

Fassung vom 2017-05-08
Projekt Nr.: 2017-008

Anlage: 2
x. Fertigung



Gemeinde Biberach
Hauptstraße 27
77781 Biberach

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan

**Bebauungsplan : „Alter Sportplatz“
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Biberach,

Planer:

Bürgermeisterin:

Daniela Paletta

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planaufstellung**

Der Bereich des alten Sportplatzes lag ursprünglich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Östlich der Bahnlinie“. Im Rahmen der 20. Änderung im Jahr 2015 wurde der Geltungsbereich verkleinert und die Fläche herausgenommen. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bahnlinie bzw. dem Bauhof und der damit einhergehenden Lärmproblematik konnte so eine mögliche Umnutzung bzw. Bebauung der Fläche bezogen auf eine konkrete Planung geprüft werden.

Dieses Planungskonzept für die Reaktivierung der Fläche liegt seit dem vergangenen Jahr vor. Geplant ist eine dreigeteilte Nutzung in Form von Wohnungsbau im Norden, der Errichtung eines Nachbarschaftshauses mit sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen, Seniorenwohnen und Tagespflege und einer Kindertagesstätte im Süden. Im Vorfeld dieser Bebauungsplanaufstellung wurde für die Wohnbebauung und das Nachbarschaftshaus bereits zusammen mit dem Investor ein Hochbaukonzept entwickelt, das als Basis herangezogen werden konnte.

Auszug aus dem Hochbaukonzept:



Um diesen Bauabsichten, einschließlich der Flächenoption für den Bau einer Kindertagesstätte, planungsrechtlich Rechnung tragen zu können, wird dieser Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ aufgestellt.

Gleichzeitig besteht im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung die Möglichkeit, die Erschließungssituation zu verbessern. Es wird eine Verbreiterung der Stichstraße „Am Sportplatz“ sowie die dortige Anlage eines Wendehammers berücksichtigt. Zudem wird zur Unterhaltung des Bahndamms und des bestehenden Regenwasserkanals ein Weg angelegt.

Mit dieser Neubebauung kann die vorhandene Baulücke zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem Bauhof städtebaulich geordnet und geschlossen werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nachverdichtung und Bebauung der vorhandenen Baulücke auf dem ehemaligen Sportplatzgelände (Tennenplatz) geschaffen. Die neue Bebauung und Nutzung soll ein einheitliches Erscheinungsbild bekommen, das sich dennoch in den Maßstab der bestehenden Umgebungsbebauung einfügt.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage zum Bau des geplanten Nachbarschaftshauses, einer Kindertagesstätte und zwei Mehrfamilienhäusern.

Gleichzeitig kann damit ein Beitrag zur Innenentwicklung und zugleich zur Nachverdichtung geleistet werden. Das Aufstellungsverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuchs im Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. So können gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch nun für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden. Abhängig davon ist, dass der Geltungsbereich, hier der Änderungsbereich, weniger als 20.000 m² Grundfläche umfasst und keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB berührt werden, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind die oben genannten Voraussetzungen erfüllt.

1.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich der Bahnlinie der Schwarzwaldbahn. Im Süden liegt der Bauhof der Gemeinde Biberach. Östlich und nördlich schließt die Fläche an bestehende Wohnbebauung an. Die östliche und nördliche Geltungsbereichsgrenze als solche wird von der neu ausgebauten Straße „Am Sportplatz“ gebildet.

Bei der Geltungsbereichsfläche handelt es sich um einen stillgelegten Fußballplatz, der derzeit brach liegt.

Das ebene Plangebiet weist eine Flächengröße von ca. 0,62 ha auf. Es umfasst das Flst. Nr. 552/22.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

