

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und städtebauliche Projektentwicklung	2
1.2	Allgemeine Entwicklungs- und Planungsziele	4
1.3	Lage des Plangebiets und Bestandssituation	5
1.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB und Flächennutzungsplan	7
1.5	Geplanter Verfahrensablauf	8
2	Planungsinhalte	8
2.1	Städtebauliches und funktionales Gesamtkonzept	8
2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.3	Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Nebengebäude	10
2.4	Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung	10
3	Lärmgutachten	11
4	Umweltbelange	12
4.1	Bestandsanalyse und Entwicklungsziele	12
4.2	Abwägung der Umweltbelange	12
5	Ver- und Entsorgung und Bodenordnende Massnahmen	13
6	Städtebauliche Daten	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und städtebauliche Projektentwicklung

Die Gemeinde Eimeldingen hat im regionalen Wachstumsumfeld des Großraums Basel in den letzten Jahren eine beachtliche Standortentwicklung mit entsprechenden Bevölkerungs- und Siedlungszuwächsen erfahren. Neben dem neuen örtlichen Gewerbegebiet Reutacker, das am nordwestlichen Ortsrand in mehreren Abschnitten entwickelt wurde, wurden nach dem Gebiet „Ifang II“ in den 1990er Jahren neue Wohngebiete vor allem westlich der Bahn in den Bereichen „Eulenspiegel“ und auf den Konversionsflächen der ehemaligen Badischen Maschinenfabrik realisiert.

Die Reserveflächen für Wohnungsbau, die in dem seit circa 20 Jahren rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt sind, wurden damit vollständig aufgebraucht. Gleichwohl hält die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Eimeldingen unvermindert an. Schon im Jahre 2008 wurde sozusagen in informeller Vorbereitung der anstehenden Flächennutzungsplanfortschreibung des Gemeindeverwaltungsverbandes „Vorderes Kandertal“ ein ganzheitlicher Ortsentwicklungsplan erarbeitet und im Gemeinderat sowie in der Bürgerschaft diskutiert. In einer Vorschlagsliste wurden dabei auch mögliche Flächen für die Entwicklung künftiger Wohn- und Gewerbegebiete dargestellt und erörtert. Daneben wurden ab dem Jahr 2010 vor dem Hintergrund der landespolitischen Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Gemeindegebiet nach Möglichkeiten gesucht, das vorhandene Innenentwicklungspotential zu aktivieren. Der Gemeinderat hat die Verwaltung beauftragt, mögliche Baulücken in diesem Sinne zu ermitteln und zu untersuchen.

In den Blick kam sehr bald das Gelände an der Rebenstraße westlich der Gemeindeflächen der Stadt (Gemeindehalle, Schule und Feuerwehr) und nördlich des Wohngebiets „Ifang II“. Dieses Gelände, welches im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt ist, wurde mit diesem Ziel nie realisiert und zwischenzeitlich teilweise als Gärtnerei genutzt. Der Gärtnereibetrieb wird durch den Pächter der gemeindeeigenen Flächen aber in Kürze aufgegeben und das Grundstück freigemacht. Weitere Flächen gehören privaten Eigentümern.



Standort und Lage des Planungsgebiets im Ortsgefüge

Begründung

Seite 3 von 13

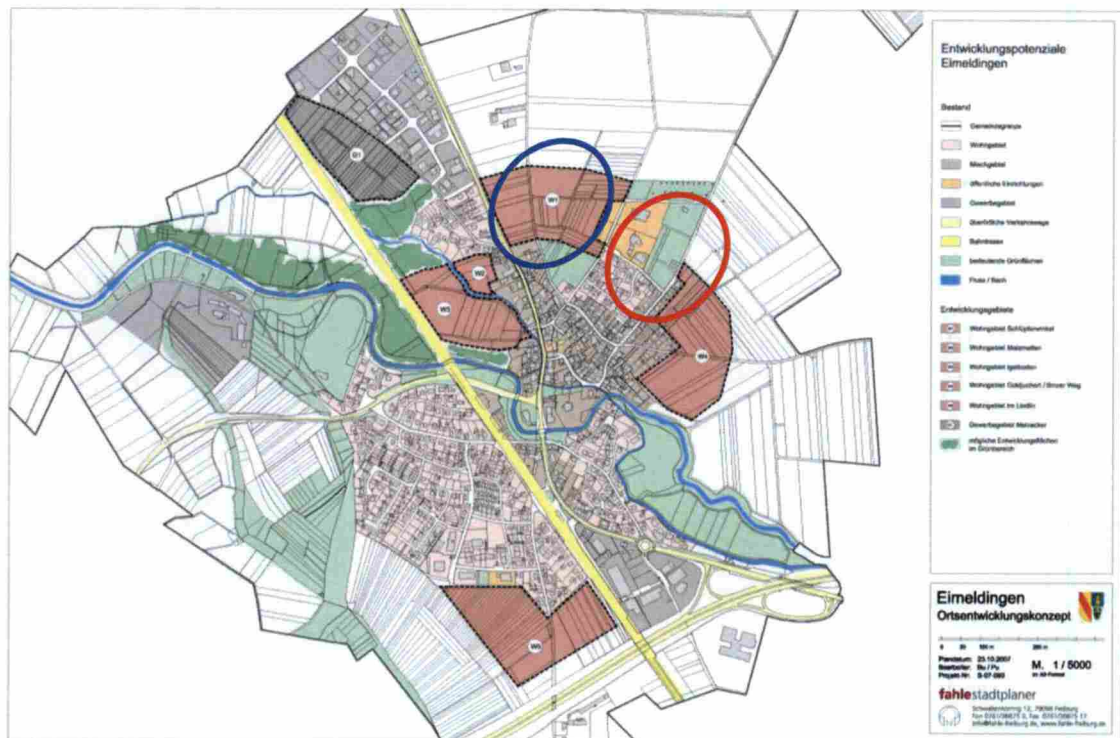
Im Oktober 2010 wurde die Verwaltung vom Gemeinderat beauftragt, für dieses Gebiet mit möglichen privaten Partnern (Grundstückseigentümer und Erschließungsträger) entsprechende Verhandlungen zu führen, mögliche Entwicklungskonzepte für ein Wohngebiet zu prüfen sowie Kostenschätzungen für Planung und Erschließung vorzunehmen. Zugleich wurden das Landratsamt und das Regierungspräsidium über die beabsichtigte Siedlungsentwicklung informiert und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen vorgeklärt. Parallel wuchs in dieser Zeit die Bewerberliste für Baugrundstücke in Eimeldingen.

Auch in fachlicher Hinsicht wurden bereits frühzeitig alternative Konzeptentwicklungen und Gutachten zu Einzelfragen erarbeitet. Hierzu gehörten verschiedene Planvarianten für unterschiedliche Abgrenzungen des Planungsbereichs, eine Voruntersuchung zur Lärmemission aus dem Betrieb des nördlich unmittelbar angrenzenden Tennisplatzes sowie verkehrsfunktionale Voreinschätzungen zur Erschließung des Gebiets. Prinzipiell hat sich dabei die Machbarkeit des Projekts erwiesen.

Allerdings löste der letzte Punkt Unsicherheiten in Teilen des Gemeinderats aus im Hinblick auf die Frage, ob die Dorfstraße in ihrer Dimensionierung und Gestaltung den durch eine Erschließung des geplanten Wohngebiets „Rebenstraße“ hervorgerufenen zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Diese Frage stand in engem Zusammenhang zu Entwicklungszielen aus dem oben genannten Ortsentwicklungsplan, welcher ein neues Wohngebiet „Schlüpferwinkel“ am nordwestlichen Siedlungsrand präferierte. Eine Erschließung dieses Gebiets westlich der Bundesstraße 3 bietet grundsätzlich die Möglichkeit, auch das neue Planungsgebiet „Rebenstraße“ sowie das bestehende Gebiet „Ifang II“ und auch die genannten Gemeinbedarfsflächen über die St. Florians Straße auf einer nördlichen Trasse an die B 3 neu anzuschließen und damit die bestehenden innerörtlichen Anschlüsse an die B 3 und insbesondere die Dorfstraße zu entlasten.



Anbindung und Äußere Erschließung des neuen Wohngebiets über die Dorfstraße und die Rebenstraße im Ortskern



Ortsentwicklungskonzept Eimeldingen 2008 mit Kennzeichnung der Planungsgebiete Rebenstraße (rot) und Schlüpfervinkel (blau)

In dieser Diskussion wurde die Grundsatzfrage gestellt, ob man nicht ganz auf die Entwicklung des Gebiets „Rebenstraße“ verzichten sollte, und stattdessen das Gebiet „Schlüpfervinkel“ planungsrechtlich in Angriff zu nehmen. In der Abwägung entschied man mehrheitlich, beides zu tun. Es soll zunächst das Gebiet „Rebengasse“ als zeitnah zu realisierendes Projekt der Innenentwicklung erschlossen werden und hierfür als äußere Erschließung die Dorfstraße genutzt werden. In der anstehenden Flächennutzungsplanfortschreibung soll zugleich das Gebiet „Schlüpfervinkel“ einschließlich des geplanten neuen Anschlusspunktes an die Bundesstraße 3 berücksichtigt werden.

Hiermit wird die aktuelle raumordnerische Forderung nach Innenentwicklung beispielhaft umgesetzt und zugleich die aktuell vorliegenden Nachfragen befriedigt und damit Einwohner am Ort gehalten beziehungsweise neu aufgenommen. Zugleich werden dabei zukünftige Entwicklungen nicht aus dem Auge verloren beziehungsweise verkehrsplanerisch schon jetzt einbezogen.

Nach langwierigen – schließlich erfolgreichen – Verhandlungen mit den privaten Grundstückseigentümern im Planungsgebiet sowie nach Auswahl und Beauftragung eines privaten Erschließungsträgers hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.06.2012 mit mehrheitlich getragenen Beschluss die Verwaltung beauftragt, das vorliegende Bebauungsplanverfahren für das Gebiet „Rebenstraße“ in die Wege zu leiten.

1.2 Allgemeine Entwicklungs- und Planungsziele

Allgemeines Entwicklungsziel ist die Schaffung von Wohnbauland für den aktuell vorliegenden und weiter zu erwartenden Bedarf insbesondere an Einfamilienhäusern unterschiedlicher Haustypen in der Gemeinde Eimeldingen. Der vorgesehene Standort

Begründung

Seite 5 von 13

eignet sich siedlungsstrukturell besonders gut, weil er – trotz der Lage am nördlichen Siedlungsrand in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern und den dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen sowie zu den Gemeinbedarfs- und Bildungseinrichtungen der Gemeinde liegt. Auch zum Bahnhof beträgt die Entfernung nur circa 8 Minuten Fußweg, die Erholungslandschaft der Vorbergzone schließt sich nördlich unmittelbar an. Wenngleich keine Baulücke im inneren Siedlungsbereich, so stellt diese Fläche bezüglich ihrer funktionalen und siedlungsstrukturellen Umgebung eine sinnvolle ortskernahe Arrondierung dar. Aufgrund der Vornutzung und der gebauten Umgebung hat das Landratsamt diese Fläche planungsrechtlich als „Fläche der Innenentwicklung“ eingestuft.

Das geplante Wohngebiet „Rebenstraße“ mit einer Gesamtfläche von circa 1,5 ha soll Flächen für vorwiegend Einfamilienhausbauten vor allem als Einzelhäuser erschließen. Im südlichen Bereich an der Kreuzung von Rebenstraße und St. Florians Weg befindet sich ein geeignetes Grundstück für zwei Doppelhäuser. Westlich des Feuerwehrgebäudes ergibt sich die Möglichkeit, das Grundstück der Feuerwehr geringfügig zu erweitern, um zukünftigen Ergänzungsflächen für zum Beispiel eine zusätzliche Fahrzeughalle oder Abstellplätze Raum zu schaffen.

Die konkreten städtebaulichen Ziele können für den Bebauungsplanbereich und dessen Umgebung wie folgt zusammengefasst werden:

- Schaffung von hochwertigem Wohnraum in relativ zentraler Ortslage zur Befriedigung des Bedarfs an Wohnungen in der stabilen Wirtschaftsregion Basel und unter besonderer Berücksichtigung der anhaltenden Nachfrage von Wohnungen in der Gemeinde Eimeldingen
- Städtebauliche Nutzung eines ortskernnahen Innenbereichsbereichs bei gleichzeitiger Eindämmung des aktuellen Landschaftsverbrauchs an den weiteren Siedlungsrändern
- Schaffung eines orientierungsleichten und ökonomischen inneren Erschließungssystems und Ertüchtigung der Rebenstraße als äußere Erschließung
- Vor allem Angebot an Grundstücksflächen für Einzelhäuser in der Größenordnung von 500 bis 600 m² und Doppelhaushälften von 250 bis 300 m²
- Orientierung der Gebäude vorzugsweise nach Süden (Dachflächen)
- Erschließung der Grundstücke (Garagen, Stellplätze) vorzugsweise von Norden
- Intensive Begrünung des Planungsgebiets, insbesondere zum Tennisplatz und zu den Gemeinbedarfseinrichtungen
- Angemessene Lärmschutzeinrichtungen insbesondere zum Tennisplatz, aber auch zu den Gemeinbedarfseinrichtungen
- Prüfung der Erschließungsfunktion der Dorfstraße auch für das neue Gebiet, gegebenenfalls vorsorgliche Maßnahmen (außerhalb des Plangebiets).

1.3 Lage des Plangebiets und Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich auf einer ebenen Fläche am nordöstlichen Siedlungsrand von Eimeldingen. Im Norden grenzt eine Tennisanlage mit vier Plätzen an das Planungsgebiet an, weiter nördlich befindet sich ein Kleingartengebiet. Im Westen befinden sich die Gebäude und Freianlagen der Reblandhalle, der „verlässlichen Grundschule“ und der Feuerwehr. Im Süden befindet sich das in den 1990er Jahren erschlossene Wohngebiet „Ifang II“ südlich der St. Florians Straße.

Begründung

Seite 6 von 13

Der nördliche Bereich des Planungsgebiets wird noch als Gärtnerei genutzt, im südlichen Bereich befinden sich ein älteres Wohngebäude und Garten- sowie Obstbaumflächen. Östlich der Rebenstraße befinden sich einige wenige Wohnhäuser und eine Tierarztpraxis.



Planungsgebiet als Luftbild

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung des Geltungsbereichs.



1.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB und Flächennutzungsplan

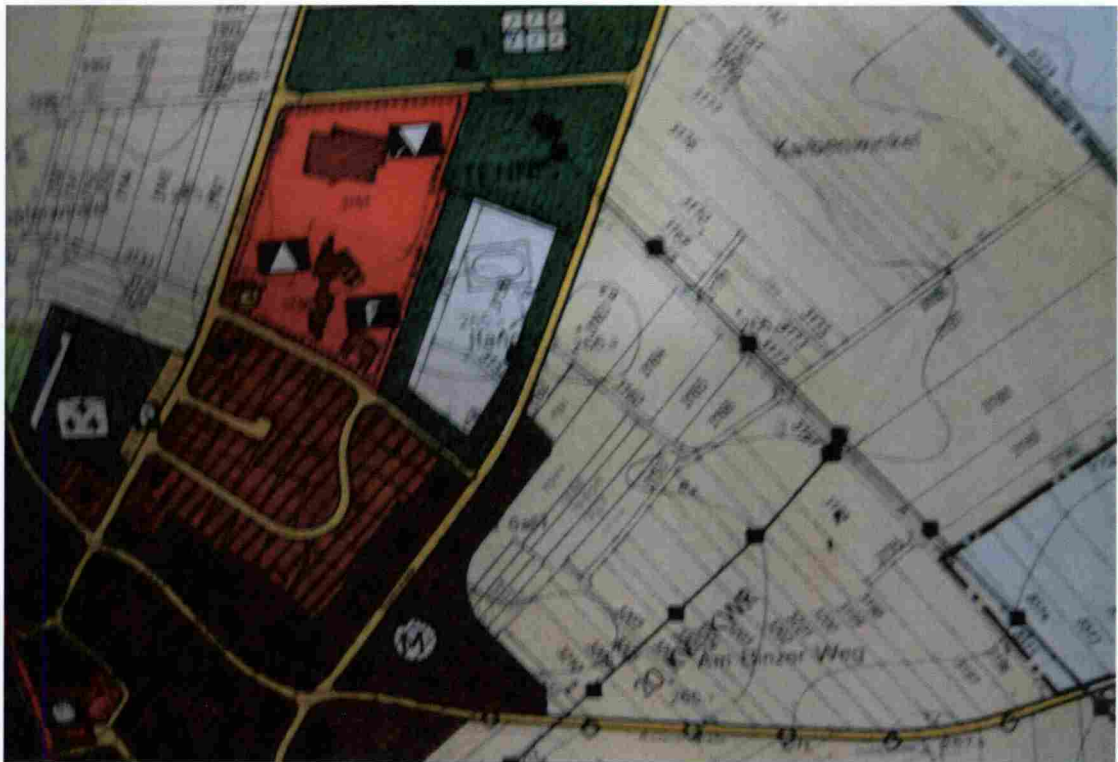
Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z. B. für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem sogenannten „Beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen solchen Bereich der Innenentwicklung, bei dem eine Freiflächenbrache städtebaulich neu geordnet wird.

Voraussetzung für das Beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Im vorliegenden Fall hat das Planungsgebiet eine Gesamtfläche von brutto circa 8.000 m² und liegt damit deutlich unter dem Grenzwert.

Weiterhin wird mit der Bebauungsplanaufstellung kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vor.

Hiermit sind alle Voraussetzungen für die Anwendung eines Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB gegeben. Ein vorgezogenes, sozusagen informelles Beteiligungsverfahren der Betroffenen, der Öffentlichkeit sowie thematisch relevanter Behörden wird allerdings durchgeführt, um in diesem Anhörungsverfahren alle wesentlichen Abwägungsaspekte frühzeitig zu erfassen und für die Offenlage aufzubereiten.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Vorderes Kandertal“ ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss entsprechend berichtigt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

1.5 Geplanter Verfahrensablauf

- 26.07.2012 Der Gemeinderat der Gemeinde beschließt in öffentlicher Sitzung, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Rebenstraße“ aufzustellen, billigt das Planungskonzept und beschließt die Frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden.
- September 2012 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange.
- 18.04.2013 Der Gemeinderat behandelt die eingeholten Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften „Rebenstraße“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
- 21.05.-21.06.2013 Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB.
- 21.05.-21.06.2013 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- 27.06.2013 Im Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den **Bebauungsplan „Rebenstraße“** mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 PLANUNGSINHALTE

2.1 Städtebauliches und funktionales Gesamtkonzept



Städtebaulicher Vorentwurf als Gestaltungsplan

Begründung

Seite 9 von 13

Das städtebauliche Gesamtkonzept verfolgt ein klares, orientierungsleichtes Konzept der Erschließung, Freiraumstruktur und Flächenparzellierung. Eine äußere Straßenerschließung erfolgt sowohl durch die Rebenstraße als auch durch die St. Florians Straße. Der innere Erschließungswinkel soll als verkehrsberuhigte Wohnstraße ausgebildet werden.

Die Baustruktur des neuen Wohngebiets orientiert sich an der überwiegenden Nachfrage nach Einfamilienhausformen als Einzel- und Doppelhäuser und entspricht damit der umgebenden Siedlungsstruktur. Eine gewisse Konzentration der Baumasse erfolgt im Kreuzungsbereich Rebenstraße / St. Florians Straße in Form der Doppelhäuser. Nach Westen lockert die Baustruktur auf und wird im Übergangsbereich zu den öffentlichen Gemeinbedarfsgrundstücken gestaltet. Es besteht die Möglichkeit, alle Gebäude traufseitig nach Süden zu orientieren und damit die aktive Solarenergienutzung erleichtern.

Die Straßenräume sollen folgende Querschnitte haben: Rebenstraße in neuer Ordnung und Gestaltung mit 5.0 m breiter Fahrbahn und westlichem Gehweg mit 1.5 m Breite, Innere Erschließungsstraße als Mischfläche mit 5.0 m Breite. Die Kreuzungs- und Einmündungsbereiche werden gestalterisch besonders behandelt und aufgepflastert.

Die circa 3 m hohe Lärmschutzwand zu den Tennisplätzen wird möglichst nahe an den Sportflächen angeordnet und zum Wohngebiet hin begrünt,

Für die Feuerwehr ist eine Erweiterungsfläche vorgesehen.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden und dient vorwiegend dem Wohnen. Formal nach der BauNVO auszuschließen sind flächenintensive und den Verkehr belastende Nutzungen wie Gartenbaubetriebe oder Tankstellen, die sich in diesem Gebiet ohnehin nicht ansiedeln würden.

Für den gesamten Bereich der Wohnungsbauten ist eine zweigeschossige Bauweise (zuzüglich Dach- beziehungsweise Attikageschosse als „nicht anrechenbare Vollgeschosse“ im planungsrechtlichen Sinne) vorgesehen. Die im Lageplan des städtebaulichen Vorentwurfs dargestellte Anordnung und Gliederung der Baukörper kann dabei variieren.

Im Offenlageentwurf des Bebauungsplanes sind Baufenster festgesetzt, welche die angestrebte städtebauliche und hochbauliche Anordnung der Gebäude definieren, dabei aber Spielräume für eine endgültige Ausprägung und Gestaltung der Baukörper zulassen. Die Baufenster werden darüber hinaus so großzügig bemessen, dass die Ausrichtung der Längsseiten beziehungsweise Trauf und Firstrichtungen der Gebäude in beide Richtungen möglich sind sowie auch ein Spielraum für untergeordnete Bauteile gegeben ist.

Prinzipiell wird eine Ausnutzungsziffer für die Bruttogeschossflächen von insgesamt unter 0,8 der Nettogrundstücksflächen angestrebt, wobei die planungsrechtlich nicht anrechenbaren Flächen von Dachgeschossebenen außen vor bleiben. Entsprechend der Gebäudedimensionierung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 festgesetzt. Hierbei sind die Flächen für Garagen und sonstige Nebenanlagen nicht mit einbezogen, für die eine Überschreitung von 50% bereits im Gesetz vorgesehen ist.

2.3 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Nebengebäude

Garagen, Carports und Stellplätze sollen zum Schutz der Freiraumqualität nur in klar definierten Bereichen zulässig und in der Höhe begrenzt sein. Die Größe der zulässigen Nebenanlagen außerhalb der Baufenster soll zum Schutz der Freibereiche eingeschränkt werden.

Zur Sicherstellung eines qualitativollen offenen Straßenraums sollen die hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen einen Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

2.4 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Es werden gestalterische Vorschriften zu Dächern, unbebauten Freiflächen, Einfriedungen, Stützmauern, Antennen und Freileitungen etc. festgesetzt, die einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen Kontext dienen sollen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt.



Planzeichnung des Bebauungsplanes

3 LÄRMGUTACHTEN

Vom Büro Fichtner Water and Transportation in Freiburg wurde ein Lärmgutachten insbesondere hinsichtlich der Emissionen des Tennisplatzes sowie auch der westlich angrenzenden Gemeinbedarfsflächen erarbeitet (siehe Anlage 1). Nachfolgend sind die Ergebnisse zusammengefasst.

Das geplante Gebiet grenzt an bestehende Wohngebäude, eine Schule, eine Feuerwehrstation, eine Mehrzweckhalle und einen Tennisplatz. Neben den genannten direkt angrenzenden Nutzungen können auch durch weiter entfernte Verkehrswege (Rheintalbahn, A 98) relevante Lärmbeeinträchtigungen im Gebiet entstehen. Um die Veränderung der Verkehrslärmsituation für bestehende Wohnhäuser durch die Planungen im Bereich des Plangebietes „Rebenstraße“ einschätzen zu können, wurde für den Nullfall ohne die geplante Bebauung und den Planfall einschließlich der neuen Nutzungen die Immissionen für Einzelpunkte an bestehenden Gebäude ermittelt.

Aus den Ergebnissen ist zu erkennen, dass sich durch die Nutzungen im Plangebiet für die Umgebung keine wesentlichen Änderungen der Verkehrslärmsituation einstellen. Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel nachts durch die von der Rheintalbahn ausgehenden Emissionen über den Orientierungswerten der DIN 18005. Auch die jeweils 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden teilweise überschritten. Für diese Bereiche werden im Bebauungsplan Vorgaben zur Grundrissgestaltung und zur Schalldämmung an den Außenbauteilen von Schlafräumen vorgesehen.

Das Plangebiet grenzt an verschiedene Sportanlagen (Tennisplätze, Beachvolleyball, Bolzplatz). Es war zu prüfen, ob Konflikte zwischen den künftig benachbarten Nutzungen zu erwarten sind. Dafür wurden zum einen für die regelmäßige Nutzung und zum anderen für seltene Ereignisse die Immissionen an den geplanten Gebäuden ermittelt. Aus den Ergebnissen konnte abgeleitet werden, dass vor allem aus der Nutzung der Tennisplätze Lärmbeeinträchtigungen hervorgerufen werden, die nach den Bewertungsgrundsätzen der Sportanlagenlärmenschutzverordnung (18. BImSchV) nicht ohne Schutzmaßnahmen mit der geplanten Wohnbebauung verträglich sind.

Deshalb wurde eine Lärmschutzwand am Rand des Tennisgeländes dimensioniert. Mit einer Höhe von 3 m über dem Niveau der Tennisplätze werden die Lärmimmissionen im Plangebiet so verringert, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Die ermittelten Überschreitungen liegen unter 5 dB(A) und beschränken sich auf einzelne Geschosse. Da somit die Richtwerte für Mischgebiete durchweg eingehalten werden und an den Gebäuden ein architektonischer Selbstschutz durch passive Schutzmaßnahmen möglich ist, können die Sportlärmimmissionen nach den Beurteilungsgrundsätzen eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts (BVERWG 1999) als mit der geplanten Nutzung verträglich eingestuft werden. Dies bedarf aber eine planerische Abwägung der planaufstellenden Gemeinde.

Bei Veranstaltungen in der Reblandhalle können nachts durch den Parkierungsverkehr und Besucher im Außenbereich der Halle leichte Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie entstehen. Zur Vermeidung der Überschreitungen wurden zwei Lärmschutzvarianten (an den Lärmquellen, am Baugebiet) geprüft. Aus den Ergebnissen ist zu erkennen, dass sich ein Lärmschutz nahe der Lärmquellen mit deutlich geringerem Aufwand realisieren lässt und deshalb zu empfehlen ist. Im Zuge der Fortführung der Planungen sind grundsätzlich auch andere abschirmende bauliche Anlagen mit gleicher Wirkung möglich.

