

## **1 ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG**

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Eulenspiegel II umfasst das Areal der Badischen Maschinenfabrik. In den vergangenen Jahrzehnten verlief die bauliche Entwicklung Eimeldingens zu einem Großteil in diesem, westlich der Bahn und der B 3 gelegenen Bereich. Dies führte dazu, dass das Gelände der Maschinenfabrik heute nahezu vollkommen von einer Wohnnutzung umschlossen wird. Bereits seit längerer Zeit ist die Gemeinde Eimeldingen bestrebt, die Maschinenfabrik zu verlagern, um das Gebiet ebenfalls einer Wohnnutzung zuzuführen. Inzwischen hat die Maschinenfabrik ihren Betrieb still gelegt, sodass die Fläche für eine Überplanung zur Verfügung steht.
- 1.2 Der Bebauungsplan "Eulenspiegel II" soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und Erschließung schaffen.

## **2 PLANUNGSZIELE**

Mit der Planung werden nach gegenwärtiger Sicht insbesondere folgende Einzelziele verfolgt:

- angemessene Umnutzung der Industriebrache „Maschinenfabrik“;
- Schaffung von Wohnraum vor allem für die ortsansässige Bevölkerung;
- Schutz des Außenbereichs vor weiterer Besiedlung durch Konzentration auf den Innenbereich;
- Wahrung des Ortsbilds und Formulierung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung.

## **3 STÄDTEBAULICHE LEITVORSTELLUNG**

- 3.1 Die städtebauliche Leitidee des Siedlungsentwurfs ist es, eine Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zu entwickeln. Dabei soll eine angemessene Verdichtung innerhalb einer aufgelockerten Siedlungsform erreicht werden.
- 3.2 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Eulenspiegel II besteht bereits ein Bebauungsplan (Bruckacker; Rechtskraft 31.03.1972), der im Jahr 1981 erweitert und geändert wurde (1. Änderung des Bebauungsplans „Bruckacker“, Rechtskraft 11.06.1981). Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Bruckacker“ entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Planungsabsichten, die sich durch die Stilllegung der Maschinenfabrik ergeben haben.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat sich dafür entschieden, den Überlagerungsbereich neu zu überplanen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Eulenspiegel II“ tritt der Bebauungsplan „Bruckacker“ einschließlich der 1. Änderung für diese Teilfläche außer Kraft.

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Seite 2 von 15

### **4 VERFAHREN**

#### **4.1 Bebauungsplanverfahren**

16.12.2004	Aufstellungsbeschluss
18.01.- 21.02.2005 (Planauslegung)	Frühzeitige Beteiligung der Bürger in Form einer Planauslegung und einer Informationsveranstaltung
25.01.2005 (Informationsveranstaltung)	
18.01.- 21.02.2005	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
03.03.2005	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
13.04. – 17.05.2005	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange
09.06.2005	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

Alle Rechtsgrundlagen im vorliegenden Bebauungsplan beziehen sich auf das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

#### **4.2 Sanierungsverfahren**

Bereits vor dem Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren wurde für das Gebiet der ehemaligen Maschinenfabrik ein förmliches Sanierungsverfahren gemäß § 136 BauGB eingeleitet.

### **5 LAGE DES PLANGEBIETS**

- 5.1 Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Eimeldingen und wird wie folgt begrenzt:
- im Westen (Silcherweg), Norden (Markgrafenstraße) und Osten (Im Bruckacker) durch bestehende Wohnbebauung und
  - im Süden durch das derzeit entstehende Wohngebiet Eulenspiegel.
- 5.2 Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

