

STADT BADEN-BADEN

Bebauungsplan „Am Iffzer Weg - 1. Änderung und Erweiterung“

Begründung - Entwurf

Stadt Baden-Baden
Fachbereich Planen und Bauen
Fachgebiet Stadtplanung

Schöffler.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
mail@planer-ka.de
0721 – 831030

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Baden-Baden besteht in der Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion. Mit diesem Ziel wurde auch der Bebauungsplan „Am Iffzer Weg“ im Stadtteil Sandweier aufgestellt, der am 14.11.2015 in Kraft getreten ist. Dieser umfasst die Flächen nördlich der Iffzheimer Straße, die im Westen von den Schutzstreifen der Hochspannungstrasse der DB Energie / DB Netze / Netze BW sowie der Hochspannungstraße der Transnet BW und im Osten vom Ortsrand des Stadtteils Sandweier begrenzt werden.

Gegenwärtig werden von den Leitungsträgern der beiden Hochspannungstrassen Planungsverfahren durchgeführt, die eine Verlegung der Trassen in Richtung Westen zum Ziel haben.

Vor diesem Hintergrund wird eine Erweiterung des Wohngebietes „Am Iffzer Weg“ in Richtung der Bundesautobahn BAB 5 möglich. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll diese Erweiterung des Plangebiets von ursprünglich ca. 3,6 ha auf eine Fläche von ca. 7,3 ha ermöglicht werden. Eine Kopplung der Erweiterung an die Verlegung der bestehenden Hochspannungstrassen ist dabei integraler Bestandteil des Bebauungsplans.

Die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen des Plangebiets werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

Die Stadt Baden-Baden ist weiterhin ein beliebter Wohnstandort mit einer hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum. Deshalb ist es von hohem Interesse das nun auf ca. 7,3 ha erweiterte Plangebiet zu entwickeln. Das dringende Bedürfnis hierfür ergibt sich aus den folgenden Gründen:

Die Umsetzung der Ziele aus dem Wohnraumförderungskonzept der Stadt Baden-Baden von 2015. In dem Konzept wird ein Bedarf von 2.772 Wohneinheiten bis 2030 prognostiziert. Dabei werden aus topografischen und landschaftsplanerischen Gründen die Bauflächenpotentiale vor allem in den westlichen Stadtteilen gesehen, unter anderem in Sandweier. Zur Deckung dieses Bedarfs kann das geplante Wohngebiet, in dem eine Mischung unterschiedlicher Wohntypologien umgesetzt werden soll, einen wichtigen Beitrag leisten.

Bei der Ausschreibung des letzten Wohngebietes „Stöcke Nord“ 2020 lag im Vergleich mit dem Angebot an Bauplätzen eine sehr große Nachfrage vor. Weiterhin ist von einem großen Bedarf an Wohnraum auszugehen.

Abgesehen von kleinen Abrundungssatzungen wurde das letzte Baugebiet „Stöcke Süd“ vor ca. 30 Jahren entwickelt.

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs ist vorgesehen, mit den zukünftigen Eigentümern eine Bauverpflichtung vertraglich zu vereinbaren und im Zug der Baulandumlegung im Grundbuch zu verankern.

Aufgrund der veränderten Ausgangslage ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung eine Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Im Bebauungsplan wird die Situation der noch zu verlegenden Leitungen durch die Teilung in zwei Bauabschnitte mit einem bedingten Baurecht nach § 9(2) BauGB berücksichtigt.

Eine Kopplung der vorgesehenen Wohnbauflächenerweiterung an die Verlegung der bestehenden Hochspannungstrassen ist ein integraler Bestandteil des Bebauungsplans.

Die ESB KommunalProjekt AG wurde von der Stadt Baden-Baden mit der Erschließungsträgerschaft für das Neubaugebiet beauftragt.

2 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteils Sandweier. Es wird im Norden durch die Grenzstraße und im Süden durch die Iffezheimer Straße begrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Lärmschutzwall der Bundesautobahn BAB 5 und im Osten an den bestehenden Ortsrand. Der Ortskern mit Ortsverwaltung und Kirche ist etwa 500 m entfernt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Drei bestehende Wohngebäude entlang der Riederstraße sowie bisher unbebaute Teilflächen von zwei Grundstücken nördlich der Grundschule wurden in den Geltungsbereich einbezogen, um für diese Grundstücke die städtebauliche Entwicklung steuern zu können.

Eine Teilfläche der Iffezheimer Straße wurde in den Geltungsbereich einbezogen, da diese als südliche Erschließung des Baugebietes dient und in Teilbereichen ausgebaut werden soll.

3 Örtliche Gegebenheiten Plangebiet

Der größte Teil des Plangebiets besteht aus Ackerland, das weitestgehend mit Mais und Getreide bepflanzt wird. In der nördlichen Hälfte befinden sich eine eingezäunte Lagerfläche, schmale Wiesenstreifen mit teilweise Obstbaumbestand. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets befinden sich drei Wohngebäude.

Prägend für die Gesamtsituation im Plangebiet sind zwei Hochspannungstrassen, die das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten queren: Ein Gemeinschaftsgestänge der DB Energie / Netze BW (110kV-Leitungen) sowie eine 220 kV – Leitung der Transnet BW.

Das Gelände ist weitgehend eben, der topografische Tiefpunkt befindet sich im Südwesten des Plangebiets.

Im zentralen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Fläche, auf welcher der Boden mit PFC beaufschlagt ist. Die betroffene Fläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

Südlich der Grenzstraße wurde auf dem Grundstück Flst.-Nr. 7502/1 ein Regenklärbecken für die Tank- und Rastanlage Baden-Baden errichtet. Das Regenklärbecken ist Bestandteil der Planfeststellung „Umbau und Erweiterung der Tank- und Rastanlage Baden-Baden“. Die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens überplante Fläche wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

Umgebung des Plangebiets

Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an kleinteilige, ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise.

Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich das Gelände der Grundschule von Sandweier. Der Betrieb der Grundschule erfolgt hierbei in Ganztagesausrichtung. Darüber hinaus ist die Benutzung der Schulhöfe außerhalb des Schulbetriebs auch in den Ferien gestattet. Im Regelfall ist dies bis 20 Uhr gestattet.

Westlich des Plangebiets liegt der Lärmschutzwall der Bundesautobahn. Das Plangebiet wurde seinerzeit bei der Bemessung der Lärmschutzwand nicht berücksichtigt.

Über die südlich des Plangebiets gelegene Iffezheimer Straße erreicht man eine Brücke, die den Stadtteil vor allem mit dem westlich der Bundesautobahn gelegenen Strandbad von Sandweier verbindet. Südlich der Iffezheimer Straße befindet sich der Friedhof sowie weitere landwirtschaftliche Flächen.

4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist im Aufstellungsverfahren daher eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (siehe Ziff. 5.2).

5 Bestehende Planungen

5.1 Regionalplan

Das Plangebiet wird im Regionalplan „Nördlicher Oberrhein“ von 2003 teilweise als bestehende Siedlungsfläche (östlicher Teil) und teilweise als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung (V) (Plansatz 2.4.2) (westlicher Teil) dargestellt. Das Plangebiet liegt im Bereich eines Wasserschutzgebietes (Wasserschutzgebietszone IIIb) und außerdem innerhalb eines Ausschlussgebietes für den Abbau der Rohstoffe Kies und Sand (Z) (Plansatz

3.3.6.5). Neben den beiden schon erwähnten Hochspannungsleitungen im westlichen Teil des Planungsgebiets wird im Regionalplan außerdem noch eine Richtfunkstrecke eines Ton- und Fernsehsenders dargestellt, die den nördlichen Teil des Plangebiets quert.

Unter Berücksichtigung der Belange der Leitungsträger der beiden Hochspannungstrassen und der Richtfunkstrecke steht die Planung den Zielen des Regionalplans nicht entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan / Bedarfsermittlung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Baden-Baden wurde nach einem umfangreichen Verfahren zur Gesamtfortschreibung am 05.03.2014 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt und mit öffentlicher Bekanntmachung vom 12.04.2014 wirksam (Flächennutzungsplan 2025).

Im Zuge der Gesamtfortschreibung 2014 wurde der Wohnbauflächenbedarf anhand der Siedlungsstruktur (Baudichten, örtliche Gegebenheiten / Topografie), der Bevölkerungsstruktur (Altersstruktur, Bevölkerungsbilanz) sowie anhand der zum Bearbeitungszeitraum vorliegenden Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes analysiert.

Als besondere Merkmale zu nennen sind die Altersstruktur mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an über 65-Jährigen, aber auch die Wanderungsgewinne, die in der Bevölkerungsprognose trotz einer rückläufigen, natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu einem Bevölkerungswachstum führen und die Beliebtheit des Wohnstandortes Baden-Baden belegen.

Im Ergebnis wurde für die Stadt Baden-Baden insgesamt ein Wohnbauflächenbedarf von rund 72 ha bis zum Zieljahr der Gesamtfortschreibung 2025 ermittelt.

Dieser soll zum einen gedeckt werden durch die im Rahmen der Gesamtfortschreibung erhobenen Flächenpotenziale im Innenbereich mit insgesamt ca. 34 ha (Baulücken, Brachen im Innenbereich), wobei hier vor allem auch die Konversionsflächen der Cité Bretagne mit ca. 12,3 ha zu Buche schlagen.

Zum anderen durch Wohnbauflächenpotenziale im Außenbereich: hierzu wurden die noch vorhandenen Flächenpotenziale aus dem FNP 1988 / Änderung 2004 nach (Umwelt)prüfung teilweise übernommen, teilweise aber auch reduziert oder vollständig zurückgenommen. Zusammen mit weiteren Neuausweisungen wurden im Ergebnis insgesamt 38 ha als Wohnbauflächenpotenziale im Außenbereich, vornehmlich in den Stadtteilen, ausgewiesen, die sich aus 32,0 ha Wohnbauflächen und einem wohnbaurelevanten Anteil von 6,0 ha aus gemischten Bauflächen zusammensetzen.