Zudem wurden auch die Geräusche Beurteilungsgrundlage zwingend vorgeschrieben ist, erfolgte die Prüfung hilfsweise nach ausgehend vom südwestlich angrenzenden Feuerwehrgelände untersucht. Da keine TA Lärm. Bei dem bislang ausgeführten Übungsbetrieb in den Abendstunden können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet eingehalten werden. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Einsätze der Feuerwehr sind, wie auch die Geräusche der Kinder aus dem Schulbetrieb nicht als schädliche Umweltauswirkung zu betrachten und nicht durch Immissionsrichtwerte begrenzt. Im vorliegenden Fall ist auch nicht erkennbar, dass im Plangebiet daraus gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen hervorgehen.

Mit den empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen (aktiver Lärmschutz in Richtung der Tennisplätze und an der Rebandhalle sowie passiver Lärmschutz an einzelnen Gebäudefassaden) wird im Baugebiet „Rebenstraße“ eine mit der geplanten Nutzung verträgliche Lärmsituation erreicht.

4 UMWELTBELANGE

4.1 Bestandsanalyse und Entwicklungsziele

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist weder eine formelle Umweltprüfung noch eine ökologische Eingriffs- / Ausgleichs Bilanzierung erforderlich. Gleichwohl werden im als Anlage beigefügten Grünordnungsplan die Schutzgüter der Umweltprüfung in einer „einfachen“ Behandlung der Umweltbelange dargestellt.

Der Standort ist geprägt durch eine bislang durch eine Gärtnerei genutzte Freiflächenbrache in relativ innerörtlicher Lage. Schutzgüter aus dem Bereich der Natur und Landschaftsökologie sind voraussichtlich nicht wesentlich betroffen. Das Büro Rapp Regioplan aus Lörrach hat eine Artenschutzrechtliche Habitat Potentialuntersuchung sowie einen Grünordnungsplan erarbeitet (siehe Anlage 2 und 3).

Im Offenlageentwurf wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen zur Grüngestaltung der privaten Grün- und Aufenthaltsflächen im Quartier.

4.2 Abwägung der Umweltbelange

Im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet Maßnahmen vor, die insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Erholung, Klima und Luft nur äußerst geringfügig zu Beeinträchtigungen führen. Um die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes im Hinblick auf diese Schutzgüter zu berücksichtigen, sollen folgende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Ausführung von Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung
- Verbot unbeschichteter kupfer-, zink- oder bleigedeckter Dächer zum Schutz des Bodens vor Kontamination mit Metallionen
- Begrünung von Dachflächen
- Pflanzgebot zur Begrünung des Plangebiets mit heimischen Laubgehölzen
- Pflanzgebot im Bereich der privaten Stellplatzflächen

Begründung

Seite 13 von 13

Die Inhalte und Empfehlungen des Grünordnungsplanes wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Das Artenschutzgutachten kommt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lörrach zum Ergebnis, dass die mit dem Bebauungsplanverfahren verbundenen Eingriffe in Brut-, Deckungs- und Nahrungsflächen für streng oder besonders geschützte Vogelarten artenschutzfachlich unbedeutend sind. Es sind damit keine erheblichen Konflikte zu erwarten.

5 VER- UND ENTSORGUNG UND BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger innerhalb deren Versorgungsauftrages auf eigene Verantwortung und soll bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt in einem Trennsystem.

Bezüglich der Regenwasserbeseitigung wird eine Rückhaltung auf den privaten Flächen festgesetzt um eine unzulässige Belastung des Kanalnetzes und damit eine Verschärfung der Hochwasserproblematik auszuschließen. Die technischen Möglichkeiten hierfür wurden geprüft.

Zur Verwirklichung des Baugebiets und eine zweckentsprechende Grundstücksordnung sind keine bodenordnende Maßnahmen notwendig.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca. 1,4 ha
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,1 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,05 ha
Verkehrsfläche Straße und Gehweg	ca. 0,25 ha

Eimeldingen, den **03. Juli 2013**


Merstetter, Bürgermeister
Der Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwalbenterrug 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser