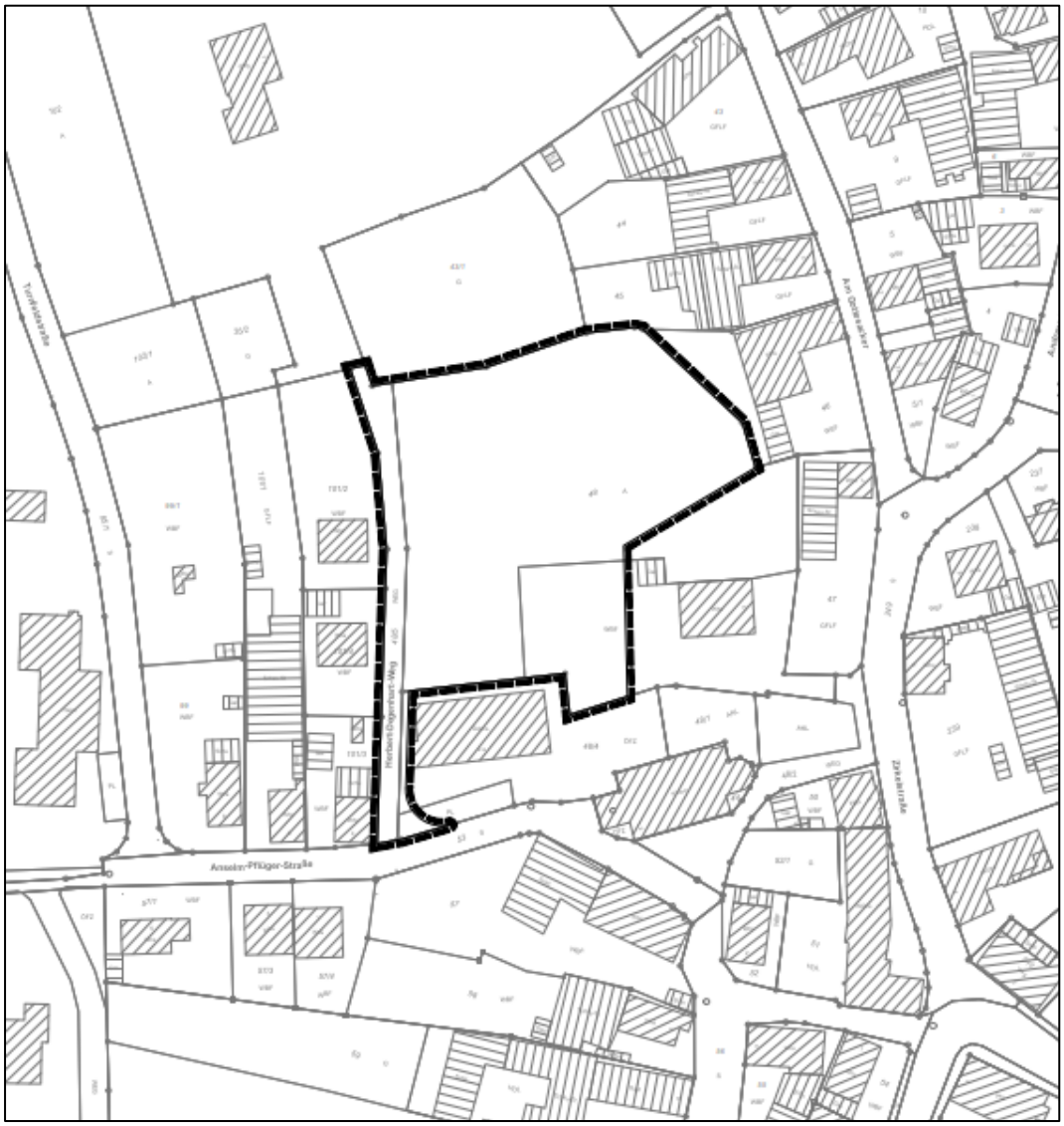
Bebauungsplan
„Herbert-Degenhart-Weg“
in Kehl-Kork

BEGRÜNDUNG



Stadt Kehl
Nachhaltige
Stadtentwicklung

Satzung
Stand: 10.12.2024

Inhaltsverzeichnis

I	**Notwendigkeit der Planaufstellung**	**1**
II	**Vorhandene Planungen und Untersuchungen**	**1**
II.1	Regionalplanung	1
II.2	Vorbereitende Bauleitplanung	2
II.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
II.4	Grundwasserstände	3
II.5	Hochwasserschutz	4
II.6	Immissionen	4
II.7	Altlasten	5
II.8	Kampfmittel	5
II.9	Archäologische Kulturdenkmale	5
II.10	Fläche für Aufschüttungen	5
II.11	Artenschutz, Rodungs- und Gehölzarbeiten	6
II.12	Feinstaub (PM10)	6
II.13	Stickstoffdioxide (NO_2)	7
II.14	Stadtklimaanalyse	7
II.15	Erdbebengefährdung	8
III	**Planungsziele**	**8**
IV	**Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**	**8**
IV.1	Art der baulichen Nutzung	8
IV.2	Maß der baulichen Nutzung	8
IV.3	Bauweise	9
IV.4	Überbaubare Grundstücksfläche	9
IV.5	Flächen für Nebenanlagen	10
IV.6	Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze	10
IV.7	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	10
IV.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
IV.9	Pflanzgebote	12
IV.10	Maßnahmen im Sinne des § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	13
V	**Begründung der örtlichen Bauvorschriften**	**13**
V.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	13
V.2	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	14
V.3	Niederspannungsfreileitungen	14
VI	**Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung**	**14**

Abbildungen

Abb. 1	Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kehl, mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Herbert-Degenhart-Weg“	3
Abb. 2	Lageplan Grundwassermessstelle	4

I Notwendigkeit der Planaufstellung

In Kehl-Kork soll nördlich der Kirche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 48 für die Diakonie ein Wohnheim mit zwei Geschossen, Flachdach und 24 Plätzen errichtet werden. Das Grundstück selbst bleibt im Eigentum der Stiftung Schönau. Nördlich des künftigen Wohnheimes soll keine weitere Bebauung entstehen. Dort soll die vorhandene Streuobstwiese erhalten bleiben. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB; für eine Bebauung ist ein Bebauungsplan zu erstellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes geschaffen.