Gegenüber den Flächenpotenzialen des FNP 1988 / Änderung 2004 wurden die geplanten Wohnbauflächen bei der Gesamtfortschreibung 2014 um 4,5 ha reduziert.

Auf der Grundlage des Strategischen 'Entwicklungsplanes Baden-Baden 2020' werden im Flächennutzungsplan 2025 bezüglich der Stadtteile folgende Planungsziele formuliert:

„Stärkung der Stadtteile / Aktivierung der Entwicklungspotentiale

Die Siedlungsentwicklung in Baden-Baden wurde schon immer durch ihre topographische Lage bestimmt. Hinzu kommen ökologisch und landschaftsplanerisch wertvolle Bereiche im gesamten Stadtkreis. Um die Entwicklungspotentiale der Stadt- und Ortsteile zu aktivieren und die Infrastruktur zu sichern, werden aber in allen Stadtteilen neue Wohnbauflächen angeboten.“

„Siedlungsschwerpunkt in westlich gelegenen Stadtteilen

In der Kernstadt im Tal der Oos mit seinen Seitentälern sind aus topographischen und landschaftsplanerischen Gründen Bauflächenpotentiale nur in sehr beschränktem Umfang vorhanden. Wie schon im Flächennutzungsplan 1988 wird der Siedlungsschwerpunkt für neue Baugebiete in den westlichen Stadtteilen (insbesondere Haueneberstein, Sandweier, Steinbach) liegen. Hier finden sich gute städtebauliche Voraussetzungen mit einer guten Infrastruktur (gute Verkehrsanbindung, gute soziale Infrastruktur, überwiegend gute Nahversorgung, Dienstleistungsangebote, Arbeitsplatzangebot etc.) und ausreichenden Flächenpotentialen unter Berücksichtigung der ökologischen und landschaftsplanerischen Belange.“

Wie diese Planungsziele konkret im Stadtteil Sandweier umgesetzt wurden, wird nachfolgend dargestellt.

Ausweisungen und Flächenentwicklungen in Sandweier:

In Sandweier wurde bei der Gesamtfortschreibung 'Flächennutzungsplan 2025' die bereits im FNP 1988 enthaltene Wohnbaufläche 'Oberfeld' in leicht reduzierter Form mit 8,5 ha übernommen. Der nördliche Teil dieser Flächenausweisung bildet den 1. Bauabschnitt des Planbereichs 'Am Iffzer Weg' mit rd. 3,5 ha. Für diesen Bereich wurde (mit Aufstellungsbeschluss 2011) bereits 2015 ein Bebauungsplan rechtskräftig, der dann jedoch mit Blick auf die sich abzeichnenden Trassenverlegungen bisher nicht umgesetzt wurde.

Aufgrund der dringenden Wohnraum-Nachfrage wurde 2017 / 2018 der Bebauungsplan 'Stöcke Nord' nach § 13b BauGB mit Wohnbauflächen von rd. 1,2 ha aufgestellt. Der Bereich 'Stöcke Nord' war im FNP 1988 bereits enthalten, wurde bei der Gesamtfortschreibung 2014 dann jedoch zurückgenommen.

Die darin enthaltenen Baugrundstücke, die sich alle in städtischem Eigentum befanden, wurden in der kurzen Zeit seit Rechtskraft des B-Plans (mit Bauverpflichtung) bereits vollständig vergeben, so dass hier keine Reserven mehr bestehen. Die schnelle Vergabe der Bauplätze belegt die vorhandene hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in Sandweier.

Als Flächenpotenziale im planerischen Innenbereich wurden bei der Gesamtfortschreibung des FNP 2013 rd. 3,1 ha als Baulücken erfasst, die in der Bedarfsermittlung zu 30 % als Potenziale im Innenbereich veranschlagt wurden, sowie das Flächenpotenzial 'Backöfele' mit rd. 0,5 ha.

Zur Stärkung des Wohnstandortes Sandweier wurde 2014-2015 die Umgestaltung und Verkehrsberuhigung der Ortsmitte Sandweier umgesetzt. Vor allem konnte hier im Bereich 'Backöfele' mit der Neu-Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, eines Bistros und einem Wohnangebot in den Obergeschossen für Menschen mit Behinderung ein wichtiger Baustein zur Sicherung der Infrastruktur in Sandweier realisiert werden.

Das aktuelle Baulückenkataster der Stadt Baden-Baden, das 2020 im Zusammenhang mit dem Projekt 'Raum+' des Regionalverbandes auch hinsichtlich der Innen- und Nachverdichtungspotenziale aktualisiert wurde, zeigt in Sandweier eine Reduzierung der Baulücken von 3,1 ha auf 2,0 ha. Das ist insofern beachtlich, da es sich hierbei um private Baulücken in älteren Baugebieten handelt, für die nur wenig Handhabe besteht, sie dem Markt zugänglich zu machen.

Darüberhinausgehende Innenpotenziale sind in Sandweier aktuell nicht vorhanden.

Auch in den beiden anderen (Schwerpunkt)-Stadtteilen Hauenberstein und Steinbach zeigt sich ein ähnliches Bild: auch hier konnten die Baulücken jeweils um ca. 1 ha reduziert werden, weitere Innenpotenziale sind dort lediglich in einer Größenordnung von 0,1 -0,2 ha erkennbar.

Besondere Eignung der vorgesehenen Erweiterungsfläche

Die nach derzeitigem Stand des Flächennutzungsplans 2025 noch vorhandene Flächenreserve 'Oberfeld' gliedert sich wie oben bereits dargestellt in den Bereich nördlich der Iffzheimer Straße mit ca. 3,5 ha und den Bereich südlich der Iffzheimer Straße mit ca. 5 ha. Zwischen beiden Teilbereichen erstreckt sich entlang der Iffzheimer Straße der Friedhof von Sandweier.

Durch die geplante Verlegung der Stromtrassen ergibt sich nun die Gelegenheit, den nördlichen Bereich 'Am Iffzer Weg' nach Westen zu erweitern und so diesen gesamten Bereich bis zur Autobahn gesamt-konzeptionell, auch im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung und den Umgang mit einer PFC-belasteten Fläche, zu überplanen.

In Fortsetzung der nördlich angrenzenden Wohngebiete lässt sich damit ein kompakter Siedlungskörper entwickeln, der den Zwischenraum zwischen bestehender Siedlung bzw. bereits überplanter Fläche und Autobahn / Lärmschutzwall nutzt. Die Erweiterung der Wohnbaufläche beträgt ca. 2,7 ha.

Die Nutzung dieser Erweiterungsmöglichkeit mit einer gesamtheitlichen Lösung für den Bereich 'Iffzer Weg' ist städtebaulich sinnvoll und soll daher zeitlich gegenüber einer potenziell ebenfalls möglichen Entwicklung des südlichen Bereichs der Flächenreserve 'Oberfeld' vorgezogen werden.

Aktuelle Bevölkerungszahlen und -entwicklung

2020 hat die Stadt Baden-Baden nach den Daten des Statistischen Landesamtes 55.449 Einwohner. Die kommunale Einwohnerstatistik auf der Internetseite der Stadt weist für 2020 eine Einwohnerzahl von 56.225 Einwohnern auf.

Seit Feststellung der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2013 hat die Bevölkerung demnach von 53.012 E um 2.437 E bzw. um 4,6 % zugenommen. Legt man die Zahlen der kommunalen Einwohnerstatistik mit 53.000 E im Jahr 2013 zugrunde, ist es eine Zunahme von 3.225 E bzw. 6,1 %.

Das würde durchschnittlichen, jährlichen Zuwachsraten von 0,66 % bzw. 0,87 % entsprechen.

Die aktuellen Bevölkerungsbilanzen mit Wanderungs- und Geburtensaldo bestätigen die frühere Analyse, dass das Bevölkerungswachstum aufgrund von Wanderungsgewinnen erfolgt.

Hinsichtlich der Altersstruktur lässt sich eventuell ein geringer Trend zu einer etwas jüngeren Bevölkerung erkennen: so hat sich der Altenquotient (= Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter, bezogen auf die Bevölkerung von 20 bis unter 65 Jahren) von 46,1 (2013) auf 45,4 (2019) verringert. 2019 betrug das Durchschnittsalter 47,2 Jahre, 2013 waren es noch 47,5 Jahre.

Für die künftige Altersstruktur ist jedoch nach der Prognose des Statistischen Landesamtes – wie in der demografischen Entwicklung fast aller Kommunen – eine deutliche Zunahme der Bevölkerung über 65 Jahre zu erwarten.

Vergleicht man die aktuelle Bevölkerungsentwicklung mit der aktuellen, seit 2018 vorliegenden Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes, lässt sich feststellen, dass die 2020 erreichte Einwohnerzahl von 55.449 Einwohnern um 486 Einwohner über dem dortigen Prognosewert für 2020 liegt.

Zusammenfassung der Bedarfsbegründung

Eine Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung im Stadtteil Sandweier entspricht grundsätzlich den Planungszielen des Flächennutzungsplanes 2025 der Stadt Baden-Baden, der als Planungsziel einen Siedlungsschwerpunkt in den westlich gelegenen Stadtteilen Haueneberstein, Sandweier und Steinbach sieht.

Die rasche Vergabe der Baugrundstücke im Baugebiet 'Stöcke Nord' sowie die dargestellte Reduzierung und Nutzung der Innenpotenziale seit Bilanzierung

der Gesamtfortschreibung des FNP 2013 belegen die hohe Nachfrage im Planungsraum Sandweier und auch das Bestreben der Stadt Baden-Baden und ihrer Stadtteile, die Innenentwicklung voranzutreiben.

Weiterhin zeigen auch die aktuellen Bevölkerungszahlen für die Stadt Baden-Baden insgesamt eine positive Entwicklung, die ebenfalls die Nachfrage des Wohnstandortes bestätigt und den Bedarf einer Wohnbauflächenerweiterung in Sandweier begründet.