### **6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

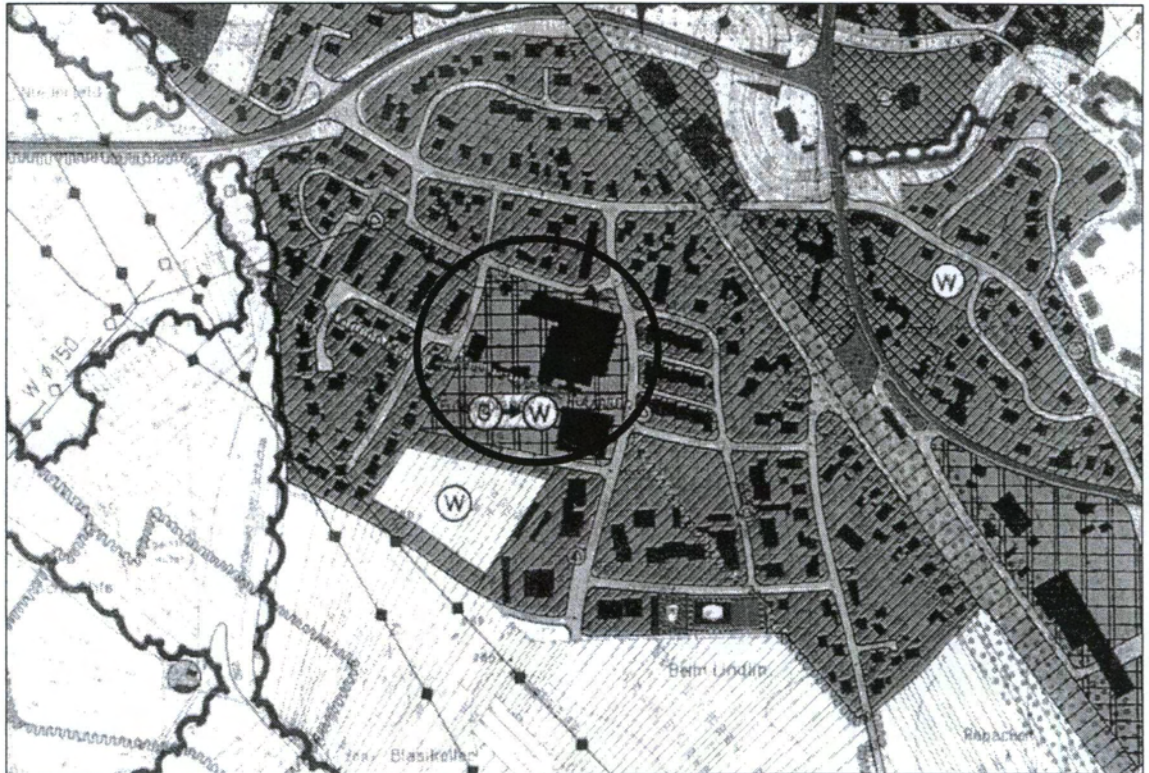
- 6.1 Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Vorderes Kandertal stellt das Gebiet des Bebauungsplans „Eulenspiegel II“ als bestehende Gewerbefläche dar, mit dem Entwicklungsziel, diese in eine Wohnbaufläche zu überführen. Die vorliegende Planungskonzeption entspricht damit den Vorgaben der übergeordne-



ten Planungen und kann damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

**6.2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan**

ohne Maßstab



**7 BEBAUUNG**

**7.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der angrenzenden und beabsichtigten baulichen Nutzung wird im gesamten Planungsbereich die Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Um den Gebietscharakter, der durch die umgebende Bebauung vorgegeben ist zu erhalten, und um ein relativ ruhiges Wohnen zu gewährleisten, sind die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur als Ausnahme zulässig.

Von den in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Plangebiet die Nutzungen nach § 4 (3) Nrn. 2 bis 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, um möglichen Nutzungskonflikten mit der geplanten Wohnbebauung vorzubeugen. Des weiteren sind diese Nutzungen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes und der von ihnen ausgehenden Emissionen (Geruch, Lärmbelästigung durch zu- und abfahrende Fahrzeuge) in dem geplanten Wohngebiet nicht erwünscht.

Um die aufgelockerte Wirkung der Bebauung zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der Baufenster und



**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Seite 4 von 15

der dafür vorgesehenen Zonen errichtet werden dürfen. Um einen übermäßigen „Wildwuchs“ von Nebenanlagen zu verhindern, wurden Nebenanlagen über 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt außerhalb der Baufenster ausgeschlossen.

**7.2 Beschränkung von Wohnungen**

Die Zahl der Wohnungen wird bei Einzelhäusern auf maximal zwei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt.

Diese Festsetzungen erfolgen, um Familienheime mit angemessenen Wohnungsgrößen zu sichern und Problemen, insbesondere bei der Unterbringung von Stellplätzen, entgegenzuwirken.

**7.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist mit Rücksicht auf die entstehenden Grundstücksgrößen und die beabsichtigte Bebauungsdichte gewählt worden. Die Geschossflächenzahlen (GFZ) orientieren sich an der angestrebten Geschossigkeit (2 Vollgeschosse).

Insgesamt sind sowohl die Dimensionen der umgebenden Bebauung, die Einbindung in die landschaftliche Umgebung sowie eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke für die jeweilig zulässigen GRZ und GFZ maßgebend.

Die Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen, der Dachneigung sowie den Abgrabungen und Aufschüttungen sollen eine insgesamt zusammenhängende Höhen- und Massenentwicklung der neu entstehenden Bebauung gewährleisten.

**8 ERSCHLIESSUNG**

**8.1 Verkehrserschließung**

Der westliche, nördliche und östliche Teil des Plangebietes ist bereits über den Silcherweg, die Markgrafenstraße und die Straße ‚Im Bruckacker‘ erschlossen.