Das Plangebiet stellt nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Kehl Wohnbaufläche sowie Grünfläche dar. Nach Westen und Osten schließen Wohnbauflächen nach dem Flächennutzungsplan bzw. allgemeine Wohngebiete an, die überwiegend bebaut sind. Nach Norden und Nordwesten setzt sich die Grünfläche fort, südlich des Plangebietes befindet sich das Gemeindehaus der Diakonie. Nach Norden schließen eine private Gartenfläche mit Obstbäumen und anschließend der Friedhof von Kork an.

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt werden. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Die Flächen werden derzeit als private Grünfläche genutzt. Ein prägender Bestand aus Obstbäumen ist vorhanden und soll weitgehend erhalten bleiben. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Zur Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde das Plangebiet durch Klink Büro für Landschaftsökologie hinsichtlich des Vorkommens von geschützten Tier- und Pflanzenarten untersucht.

II Vorhandene Planungen und Untersuchungen

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

II.1 Regionalplanung

Die Stadt Kehl ist im Regionalplan als Mittelzentrum festgelegt. 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.
Im Regionalplan wird zum Ausdruck gebracht, dass in grenznahen Orten die Verflechtungen zum Elsass zu berücksichtigen sind. Für Kehl bedeutet das, dass die Stadt in Zukunft weitere zentrale Funktionen wahrnehmen und ausbauen kann, die sich aus ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zur Europastadt Straßburg ableiten. Über die Regionsgrenze hinweg zum Elsass bestehen im Einzelhandelssektor und bei den privaten Dienstleistungen strukturbedingte Verflechtungen.
Die Stadt Kehl hat im derzeit geltenden Regionalplan die gewerbliche Funktion einer Industrie- und Gewerbevorsorgezone, die industrielle und gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten größeren Umfangs zur Stützung des regionalen Arbeitsplatzangebotes ohne Flächenbegrenzung einräumt.

Zudem soll die Stadt Kehl zukünftig zur überörtlichen Konzentration der verstärkten Siedlungstätigkeit festgesetzt werden.

Um den Forderungen des Regionalplans gerecht zu werden, ist die Siedlungsentwicklung zukünftig vorrangig am Bestand auszurichten.
Der Bauflächenbedarf soll u. a. vorrangig durch Ausschöpfen der im Siedlungsbestand vorhandenen Bauflächenpotenziale (einschließlich Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sowie ehemals gewerblich, militärisch oder verkehrlich genutzte Flächen) gedeckt, sowie die Möglichkeit einer angemessenen Nachverdichtung in Bestandsgebieten genutzt werden. Im Bereich der Innenentwicklung soll eine maßvolle Bebauung mit Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Struktur entstehen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein als Siedlungsfläche dargestellt.

II.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Kehl am Rhein ist vom Regierungspräsidium Freiburg am 24.09.2004 Az. 21-2511.1-5 genehmigt worden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 16.10.2004 wurde die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wirksam. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Herbert-Degenhart-Weg“ in Kehl-Kork ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie als Grünfläche dargestellt.
Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO sowie private Grünfläche fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung weichen zwar geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Das Verhältnis zwischen Wohnbaufläche und Grünfläche wird aber im Gesamtgefüge des Flächennutzungsplanes beibehalten, so dass der Bebauungsplan sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als geplante Denkmalschutzfläche dargestellt. Der Bereich „Denkmalpflege in Prüfung“ im zugrunde liegenden Flächennutzungsplan bezieht sich auf die im Jahr 2002 angedachte Erweiterung des Bereichs der Gesamtanlage, die von der Gemeinde nicht weiterverfolgt wurde. Bei einer gewünschten baldigen Erweiterung, die zwar durch die Darstellung im FNP als Wille bekundet wurde, hätte der Gemeinderat eine Erweiterung des Satzungsbereichs beschließen können. Das ist in den letzten 20 Jahren aber nicht geschehen, so dass keine schützende Satzung gemäß §19 für diesen Bereich vorliegt.

Das Plangebiet wird bereits über den Herbert-Degenhart-Weg erschlossen.
Der räumliche Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 5.057 qm auf und bezieht Teilflächen aus den Grundstücken mit der Flurstück-Nummer 48 und 48/4 sowie das Grundstück mit der Flurstück-Nummer 48/5 (Herbert-Degenhart-Weg) ein.