Für den Stadtteil Sandweier steht als Flächenreserve nur die Wohnbauflächenausweisung 'Oberfeld' zur Verfügung. Hier ergibt sich für den nördlichen Bereich 'Am Iffzer Weg' durch die geplante Stromtrassenverlegung die Möglichkeit einer Erweiterung nach Westen von ca. 2,7 ha und damit die Möglichkeit einer gesamtkonzeptionellen Überplanung, die den baulich bereits vorgeprägten Zwischenraum zwischen bestehender Siedlung und Autobahn / Lärmschutzwall nutzt.

Die Nutzung dieser Erweiterungsmöglichkeit ist städtebaulich sinnvoll und soll daher zeitlich gegenüber einer potenziell ebenfalls möglichen Entwicklung des südlichen Bereichs der Flächenreserve 'Oberfeld' vorgezogen werden.

In der Kernstadt Baden-Baden wurden zahlreiche Innenentwicklungspotenziale für die Bereitstellung von Wohnraum genutzt, die sich beispielsweise aus Nutzungsaufgaben der bisherigen Nutzung (z.B. eines Gärtnergeländes im Innenbereich) ergaben.

5.3 Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert den am 14.11.2015 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Am Iffzer Weg“. Der Bebauungsplan „Am Iffzer Weg“ umfasst die Flächen des Plangebiets bis zu den Freihaltetrassen der beiden Hochspannungstrassen. Festgesetzt wird im Bebauungsplan „Iffzer Weg“ ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung.

Nördlich an das Plangebiet schließen die Flächen des Bebauungsplans „Nordwest“ aus dem Jahr 1973 an, in dem ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt ist. Die an das Plangebiet angrenzende, kleinteilige Wohnbebauung wird darin auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Südöstlich an das Plangebiet schließen die Flächen des Bebauungsplans „Schulhaus“ aus dem Jahr 1965 an, der zum Teil schon durch den Bebauungsplan „Am Iffzer Weg“ überplant wurde.

5.4 Planfeststellungsverfahren

Für die im Plangebiet befindliche Hochspannungstrasse der Transnet BW läuft ein Planfeststellungsverfahren, auf dessen Grundlage die bestehenden Hochspannungstrassen in Richtung Westen verlagert werden soll. Die koordinierten

Planungen der DB Energie und Netze BW zur Verlegung der bestehenden Hochspannungstrasse befinden sich ebenfalls [noch im Verfahren](#).

Dabei verläuft die zukünftige Trasse der Hochspannungsleitung der Transnet BW außerhalb des Plangebiets, das zukünftige Gemeinschaftsgestänge der DB Energie / Netze BW tangiert den südwestlichen Rand des Plangebiets. Der erfolgreiche Abschluss der Planungsverfahren der Leitungsträger ist Voraussetzung für die Umsetzung des zweiten Bauabschnitts.

6 Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufbauend auf dem Planungskonzept des bestehenden Bebauungsplans „Iffzer Weg“ basiert das vorliegende, erweiterte städtebauliche Konzept auf zwei wesentlichen Rahmenbedingungen.

Zum einen machen die beiden Hochspannungsleitungen im westlichen Teil des Plangebiets eine Umsetzung in zwei Abschnitten erforderlich. Im ersten Planungsabschnitt werden wie im Bebauungsplan „Am Iffzer Weg“ die Flächen östlich des Schutzstreifens der Hochspannungstrassen einer baulichen Nutzung zugeführt. Wenn die beiden bestehenden Hochspannungstrassen nach erfolgreichem Abschluss der zugehörigen Planungsverfahren vollständig zurückgebaut bzw. verlegt wurden, kann die Bebauung des westlichen Teils des Plangebiets erfolgen.

Aufgrund der Abhängigkeit der Umsetzung des zweiten Bauabschnittes vom Rückbau der beiden bestehenden Hochspannungstrassen beinhaltet der zeichnerische Teil des Bebauungsplans zwei Planteile. Die städtebauliche Planungsziele bis zum vollständigen Rückbau der beiden bestehenden Hochspannungstrassen ist im „Planteil A“ (1. Bauabschnitt) geregelt, die städtebaulichen Entwicklungsziele nach dem Rückbau im „Planteil B“ (2. Bauabschnitt). Der vollständige Rückbau der bestehenden Hochspannungstrassen ist dabei die entscheidende zeitliche Bedingung, an dem die Festsetzungen von „Planteil A“ ihre Gültigkeit verlieren und die Festsetzungen von „Planteil B“ in Kraft treten. Dies wird im Bebauungsplan über eine bedingte Festsetzung nach § 9 (2) BauGB geregelt.

Zum anderen ist im Rahmen der Planung für den 2. Bauabschnitt zu berücksichtigen, dass der Boden einer Teilfläche im Zentrum des Plangebiets mit PFC beaufschlagt ist. Nach den Ergebnissen des diesbezüglichen Fachgutachtens ist in diesem Bereich der Anbau von Nutzpflanzen zu untersagen. Dies bringt Einschränkungen für mögliche Nutzungen mit sich.

Ausgehend von diesen beiden Rahmenbedingungen war das städtebauliche Ziel die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einem breiten Angebot an unterschiedlichen Wohnformen. Neben den bereits im Umfeld vorhande-

nen, kleinteiligen Wohnformen wie Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sollen zur Deckung des städtischen Wohnraumbedarfs auch Wohnformen wie Hausgruppen und Geschosswohnungsbauten integriert werden. Außerdem soll ein Angebot für seniorenrechtliches Wohnen geschaffen werden. Ergänzt werden soll das Wohnangebot durch die Errichtung einer Kindertagesstätte, für die nach den bestehenden städtischen Planungen ebenfalls Bedarf gesehen wird (eventuell als ein Ersatzstandort für den Waldorfkindergarten) sowie gebietsbezogene Versorgungseinrichtungen. **Zu berücksichtigen ist außerdem der im Regionalplan vorgegebene Dichtezielwert von 60 EW/ha.**

Die verschiedenen Wohnformen werden im Plangebiet so verteilt, dass eine Durchmischung von weniger dichten und dichteren Wohnformen entsteht. Ein Bereich mit Geschosswohnungsbau und einer Kita wird aufgrund der vergleichbaren Maßstäblichkeit der Bebauung des Schulareals und möglicher Synergien zwischen Schule und Kindertagesstätte im Süden des Plangebiets angeordnet. Die Kita wird aufgrund der zeitlichen Zwänge im 1. Planungsabschnitt angesiedelt.

Die Seniorenwohnanlage wird in zentraler Position an der Haupteinfahrstraße angeordnet. Durch mögliche ergänzende gastronomische Angebote oder Dienstleistungen bietet sich in Verbindung mit dem geplanten Quartiersplatz die Chance zur Entwicklung eines zentralen Ortes für das neue Quartier. Der Bereich Seniorenwohnen umfasst gleichzeitig den wesentlichen Teil der mit PFC beaufschlagten Flächen des Plangebiets, da hier der Garten zwar als Aufenthaltsfläche dient, aber auf das Anpflanzen von Nutzpflanzen am besten verzichtet werden kann.

Die Höhenentwicklung im Gebiet soll sicherstellen, dass sich das neue Wohnquartier maßstäblich in die bestehende Ortsstruktur einfügt. Mit Rücksicht auf den Bestand sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen vorgesehen.

Wichtige Freiräume im Quartier sind neben dem schon angesprochenen zentralen Quartiersplatz im Zentrum des Plangebiets eine Spielplatzfläche im Übergangsbereich zum Schulareal sowie eine große, öffentliche Grünfläche im Südwesten des Gebietes. Diese Grünfläche liegt an der tiefsten Stelle des Plangebiets, weshalb sie von strategischer Bedeutung für die Gebietsentwässerung ist. Außerdem verläuft über die Grünfläche die zukünftige Hochspannungstrasse der DB Energie / Netze BW nach ihrer Verlegung. Darüber hinaus sind in diesem Bereich die Lärmeinträge von der nahegelegenen Bundesautobahn am höchsten, weshalb die Fläche von Bebauung freigehalten werden soll.

Auch Aspekte der Kriminalprävention wurden im Entwurfskonzept berücksichtigt. Es wurde auf eine übersichtliche Gestaltung der öffentlichen Flächen sowie eine maßstäbliche und geordnete Bebauung geachtet, so dass eine ausreichende soziale Kontrolle gewährleistet werden kann. Auch durch den geplanten Quartiersplatz im Zentrum des Wohngebietes werden Impulse für die Belebung

des Wohngebietes gesetzt. Darüber hinaus bietet die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle eine kostenfreie Beratung zum Thema Kriminalprävention bzw. Einbruchschutz an.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehrserschließung Motorisierter Verkehr

Das Plangebiet ist über die Iffzheimer Straße, die Riedstraße und die Grenzstraße an das örtliche Straßensystem angebunden. Wie im Bebauungsplan „Am Iffzer Weg“ wird die zwischen der Iffzheimer Straße und der Grenzstraße verlaufende Nord-Süd-Erschließung als zentrale Erschließungsachse ausgebaut. Auch das Regelprofil mit einseitigem Gehweg und einem Streifen mit straßenbegleitenden Stellplätzen wird beibehalten. Ausgehend von der Hauptachse erschließen in Ost-Westrichtung verlaufende, untergeordnete Erschließungsstraßen mit gemischten Verkehrsflächen die Wohnbereiche.

Fuß- und Radwege sind im Südosten zur Verbindung der Iffzheimer Straße mit dem Spielplatz und im Südwesten zur Anbindung der Wohnbauflächen an die südwestlich gelegene Grünfläche vorgesehen. Eine weitere Wegeverbindung ist im Westen zur Anbindung der gebietsinternen Erschließung an die Brücke über die Bundesautobahn geplant, um eine Verbindung zu den Erholungsflächen (Strandbad) westlich der Autobahn zu ermöglichen.