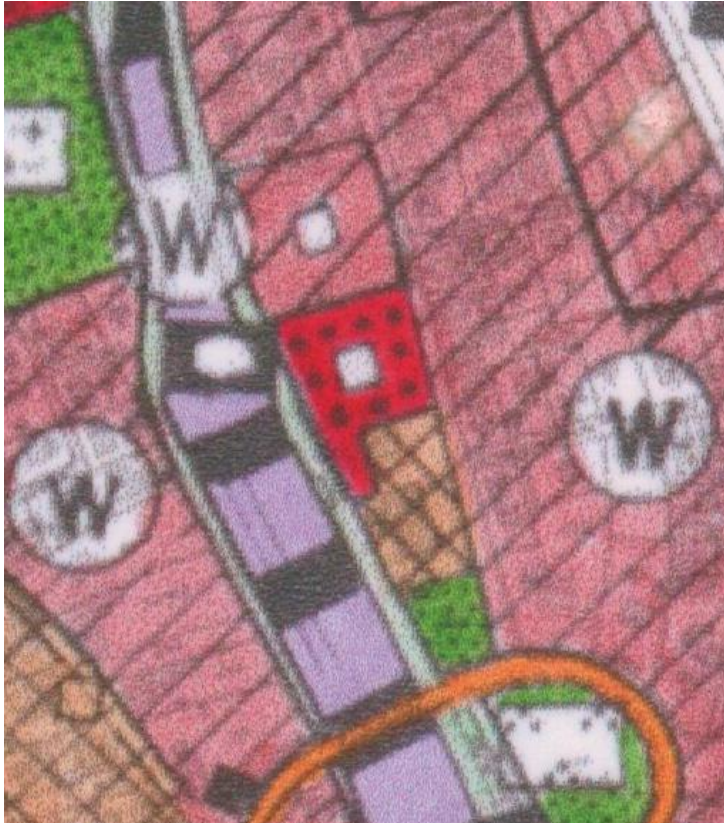
Das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs gehört der Gemeinde Biberach. Die Wohnbaufläche im Norden sowie das künftige Grundstück des Nachbarschaftshauses werden vom Investor erworben.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Biberach gehört zusammen mit der Stadt Zell am Harmersbach und den Gemeinden Nordrach und Oberharmersbach zu einer Verwaltungsgemeinschaft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Norden als geplante Wohnbaufläche und im Süden als geplante Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Auszug aus dem FNP:



Somit entwickelt sich dieser Bebauungsplan aus den Darstellungen des rechts-wirksamen Flächennutzungsplans (Zweistufige Bauleitplanung) und muss daher der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht zur Genehmigung vorgelegt werden.

2. Inhalt der Planung

2.1 Gesamtkonzeption

Das Plangebiet wird von Norden und Osten L-förmig von der bestehenden Straße „Am Sportplatz“ angebunden. Die Fläche ist im Norden für Wohnbebauung und im Süden für öffentliche Nutzungen - Nachbarschaftshaus und Kindertagesstätte – vorgesehen. Gemäß der vorliegenden Hochbauplanung und dem Bau einer Kita zu einem späteren Zeitpunkt werden im Geltungsbereich 4 neue Baukörper entstehen. Der Bebauungsplan verfolgt das gestalterische Ziel, dass sich diese vier Gebäude in der Architektursprache als Gesamtbild präsentieren.

2.2 Städtebauliche Festsetzungen

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in zwei Nutzungsarten aufgeteilt.

Im Norden, im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung, wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind dort Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden. Diese würden dem Erscheinungsbild und dem Gebietscharakter in diesem Bereich des Gemeindegebiets entgegenwirken. Gartenbaubetriebe ziehen zu große Freiflächen nach sich. In diesem Bereich soll jedoch eine sinnvolle Verdichtung und Ergänzung der bestehenden Bebauung erfolgen. Standorte für Tankstellen sind zentraleren Flächen vorbehalten. Eine Ansiedlung innerhalb eines Wohngebiets würde zu unverträglichen Lärmbelastungen, insbesondere nachts oder an Sonn- und Feiertagen, führen.

Südlich schließt sich eine Fläche für den Gemeinbedarf an. Diese wird mit zwei Zweckbestimmungen belegt. Der nördliche Teil (Fläche für den Gemeinbedarf 1) wird für das geplante „Nachbarschaftshaus“ vorgesehen. Hier sind soziale und gesundheitliche Einrichtungen, Seniorenwohnen und Tagespflege zulässig. Im Süden wird die zweite Teilfläche (Fläche für den Gemeinbedarf 2) für eine neue Kinder-

tagesstätte bereitgehalten. Es sind alle Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem jeweiligen Zweck dienen. Neben den Hauptnutzungen sind auch alle erforderlichen Nebenräume sowie Nebenanlagen und Freiflächen sowie Stellplätze, Garagen und Carports zugelassen.