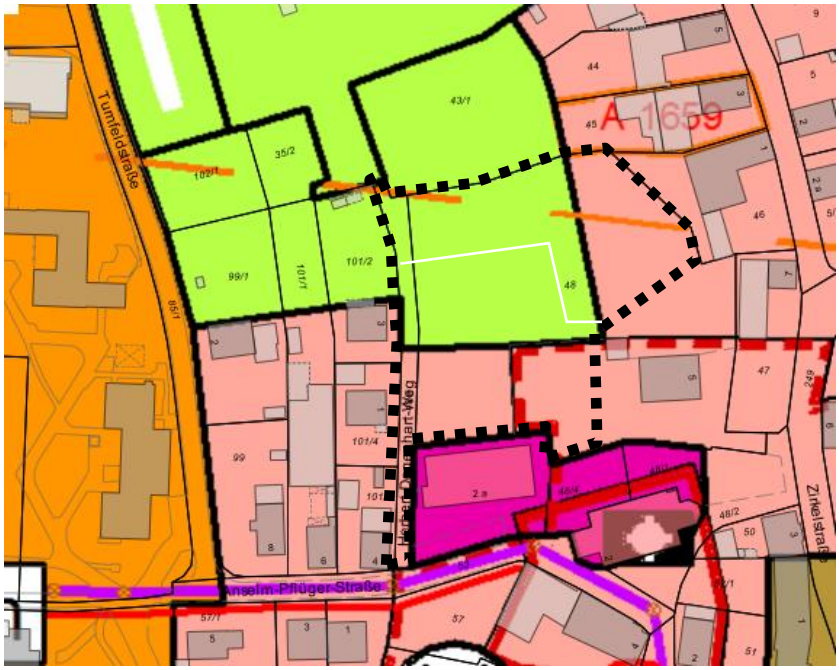


Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kehl, mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Herbert-Degenhart-Weg“ und Abgrenzung zwischen Wohnbaugrundstück und Grünfläche (weiße Linie)

II.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

II.4 Grundwasserstände

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Auswirkungsbereiche der Hochwasserschutzanlagen des Integrierten Rheinprogramms.
Die bestehenden Geländehöhen des Gebiets liegen zwischen ca. 138,8 m ü. NN im südlichen Herbert-Degenhart-Weg und ca. 138,00 ü. NN. am nordöstlichen Rand des Gebietes.
Nach der Auswertung des naheliegenden Grundwasserpegels (115/114-5 „955 A Kork 5“) lassen sich für das Plangebiet folgende charakteristische Grundwasserstände ermitteln (aufgrund der Errichtung des Kulturwehrs Kehl/Straßburg im Jahr 1985 werden nur die Werte nach 1985 herangezogen):

Grundwasser-messstelle	**niedrigster Grundwasser-stand [m. ü. NN.]**	**mittlerer Grundwasser-stand [m. ü. NN.]**	**mittlerer höchster Grundwasser-stand [m. ü. NN.]**	**höchster Grundwasser-stand [m. ü. NN.]**
115/114-5 955 A Kork 5	135,88 (am 10.8.2015)			137,62 (am 28.3.1988)
Bebauungs-plangebiet	**ca. 135,9**	**ca. 136,5**	**ca. 137,3**	**ca. 138,0**

Die in der o. g. Tabelle dargestellten maximalen Grundwasserstände sind Montagswerte, d. h., dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.
Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

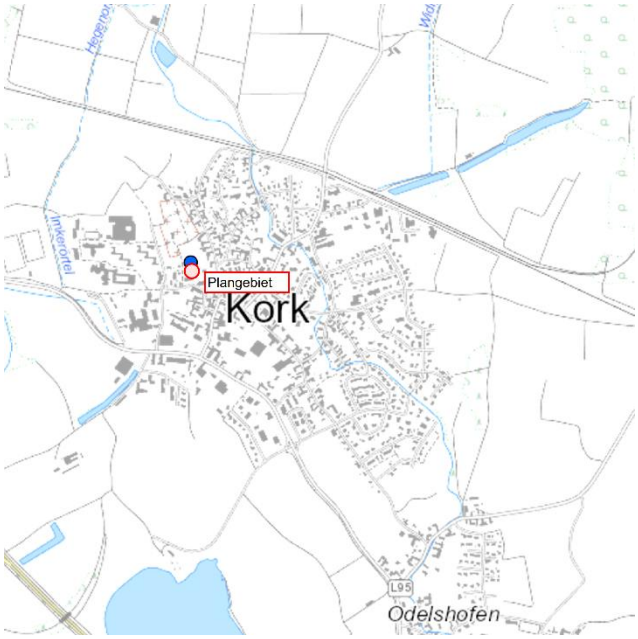


Abb. 2 Lageplan Grundwassermessstelle

II.5 Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz dient der Sicherung der Lebensgrundlagen. Kehl ist mit seiner Lage an Schutter, Kinzig und Rhein ein besonders kritischer Punkt. Mit einem aufwändigen Sanierungsprogramm sollen die Deiche im Ortenaukreis bis zum Jahr 2015 von der Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg (Gewässer 1. Ordnung) saniert werden. Das Kulturwehr Kehl/Straßburg und die Polder Altenheim sind die ersten in Baden-Württemberg verfügbaren Anlagen zur Hochwasserrückhaltung am Oberrhein und gehören zum Integrierten Rheinprogramm (IRP). Das IRP hat zum Ziel, neben dem Hochwasserschutz auch die verlorengegangene naturnahe Auelandschaft wieder herzustellen.

Das Plangebiet wird im Bereich des Herbert-Degenhart-Wegs sowie der geplanten Wendeanlage nach der derzeitigen Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Dieser Bereich wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem) / „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) nachrichtlich übernommen. In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Diese VAwS regelt u.a. die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen. Bauliche Anlagen sollen grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden. Für den restlichen, nicht von einem HQextrem betroffenen Bereich des Plangebietes ist eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem) nicht erforderlich. Besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten sind in diesem Bereich daher aus Gründen des Hochwasserschutzes nach diesem Kenntnisstand nicht notwendig.

II.6 Immissionen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bestehender Wohnbebauung sowie nördlich der Dorfkirche Kork und des Gemeindehauses.