Ein bereits bestehender Wirtschaftsweg, der entlang der südwestlichen Grünfläche verläuft, wird weiterhin gesichert. Entlang der Böschung des Walls, der die Bundesautobahn vom Plangebiet trennt, werden die erforderlichen Flächen für einen Pflegeweg freigehalten und als öffentliche Grünfläche gesichert.

Zur Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die bestehende Wohnbebauung bzw. das bestehende Verkehrsnetz wurde eine Verkehrsuntersuchung vom Büro Koehler, Leutwein und Partner aus Karlsruhe für die erweiterte Quartiersplanung erstellt, die dem Bebauungsplan als separate Anlage beigelegt ist. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung basieren auf einer Realisierung von bis zu 195 Wohneinheiten im Plangebiet und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastungen wurden zwei Querschnittszählungen und fünf Knotenpunktzählungen im engeren Untersuchungsgebiet durchgeführt. Die maximalen Belastungen im Zuge der Sandweierer Straße belaufen sich derzeit auf maximal ca. 7.890 Kfz/24 h.

Zur Beurteilung einer mittelfristigen Verkehrsprognose wurde ein linearer Hochrechnungsfaktor von +10 % für den Allgemeinverkehr angesetzt. Das Prognose-Zieljahr ist 2030.

Für die zukünftige Wohnbebauung, das Seniorenwohnheim sowie die Kindertagesstätte entsprechend aktuellem Bebauungsplan ergeben sich ca. 380 Kfz/24 h jeweils im Quell- und Zielverkehr. Insgesamt entstehen demnach ca. 760 Kfz/24 h an zusätzlichem Gesamtverkehr.

Die jeweiligen Verkehre wurden mit den allgemeinen Verkehrsbelastungen des Zieljahres der Verkehrsprognose 2030 überlagert. Die Eingangsdaten zur schalltechnischen Untersuchung werden getrennt nach Analyse 2018, Prognose-Nullfall 2030 und Prognose-Planfall 2030 angegeben.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der zusätzlich prognostizierte Verkehr vom vorhandenen Straßennetz einschließlich der betroffenen Einmündungen problemlos aufgenommen bzw. abgewickelt werden kann.

Ruhender Verkehr

Um eine Überlastung des Straßenraums durch parkierende Fahrzeuge zu vermeiden, soll ein gegenüber den Vorgaben der Landesbauordnung erhöhter Stellplatzschlüssel umgesetzt werden. So müssen für Wohngebäude je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden, wobei die Zahl der erforderlichen Stellplätze **grundstücksbezogen** aufzurunden ist. Die Stellplätze für die Geschosswohnungsbauten sollen im Wesentlichen im Bereich von Tiefgaragen untergebracht werden. Diese Möglichkeit besteht auch im Teilbereich D (**Wohnen und Kita**), wobei hier noch zusätzliche Flächen für Stellplätze im nördlichen Grundstücksbereich vorgesehen sind. Für sonstige Nutzungen wie die Kindertagesstätte gelten die Vorgaben der Landesbauordnung.

Ergänzend zu den grundstücksbezogenen Stellplätzen sind Besucherstellplätze vorgesehen. Neben einem durchgängigen Stellplatzstreifen entlang der Hauptachse sind diese als Senkrechtparker in Gruppen zusammengefasst und an verschiedenen Stellen im Plangebiet verteilt.

6.2.2 Ver- und Entsorgung Abfallentsorgung

Die überwiegend ringartige Erschließung ermöglicht eine haushaltsnahe Entsorgung. Die beiden Wendehämmer im Süden des Plangebiets sind für die dreiaxigen Entsorgungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Für eine entsorgungsgerechte Anordnung der erforderlichen Flächen für Abfallsammelbehälter im Bereich der Geschosswohnungsbauten wird in den Festsetzungen ausreichend Spielraum gelassen.

Im 1. Bauabschnitt („Planteil A“) entstehen westlich der zentralen Nord-Süd-Erschließung mehrere kurze Stichstraßen. Um hier auch in der Phase des 1. Bauabschnittes eine haushaltsnahe Entsorgung der Abfallbehälter zu sichern, sind im „Planteil A“ soweit erforderlich Aufstellflächen für Abfallbehälter in unmittelbarer Nähe zur zentralen Nord-Süd-Erschließung vorgesehen.

Entwässerung

Im Zuge der städtebaulichen Planung wurde vom Büro Zink Ingenieure aus Lauf ein Entwässerungskonzept erstellt. Die wesentlichen Aspekte des Entwässerungskonzepts werden nachfolgend dargestellt:

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennverfahren.

Schmutzwasserabflüsse

Die im Bereich des Baugebiets „Am Iffzer Weg“ (1. Bauabschnitt) anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden über im Bereich der Erschließungsstraßen herzustellende Schmutzwasserkanäle DN 250 gesammelt und in nördliche Richtung (in Richtung Grenzstraße) abgeleitet.

Um auf ein Hebewerk verzichten zu können, ist der bestehende Schmutzwasserkanal DN 300 in der Grenzstraße von der Einmündung der zentralen Nord-Süd-Erschließung (geplanter Anschluss der Schmutzwasserkanalisation) in die Grenzstraße bis zum Schacht Nr. 4080292 auf einer Länge von 32 m in einer ausreichenden Tiefe neu herzustellen.

Im Zuge der Realisierung des 2. Bauabschnitts werden die Schmutzwasserkanäle entsprechend verlängert.

Regenwasserabflüsse

Eine Versickerung der Oberflächenabflüsse ist grundsätzlich möglich.

Anhand der Daten der Grundwassermessstellen 1002129 (3335 Baden-Baden Oos) und 402111 (2 Stürmlinger Sandweier) wurden folgende Grundwasserstände interpoliert:

Höchster gemessener Grundwasserstand (HGW)	119,80 m+NN
Mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW)	118,80 m+NN
Mittlerer Grundwasserstand (MGW)	118,20 m+NN
Niedrigster gemessener Grundwasserstand (NGW)	117,00 m+NN

Hinsichtlich einer ausreichenden Reinigungswirkung ist zwischen der Sohle des Versickerungsbeckens und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (Mittelwert der Jahreshöchstwerte) ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

Das Baugebiet „Am Iffzer Weg“ befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB (Stadt Rastatt, WWK Ottersdorf 102).

Die Behandlungsbedürftigkeit der Oberflächenabflüsse wurde entsprechend den Vorgaben der Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten (LUBW) geprüft.

Die Versickerung der Oberflächenabflüsse über eine belebte Bodenzone in einer Stärke von 30 cm stellt eine ausreichende Behandlung der Oberflächenabflüsse dar.

Die im Bereich des Baugebiets „Am Iffzer Weg“ (1. Bauabschnitt) anfallenden Regenwasserabflüsse werden über im Bereich der Erschließungsstraßen herzustellende Regenwasserkanäle DN 300 bis DN 600 gesammelt und in südliche Richtung (in Richtung Iffezheimer Straße) abgeleitet, über einen offenen Graben in das geplante Versickerungsbecken am südwestlichen Rand des Baugebiets „Am Iffzer Weg“ eingeleitet und versickert.

Im Zuge der Realisierung des 2. Bauabschnitts wird ein separates Regenwasserkanalnetz und ein offener Graben mit Anschluss an das geplante Versickerungsbecken hergestellt.

Das Versickerungsbecken wird mit einer Sickerfläche von ca. 3.000 m² (im Mittel) und Böschungen mit einer Neigung < 1:2 hergestellt. Die Höhe der Sohle des Versickerungsbeckens ergibt sich aufgrund der Tiefe der dem Versickerungsbecken zuführenden Regenwasserkanäle zu 121,40 m+NN und liegt im Mittel 1,1 m unterhalb der Höhe der GOK (122,40 m+NN bis 122,60 m+NN).

Der Abstand zwischen der Sohle des Versickerungsbeckens und dem mittleren höchsten Grundwasserstand beträgt 2,6 m.

Die Versickerung erfolgt über eine belebte Bodenzone in einer Stärke von 30 cm.

Im Versickerungsbecken kann der Abfluss eines 100-jährigen Regenereignisses (1. Bauabschnitt und 2. Bauabschnitt) zwischengespeichert und versickert werden.

Versorgung

Die Versorgung des geplanten Baugebietes erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze.

Für die Stromversorgung ist eine neue Umspannstation im zentralen Bereich des Gebietes vorgesehen. Die erforderliche Fläche wird im zeichnerischen Teil als Versorgungsfläche festgesetzt.

6.3 Boden und Altlasten

Untersuchungen zu Bodenbelastungen

Um abzuklären, ob im Plangebiet Bodenbelastungen vorliegen, wurden im Vorfeld der Planung orientierende Untersuchungen durchgeführt.

Auf Grund der dort festgestellten PFC-Gehalte in zwei Untersuchungsflächen bestand ein Anfangsverdacht auf eine schädliche Bodenveränderung (SBV) im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Als Voraussetzung für die Realisierung eines Bebauungsplanes ist abzuklären, ob eine SBV vorliegt.

Zur Klärung des Sachverhaltes wurde vom Büro für Umweltgeologie (BfU), Doktor Walzenbach eine Detailuntersuchung im Sinne des Bodenschutzrechtes durchgeführt. Das Ergebnis liegt in Form des Sachstandberichtes vom 12.4.2018 vor.

Die Untersuchungen / Bewertungen der Detailuntersuchung beziehen sich auf den Wirkungsgrad Boden / Grundwasser. Eine Beurteilung des Wirkungsgrades Boden / Mensch und des Wirkungsgrades Boden / Nutzpflanze ist nicht Gegenstand des Berichtes.