Um das Maß der baulichen Nutzung regeln zu können, wird die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß definiert. Sie darf im allgemeinen Wohngebiet maximal 0,4, auf den Flächen für den Gemeinbedarf maximal 0,7 betragen.

Um die Gebäudekubatur in der Höhe zu fassen, wird zusätzlich die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Sie lässt überwiegend drei Vollgeschosse zu. Um nach Nordosten eine Höhenabstaffelung zur Straße „Am Sportplatz“ zu erreichen, darf das Wohngebäude dort nur zwei Vollgeschosse aufweisen. Die zulässige Wandhöhe nimmt die vorhandene Höhengestaltung des Bestands auf und führt sie weiter.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden. Zusammen mit der Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen und der maximalen Zahl der Vollgeschosse reicht die GRZ als Instrumentarium aus.

2.2.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

Als Bauweise wird eine offene Bauweise definiert. Dies bedeutet, dass Gebäude in ihrer Längenentwicklung auf 50,00 m beschränkt werden. Aufgrund der eher kleinteiligen Umgebungsbebauung soll eine riegelartig wirkende Bebauung vermieden und ein Einfügen in den vorhandenen Maßstab gewährleistet werden.

In der Höhe werden Obergrenzen in Form von Firsthöhen gesetzt. Da die Hochbauplanung als Grundlage dient, können diese Maximalmaße bezogen auf m+NN festgelegt werden.

In relativen Höhen bedeutet dies im allgemeinen Wohngebiet, dass bei zulässiger Zweigeschossigkeit eine maximale Firsthöhe von ca. 5,55 m, bei Dreigeschossigkeit

von ca. 7,30 m entsteht. Die bestehende Wohnbebauung im Norden weist eine Wandhöhe von ebenfalls ca. 5,55 m auf. Die Firsthöhen dort liegen bei ca. 8,45 m.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist aufgrund der Erforderlichkeit höherer Geschosshöhen für die Sondernutzung die Firsthöhe so errechnet, dass hier die relative Firsthöhe bei ca. 8,80 m bezogen auf die Erdgeschosshöhe liegt. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden. Um nicht zu tief in das Gelände, insbesondere aufgrund der Grundwasserverhältnisse eingreifen zu müssen, wird die Höhenlage des Erdgeschosses ca. 0,85 m über der Straße angeordnet. Dies ist bei der Festsetzung der Firsthöhe bezogen auf m+NN berücksichtigt.

Da für alle Gebäude ein Flachdach vorgegeben ist, wird für die Bemessung der Firsthöhe die Oberkante der Attika als Bezugspunkt herangezogen.

2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Für jede Nutzungszone wird eine großzügig gefasste überbaubare Grundstücksfläche durch Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt. So kann eine möglichst hohe Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude und der Grundrissgestaltung gesichert werden. Insbesondere im Bereich der Kindertagesstätte, für die es noch keine Planung gibt, ist dies sinnvoll.

Die ausgewiesenen Baugrenzen gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen. Da die Lage der Tiefgaragenabfahrt in das Nachbarschaftshaus und des geplanten Versorgungstunnels vom Nachbarschaftshaus zu dem nordwestlichen Wohngebäude bereits bekannt sind, werden diese Flächen als Flächen für Nebenanlagen dargestellt.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf 2 gilt nach Süden für das 2. Obergeschoss eine separat im zeichnerischen Teil festgesetzte Baugrenze. Hier ist zur südlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von 8,50 m einzuhalten. Anlass gab das Ergebnis des Lärmgutachtens, das hier einen Lärmkonflikt im 2. Obergeschoss aufgrund des

angrenzenden Bauhofs aufzeigte. Städtebaulich ist diese somit entstehende Abstufung nach Süden sehr begrüßenswert.

Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

Für Garagen und Carports werden jedoch Mindestabstände zur Straße „Am Sportplatz“ geregelt.