Im Herbert-Degenhart-Weg ist durch das neue Wohnheim mit einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es muss jedoch nicht mit zusätzlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen gerechnet werden.
Immissionsbedingte Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

II.7 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 ist.
Die Erhebungen umfassen sämtliche Flächen, die durch Auffüllung oder Aufhaldung verändert wurden, sowie Flächen stillgelegter Betriebe. Jede Fläche wurde hinsichtlich ihrer Altlastenrelevanz bewertet und deren weiterer Handlungsbedarf festgelegt.
Im Plangebiet befinden sich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 45 befindet sich ein Altstandort (AS Wagnerei Lubberger, A-Fall, Nr. 01659-000).

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.8 Kampfmittel

Kampfmittel können im Plangebiet vorhanden sein. Für das Plangebiet ist deshalb vor einer Bebauung bzw. vor Bodeneingriffen eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD), Regierungspräsidium Stuttgart, zu beantragen.

II.9 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Herbert-Degenhart-Weg" in Kehl-Kork sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt. Zu beachten ist allerdings, dass sich das Plangebiet im Ortskern mit dem ältesten Siedlungsbereich befindet.

Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 - Landesamt für Denkmalpflege, in 73712 Esslingen, Postfach 200 252 mit Dienstsitz in 79102 Freiburg, Sternwaldstr. 14 (per Post, per Fax: 0761/208-3544 oder per E-Mail: poststelle@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.
Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

II.10 Fläche für Aufschüttungen

Die Grundstücke sind mindestens an den Seiten, an denen sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes auf das Niveau der Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück aufzuschütten, bedingt durch den vorhandenen Grundwasserstand.

II.11 Artenschutz, Rodungs- und Gehölzarbeiten

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung ausschließlich im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar zulässig.
Zur Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten im Baufeld müssen geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Im Zweifelsfall ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung einzurichten.
Zur Vermeidung von Lichtemissionen und Erschütterungen im Baufeld müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen besonders für Fledermäuse durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden.

II.12 Feinstaub (PM10)

Emissionsquellen für Feinstaub sind regional sehr unterschiedlich verteilt und leisten verschieden hohe Beiträge. Besondere Belastungsschwerpunkte stellen vor allem dicht besiedelte städtische Bereiche mit hohem Verkehrsaufkommen oder Industriegebiete dar.
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). In Kehl steht die Messstelle der LUBW nördlich der Eisenbahnbrücke auf der Landzunge zwischen Rhein und Yachthafen. Der Zeitrahmen für die Beurteilung der Luftqualität liegt in der Regel bei einem Jahr. Vor allem die Überschreitungshäufigkeit der Tagesmittelwerte variiert zwischen einzelnen Jahren teilweise erheblich.
Für die gesundheitliche Bewertung von Feinstaub PM10 sind v. a. die chemische Zusammensetzung und die Partikelgröße ausschlaggebend. Ein hoher Anteil Aerosole in der Atemluft kann zu Schädigungen der menschlichen Gesundheit wie Bronchitis, Herz-Kreislauferkrankungen und Allergien führen.
Mit dem Inkrafttreten der 39. BImSchV am 02.08.2010 beträgt der einzuhaltende Grenzwert für Feinstaub PM10 im Jahresmittel 40 µg/m³. Der 24-Stunden-Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit liegt bei 50 µg/m³, bei 35 zugelassenen Überschreitungen pro Kalenderjahr.

Durch die Messstelle der LUBW im Kehler Hafen wurden folgende Werte ermittelt:

Jahr	Anzahl der Überschreitungen	Jahresmittelwert
2019	2	16 µg/m³
2020	2	15 µg/m³
2021	4	14 µg/m³
2022	0	16 µg/m³

Es kann festgestellt werden, dass in den Jahren 2019 bis 2022 sowohl der Jahresmittelwert für Feinstaub PM10, als auch die Anzahl der Überschreitungen mit dem 24-Stunden-Grenzwert in Kehl unterhalb der einzuhaltenden Grenzwerte liegen. Beim Feinstaub PM10 bewegen sich die Werte in Kehl seit 2001 zwischen 18 µg/m³ und 27 µg/m³, wobei die zulässige

Anzahl der Überschreitungen des 24-Stunden-Grenzwertes pro Kalenderjahr seit 2001 nie überschritten wurde.

II.13 Stickstoffdioxide (NO_2)

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 wird 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. Mit dem Inkrafttreten der 39. BImSchV am 02.08.2010 beträgt der einzuhaltende Grenzwert für NO_2 im Jahresmittel 40 µg/m³. Der 1-Stunden-Grenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit liegt bei 200 µg/m³.

Durch die Messstelle der LUBW im Kehler Hafen wurden folgende Werte ermittelt:

Jahr	Überschreitungen 1-Stunden-Grenzwert	Jahresmittelwert
2019	0	24 µg/m³
2020	0	18 µg/m³
2021	0	19 µg/m³
2022	0	20 µg/m³

Es kann festgestellt werden, dass in den Jahren 2019 bis 2022 sowohl der 1-Stunden-Grenzwert als auch der Jahresmittelwert für NO_2 in Kehl unterhalb der einzuhaltenden Grenzwerte liegen. Bei den Stickstoffdioxiden bewegen sich die Werte seit 2010 zwischen 18 µg/m³ und 26 µg/m³.

II.14 Stadtklimaanalyse

Für das Plangebiet werden die entsprechenden Punkte des Maßnahmenprogramms der Stadtklimaanalyse umgesetzt. Dach-/Fassadenbegrünungen können im Plangebiet ausgeführt werden.