Das Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Einträge von PFC ins Grundwasser, die von den festgestellten PFC-Bodengehalten im Plangebiet ausgehen, so gering sind, dass per Definition keine SBV vorliegt. Weder werden PFC-Konzentrationen im Grundwasser oberhalb der vorläufigen Geringfügigkeitsschwelle erreicht, noch werden die zulässigen PFC-Frachten überschritten.

Bezüglich des Wirkungspfades Boden /Mensch liegt ebenfalls keine SBV vor, denn die von der LUBW festgelegten Beurteilungswerte (Feststoffwerte) werden selbst im hochbelasteten Landwirtschaftsflächen (PFC Flächenproblematik Stadtkreis Baden-Baden und Landkreis Rastatt) nicht erreicht.

Bezüglich des Wirkungspfades Boden /Nutzpflanze existieren derzeit keine verbindlichen Beurteilungswerte, auf deren Basis eine mögliche Gefährdung rechtssicher beurteilt werden kann. Es ist aber nicht auszuschließen, dass es bei einem Nutzpflanzenanbau im Bereich der Untersuchungsflächen zu relevanten Anreicherungen von PFC in den Nutzpflanzen kommen kann. Relevant für diesen Wirkungspfad ist die Bodentiefe von 0 bis 60 cm unter der Geländeoberkante.

Folgende Maßnahmen kommen in Betracht:

- a) Bodenaustausch in der Tiefe 0-60 cm unter Oberkante Gelände
- b) untersagen Eines Nutzpflanzenanbaus
- c) Hinweis / nachrichtliche Information auf / über den Sachverhalt

Aus Vorsorgegründen wird deshalb im Bebauungsplan geregelt, dass innerhalb der mit PFC beaufschlagten Fläche kein Anbau von Nutzpflanzen erfolgen darf, soweit die angebauten Nutzpflanzen nicht vor dem Gebrauch untersucht werden. Die geplante Nutzung als Wohnanlage für Senioren steht im Einklang mit dem erforderlichen Verzicht auf die Pflanzung von Nutzpflanzen.

Unabhängig von der bodenschutzrechtlichen Beurteilung sind die in den Untersuchungsflächen der Detailuntersuchung (DU) festgestellte PFC-Gehalt grundsätzlich in abfallrechtlicher Hinsicht von Relevanz. Die festgestellten PFC-Gehalte führen mit wenigen Ausnahmen zu einer abfallrechtlichen Vorklassifizierung in die Zuordnungsklasse 2 (Z2). Nur in den Untersuchungstiefen 2-3m, 4-5m und 6-7m in der untersuchten Ackerfläche und 0-30 cm Zentimeter im untersuchten Randstreifen, ergibt sich eine Vorklassifizierung in die Zuordnungsklasse 0 (Z0). Bei Eingriffen in den Boden führt dies zu erhöhten Entsorgungskosten.

Dieser abfallrechtliche Tatbestand wurde unter dem Abschnitt Kennzeichnungen in den Bebauungsplan übernommen. Weitere Belastungen wurden im Rahmen der orientierenden Untersuchungen nicht festgestellt.

Geo- und umwelttechnisches Gutachten

Von der Augeon GmbH & Co. KG aus Karlsruhe wurde darüber hinaus für das Plangebiet ein geo- und umwelttechnisches Gutachten erstellt. Wichtige Aspekte des Gutachtens werden nachfolgend aufgeführt bzw. zusammenfassend dargestellt:

Nach der geologischen Karte von Baden-Württemberg besteht der Untergrund im Plangebiet aus wärmzeitlichen Sedimenten.

Bei den Proben im Bereich der geplanten Erschließungsflächen wurden im Oberboden Sande, im Untergrund Kiese und Sande gefunden. In den Anschlussbereichen wurden als Oberflächenbefestigungen Schwarzdecken und Beton gefunden, als Tragschicht Kiese und im Untergrund Sande.

Auf Grundlage der Daten der Grundwassermessstellen ergibt sich ein maximaler Grundwasserstand (HGW) von ca. 121,0 mNN und ein Bemessungswasserstand von ca. 121,5 mNN. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Stadt Rastatt, WWK Ottersdorf 102“. Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit können die Böden als stark durchlässig bzw. durchlässig eingestuft werden.

Die anstehenden Böden wurden im Gutachten unter umwelttechnischen Gesichtspunkten beurteilt. Ziel ist dabei die Ermittlung der durchschnittlichen Schadstoffbelastung, um basierend darauf eine definierte Aussage zum Entsorgungsziel (Verwendung oder Beseitigung) gemäß RuVA bzw. VwV Boden vornehmen zu können.

Die untersuchten Schwarzdecken können als gering belastet eingestuft werden und der Wiederverwertung zugeführt werden.

Bei der Mischprobe aus den zuoberst angetroffenen Sanden wurde die Probe in die Einbauklasse Z 1.1 eingestuft. Eine Verwendung in technischen Bauwerken ist möglich. Bei den sonstigen Mischproben wurden keine relevanten Schadstoffkonzentrationen festgestellt. (Einbauklasse Z0 gemäß VwV Boden)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde angeregt, dass es sich bei der im letzten Absatz erwähnten Mischprobe um eine Oberbodenprobe handelt und Oberboden in seiner Funktion als oberste Schicht in der durchwurzelbaren Bodenzone wieder zu verwenden ist. Deshalb findet die VwV des Umweltministeriums für die Verwendung von als Abfall eingestuften Bodenmaterial vom 14.03.2007 in diesem Fall keine Anwendung. Der Oberboden ist unter zu Grundlegung der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) als unbelastet einzustufen. Ausgenommen hiervon ist der bekannte PFC-Belastungsbereich im Plangebiet.

6.4 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern ausgewertet.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Insofern werden weitere Maßnahmen nicht für erforderlich gehalten. Das Untersuchungsergebnis des Kampfmittelräumdienstes kann aber nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

6.5 Immissionsschutz

Schallschutz

Zur Klärung der schalltechnischen Belange wurde von der SoundPLAN GmbH aus Backnang eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Wichtige Aspekte der schalltechnischen Untersuchung sind nachfolgend aufgeführt bzw. zusammenfassend dargestellt:

Für den im Jahr 2013 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Am Iffzer Weg“ wurde von der Firma Braunstein + Berndt GmbH, Vorgänger der heutigen SoundPLAN GmbH, eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung hat die SoundPLAN GmbH die vorhandene Untersuchung aktualisiert. Die Ergebnisse des aktualisierten Gutachtens, das dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist, sind nachfolgend zusammengefasst:

Bereits im Gutachten von 2012/13 wurde festgestellt, dass für einen Teil des damals noch kleineren Plangebiets Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Im Vergleich zu diesem Gutachten wird das Plangebiet jetzt noch weiter in Richtung BAB 5 und die vorhandenen Lärmschutzanlagen erweitert. Dadurch sind höhere Anforderungen an den Lärmschutz zu erwarten.

Die Raststätte Baden-Baden an der BAB 5 wurde in der Zwischenzeit erweitert. Die neu erstellte Tankstelle (24-Stunden Betrieb) und die Parkplatzanlage werden in der Untersuchung mit betrachtet.

Die schalltechnische Untersuchung hat die Aufgabe, die Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehrslärm und die eventuellen Lärmauswirkungen der Tank- und Raststätte Baden-Baden auf das Plangebiet zu berechnen und nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu bewerten. Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sollen geeignete Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden, die dann verbindlich in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden. Gegebenenfalls sind bei der Errichtung der Gebäude geeignete bauliche (passive) Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Diese lassen sich mit Hilfe der DIN 4109 ableiten.

Die Rheintalstrecke der Deutschen Bundesbahn hat durch ihre räumliche Distanz keinen Einfluss auf das Plangebiet. Ebenso wird in der schalltechnischen Untersuchung dargestellt, dass der Fluglärm ausgehend vom Flughafen Karlsruhe / Baden-Baden nicht näher untersucht werden muss.

Für die Berechnungen zu dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm werden unter Berücksichtigung der Wallanlagen zwischen BAB 5 und dem Plangebiet die Prognosedaten für 2030 verwendet. Damit soll gewährleistet werden, dass die durchgeführten Planungen für einen längeren Zeitraum Sicherheit bieten. Bei der Ermittlung der von der Tank- und Rastanlage ausgehenden Lärmemissionen ist zu berücksichtigen, dass die zur Anlage gehörigen Parkplätze zur Autobahn gehören und daher berücksichtigt werden müssen.

Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

Zunächst wurde untersucht, welche Lärmpegel, verursacht durch den Verkehr auf der BAB 5, im Plangebiet auftreten und ob diese die Orientierungswerte der DIN 18005 oder die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete überschreiten.

Dazu wurden die maximalen Pegel für den Bestand 2019 und die Prognose 2030 berechnet. Die flächenhafte Schallausbreitung wurde ohne die geplanten Gebäude berechnet. Die bestehende Bebauung östlich des Plangebiets wurde jedoch mitberücksichtigt.

Die Untersuchung kommt für den Bestand 2019 zu dem Ergebnis, dass am Tag fast das gesamte Plangebiet oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 liegt und im westlichen Bereich sogar die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Der größte Teil dieses Bereichs soll jedoch nicht bebaut werden, sondern ist als Ausgleichs- und Versickerungsfläche geplant.

In der Nacht werden die Grenzwerte der 16. BImSchV im gesamten Plangebiet überschritten. Als Ursache sind vor allem die Schwerverkehrsanteile auf der BAB 5 in der Nacht zu nennen.

Die Ergebnisse für das Prognosejahr 2030 zeigen für den Tag und die Nacht leicht höhere Werte (ca. 1 dB(A)) als für 2019. In der Nacht werden demnach die Grenzwerte der 16. BImSchV ebenfalls im gesamten Plangebiet überschritten.