Die Erschließung des inneren Teils des Baugebiets erfolgt ebenfalls über die Straße ‚Im Bruckacker‘ in Form eines Stiches und einer Verbindung zum Erschließungsansatz aus dem Gebiet Eulenspiegel (Akazienweg). Der Erschließungsstich soll als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) ausgebildet werden.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten geprüft (z.B. Stich vom Silcherweg; durchgehende Verbindung vom Silcherweg zur Straße ‚Im Bruckacker‘). Künftig soll insbesondere auf eine Anbindung an den Silcherweg verzichtet werden, da die verkehrliche Situation durch den Kurvenbereich relativ unübersichtlich ist und somit einen Gefahrenpunkt darstellen könnte.

**8.2 Wasserentsorgung**

Die geplante Entwässerung für die Erschließung entlang des Silcherwegs und der Markgrafenstraße erfolgt im Mischsystem. Die hier geplanten Baugrundstücke werden an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Der Bereich der geplanten Stichstraße wird im Trennsystem über den Akazienweg (Gebiet Eulenspiegel) entsorgt. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird der zent-



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Seite 5 von 15

ralen Regenwasserversickerungsanlage, die bereits für das Gebiet Eulenspiegel errichtet wurde, zugeführt.

Aufgrund des überalterten Regenwasserüberlaufs werden bereits derzeit hohe Mischwassermengen in die Kander entlastet. Um eine weitere Erhöhung der Mischwassermengen zu verhindern, wird künftig die Entlastungsschwelle erhöht, sodass die Entlastungshäufigkeit und- menge in die Kander gesenkt wird. Die Verbesserungsmaßnahmen beinhalten die 3-fache Erhöhung der bestehenden Entlastungsschwelle von einer Höhe von 0,15 m um 0,30 m auf eine Höhe von 0,45 m.

### **9 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss, wobei unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze ein Stellplatz je Wohnung nicht ausreicht. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Eulenspiegel II“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Zur Begründung der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eimeldingen verwiesen.

### **10 GRÜNORDNUNG**

#### **10.1 Allgemeines**

Nach der Neufassung des § 8 a BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. (5), (6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen in den folgenden Bereichen möglich:

- Landschaftsbild
- Wasserhaushalt und Bodenschutz
- Arten- und Biotopschutz
- Klima und Luft

#### **10.2 Bestandsanalyse**

Das Plangebiet wurde bisher als Maschinenfabrik genutzt und ist auf einer Fläche von ca. 11.500 m<sup>2</sup> fast vollständig durch Fabrikgebäude interne Straßen, Wege und Stellplätze versiegelt. Vorgesehen ist, die vorhandenen Fabrikgebäude vollständig zu entfernen, sowie eine Sanierung von möglicherweise belastetem Boden durchzuführen.



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Seite 6 von 15

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das geplante Allgemeine Wohngebiet, sowie Garagen-, Carpotzonen und Erschließungsflächen, entsteht eine maximale Versiegelung von 7.170 m<sup>2</sup>. Damit wird eine deutliche Verbesserung der heutigen Situation hinsichtlich der Schutzgüter **Boden** und **Wasser** erreicht.

Das Plangebiet weist aufgrund o.g. Nutzung keine Bedeutung für den **Arten** und **Biotopschutz** auf. Durch grünordnerische Festsetzungen wie Pflanzmaßnahmen und die Anlage von Gartenbereichen etc. werden zusätzliche Lebensräume vor allem für Insekten, Kleinsäuger und Vögel geschaffen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage hat das Plangebiet keine Auswirkungen auf das **Landschaftsbild**. Durch die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, sowie der vorgesehenen Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern erfährt insbesondere das Ortsbild in diesem Bereich gegenüber der heutigen Situation eine Aufwertung.

Für die **Erholung** hat das Plangebiet aufgrund der innerörtlichen Lage und bereits bestehenden bzw. geplanten Bebauung keine Bedeutung. Das örtliche **Klima** bzw. die Durchlüftung des Plangebiets wird sich durch die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern, der geringeren Versiegelung und vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen verbessern.

### 10.3 Grünordnerische Maßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die insgesamt zu einer deutlichen Verbesserung der heutigen Situation hinsichtlich o.g. Schutzgüter führen. Im Einzelnen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

#### 1. Boden

- Anlage der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen
- Hinweise zur Erhaltung des Bodens und der Sicherung der Bodenfunktionen

#### 2. Wasser

- Ausführung der Wege-, Hof-, und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen bzw. versickerungsfähiges Pflastersystem, Schotterrasen, wassergebundene Decke)
- Begrünung der Dächer von Carports, Garagen und sonstigen Nebengebäuden bei einer Dachneigung von 0° bis 10°
- Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen durch den Ausschluss von Kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern

#### 3. Klima/Luft

- Durchgrünung des Plangebiets mit Bäumen und Sträuchern
- Aufgelockerte Bebauung mit grundstücksbezogenen Baufenstern in Form von Einzel- und Doppelhäusern

#### 4. Pflanzen/Tiere/Biotope

- Pflanzgebot von heimischen Laubbäumen, hochstämmigen Obstbäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Seite 7 von 15

- Gestaltung und Unterhaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Gärten

5. Landschaftsbild

- Begrenzung von Einfriedigungen auf eine Höhe von 0,80 m sowie Sockeln und Mauern auf eine Höhe von 0,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen
- Ausschluss von Stacheldraht
- Zulässigkeit von Maschendraht- und Drahtzäunen nur mit Heckenhinterpflanzung
- Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen
- Beschränkung von Antennen bzw. Satellitenantennen
- Ausbildung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden als Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 45°

10.4 Resümee

Das Plangebiet ist durch bestehende Fabrikgebäude, interne Straßen, Wege und Stellplätze auf eine Fläche von ca. 11.500 m<sup>2</sup> bereits versiegelt. Demgegenüber steht eine maximale Versiegelung der geplanten Wohnbebauung incl. Nebenanlagen und Erschließungsflächen von ca. 7.170 m<sup>2</sup>.

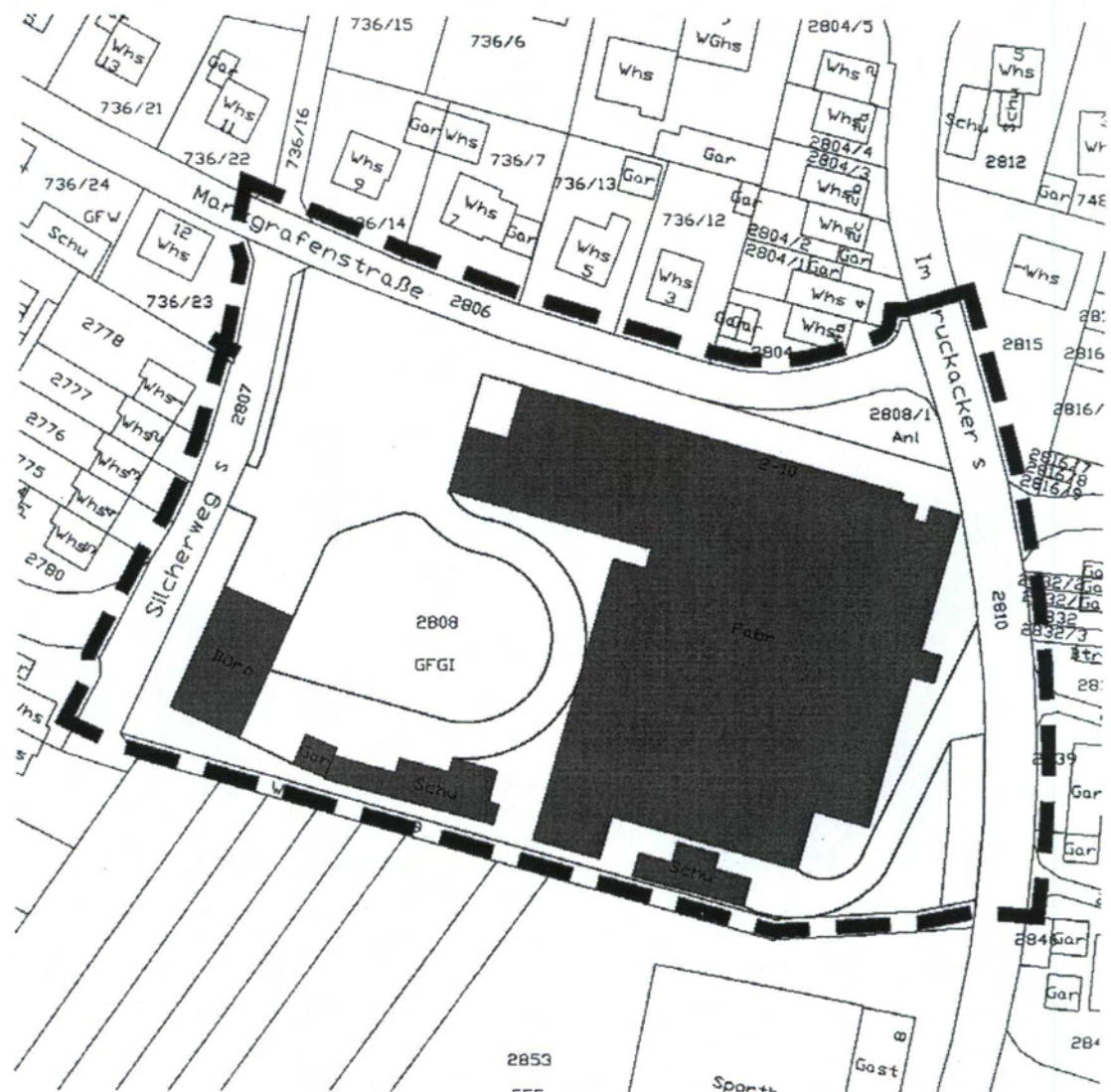
Durch die Festsetzungen der dargestellten Maßnahmen im Bebauungsplan wird insgesamt eine deutliche Verbesserung hinsichtlich der Schutzgüter Wasser und Boden, Arten und Biotope, Landschaftsbild, sowie Klima für das Plangebiet erreicht.

Somit kann der zu erwartende Eingriff im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich.

Die Belange der Umwelt in der dargestellten Form sind im Sinne des § 29 (1) BNatSchG und § 1a BauGB gegen die Belange einer für die Gemeinde bedeutsamen Entwicklung ordnungsgemäß abzuwägen. Nach Abwägung geht die Gemeinde Eimeldingen davon aus, dass die ökologischen Belange ausreichend berücksichtigt sind.



Bestandsanalyse M 1:1000



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Gebäude
- Verkehrsflächen
- Freiflächen mit keiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz



## **11 UMWELTBERICHT**

### **11.1 Allgemeines**

Nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist für Vorhaben bzw. Bebauungspläne ein Umweltbericht zu erstellen, in welchem aufgrund der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 BauGB die zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### **11.2 Art und Umfang des Vorhabens**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,41 ha liegt innerhalb des bebauten Ortsteils im Süden von Eimeldingen.

Vorgesehen ist, das Plangebiet aus einem bestehenden Gewerbegebiet entsprechend der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln.

Die vorhandenen Fabrikgebäude werden vollständig entfernt, sowie eine Sanierung von möglicherweise belastetem Boden durchgeführt.

Durch die Neubebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Garagen Nebengebäuden und deren Zufahren wird sich die Versiegelung gegenüber der Bestandssituation insgesamt um ca. 4.330 m<sup>2</sup> reduzieren.

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Silcherweg im Süden, Markgrafenstraße im Norden und im Bruckacker im Osten. Die innere Erschließung erfolgt über die Straße im Bruckacker in Form eines Stiches und einer Verbindung zum Erschließungsansatz aus dem Gebiet Eulenspiegel im Süden.

### **11.3 Untersuchungsraum**

Der engere Untersuchungsraum bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eulenspiegel II“. Der weitere Untersuchungsraum bezieht sich auf mögliche umweltrelevante Auswirkungen die über die direkten Eingriffe, d.h. über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehen.

### **11.4 Standortalternativen**

Grundsätzlich verpflichtet das BauGB zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die bauliche Entwicklung innerörtlichen Flächen, wie im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen, ökologisch sinnvoller ist, als am Ortsrand unverbauete Landschaft für neue Baugebiete in Anspruch zu nehmen. Daher ist die sog. Innenentwicklung an diesem Standort im Hinblick auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange zu begrüßen.

### **11.5 Bestands- und Konfliktanalyse**

Bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter wird nach insgesamt fünf Bewertungsstufen unterschieden:

- sehr geringe
- geringe
- mittlere



- hohe
- sehr hohe Bedeutung der jeweiligen Funktion.

#### Schutzgut Boden

Vom Ing. Büro Dames und Moore GmbH und Co. KG wurden 1998 Probebohrungen im Plangebiet durchgeführt. Ergebnis dieser Bohrungen war, dass es sich im Bereich der bestehenden Fabrikgebäude um Auffüllungen von Sanden und Kiesen bis zu einer Tiefe von 2,50 m handelt. In den tieferen Schichten wurden fein-mittelkiesige, schwach grobkiesige sowie schwach mittelsandige Böden angetroffen. Das Grundwasser wurde in einer Tiefe von ca. 22,0 m angebohrt.

Aufgrund der vorgenommenen Auffüllungen besitzt der Boden eine geringe Bedeutung für die ökologische Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Bodenfunktionen.

Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes (Allgemeines Wohngebiet) wird sich die Versiegelung durch Haupt- und Nebengebäude, Garagen und deren Zufahren sowie Erschließungsflächen gegenüber dem Bestand reduzieren. Des Weiteren werden Festsetzungen zur Verbesserung der Bodenstruktur durch Pflanzmaßnahmen und Hinweise zum Bodenschutz im Bebauungsplan getroffen. Somit wird im Hinblick auf das Schutzgut Boden eine Verbesserung gegenüber der jetzigen Situation erreicht.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

An der südlichen Grenze des Plangebiets grenzt die Wasserschutzgebietszone III b an.

Die Grundwasserfließrichtung ist West-Südwest.

Aufgrund des am 07.08.1998 gemessenen Grundwasserflurabstandes von ca. 22 m, (siehe Gutachten Ing. Dames und Moore GmbH und Co. KG) hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers auch im Hinblick auf die im Süden angrenzende Wasserschutzgebietszone III b infolge von möglichem Schadstoffeintrag und direkte Eingriffe z.B. während der Bauphase werden als gering eingestuft.

Durch die geringere Versiegelung ist im Plangebiet mit einer Erhöhung der Grundwasserneubildung zu rechnen.

Geplant ist, die vom Silcherweg und der Markgrafenstraße erschlossenen Grundstücke an die vorhandene Mischwasserkanalisation anzuschließen. Der südöstliche Bereich mit der geplanten Stichstraße wird im Trennsystem über den Akazienweg (Gebiet Eulenspiegel) entsorgt. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird der zentralen Regenwasserversickerungsanlage, die bereits für das südlich angrenzende Plangebiet Eulenspiegel errichtet wurde, angeschlossen. Dadurch kann das Oberflächenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

#### Schutzgut Klima/Luft

Das Planungsgebiet liegt im wärmebegünstigten Klima der Oberrheinebene. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9,3°C bei einer relativen Luftfeuchte von 80 %. In der Vegetationszeit von Mai bis Oktober werden im Mittel nahezu 16° erreicht. Dieser hohen Wärmegunst steht eine Kaltluftgefährdung in windarmen Strahlungsnächten gegen-



## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Seite 11 von 15

über. Diese Gefährdung durch Kaltluft nimmt in dem Maße ab, wie der Luftaustausch durch lokale Windsysteme stattfindet.

Gefördert durch hohe Sonneneinstrahlung und Windarmut kommt es oft zu Überhitzungen und Schwüle im Rheintal. Zu dieser Wärmebelastung kommt bei austauscharmen Wetterlagen, die durch Dunst und Nebel gekennzeichnet sind die Anreicherung der Luft mit Schadstoffen hinzu. Zur Vorbergzone hin nehmen diese belastenden Faktoren mit zunehmender Höhe in ihrer Wirkung ab.

Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest. Hinzu kommen West- und Ostwinde.

Die Niederschläge steigen von der Rheinaue mit rund 600 mm pro Jahr auf ca. 900 mm pro Jahr zum Schwarzwaldrand. Im Plangebiet liegen sie bei 784 mm im Jahr.

Bei einem nur schwach ausgeprägten Berg-Talwind-System ist die sommerliche Wärmebelastung sowie die lufthygienische Belastung während austauscharmer Wetterlagen als hoch einzuschätzen. Die Wärmebelastung wird sich durch die geplante Bebauung und Versiegelung durch Straßenflächen nicht erhöhen, da von einer geringeren Versiegelung der Flächen gegenüber dem Bestand ausgegangen werden kann. Eine Zunahme von Luftschadstoffen durch Verkehr und Heizungen wird nicht erwartet.

### Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird durch bereits bestehende Wohnstraßen erschlossen. Durch die geplante Wohnbebauung wird sich gegenüber der bestehenden Nutzung (Maschinenfabrik) die Lärmbelastung auf den Menschen im Umfeld des Plangebiets reduzieren. Eine Zunahme des KFZ -Verkehrs wird nicht erwartet, da eine betriebsbedingte Vorbelastung bereits vorhanden war.

Durch Eimeldingen verläuft die Bahnlinie Freiburg-Basel. Das Plangebiet liegt im Nordosten ca. 100 m von dieser Linie entfernt. Aufgrund bereits bestehender Bebauung und der Entfernung werden keine negativen Lärmeinwirkungen auf den Menschen im Plangebiet erwartet.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kandertal ist der gesamte südwestliche Teil von Eimeldingen bis zur Bahnlinie im Nordwesten bzw. Südosten, der Bundesstraße B 3 im Norden und der freien Landschaft im Westen und Süden als Wohnbaufläche dargestellt. Emittierende Gewerbebetriebe sind in der weiteren Umgebung nicht vorhanden. Insofern sind mögliche Lärm- und Schadstoffemissionen, die von diesen Nutzungen auf den Menschen ausgehen können, ausgeschlossen.