Das städtische Förderprogramm „Klimaangepasst Wohnen“ wurde im September 2020 vom Gemeinderat beschlossen, doch liegt das Plangebiet nicht im förderfähigen Bereich des Förderprogramms.
Da im Plangebiet lediglich eine geringe Baudichte umgesetzt werden kann, ist eine gewisse Durchgrünung durch Freibereiche der privaten Baugrundstücke gegeben. Die meisten Bäume im Plangebiet können erhalten werden und nach Norden und Osten wird eine Grünfläche beibehalten.
Beim Plangebiet handelt es sich um einen Bereich innerhalb des Siedlungsbereichs von mittlerer bioklimatischer Bedeutung. Die Nutzungsintensivierung erfolgt unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen mit einer geringen Baudichte. Eine Durchlüftung

in Ost-West-Richtung kann durch die zulässige Bebauung weiterhin gewährleistet werden. Ein weitergehender Handlungsbedarf ist nicht ersichtlich.

II.15 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt in Zone 1 der Erdbebenkarte des Landes Baden-Württemberg bzw. gemäß DIN EN 1998-1/NA. Als Referenz-Spitzenwert der Bodenbeschleunigung ist a_g = 0,4 m/s^2 anzusetzen. Der Standort ist der geologischen Untergrundklasse S sowie der Baugrundklasse C zuzuordnen.

III Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes geschaffen.
Mit dem Bebauungsplan „Herbert-Degenhart-Weg“ in Kehl-Kork werden folgende städtebaulichen Planungsziele verfolgt:

- Erschließung der rückwärtigen Flächen zur Nachverdichtung,
- Errichtung eines Wohnheims zur Erweiterung der Diakonie,
- Sicherung der prägenden Grünstruktur mit Streuobstbäumen.

IV Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

IV.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen. Im Bebauungsplan kann gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden, dass die allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kann zudem festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Damit der vorhandene Gebietscharakter im Baugebiet nicht gestört wird bzw. zur Konfliktvermeidung sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
Zudem sind ergänzend die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in der Stichstraße und den damit verbundenen Immissionen unzulässig.

IV.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist für das Baugrundstück eine angemessen hohe Ausnutzung der ausgewiesenen Flächen festgesetzt. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Grundstücke sollen ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden. zu berücksichtigen ist hierbei auch die bestehende Siedlungsstruktur in der Nachbarschaft.
Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Gebäudehöhe (GH) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gesteuert.

Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich an der geplanten Nutzung im Plangebiet. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 Prozent überschritten werden.
Die geplante Wohnbebauung kann demnach bis zum Orientierungswert für Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet nach § 17 BauGB vorgesehen werden und ermöglicht eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke.

Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt und wird an die umliegende Bebauungsstruktur angepasst.

Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 149,0 m+NN festgesetzt. Diese zulässige Gebäudehöhe entspricht einer Höhe von etwa 8 m über dem Herbert-Degenhart-Weg, ermöglicht die Umsetzung der vorgesehenen zweigeschossigen Bebauung mit Flachdach und entspricht den vorhandenen Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung.
Die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen ist bezogen auf Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Grundstück bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, bei Flachdächern inklusive der eventuellen Attikahöhe.

Festgesetzt wird, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 138,8 m+NN (etwa 0,15 m über dem Herbert-Degenhart-Weg) betragen muss. Diese Festsetzung erfolgt vorrangig, um Schäden durch Starkregen zu vermeiden.

IV.3 Bauweise

In der näheren Umgebung befinden sich bereits mehrere Sonderbauten (Dorfkirche, Gemeindehaus, Pfarrhaus, Diakonie, …) mit unterschiedlichen Gebäudelängen und Bauweisen. Im Plangebiet ist die Errichtung eines weiteren Wohnheimes vorgesehen. Zur Umsetzung des Bauvorhabens wird offene Bauweise festgesetzt.

IV.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufenster im Plangebiet wird entsprechend der Planung des Wohnheimes ausgewiesen. Zusätzlich werden bei der Positionierung des Baufenster die bestehenden Bäume im Plangebiet berücksichtigt, so dass diese weitgehend erhalten werden können.
Der Positionierung des Baukörpers auf dem Grundstück gingen verschiedene Überlegungen voraus. Anfangs war ein um 180 Grad gedrehter Baukörper mit Gartenbereich zum Gemeindehaus eingeplant. Die Erschließung erfolgte von Norden und zusätzlich war die Entwicklung von fünf Bauplätzen vorgesehen. Eine Baulandentwicklung ist in diesem Bereich jedoch nicht gewünscht, so dass diese Variante verworfen wurde. Vielmehr soll die nördliche Grünfläche als Kaltluftschneise in den Ortskern erhalten werden. Auch aus diesem stadtklimatischen Grund wurde der Baukörper in die nun vorgesehen Position gedreht, da mit dieser Ausrichtung eine zusammenhängende Grünfläche im Norden erhalten werden kann. Zusätzlich kann der Gartenbereich von der Öffentlichkeit abgeschirmt errichtet werden, so dass die Bewohner ein gewisses Maß an Privatsphäre erhalten.

Der Baukörper wurde im Vorfeld in mehreren Schritten so weit verschoben, dass er nunmehr einen Abstand von etwa 15 m zum Pfarrhaus und 13 m zum Gemeindehaus aufweist. Auf Anregung des Ortschaftsrates vom 23.10.2023 wurden die Lage und Ausrichtung des Baufensters erneut geprüft, um ggf. noch größere Abstände zu Bestandsgebäuden und/oder eine andere Ausrichtung des Baukörpers zu erhalten. Unter Berücksichtigung der bereits aufgenommenen Abstände und der Freihaltung der Grünfläche als Kaltluftschneise ist jedoch eine weitere Verschiebung des Baukörpers nach Norden oder eine Drehung nicht zielführend.Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Ein Hervortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

IV.5 Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sind als Gebäude nur innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zusätzlich werden Nebengebäude auf der Fläche vor dem Wohngebäude zugelassen. Hierdurch kann in diesem Bereich z. B. ein Müllhäuschen oder Fahrradschuppen entstehen.
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 3 sind als Gebäude ebenfalls nur innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Sonstige Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, können demnach auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.