Untersuchung möglicher Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der ermittelten Schallbelastungen insbesondere im Nachtzeitraum wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung mögliche Schallschutzmaßnahmen geprüft. Dabei muss zuerst die Möglichkeit zur Anwendung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) untersucht werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Bereits in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Iffzer Weg“ im Jahr 2012 wurde festgestellt, dass mit Hilfe einer auf dem bestehenden, bereits sehr hohen Lärmschutzwall aufgesetzten drei Meter hohen zusätzlichen Lärmschutzwand an den damaligen Plangebäuden nur Pegelreduzierungen von unter 1 dB(A) erreicht werden können.

Auf der Basis der aktuellen Daten von 2019 wurde eine weitere Versuchsrechnung durchgeführt. Ab der südlichen Grenze des Plangebiets fällt die Höhe der vorhandenen Lärmschutzeinrichtung in Richtung Süden kontinuierlich ab. Selbst wenn dieser 600 m lange Abschnitt um 10 m erhöht werden würde, würden die Grenzwerte der 16. BImSchV im Zeitbereich Nacht immer noch überschritten.

Angesichts der geringen Wirksamkeit wird vom Einsatz aktiver Schallschutzmaßnahmen abgesehen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung erreichen die Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm im gesamten Plangebiet Werte über 45 dB(A) nachts. Deshalb werden je nach Bebauung und Abschirmung Lüftungseinrichtungen notwendig, sofern Schlafräume nicht zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden können.

Vorgaben zur Gestaltung der Außenwohnbereiche sind nach den Ergebnissen der Untersuchung nicht erforderlich, da der relevante Schwellenwert nur im Bereich der geplanten Ausgleichs- und Versickerungsflächen im äußersten Westen erreicht wird.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu gewährleisten, dass die nach der jeweils gültigen DIN 4109 definierten Vorgaben zum baulichen Mindestschallschutz eingehalten werden. Zur Sicherung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden die im Gutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen. Die im Gutachten vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen werden ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen.

Sonstige Immissionen

Hinsichtlich möglicher Feldemissionen (elektrische und magnetische Felder) wird auf die geltenden Normen verwiesen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) – 26.BImSchV – vom 16. Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Zu Messungen der elektrischen Felder wird vom Leitungsträger der bestehenden 110kV-Leitung darauf hingewiesen, dass die Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ – 26.BImSchV vom 16. Dez. 1996 werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei Weitem nicht erreicht.

Vom Leitungsträger wird darauf hingewiesen, dass im Einwirkungsbereich (Schutzstreifen) der Hochspannungsleitung mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten gerechnet werden muss. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangens wird als möglich eingestuft.

Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich Vorsorge und weist innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungstrassen keine überbaubaren Flächen aus.

6.6 Klimaschutz

Bei der Entwicklung neuer Baugebiete sind die Ziele des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Dabei geht es sowohl um die Vermeidung („Mitigation“) eines von der Naturwissenschaft als gefährlich eingestuften Klimawandels als auch um die Anpassung („Adaptation“) an die bereits nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels.

Adaptionsmaßnahmen

Der Klimawandel führt zu erhöhten Risiken für die Bewohner der Städte, die kommunale Infrastruktur oder das Stadtgrün. Hochsommerliche Extremtemperaturen, starke Niederschläge, Dürreperioden und Stürme werden weiter zunehmen. Dies erfordert zusätzliche Anpassungen bei der städtebaulichen Planung. Grünräume im Siedlungsraum gewinnen sowohl als Retentions- und Überflutungsflächen als auch zum Hitzeausgleich an Bedeutung.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden Festsetzungen getroffen, um die Versiegelung und Aufheizung im Plangebiet gering zu halten:

- Festsetzung von begrünten Flachdächern als einzig zulässige Dachform für Teilbereiche des Plangebiets (Bereich Geschosswohnungsbau und Seniorenwohnen).
- Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsfläche, Verbot von Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung.
- Begrünung der Tiefgaragendächer
- Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Flächen.
- Berücksichtigung von ausreichend großen Versickerungsbereichen, auch für den Fall von Starkregenereignissen

Mitigationsmaßnahmen

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs waren neben den Zielen des Klimaschutzes auch weitere städtebauliche Belange bzw. Ziele in die Abwägung einzubeziehen. Ein wichtiges Ziel war die Schaffung eines neuen Quartiers mit einem breiten Spektrum unterschiedlicher Wohnformen vom Einfamilienhaus bis zum Geschosswohnungsbau sowie seniorenrechtlichen Wohnangeboten. Insofern können sich die geplanten Gebäudekubaturen nicht alleine nach klimatischen Erfordernissen richten (möglichst günstiges Verhältnis von Oberfläche zu Volumen) sondern müssen auch die Maßstäblichkeit der angrenzenden Bebauung berücksichtigen. Die Stellung der Gebäude und die festgesetzten Firstrichtungen / möglichen Dachformen ermöglichen eine gute Nutzung der solaren Energie.

6.7 Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange ist ein artenschutzrechtliches Gutachten mit faunistischer Bestandserfassung vom Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz (ILN) aus Bühl erstellt worden. Die wesentlichen Aspekte des Gutachtens werden nachfolgend aufgeführt bzw. zusammenfassend dargestellt:

Im Jahr 2018 wurden im Plangebiet Bestandserfassungen zu Vögeln, Reptilien und Wildbienen durchgeführt.

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Zauneidechse sowie die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (vor allem die gefährdeten Arten der Roten Listen).

Für die mit 8 Individuen nachgewiesene Zauneidechse sowie die bestandsgefährdeten Vogelarten sind Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung und zur Sicherung des Erhaltungszustandes (CEF-Maßnahmen) notwendig.

Für die besonders geschützten Wildbienenarten sind im Bereich der CEF-Flächen für Vögel und die Zauneidechse verschiedene Typen blütenreicher Nahungshabitate mit spezifischen Pflanzenarten zu entwickeln.

Aufgrund der Anregungen aus der Behördenbeteiligung wurden weitere Maßnahmen mit artenschutzrechtlichem Hintergrund in den Bebauungsplan aufgenommen, z.B. zum Thema Vogelschlag, insektenfreundlicher Beleuchtung und die Vermeidung von Tierfallen bei Abwasserschächten.

6.8 Hochwasserschutz

Gemäß Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg besteht kein Gefahrenpotenzial im Bereich des Plangebiets.

6.9 Umweltbericht

Die Neuaufstellung von Bebauungsplänen erfordert nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) eine Umweltprüfung. Sie dient der Ermittlung der voraussichtlichen Umweltwirkungen. Ihr Ergebnis muss im Rahmen des Verfahrens und der Abwägung Berücksichtigung finden und dokumentiert werden.

Wesentliche Inhalte des hier beurteilten Bebauungsplans sind ein geplantes Wohngebiet am westlichen Ortsrand von Sandweier, das in zwei getrennten Bauabschnitten entwickelt wird. Standort dafür sind insbesondere strukturarme Ackerflächen auf Böden mit mittlerer Funktionserfüllung.

Bei der Betrachtung des derzeitigen Gebietszustands und der Bewertung der sich aus der Planung ergebenden Umweltwirkungen ergeben sich unter Berücksichtigung des Landschaftsplans der Stadt Baden-Baden insbesondere Konflikte bei den Schutzgütern „Biotop / Flora / Fauna“ und „Boden“. Wesentliche Ursache ist die Versiegelung von Böden für Gebäude und Verkehrsflächen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen Konflikte zu Vogel- Nahrungsräumen und Zauneidechsen-Habitaten, weshalb zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF) erforderlich werden.

Grünordnerische Festsetzungen für den planinternen Ausgleich und planinterne CEF-Maßnahmen beziehen sich primär auf eine ca. 5.700 m² große öffentliche

Grünfläche im Südwesten des Geltungsbereichs, auf der den beiden Bauabschnitten zugeordnet Magerwiesen, eine Feldhecke und Totholz-Sandriegel mit Reisighaufen für Zauneidechsen neu angelegt werden. Die planinternen Kompensationsmaßnahmen sind ausreichend, um die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Biotop, Flora und Fauna auszugleichen. Ein rechnerischer Überschuss wird schutzgutübergreifend zur Kompensation des Schutzguts Boden verwendet.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden können planintern durch die Festsetzung von Dachbegrünung und über Nutzungsextensivierung (Ackerflächen in Magerwiesen) nur teilweise ausgeglichen werden.

Zur vorgezogenen Kompensation (CEF) von Nahrungsraumverlusten betroffener Vogelarten werden planextern ca. 0,7 ha Ackerflächen strukturell aufgewertet und vorhandene Ackerflächen als Nahrungsraum bereitgestellt. Die neu anzulegenden Biotoptypen werden ergänzend zum artenschutzrechtlichen Ausgleich auch schutzgutübergreifend für planintern nicht ausgleichbare Defizite beim Schutzgut Boden herangezogen, ebenso die damit einhergehende Nutzungsextensivierung. Dies gilt auch weitere städtische Flächen in der Nähe des Grundwasserwerks, die zu Magerrasen aufgewertet werden.