### Schutzgut Arten, Lebensgemeinschaften und Biotope

Das Plangebiet ist durch bestehende Gewerbebauten und Erschließungsflächen fast vollständig versiegelt. Nennenswerte Grünflächen sowie Bäume und Sträucher sind nicht vorhanden. Durch die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan werden neue Lebensräume insbesondere für Insekten, Kleinsäuger und Vögel geschaffen und somit eine deutliche Aufwertung bezüglich der Schutzgüter Arten, Lebensgemeinschaften und Biotope erreicht.

### Schutzgut Landschaft und Erholung

Mit dem Begriff Landschaft sind neben seiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (siehe oben) die ästhetischen Qualitäten des Untersuchungsraumes zu verstehen. Zusammenfassend werden diese Qualitäten mit dem Begriff Landschaftsbild beschrieben, in dem auch Stadtlandschaften und das Ortsbild miteinbezogen sind.



**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Seite 12 von 15

Das Plangebiet liegt im bebauten Innerortsbereich von Eimeldingen und ist bereits zu großen Teilen durch Fabrikgebäude bebaut, die im Rahmen der geplanten Wohnbebauung vollständig abgerissen werden.

Durch die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser sowie Durchgrünungsmaßnahmen wird das Ortsbild in diesem Bereich aufgewertet.

Für das Landschaftserleben und die Erholung hat das Plangebiet aufgrund der Lage keine Auswirkungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter wie Kultur- und Naturdenkmäler sind von besonderer kultureller Bedeutung. Zu den sonstigen Sachgütern zählen die gesellschaftlichen Werte, die z.B. eine hohe funktionale Bedeutung hatten oder noch haben. Dies können Gebäude bzw. Bauwerke sein, die aufgrund ihrer (ehemaligen) Funktionsbedeutung zu erhalten sind.

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.

**11.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Innerhalb des Plangebietes werden verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Dadurch wird insgesamt eine Verbesserung der heutigen Situation erreicht (siehe Ziffer 10 grünordnerischer Beitrag bzw. textliche Festsetzungen).

**11.7 Zusammenfassung**

Das bisher als Maschinenfabrik genutzte Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 1,41 ha ist bereits durch Gewerbegebäude (Maschinenfabrik) und Erschließungsflächen fast vollständig bebaut bzw. versiegelt. Diese wird sich durch die geplante Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Garagen Nebengebäuden und deren Zufahren um ca. 4.330 m<sup>2</sup> reduzieren. Damit wird eine deutliche Verbesserung insbesondere der Bodenfunktionen erreicht.

Das Grundwasser weist nach durchgeführten Probebohrungen einen Grundwasserflurabstand von ca. 22 m auf. Somit hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für den Grundwasserschutz. Die Empfindlichkeit des Grundwassers im Hinblick auf die im Süden angrenzende Wasserschutzgebietszone infolge von möglichem Schadstoffeintrag und direkter Eingriffe z.B. während der Bauphase werden als gering eingestuft. Durch die geringere Versiegelung und der geplanten Versickerung des Oberflächenwassers in einer Versickerungsanlage ist mit einer Erhöhung der Grundwasserneubildung zu rechnen.

Durch die geringere Versiegelung gegenüber der Bestandssituation wird sich die lokale Wärmebelastung nicht erhöhen. Eine Zunahme von Luftschadstoffen durch Verkehr und Heizungen wird nicht erwartet.

Durch die ehemalige Nutzung als Maschinenfabrik und der nun geplanten Wohnbebauung wird sich die Lärmbelastung durch diese Nutzungsänderung auf den Menschen im Umfeld des Plangebiets reduzieren. Eine Erhöhung des Straßenverkehrs ist nicht zu erwarten, da eine betriebsbedingte Vorbelastung bereits vorhanden war. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der Tatsache, dass die Bahnlinie Freiburg-Basel ca. 100 m vom Plangebiet entfernt ist, werden keine negativen Lärmeinwirkungen auf den Menschen im Plangebiet erwartet. Emittierende Gewerbebetriebe, die ne-