IV.6 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Leichtigkeit des Verkehrs wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Carports im Plangebiet auf die festgelegten Baugrenzen eingeschränkt. Stellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung „St, Cp“ zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor einer Inanspruchnahme durch Stellplätze und Carports zu schützen.
Garagen werden im Plangebiet insgesamt ausgeschlossen, da diese für das geplante Wohnheim nicht erforderlich sind.

IV.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Regenwasserentsorgung der neu in Anspruch genommenen Flächen kann nicht über das örtliche Kanalisationsnetz erfolgen, da die vorhandene Kanalisation in den angrenzenden Straßen bereits ausgelastet ist. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist daher auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen. Anfallendes Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Bestand bereits über die bestehende Kanalisation abgeleitet. Zur Klärung des Untergrundaufbaus und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde durch Geosolutions, Appenweier, eine Baugrunderkundung und geotechnische Beratung durchgeführt.
Die in den Baugrundaufschlüssen angetroffenen Schluffe sind erfahrungsgemäß aufgrund der zu geringen Durchlässigkeit nicht versickerungsfähig. Der Durchlässigkeitsbeiwert der darunter liegenden Sande und Kiese liegt der Ableitung aus den im Labor ermittelten Korngrößenverteilungslinien nach im Bereich von ca. $1{,}0 \cdot 10^{-3}$ m/s bis ca. $1{,}0 \cdot 10^{-4}$ m/s. Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich in

einem k_f - Bereich von $1{,}0 \cdot 10^{-6}$ bis $1{,}0 \cdot 10^{-3}$ m/s. Somit sind die unterhalb der bindigen Deckschicht liegenden Kies-Sand-Gemische als versickerungsfähig einzustufen.
Für eine Regenwasserversickerung sind die gering durchlässigen Deckschichtböden gegen durchlässigeres Material zu ersetzen und so eine Sickeranbindung an die tieferliegenden, durchlässigeren Schichten herzustellen.
Nach DIN 1986-100 / DIN EN 752 ist ein Überflutungsnachweis zu führen, wenn die versiegelte Fläche 800 m² übersteigt.
Aus diesem Grund werden die folgenden Festsetzungen getroffen.
Das auf Dachflächen und privaten Grundstücksflächen (inklusive private Verkehrsflächen) anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu behandeln und über die belebte Bodenzone mit einer Einstautiefe von maximal 30 cm zu versickern. Diese Flächen sollen in das Freiflächenkonzept der einzelnen Grundstücke einbezogen werden. Alternativ kann die Versickerung über Bodenfilter mit Rigolen erfolgen. Unterirdische Rigolen sind zulässig, wenn darin ausschließlich Niederschlagswässer versickert werden, die eine belebte Bodenzone von mindestens 30 cm passiert haben. Die Versickerungsanlagen sind auf ein 30-jährliches Regenereignis auszulegen.
Die Anlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zu planen und zu betreiben.
Die Sohle der Versickerungsanlage muss mindestens 1 m oberhalb des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) angelegt werden. Dieser liegt bei etwa 137,3 m ü. NN.

IV.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bodenversiegelungen durch Stellplätze und Carporteinfahrten sind aus ökologischen Gründen zu minimieren und mit versickerungsgünstigen und dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Wasserdurchlässige Befestigungen sind z. B. Sickerpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-/Splittdecken, Porenpflaster, Splittfugenpflaster.

Vorgeschrieben wird, dass bei Bauarbeiten der humose Oberboden und die darunter liegenden Bodenschichten getrennt gelagert werden müssen. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist dann ein möglichst natürlicher Bodenaufbau sorgfältig wiederherzustellen. Diese Festsetzung erfolgt zum Schutz des Bodens und der Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik, LED-Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Leuchtengehäuse müssen insektendicht schließen. Die Festsetzung gilt für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung (z. B. Beleuchtung der Erschließungsflächen, Stellplätze, Fassadenbeleuchtung). Für Flächenbeleuchtungen wird festgesetzt, dass ausschließlich Planflächenstrahler mit horizontalem Leuchtenabschluss zu verwenden sind. Starke und diffuse Beleuchtungen sowie kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) sind nicht zulässig. 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.