Die vom Vorhaben ausgehenden nachteiligen Auswirkungen auf alle betrachteten Schutzgüter können mit den vorgesehenen Minderungsmaßnahmen und planinternen sowie planexternen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden. Rechnerisch verbleibt ein geringfügiger Überschuss.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Bedingtes Baurecht

Die Umsetzung des westlichen Teils des geplanten Wohngebiets ist, wie schon unter Ziff. 6.1 ausgeführt, an den vollständigen Rückbau der beiden bestehenden Hochspannungstrassen gekoppelt, die durch das Plangebiet verlaufen. Deshalb teilt sich der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in zwei Planteile auf. „Planteil A“ legt die städtebaulichen Planungsziele vor dem Rückbau der Hochspannungstrassen fest, „Planteil B“ die Planungsziele nach dem Rückbau bzw. der Verlegung der beiden bestehenden Hochspannungstrassen. Die textliche Festsetzung zum bedingten Baurecht nach §9 (2) Nr. 2 BauGB stellt klar, bis zum Eintritt welcher Umstände „Planteil A“ gilt, und ab wann „Planteil B“.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan „Am Iffzer Weg“ getroffene Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO wird übernommen und gilt - für den Fall des Rückbaus der beiden bestehenden Hochspannungstrassen - auch für den westlichen Teil des Plangebiets („Planteil B“). Aufgrund der an das Gebiet angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung, Grund- und Hauptschule) sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Zu prüfen war, inwiefern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes sowie der im zentralen Bereich des Gebietes festgestellten PFC-Belastung möglich sind (auf die Ziffern 6.3 und 6.4 der Begründung wird diesbezüglich verwiesen). Die zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendigen Schallschutzmaßnahmen sowie die in dem Fachgutachten zur PFC-Belastung vorgeschlagene Nutzungseinschränkung wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften werden weitgehend ausgeschlossen. Lediglich im Teilbereich E, der an den zentralen Quartiersplatz anschließt, werden gastronomische Einrichtungen in Form von Tagescafés zugelassen. Diese Nutzung ist als Ergänzung zu der geplanten Wohnanlage für Senioren an dieser Stelle gut vorstellbar und kann zur Belebung der zentralen Platzfläche beitragen. Im Übrigen werden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen insbesondere in den Abendstunden zu vermeiden. Außerdem sollen gastronomische Betriebe vorzugsweise weiterhin im Ortskern von Sandweier angesiedelt werden.

Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet ausgeschlossen, weil im hauptsächlich der Wohnnutzung vorbehaltenen Plangebiet für diese Nutzungen weder adäquate Standortvoraussetzungen noch Entwicklungschancen gesehen werden.

Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen entsprechen nicht der Randlage und der geplanten Infrastruktur und den städtebaulichen Entwicklungszielen für das Plangebiet. Sie sind bevorzugt an zentralörtlicherer Stelle anzusiedeln und sind deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Um dem Wohnbedarf zu entsprechen und um den saisonalen Leerstand von Gebäuden zu verhindern, sind Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ausgeschlossen.

Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll, werden Gartenbaubetriebe als besonders flächenintensive, gewerbliche Nutzung ausgeschlossen, zumal diese in Teilbereichen auch im Konflikt zu der PFC-Belastung stehen.

Um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggf. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden), werden auch die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

Bis zum Rückbau der beiden bestehenden Hochspannungstrassen wird der westliche Teil des Plangebiets in Abstimmung mit der bisherigen Flächennutzung als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. („Planteil A“). Die Vorgaben

für die mit PFC beaufschlagte Fläche bleiben dabei bestehen, d.h. dieser Bereich der landwirtschaftlichen Flächen darf nicht zur Pflanzung von Nutzpflanzen herangezogen werden, wenn die Pflanzen nicht vor ihrer Verwendung untersucht werden.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe BZH sowie die Wandhöhe / Trauf- und Firsthöhe (WH/ TH und FH) gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der gemäß § 17(1) BauNVO definierten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Die festgesetzte GRZ entspricht der geplanten Gebäude- und Siedlungsstruktur und den vorgeschlagenen Grundstückszuschnitten. Die Grundflächenzahl (sogenannte GRZ I) kann durch die in § 19 Abs.4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden (sogenannte GRZ II).

In Bereichen mit verdichteten Wohnformen (Geschosswohnungsbau im Süden des Plangebiets) soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Baugrund eine gegenüber den Vorgaben der BauNVO erhöhte Ausnutzung der Grundstücksfläche durch Tiefgaragen zulässig sein, wenn mögliche Nachteile durch eine zu starke Versiegelung ausgeglichen werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die Grundflächen von Tiefgaragen, die eine Erdüberdeckung von mindestens 80cm haben und begrünt werden, nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden müssen.

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Wand- oder Trauf- und Firsthöhen ist die Höhe der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der straßenseitigen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Wert.

Die festgesetzten Wand-, Trauf- und Firsthöhen sichern das im städtebaulichen Entwurf entwickelte Bild einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung, die sich in das Ortsbild einfügt. Für den zentral gelegenen Bereich, auf dem Wohnformen für Senioren umgesetzt werden sollen und im Teilbereich D (Kita und Wohnen) werden etwas höhere Werte festgesetzt, da die erforderlichen Geschosshöhen für Seniorenwohnanlagen und Kindertagesstätten etwas größer sind.

Die Wandhöhe gilt nur für Gebäude mit Flachdächern und ist das Maß zwischen der BZH und dem oberen Wandabschluss (OK Flachdach-Attika). Die jeweils maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist im zeichnerischen Teil in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Die ausgeführte Wandhöhe darf von technischen Dachaufbauten und untergeordneten Bauteilen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, eingehausten technischen Anlagen und Klimageräten, etc.) auf insgesamt maximal 30 % der Grundfläche um bis zu 2,50 m überschritten werden. Anlagen zur Nutzung der

Sonnenenergie dürfen ohne Flächenbeschränkung die ausgeführte Wandhöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gelten nur für geneigte Dächer. Dabei ist die Traufhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Für ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild wird vorgegeben, dass bei Doppelhäusern und Reihenhäusern die im zeichnerischen Teil festgesetzte WH bzw. Traufhöhe zwingend umzusetzen ist. Unterschreitungen sind nur zulässig, wenn die gleiche Wandhöhe für beide Doppelhaushälften / die restlichen Häuser der Hausgruppe gesichert ist.

7.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert. Festgesetzt wurden in der Regel durchgehende Baufenster, um bei der Positionierung der Gebäude und der Einteilung der Grundstücke im Rahmen der Umlegung flexibel genug zu sein.

Für Terrassen, Tiefgaragen und untergeordnete Bauteile werden Möglichkeiten zur Überschreitung der Baugrenzen zugelassen, da diese räumlich nicht in Erscheinung treten bzw. für die städtebauliche Gesamtwirkung des Wohngebiets nicht relevant sind und für die Umsetzung einzelner Bauvorhaben mehr Flexibilität schaffen. Die Festsetzungen zur GRZ bleiben von dieser Regelung unberührt.

Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind bei Bauvorhaben die Abstandsflächen nach LBO einzuhalten (0,4 x Wandhöhe im Allgemeinen Wohngebiet). Dies kann je nach geplanter Gebäudehöhe dazu führen, dass die festgesetzten Baugrenzen nicht vollständig ausgenutzt werden können.

Die im Plangebiet festgesetzten überbaubaren Flächen sind immer mehr als 50m vom bestehenden Fahrbahnrand der Bundesautobahn BAB 5 entfernt. Insofern besteht kein Widerspruch der geplanten Bebauung zur vorgeschriebenen anbaufreien Zone der Bundesautobahn nach dem Fernstraßengesetz.

Zur Sicherstellung einer mit dem Bestand verträglichen Baustruktur wird in Abstimmung mit der im städtebaulichen Entwurf entwickelten Gebietsstruktur die offene oder die abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude ebenfalls mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Allerdings wird die Gebäudelänge je nach städtebaulicher Situation beschränkt, um für das Ortsbild untypische Gebäudelängen zu vermeiden.

Im Bereich der geplanten Wohnanlage für Senioren im Zentrum des Gebietes wird ein größeres Bauvolumen zugelassen, das auch die räumliche Fassung des an dieser Stelle vorgesehenen Quartiersplatzes ermöglicht.

Die festgesetzten Firstrichtungen sichern die im städtebaulichen Entwurf entwickelte Ordnung und ermöglichen eine günstige Ausrichtung der Baukörper zur Sonne.

Um sicherzustellen, dass keine vereinzelt Doppelhaushälften oder Reihenhäuser entstehen, wird festgesetzt, dass die Errichtung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern (Einzelgebäude einer Hausgruppe) nur zulässig ist, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte / jedes weiteren Reihenhauses gesichert ist.

7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

Zur Sicherung eines attraktiven Ortsbildes und zusammenhängender grüner Gartenbereiche zwischen den Gebäudereihen werden Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den hierfür festgesetzten Flächen zugelassen. Außerdem wird mit Rücksicht auf das Ortsbild ein Mindestabstand von Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,5m vorgeschrieben.

Stellplätze werden zusätzlich noch im Bereich der Vorgartenzone, also der Zone zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze, zugelassen.

Tiefgaragen werden mit Ausnahme der Zufahrtsrampen und deren Überdachungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

7.6 Flächen für Nebenanlagen

Mit Blick auf die den geplanten Gebäuden zugeordneten Freiflächen und das Ortsbild werden überdachte Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen auf einen Bruttorauminhalt von insgesamt max. 25 m³ pro Grundstück beschränkt. Ausgenommen von dieser Regelung werden überdachte Fahrradstellplätze, Einhausungen für Aufstellflächen von Abfallbehältern und Wärmepumpen.

Sonstige Nebenanlagen wie z.B. Pools und Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Um den im städtebaulichen Entwurf entwickelten Mix an Typologien und Wohnformen, der eine Verträglichkeit des geplanten Quartiers mit der bestehenden Ortsstruktur gewährleisten soll, zu sichern, werden in den Bereichen mit Doppelhäusern, Einfamilienhäusern und Reihenhäusern die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

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

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen den Belangen des Artenschutzes.

Neben allgemeinen Maßnahmen zum Schutz der Insektenpopulation (Beleuchtung) werden hier die in der artenschutzrechtlichen Untersuchung ermittelten erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände übernommen.

Diese umfassen die im Umweltbericht dargestellten CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen und europäische Vogelarten im Bereich des Plangebiets [sowie im Planungsverfahren vorgebrachte Anregungen der Behörden](#).

[Außerdem werden für den zweiten Bauabschnitt Maßnahmen getroffen, die verhindern sollen, dass es durch „nachträglich“ zugewanderte Reptilien zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auf temporär brachliegenden Flächen kommt.](#)

7.9 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzgebote sichern eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes, tragen zur Minderung der Auswirkungen des Klimaschutzes bei und helfen die Auswirkungen des Eingriffs durch die geplante Bebauung zumindest teilweise plangebietsintern zu kompensieren.