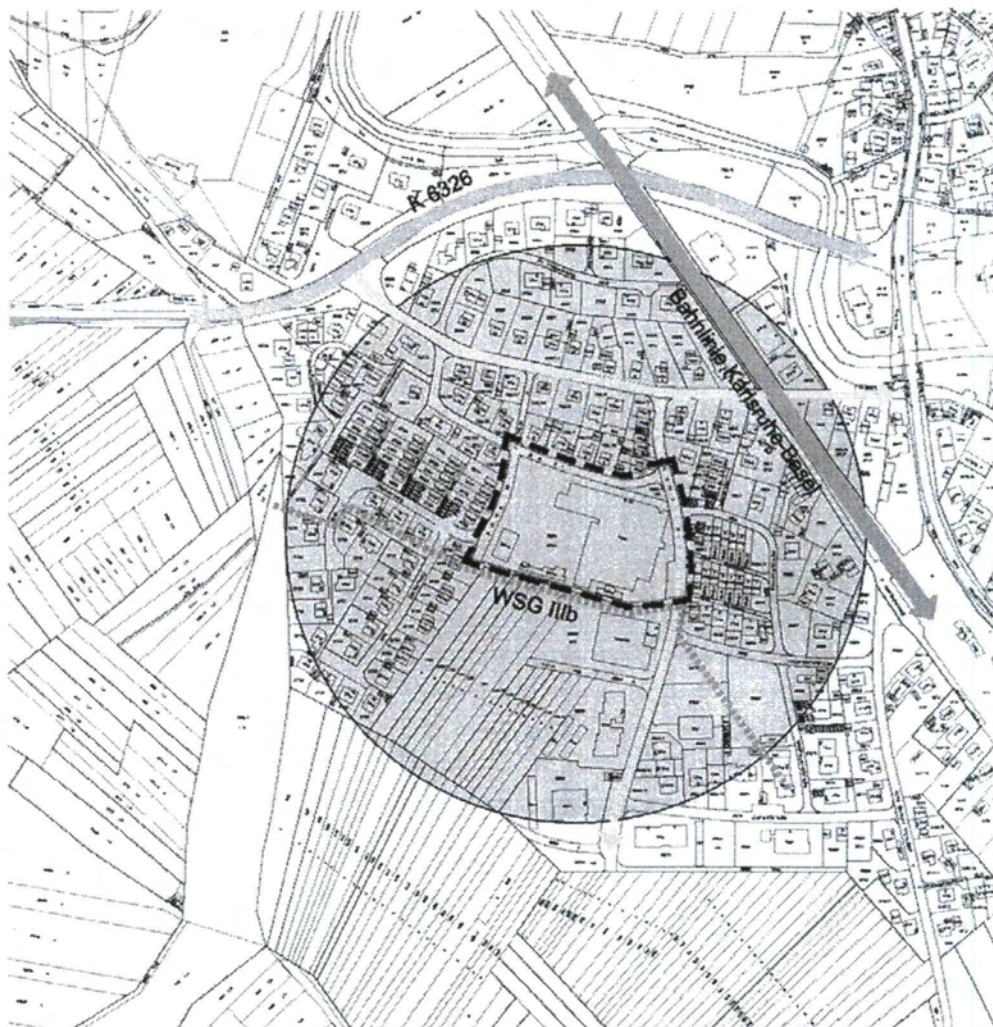
gativen Einfluss auf den Menschen haben könnten, sind im weiteren Umfeld des Plan-  
gebiets nicht vorhanden.

Im Plangebiet ist auf den nicht versiegelten Flächen kein nennenswerter Grünbestand  
vorhanden. Durch die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen wird eine deutliche  
Verbesserung bezüglich der Schutzgüter Arten, Lebensgemeinschaften und Biotope  
erreicht.

Durch den Abriss der bestehenden Gewerbebauten und der geplanten Wohnbebauung  
mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Durchgrünungsmaßnahmen erfährt insbesonde-  
re das Ortsbild gegenüber der heutigen Situation eine deutliche Verbesserung. Für das  
Landschaftserleben und die Erholung hat das Plangebiet aufgrund der innerörtlichen  
Lage keine Auswirkungen.

Kultur und Sachgüter werden durch die Planung nicht tangiert.

Untersuchungsraum mit dem Plangebiet M 1:5000



Legende:

- ■ Geltungsbereich Bebauungsplan
- Wohnen
- Mischnutzung
- Verkehrserschließung
- Bahnlinie
- Abgrenzung Wasserschutzgebietszone



**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Seite 15 von 15

**12 GESTALTUNG**

Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Gestaltung (Gebäudehöhen, Dachneigung, Firstrichtung sowie Materialien für Dächer etc.) erfolgen unter Berücksichtigung des bestehenden Ortsbildcharakters in Anpassung an die vorhandenen Merkmale der Siedlungsstruktur.

**13 BODENORDNUNG**

Für die Erschließung des Gebietes sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.

**14 ALTLASTEN**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Altlastenverdachtsfläche. Aus diesem Grund wurde ein Gutachten mit einer Beprobung (Freimessung) durchgeführt (Firma ILU-Luftanalytik GmbH Heitersheim vom 27.04.2005), welches zu dem Ergebnis gekommen ist, dass die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch eingehalten werden.

**15 FLÄCHENDATEN**

Geltungsbereich	ca. 1,41 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,05 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,36 ha

Eimeldingen, den **21. 06. 05**



Der Bürgermeister



Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten ■ Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17  
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de



Körber  
Barton  
Fahle ■

Der Planverfasser