IV.9 Pflanzgebote, Erhaltung von Bäumen

Zur Verbesserung des Kleinklimas wird das Anpflanzen von Laubbäumen, Gehölzen und Stauden auf den Baugrundstücken festgesetzt. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist hierbei mindestens ein standortgerechter Baum oder alternativ ein mindestens halbstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Zur Berechnung werden hierbei das Baugrundstück, die Grünfläche und private Verkehrsfläche herangezogen. Insgesamt sind daher 18 neue Bäume zu pflanzen. Davon sind zwei entsprechend der Eintragung entlang des Herbert-Degenhart-Wegs zu pflanzen, die Standorte der übrigen Bäume sind frei wählbar.
Aus ökologischen Gründen sind standortgerechte Pflanzen (Bäume, Sträucher, Dach- und Fassadenbegrünung) entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Standortgerechte, heimische Pflanzen leisten hierbei einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz. Exotische Bäume und Sträucher wie Thuja, Forsythien und Zierkirschen bieten den an heimische Gehölze angepassten Insekten und Vogelarten keine geeigneten Lebensräume. Gebietsheimische Sorten, die nicht auf der Liste aufgeführt sind, können hierbei nach Rücksprache mit der Abteilung Nachhaltige Stadtentwicklung der Stadt Kehl ebenfalls verwendet werden. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL-Richtlinien entsprechen, um die entsprechende Qualität tatsächlich gewährleisten zu können. Untergeordnet ist eine Beimischung weiterer Arten (nicht-gebietsheimisch, jedoch standortgerecht) auf 20 % der Fläche zulässig, um Gestaltungsmöglichkeiten mit diesen Arten nicht gänzlich auszuschließen.
Die Anpflanzungen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Bei Abgang ist die Bepflanzung/Teilbepflanzung durch eine gleichartige Sorte zu ersetzen und zu pflegen.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Bäume, die dauerhaft geschützt und erhalten werden sollen. Aus diesem Grund werden die zu erhaltenden Bäumen festgesetzt. Bei Abgang sind die Bäume durch gleichwertige Arten mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm an derselben Stelle oder an geeigneter Stelle in räumlicher Nähe nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Flachdächer sind zu mindestens 70 % der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen, um neben der Entlastung der Regenwasserkanalisation einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas zu leisten. Von dieser Verpflichtung zur Dachbegrünung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn auf dem Dach Anlagen zur Nutzung von Solarenergie errichtet werden.
Um die Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen, werden insbesondere Vorgaben zur maximalen Größe der Modulfläche sowie zum Abstand der Modulunterkante zum Substrat getroffen.

Für Wandflächen nicht grenzständiger Außenwände mit weniger als 10 % Wandöffnungen sowie von Carports und weiteren Nebenanlagen wird vorgeschrieben, dass diese zu begrünen sind. Dies erfolgt beispielsweise durch selbstklimmende Kletterpflanzen oder mit Hilfe eines Spaliers. Grenzständige Seiten sind von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen. Ebenfalls vorgeschrieben wird eine begrünte Einhausung oder Umpflanzung von Anlagen für Abfallsammelplätze sowie Anlagen für bewegliche Abfallbehälter. Mit den Vorgaben zur Begrünung der Wandflächen bzw. Abfallsammelplätze werden verschiedene stadtökologische Ziele verfolgt: Zum einen führt Fassadenbegrünung zu einer Abkühlung, zum anderen kann diese zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen. Darüber hinaus kann mit der Begrünung der Wandflächen die Artenvielfalt befördert werden, da Lebensräume für Vögel und Insekten entstehen.

IV.10 Maßnahmen im Sinne des § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB folgende Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge,
- Schaffung von unversiegelten Bereichen durch festgesetzte Grundflächenzahl und Grundstücksgestaltung,
- Schutz des Grundwassers durch Ausschluss bestimmter Dacheindeckungen,
- Dachbegrünung
- Anpflanzung von Bäumen,

Um einen vollständigen Ausgleich zu erhalten, sind Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Hierzu wird die Entwicklung eines Feldgehölzes mit Wiesensaum auf dem bislang als Ackerfläche genutzten Grundstücks Flst.-Nr. 2689 der Gemarkung Kehl-Kork herangezogen. Feldgehölze sind hierbei naturnahe bis natürliche Ökotope und wichtige Bestandteile einer traditionellen Agrarkulturlandschaft. Bioökologisch wertvoll ist die Diversität im Grenzsaum zwischen umgebenden Agrarflächen und dem Feldgehölz. Feldgehölze nehmen wichtige Funktionen wahr, sowohl als Rückzugsrefugium für die Tierwelt des Agrarraumes als auch als Trittsteinbiotope in einem größeren Biotopverbundsystem. Insofern sind sie wichtige Lebensräume für Kleinsäuger, Vögel, Insekten und viele Pflanzen und tragen so zur Förderung der Artenvielfalt bei. Darüber hinaus verhindern Gehölzstrukturen und Säume Einträge von Dünge- und Spritzmitteln auf angrenzende Flächen und schützen den Boden vor Wasser- und Winderosion. Insgesamt ist die nähere Umgebung des Ausgleichsgrundstücks durch eine weitgehend ausgeräumte Landschaft geprägt. Gliedernde oder schützende Gehölzstrukturen sind nur sehr vereinzelt vorhanden. Selbst entlang des Horbengrabens sind nur vereinzelt Gehölzstrukturen vorhanden. Im überwiegenden Fall erfolgt die Bewirtschaftung bis direkt an den Graben. Die Entwicklung des Feldgehölzes dient somit zum einen dem Ausgleich der mit dem Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe. Zum anderen kann aber auch ein wichtiger Baustein für die Artenvielfalt und die Biodiversität in der monostrukturierten und industrialisierten Landwirtschaft geleistet werden. Unter Abwägung der gegenseitigen Interessen wird die Entwicklung eines strukturreichen und artenreichen Lebensraumes höher gewichtet als die Erhaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2689. Darüber hinaus kann innerhalb des Biotopverbundes ein wichtiger Lebensraum für Tierarten geschaffen werden. Die Diakonie Kork ist als Körperschaft des öffentlichen Rechts eines von sieben Epilepsiezentren in Deutschland mit überregionalem Versorgungsauftrag. Auch der Diakonie stehen nur begrenzt Grundstücke zur Verfügung. Daher muss auf die benannte landwirtschaftliche Fläche, die Eigentum der Diakonie ist, als Ausgleichsfläche zurückgegriffen werden. Bei dieser Ausgleichsmaßnahme auf einem Grundstück der Diakonie Kork können 104.657 Ökopunkte generiert werden, von denen 23.606 Ökopunkte (= 22,56%) den durch das Plangebiet verursachten Eingriffen zugeordnet werden. Die übrigen Ökopunkte können für zukünftige Baumaßnahmen herangezogen werden. Mit den vorgenommenen Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff als ausgeglichen bezeichnet werden.

V Begründung der örtlichen Bauvorschriften

V.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zugelassen werden im Plangebiet ausschließlich begrünte Flachdächer mit einer Neigung bis 10°. Mit dieser Vorschrift wird die Umsetzung des geplanten Vorhabens vorbereitet.
Die Qualität des Regenwasserabflusses wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle

gelten. Unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei als Dacheindeckung und Dachinstallation sind daher nicht zulässig.

V.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z. B. Igel) zu bewahren, sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern unzulässig und Sockelmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,1 m über dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Einfriedungen sind insgesamt als lebende Einfriedungen sowie Metallzäune mit vorgepflanzter Hecke oder intensiver Berankung zulässig. Zum öffentlichen Straßenraum wird die Höhe auf maximal 1,5 m Höhe begrenzt. Hierdurch soll eine erdrückende Wirkung durch einen schluchtenartigen Straßenraum vermieden werden. Für die übrigen Bereiche gelten die Vorschriften der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der aktuell gültigen Fassung.

V.3 Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem 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 gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO aufgenommen, sodass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als unterirdisches Kabelnetz auszuführen ist.

VI Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in Kehl-Kork, im rückwärtigen Bereich östlich des Herbert-Degenhart-Wegs.
Der Herbert-Degenhart-Weg ist bereits als niveaugleiche Mischverkehrsfläche hergestellt. Um das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können, wird der Weg um 1 m nach Osten verbreitert. Am Ende der bestehenden Bebauung geht die Straße in einen Fußweg zum Friedhof über. Der Fußweg kann zur Bewirtschaftung des nördlich angrenzenden Gartengrundstücks befahren werden. Eine Erschließung von Baugrundstücken ist jedoch nicht zulässig.

Vorgesehen ist, den Herbert-Degenhart-Weg aufzuweiten, so dass dieser durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahren wird. Im Bereich des geplanten Wohnheimes soll hierzu eine Wendemöglichkeit geschaffen werden. Der Kamin des Gemeindehauses muss aufgrund der Verbreiterung des Herbert-Degenhart-Wegs abgebrochen werden.

Im Einmündungsbereich des Herbert-Degenhart-Wegs in die Anselm-Pflüger-Straße erfolgt nach Osten eine Aufweitung, so dass die Ein- und Ausfahrt erleichtert wird. Hierdurch werden zwei bis drei Parkplätze des Gemeindehaues in Anspruch genommen. Nach Westen ist aufgrund des bestehenden Gebäudes keine Veränderung der Einmündung möglich.

Das Bebauungsplangebiet kann grundsätzlich an das örtliche Strom-, Wasser- und Schmutzwassernetz angeschlossen werden.
Die Grundstücke können überwiegend an bestehende Netze bzw. Leitungen angeschlossen werden. Eine Erweiterung der jeweiligen Netze ist nicht erforderlich.

Die Stromversorgung kann über die das bestehende Netz der Netze Mittelbaden GmbH vom Herbert-Degenhart-Weg erfolgen. Die Versorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt durch noch herzustellende Hausanschlüsse. Zur Versorgung des Plangebietes ist eine zusätzliche Trafostation erforderlich. Die Fläche wird nördlich des bestehenden Gemeindehauses festgesetzt.
Die Straßenbeleuchtung erfolgt durch noch herzustellende Straßenbeleuchtungsanlagen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch noch herzustellende Hausanschlussleitungen aus dem bestehenden Wasserversorgungsnetz der Technischen Dienste Kehl. Die geplanten Hausanschlussleitungen werden grundsätzlich bis ca. 0,5 m hinter die Grundstücksgrenze verlegt und mit Abschlussdeckeln versehen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Einzelheiten zum Entwässerungskonzept werden in der wasserrechtlichen Genehmigung detailliert dargelegt.
Die Regenwasserentsorgung einschließlich der Notüberläufe kann für die neu in Anspruch genommenen Flächen nicht über das örtliche Kanalisationsnetz erfolgen, da die vorhandene Kanalisation in den angrenzenden Straßen bereits ausgelastet ist. Das auf Privatgrund anfallende Regenwasser ist vor Ort zu belassen; die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen. Die Straßenentwässerung erfolgt wie bisher über die Kanalisation.
Der öffentliche Herbert-Degenhart-Weg mitsamt Verbreiterung kann über den bestehenden Regenwasser-Kanal abgeleitet werden, die übrigen, privaten Verkehrsflächen, sind dagegen privat zu beseitigen.
Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehenden Entsorgungsnetze der Technischen Dienste Kehl. Die Durchmesser der vorhandenen Schmutzwasserkanäle mit DN 250 im Herbert-Degenhart-Weg sind ausreichend dimensioniert. Die jeweils geplanten Hausanschlussleitungen werden grundsätzlich bis ca. 0,5 m hinter die Grundstücksgrenze verlegt und mit Abschlussdeckeln versehen. Das Schmutzwasser jedes bebauten Grundstückes wird auf dem Grundstück gefasst und in den städtischen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Die Herstellung grenznaher Hauskontrollschächte wird gefordert.

Stellplätze und Carports und deren Zufahrten, sowie Zugänge, Terrassen und sonstige Pflasterflächen, wie nicht überdachte Flächen für bewegliche Abfallbehälter, sind versickerungsfähig auszubilden. Niederschlagswasser von begrünten Dachflächen mit einer Schichtdicke von 30 cm können direkt im Boden versickert werden.