Die festgesetzten Baumpflanzungen im Straßenraum und die flächenbezogenen Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen tragen zur Aufwertung des Ortsbildes bei und wirken sich positiv auf die klimatischen Bedingungen im Gebiet aus.

Die Vorschriften zu Begrünung von Tiefgaragen und Flachdächern tragen dazu bei, die begrünten Flächen im Bereich der privaten Grundstücke zu erhöhen, verzögern den Regenwasserabfluss und wirken sich ebenfalls positiv auf die klimatischen Verhältnisse aus. Die Festsetzungen geben abgestimmt auf die Art der Bepflanzung eine Mindestdicke für die erforderliche Erdüberdeckung / Dicke der Substratschicht vor.

[Durch die Pflicht zur Erstellung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans für größere Grundstücke im Rahmen des Bauantrags werden fachgerechte Pflanzmaßnahmen im Bereich der privaten Grundstücksflächen sichergestellt.](#)

7.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für die beiden bestehenden Hochspannungstrasse der DB Energie / Netze BW sowie der Trasse der Transnet BW („Planteil A“) werden Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger aufgenommen. [Die mit dem Leitungsrecht belegten Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Pflanzungen im Bereich des Leitungsrechts sind nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.](#)

[Im Bereich der Schutzstreifen werden lediglich öffentliche Grünflächen, Flächen für die Abwasserbeseitigung oder gemäß der momentan bestehenden Nutzung landwirtschaftliche Flächen \(1. Bauabschnitt\) festgesetzt. Die Zugänglichkeit zum Bereich des Schutzstreifens und zu den Masten ist gewährleistet.](#)

[Die Anregungen zur Standsicherheit der Masten und ihres Umfeldes werden in der Planung beachtet. Die umfangreichen Vorgaben zu Baumaßnahmen oder Pflanzmaßnahmen im Bereich der Schutzstreifen sowie zu Baumaßnahmen in der Nähe des Schutzstreifens wurde in die nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans übernommen.](#)

7.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Die im Rahmen der für den Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Untersuchung entwickelten Festsetzungsvorschläge wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen, um die Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Entsprechend den Ergebnissen des Fachgutachtens zu der mit PFC beaufschlagten Fläche im zentralen Bereich des Plangebiets wurde festgesetzt, dass im Bereich der im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Flächen der Anbau von Nutzpflanzen unzulässig ist. Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn in dem betroffenen Bereich vorher ein Austausch der obersten 60cm des Bodens erfolgt ist bzw. die Nutzpflanzen vor ihrer Verwendung untersucht werden.

7.12 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Zur Sicherung einer geordneten Entwässerung wurde im Bereich des topografischen Tiefpunktes des Gebietes die erforderlichen Flächen für ein Versickerungsbecken planungsrechtlich gesichert (Siehe auch Ziff. 6.2.2, Unterpunkt Entwässerung). Da dieses Becken als Teil der angrenzenden öffentlichen Grünfläche wirken soll, wird eine naturnahe Gestaltung vorgegeben. [Der Ausbau des Beckens erfolgt in Abstimmung mit den Bauabschnitten in zwei Stufen.](#)

7.13 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupteerschließungsstraße des Plangebiets werden im zeichnerischen Teil in mehreren Abschnitten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die dort im städtebaulichen Konzept vorgesehenen öffentlichen Stellplätze auch tatsächlich zur Umsetzung kommen und nicht durch Zufahrten dezimiert werden.

7.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Zur ordnungsgemäßen Herstellung des Straßenkörpers sind in beschränktem Umfang auch Eingriffe in die privaten Grundstücksflächen notwendig. Deshalb wird festgesetzt, dass Einbringung des erforderlichen Hinterbetons zur Befestigung der Abgrenzungssteine des Straßenkörpers, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und Straßenbeschilderung zu dulden sind.

7.15 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zum Ausgleich des durch die Planung verursachten Eingriffs sind neben den durchgeführten internen Kompensationsmaßnahmen auch externe Maßnahmen erforderlich. Diese werden auf zwei externen Maßnahmenflächen durchgeführt, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt sind.

Die „[Flächenkulisse planextern I](#)“ ist eine ca. 3,5 ha große Fläche südwestlich des Plangebiets. Die durchgeführten Maßnahmen dienen neben der Kompensation des Eingriffs auch der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (CEF-Maßnahme). Die festgesetzten Maßnahmen für den Bereich umfassen Flächen im Umfang von 6.990 m². Die verbleibenden Ackerflächen im Bereich der „Maßnahmenfläche 1“ werden weiterhin so bewirtschaftet, dass sie zu den neu geschaffenen Biotopflächen eine Ergänzung darstellen und den betroffenen Vogelarten insbesondere als Nahrungsraum zur Verfügung stehen.

Die „[Flächenkulisse planextern II](#)“ liegt im Gewinn Oberfeld auf Gemarkung Sandweier (Flst.-Nrn. 3184-3188) und umfasst eine Fläche von 6.640 m².

[Die mit Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.](#)

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachformen

Zusammen mit den festgesetzten Baugrenzen, der Bauweise und den Hauptfirstrichtungen ist die Festsetzung der zulässigen Dachformen ein wesentlicher Faktor für die Sicherung der im städtebaulichen Entwurf entwickelten Gestalt des neuen Wohnquartiers.

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch das ortstypische Satteldach sowie die Flachdächer auf dem angrenzenden Schulareal. Die Festsetzungen sollen genügend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche bieten, andererseits eine gute Einbindung des neuen Quartiers in das bestehende Ortsgefüge ermöglichen.

In den stärker verdichteten Bereichen (Geschosswohnungsbau, Seniorenwohnen) werden analog zum städtebaulichen Entwurf begrünte Flachdächer als einheitliche Dachform festgelegt, um den gestalterischen Zusammenhalt dieser Bereiche zu stärken. Die begrünten Dachflächen können in Verbindung der Festsetzung einer Mindestsubstrathöhe als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden und wirken sich positiv auf die klimatischen Verhältnisse aus. In den sonstigen Bereichen wird eine größere Varianz an Dachformen zugelassen (Satteldächer, Flachdächer, Pultdächer, Walmdächer und Zeltdächer).

8.2 Dachdeckungen

Die Festsetzungen zur Farbigkeit von Dachmaterialien basiert auf der Farbigkeit der umgebenden Dachlandschaft und fördert so die gestalterische Verbindung von bestehender Bebauung und dem neuen Quartier.

8.3 Dachaufbauten und Dachöffnungen

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dachöffnungen dienen dazu, ein Übermaß an Dachaufbauten innerhalb eines Gebäudes zu vermeiden, so dass ein klares Erscheinungsbild der Hauptdachform gesichert bleibt.

8.4 Dachformen von Doppelhäusern und Hausgruppen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen sollen gestalterische Fehlentwicklungen bei diesen Hausformen vermeiden. Dazu wird geregelt, dass die beiden Hälften eines Doppelhauses bzw. die Häuser einer Hausgruppe mit einheitlichen Dachformen und Dachneigungen zu errichten sind. Bei Trauf- und Firsthöhen sind zu starke Unterschiede zwischen den angrenzenden Gebäuden zu vermeiden.

8.5 Fassadenfarben

Aus baugestalterischen Gründen und zugunsten eines harmonischen Siedlungsbildes sind Fassadenfarben mit einer Helligkeit < 80 und einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System unzulässig. Aus demselben Grund sind fluoreszierende Farben oder Fassadenelemente auch unzulässig.

8.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen können den Charakter des öffentlichen Raumes wesentlich prägen. Um gestalterischen Fehlentwicklungen vorzubeugen, werden Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Art, Lage und Größe beschränkt. Außerdem werden sie nur am Ort der Leistung zugelassen. Im Bereich der geplanten Wohnanlage für Senioren (im „Planteil B“) wird ein etwas größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt, da dort aufgrund des geplanten Quartiersplatzes etwas mehr Flexibilität

für dem Quartier dienende Versorgungseinrichtungen oder kleine gastronomische Angebote geschaffen werden sollen.

8.7 Einfriedungen

Die Art und Höhe der Grundstückseinfriedungen ist ebenfalls ein prägendes Gestaltungsmerkmal für den öffentlichen Raum. Sie werden deshalb im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Art und Höhe beschränkt. In den sonstigen Bereichen greifen die Regelungen des Nachbarrechtes.

8.8 Aufstellflächen für Abfallbehälter

Freistehende Müllbehälter sind aus gestalterischen Gründen und zugunsten der Qualität des öffentlichen Raumes dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und den benachbarten Grundstücken abzuschirmen.

8.9 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der Bedarf an privaten Stellplätzen über die Vorgaben der Landesbauordnung von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Es ist daher erforderlich, bei Bauvorhaben wie im vorliegenden Fall, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festzusetzen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Wenn zwei Stellplätze einer Wohneinheit zugeordnet sind, können sie auch hintereinander angeordnet werden (gefangener Stellplatz).

8.10 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Zur Sicherung eines hochwertigen Grün- und Freiraumes sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung (Schotter- und/ oder Kiesgärten) werden aus ökologischen und klimatischen Erwägungen nicht zugelassen.

Zur Sicherstellung eines geordneten Straßenbildes und um Schwierigkeiten beim Bau von Grenzgaragen durch unterschiedliche Geländeneiveaus zu vermeiden, werden Regelungen zur Geländemodellierung auf den Baugrundstücken getroffen. Es wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen durch Aufschüttungen und Abgrabungen bis zur straßenabgewandten Baugrenze höhengleich an das Niveau der ausgebauten, öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen sind.

Darüber hinaus sind in diesem Bereich Abgrabungen und Aufschüttungen im funktionell notwendigen Umfang nur zulässig zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Entwässerung, zur Anhebung von unterbauten Flächen, zur Herstellung barrierefreier Zugänge und zur Gestaltung der Außenspielflächen.

Für die Belichtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss werden gesonderte Regelungen getroffen.