Wanne“ nach DIN) ausgebildet werden müssen.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben, ist zusätzlich