2.2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Auf die Ausweisung einer Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung wird verzichtet. Die Stellung der baulichen Anlagen kann gemäß den Bedürfnissen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen frei gewählt werden bzw. ergibt sich aus diesen.

2.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften wird auf ein Mindestmaß reduziert.

Als Dachform sind für alle Gebäude Flachdächer festgesetzt. Sehr begrüßenswert, insbesondere im Hinblick auf die Regenwasserableitung, ist eine extensive Begrünung der Dachflächen.

Hinsichtlich der Thematik Werbeanlagen wird der Ausschluss von Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen geregelt.

2.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Da es sich im vorliegenden Fall um Einzelvorhaben handelt, die zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden, ist es sinnvoll, das Thema des Artenschutzes auf der Ebene der jeweiligen Baugenehmigung zu klären und abzuhandeln. Es ist aufgrund des Bestands jedoch davon auszugehen, dass Belange des Artenschutzes nicht betroffen sind.

2.4 Begrünung

In Abstimmung mit der Gemeinde Biberach wird im Rahmen der weiterführenden Hochbauplanung ein einheitliches Freiflächenkonzept mit Begrünungsmaßnahmen erstellt.

2.5 Lärmschutz/Immissionsschutz

Westlich grenzt die Trasse der Schwarzwaldbahn unmittelbar an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans an. Südlich liegt der Bauhof der Gemeinde Biberach.

Im Rahmen dieses Bebauungsplans wurde daher geprüft, ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Dies erfolgte in dem Gutachten Nr. 5414.1/1277 vom Büro für Schallschutz, Dr. Wilfried Jans, aus Ettenheim in der Fassung vom 28.04.2017. Es ist Bestandteil des Bebauungsplans unter Anlage 7.

In diesem Gutachten wurde die durch den Schienenverkehr der Schwarzwaldbahn verursachte Lärmeinwirkung auf das Plangebiet ermittelt und durch Vergleich mit den maßgebenden Referenzwerten beurteilt.

Da eine Überschreitung dieser Referenzwerte vorliegt, wurden zunächst Realisierungsmöglichkeiten für "aktive" Schallschutzmaßnahmen diskutiert. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere wegen der Dammlage der Bahntrasse, sowie gemäß der Abstimmung mit der Verwaltung, wird auf die Durchführung "aktiver" Schallschutzmaßnahmen, d. h. auf die Anordnung eines hinreichend langen, ununterbrochenen Schallschirms entlang der Ostseite der Bahntrasse, verzichtet. Daher wurden im Gutachten "passive" Schallschutzmaßnahmen vorgegeben, die nachrichtlich in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Betroffen ist das gesamte Plangebiet, das den Lärmpegelbereichen III bis VI zuzuordnen ist.

Im zeichnerischen Teil ist daher die gesamte Fläche gekennzeichnet. Hier muss durch "passive" Schallschutzmaßnahmen, d. h. durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung, der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Schienenverkehrslärm auf ein

zumutbares Maß begrenzt werden. Die als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 bzw. gemäß DIN 4109-4 Entwurf dienende Zuordnung einzelner Teilflächen zum jeweiligen Lärmpegelbereich ist im Lärmgutachten - Anlagen 18 bis 20 grafisch für jedes Geschoss dargestellt.

Für alle Schlafräume, sofern vor diesen Fenstern der jeweils maßgebende Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten wird, müssen geeignete Lüftungssysteme vorgesehen werden. Diese müssen einen ausreichenden Luftaustausch sicherstellen und dürfen keine unzulässige Reduzierung der Luftschalldämmung der Außenflächen des jeweils schutzbedürftigen Raums verursachen. Für Außenbauteile im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf 1 ist als maßgebender Immissionsgrenzwert der Nachtwert von 49 dB(A), für die Fläche für den Gemeinbedarf 2 der Tagwert von 59 dB(A) anzusetzen.

Untersucht wurden nicht nur die Bebauung, sondern auch die Außenwohnbereiche. Das Ergebnis zeigt, dass hier für die Obergeschosse entsprechende Festsetzungen zu treffen sind. Auf der westlich der in Anlagen Nr. 15 - 16 des Gutachtens Nr. 5414.1 eingetragenen 59 dB(A)-Isophonen gelegenen Teilfläche des Plangebiets ist in den oberen Geschossen die Anordnung eines Außenwohnbereichs (Balkon, Dachterrasse) ausgeschlossen. Eine Ausnahme bilden Außenwohnbereiche, die objektspezifisch geschützt werden (z.B. durch eine Teilverglasung des Balkons oder durch Abschirmung durch ein vorgelagertes Gebäude).

Hinsichtlich des kommunalen Bauhofs zeigt das Ergebnis des Gutachtens, dass der bestimmungsgemäße Betrieb des Bauhofs keine unzulässige Lärmeinwirkung auf das Plangebiet, wie es dieser Bebauungsplan festsetzt, verursacht. Die jeweils maßgebenden Referenzwerte der TA Lärm werden eingehalten.

2.6 Verkehrsplanung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Straße „Am Sportplatz“, die das Plangebiet L-förmig von Osten und Norden umfasst.

Im Rahmen des Bebauungsplans können für die bestehende Stichstraße im Norden Flächen für eine Verbreiterung nach Süden zur Verfügung gestellt werden. Im jetzigen beengten Zustand ist eine rechtwinklige Zufahrt in die bestehenden Garagen nördlich schwierig. Eine Einfahrt des Müllfahrzeugs ist aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten nicht realisierbar.

Im Zuge der Neubebauung wird diese Stichstraße nun auf ihrer Südseite um einen 1,75 m breiten Streifen verbreitert. Am Ende wird eine Wendeanlage ausgebildet. Zusammen mit der Ausweisung einer freizuhaltenden Überhangsfläche auf der privaten Grundstücksfläche ist dieser Wendehammer so dimensioniert, dass künftig auch ein 3-achsiges Müllfahrzeug einfahren und wenden kann. In den Festsetzungen ist geregelt, dass die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche am Wendehammer als Überhangsfläche für Müllfahrzeuge von baulichen Anlagen, Bepflanzung, Einfriedungen oder ähnlichem dauerhaft freizuhalten ist.

Um einen Zugang zum derzeit ca. 6 m hohen Bahndamm zu schaffen, wird entlang des Böschungsfußes ein 3 m breiter privater Unterhaltungsweg angelegt.

2.7 Geologische Untersuchungen

Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen der geotechnischen Voruntersuchung erkundet.

Der Untergrund des alten Sportplatzes besteht unter verschiedenmächtigen künstlichen Auffüllungen aus grobkörnigen Flusssedimenten.

Der Bericht zur geotechnischen Voruntersuchung wurde von der Weber Ingenieure GmbH, Pforzheim, erstellt. Er ist in der Fassung vom 16.11.2016 Bestandteil dieses Bebauungsplans unter Anlage 5. Auf diesen wird für weitere Einzelheiten verwiesen.

2.8 Grundwasser

In der o.a. geotechnischen Voruntersuchung (Anlage 5 dieses Bebauungsplans) wurden auch die Grundwasserverhältnisse untersucht.

Amtliche Grundwassermessstellen gibt es in unmittelbarer Nähe leider nicht, um auf langjährige Ganglinienaufzeichnungen zurückgreifen zu können. In den Aufschlüssen wurde das Grundwasser bei ca. 186,35 - 186,50 m+NN angebohrt bzw. angetroffen. Das Plangebiet liegt bei ca. 187,40 - 188,30 m+NN.

Im Bereich des Plangebiets steigt das Grundwasser somit bis auf ca. 1,40 m unter Geländeoberfläche an.

Bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche sind daher wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen.

2.9 Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz im Plangebiet ist für ein 100-jähriges Ereignis und im Katastrophenfall (HQ extrem) gegeben. Die Grundlage für diese Prüfung bilden die Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden.

2.10 Altlasten/Bodenschutz

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Sie wurde von der Weber Ingenieure GmbH aus Offenburg in der Fassung vom 21.11.2016 erstellt. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplans unter Anlage 6.

Aufgrund einer früheren Nutzung des Plangebiets als Abfallkippe bestand der Verdacht von Boden- und Grundwasserverunreinigungen.

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass der untersuchte Boden keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch bei Wohnbaunutzung aufweist. Weiterer Handlungsbedarf oder eine Nutzungseinschränkung sind daher nicht erforderlich.

Die festgestellten PAK Gehalte stammen vermutlich von Hausbrand-Ablagerungen oder wurden durch das übliche Anzünden von Ablagerungsgut auf den Deponien verursacht.

Bei den festgestellten Schwermetallen lässt sich vordringlich ein geogener Hintergrund feststellen. Das Plangebiet liegt im Bereich der Überschwemmungsflächen der Kinzig. Die Böden dieser Überschwemmungsflächen zeichnen sich infolge mittelalterlicher und frühzeitlicher Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten i. d. R. durch erhöhte Blei-, Kupfer- und Zinkgehalte aus. Nickel und Arsengehalte stammen aus den Gneisen der anstehenden Umgebungsgesteine im Kinzigverlauf. Eine Überschreitung der jeweiligen Prüfwerte für Wohnbaunutzung wurde nicht festgestellt. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist aufgrund der derzeit vorliegenden Ergebnisse ebenfalls kein weiterer Handlungsbedarf i. S. einer detaillierten Grundwasseruntersuchung gegeben. Es wurden keine Verunreinigungen im Rahmen der untersuchten Parameter nachgewiesen.

Es liegen derzeit keine Anhaltspunkte auf das Vorliegen einer Altlast gemäß BBodSchV vor.

2.11 Kampfmittel

Für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Bahnlinie“, in dem der Bereich des alten Sportplatzes noch enthalten war, wurde im Rahmen der 17. Änderung eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Das Ergebnis zeigte, dass in Teilflächen Kampfmittel angetroffen werden können.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist darauf hin, dass sich die Aussagen nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder beziehen und nicht darüber hinausgehen können. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen hat sich gezeigt, dass zwei der vier auskartierte Bombentrichter in einer Mächtigkeit von 1,0 – 1,50 m mit stark mineralisiertem Hausmüll oder reinem Bauschutt (Dachziegel) verfüllt waren.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

2.12 Technische Ver- und Entsorgung

2.12.1 Gewähltes Entwässerungssystem

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt die Tiefbauplanung. Deshalb können die fachplanerischen Belange bereits nachrichtlich aufgenommen werden.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle gesammelt und an die Verbandskläranlage weitergeleitet.

Das anfallende Regenwasser muss zurückgehalten oder versickert werden. Die Einleitung in den Regenwasserkanal darf nur gedrosselt mit maximal 1,5 l/s erfolgen.

Auf den Erläuterungsbericht – Entwässerung des Büros Zink, Lauf, in der Fassung vom 24.04.2017 wird verwiesen. Er ist als Anlage 8 Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Zur Sicherung des bestehenden Regenwasserkanals, der auf der Ostseite durch den Geltungsbereich verläuft, wurde ein 3 m breites Leitungsrecht im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Lage der Leitung wurde nachrichtlich übernommen.

Zur Sicherung der Erschließung mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen wurde auf der Westseite parallel zur Straße „Am Sportplatz“ ebenfalls ein Leitungsrecht eingetragen. In diesem Bereich dürfen jedoch Stellplätze, Zugänge und die Tiefgaragenabfahrt angelegt werden.

2.12.2 Wasserversorgung

Sowohl die Trinkwasser- als auch die Löschwasserversorgung ist durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz gesichert.

2.12.3 Gasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt.

Die bnNETZE GmbH weist darauf hin, dass in Anlehnung an die DIN 18012 für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt wird. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

2.12.4 Elektrizität

Die Versorgung der neu geplanten Häuser erfolgt durch Erweiterung des bestehenden 1-kV-Kabelnetzes. Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Grabarbeiten im Bereich der Kabeltrassen vom ausführenden Tiefbauunternehmen Einsicht in die Kabelpläne zu nehmen ist.

2.12.5 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind im Rahmen der Tiefbauplanung geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Ein Abstimmungsgespräch mit allen Versorgungsunternehmen fand bereits statt.

Die Deutsche Telekom macht besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebiets nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG.

2.12.6 Breitbandkabel

Das Plangebiet wird über das Breitbandkabelnetz der Kabel BW versorgt. Bei Bedarf kann hier angeschlossen werden.

Auf die Kabelschutzanweisung der Kabel BW wird hingewiesen.

2.12.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt nach wie vor über das bestehende Straßensystem. Bis dato wurde die Stichstraße im Norden des Plangebiets von den Müllsammelfahrzeugen nicht angefahren. Im Rahmen der Neuordnung des Areals wird nun die Stichstraße um 1,75 m nach Süden verbreitert und an ihrem Ende ein ausreichend dimensionierter Wendehammer angeordnet. Erforderliche Überhangflächen werden gesichert. Somit kann auch diese Stichstraße nach Verbreiterung und Ausbau angefahren werden.

Die Grundstücksbesitzer/Bewohner können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen (bis 10,30 m Länge) befahrbaren

öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

2.13 Deutsche Bahn/Einfriedung zur Bahnanlage

Die Deutsche Bahn wurde zu einem sehr frühen Zeitpunkt bereits an den Überlegungen zur Umnutzung des alten Sportplatzes beteiligt. Daher können die mit Schreiben vom 24.11.2016 vorgebrachten Bedingungen/Auflagen und Hinweise bereits in diesen Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Die Deutsche Bahn weist darauf hin, dass durch das Vorhaben die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden dürfen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die anfallenden Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Werden bei dem Bauvorhaben Großgeräte (Baukräne, Bagger usw.) eingesetzt, so sind diese so aufzustellen, dass das Bahnbetriebsgelände mit dem Ausleger und angehängten Transportteilen nicht überschwenkt werden kann. Gegebenenfalls sind Schwenkbegrenzungen einzubauen.

Der Gefahrenbereich beträgt horizontal 3,50 m von der nächstgelegenen Gleisachse und reicht bis in eine Höhe von $\geq 3,00$ m über dem höchstgelegenen

unter Spannung stehenden Teil der Oberleitungsanlage. Dieses Abstandsmaß ist auch von allen unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten, die sich außerhalb des Gefahrenbereichs befinden.

Ist diese Forderung aus technischen Gründen nicht erfüllbar, so ist mit der DB Netz AG, eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig (mind. 14 Tage vor Erstellung des Krans) an die DB Netz AG gerichtet werden. Der Antrag muss den Schwenkradius des Krans (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Für sämtliche Schäden die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Antragsteller in vollem Umfang.

Sämtliche der Deutschen Bahn AG entstehende Kosten, die auf das Bauvorhaben zurückzuführen sind, gehen zu Lasten des Antragstellers und werden gesondert in Rechnung gestellt.

3. Umweltverträglichkeit

Da es sich bei dieser Aufstellung des Bebauungsplans um eine Maßnahme zur Nachverdichtung im Bestand und somit um eine Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

4. Städtebauliche Daten

4.1 **Flächenbilanz:**

WA-Fläche	1.315 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf 1 „Nachbarschaftshaus“	1.935 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf 2 „Kita“	2.500 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche - Verbreiterung	125 m ²
Unterhaltungsweg privat	345 m ²
Gesamtfläche	6.220 m²

5. Auswirkungen der Planung

5.1 **Folgeeinrichtungen**

Die Planung nimmt keinen Einfluss auf die Kapazität der vorhandenen Folgeeinrichtungen.

5.2 **Überschlägige Erschließungskosten**

Die überschlägigen Bruttokosten der Erschließung incl. Planung betragen ca.:

Räumen des Sportplatzes	20.000 €
Straßenbau mit Unterhaltungsweg	65.000 €
Wasserversorgung	15.000 €
Kanalisation	60.000 €
Beleuchtung	13.000 €
Vermessung	12.000 €
Gesamtsumme (brutto)	185.000 €

In diesen Kosten sind keine Kosten für den Grunderwerb oder Gas-, Strom-, Breitband- und Telekommunikationsleitungen enthalten.

5.3 **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse kann die Neuaufteilung der Flurstücke durch einen Veränderungsnachweis verwirklicht werden.

Aufgestellt: Lahr, 28.04.2017

KAPPIS Ingenieure GmbH
Ein Unternehmen der KAPPIS KOPF GRUPPE

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin