

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.2	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	2
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4	Verfahren.....	5
1.5	Verfahrensablauf.....	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG.....	6
2.1	Städtebau	6
2.2	Ver- und Entsorgungskonzept.....	7
2.3	Lärmemissionen	9
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	10
3.3	Garagen, Carports und Stellplätze.....	10
3.4	Nebenanlagen	10
3.5	Anzahl der Wohnungen.....	11
3.6	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	11
3.7	Stellplatzverpflichtung	11
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
3.9	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
3.10	Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung	12
3.11	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	12
4	VERKEHRSERSCHLIESSUNG.....	12
5	BODENORDNUNG.....	13
6	KOMPENSATIONSMASSNAHMEN UND EXTERNER AUSGLEICH	13
7	STÄDTEBAULICHE DATEN	14
8	KOSTEN.....	14

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Zentrum für Kommunale Infrastruktur“ aus dem Jahr 2006 umfasst am nördlichen Bebauungsrand von Oberhausen bereits verschiedene gemeindliche und gewerbliche Nutzungen. Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans ist bereits ein Allgemeines Wohngebiet realisiert worden.

2011 wurde der Bebauungsplan „Bürgerzentrum“ rechtskräftig, der den nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplans „Zentrum für Kommunale Infrastruktur“ überlagert und weitere östlich angrenzende Flächen einbezieht. Anlass für den Bebauungsplan war die Erweiterung des bestehenden Angebotes an Gemeinbedarfseinrichtungen um Kinderbetreuung, Begegnungszentrum und betreutes Wohnen. Im Zuge dieses Verfahrens wurde auch die städtebauliche Konzeption des ursprünglichen Bebauungsplanes neu überdacht und verändert.

Durch den Bebauungsplan „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“ (Rechtskraft 2012) wurde die Wohnbebauung nach Nordosten hin fortgeführt. Mit dem Bebauungsplan bestand somit die Möglichkeit, die Lücke nach Nordosten hin zu schließen und damit den Bebauungsrand von Oberhausen zu komplettieren.

Aufgrund der weiter anhaltenden, starken Nachfrage nach Baugrundstücken, soll nun auch der östliche Bereich zwischen der Wislaer Straße und der Herbolzheimer Straße wohnbaulich entwickelt werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Rebbürgerfeld III aus dem Jahr 1994 blieb diese Fläche vermutlich aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet unberücksichtigt. Da dadurch jedoch kein planungsrechtlicher Konflikt entsteht, steht eine Entwicklung dieser Fläche nichts entgegen.

Kurz zusammengefasst werden folgende Planungsziele mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rebbürgerfeld III“ verfolgt:

- Reduzierung des wohnbaulichen Siedlungsdrucks der Gemeinde Rheinhausen durch Ausweisung von zusätzlichem Bauland
- Geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Siedlungsbestands der Gemeinde Rheinhausen in Übereinstimmung mit dem umliegenden Siedlungsbestand
- Neugestaltung und Sicherung der inneren Erschließung des Plangebietes

1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das derzeit ungenutzte, ca. 0,42 ha große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Bebauungsrand von Oberhausen und wird im Südosten durch die Herbolzheimer Straße begrenzt und reicht im Nordosten fast bis an die Wislaer Straße heran. Im Westen schließt die Wohnbebauung des bestehenden Bebauungsplanes „Rebbürgerfeld III“ an, welcher mit der hiesigen Planung überlagert wird.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 5148, 5185, 5268 sowie einen Teil des Flurstücks 5247.

BEGRÜNDUNG

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen:



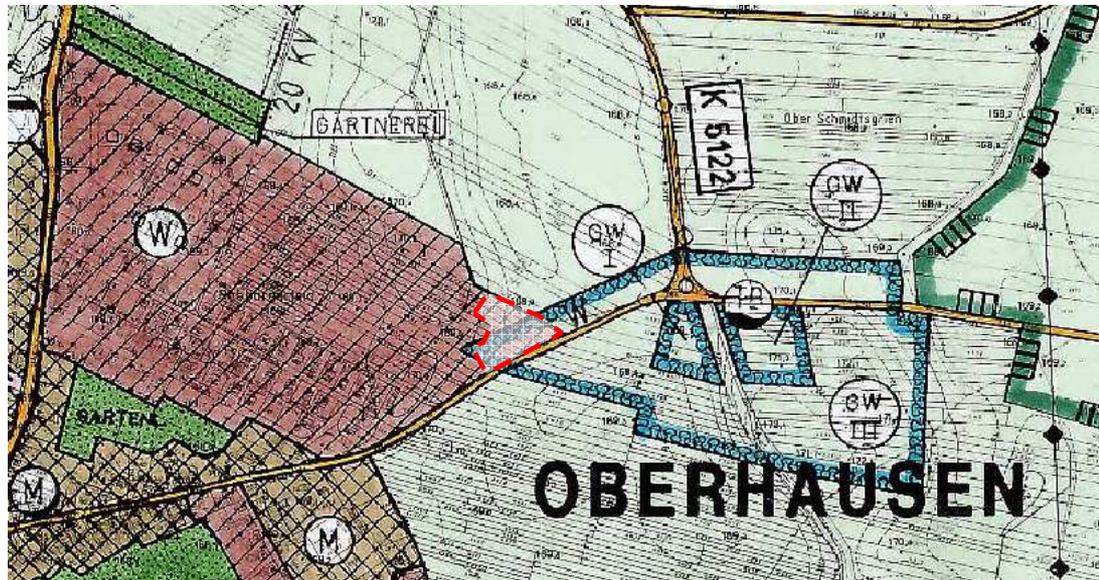
Lage des Plangebiets im Katasterauszug



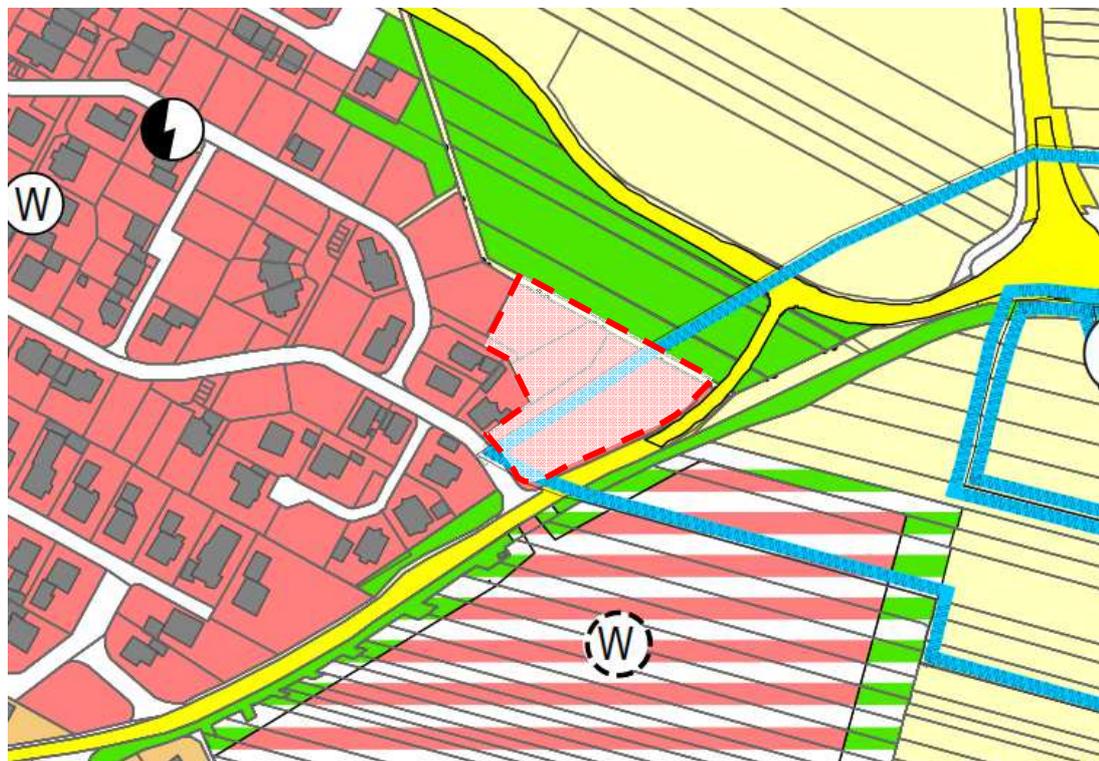
Lage des Plangebiets im Luftbild

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen - Herbolzheim wurde am 30.01.2003 vom Landratsamt Emmendingen genehmigt.



Seitdem wurde der Flächennutzungsplan mehrfach punktuell für Bereiche der verschiedenen Gemeinden geändert. Für den Bereich zwischen Ober- und Niederhausen wurden aufgrund der Entwicklung einer neuen, gemeinsamen Ortsmitte für Rheinhausen mehrere Änderungen durchgeführt; die 8. Änderung betraf die Fläche des Bebauungsplanes „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“.



Ausschnitt aus dem aktuellen, geänderten Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (rote Linie; Digitalisierung besitzt keine Rechtswirksamkeit).

BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan „Rebbürgerfeld III“ wird aus dem am 30.01.2003 vom Landratsamt Emmendingen genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Die aktuelle Änderung des Flächennutzungsplans betrifft nicht das Gebiet „Rebbürgerfeld III“.

1.4 Verfahren

Bebauungspläne der Innenentwicklung können nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Bei ca. 15.000 m² Baugebietsfläche und GRZ 0,4 liegt die zulässige Grundfläche unter 6.000 m² und somit deutlich unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes.

Bei der Flächenberechnung sind neben dem Bebauungsplan „Rebbürgerfeld III“ auch Bebauungspläne zu berücksichtigen, die kumulativ in engem zeitlichem, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen. Da keine weiteren Bebauungspläne diese Kriterien erfüllen, steht die „Kumulationsregel“ der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht entgegen.

Der Bebauungsplan „Rebbürgerfeld III“ trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei, sodass auch diesem Belang Rechnung getragen wird. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Nahegelegene FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung, die formelle Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² ist auch die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig. Artenschutzrechtliche Belange sind auch im Verfahren nach § 13a BauGB zu berücksichtigen, stehen der Planung jedoch nicht entgegen.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 14

1.5 Verfahrensablauf

26.04.2017	Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinhausen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Rebbürgerfeld III“
26.04.2017	Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinhausen billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
___. __. ____ bis ___. __. ____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom ___. __. ____ mit Frist bis ___. __. ____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
___. __. ____	Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Gemeinde Rheinhausen beschließt gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan „Rebbürgerfeld III“ als Satzung

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Das Gebiet soll insbesondere unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte einer Wohnbebauung zugeführt werden.

2.1 Städtebau

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein Städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der eine flächensparende Erschließung und eine hohe Wohnqualität sicherstellen soll.

Die städtebauliche Struktur des Baugebiets orientiert sich an der anhaltend hohen Nachfrage nach vor allem Einfamilienhäusern und an der bereits vorhandenen, überwiegend kleinteiligen Bebauung westlich des Plangebiets. Diese wird nun im östlichen Bereich aufgenommen und ergänzt. Zur Eingrünung des Ortsrandes soll der bereits bestehende Grünstreifen entlang der Herbolzheimer Straße erhalten werden.



Städtebaulicher Entwurf

2.2 Ver- und Entsorgungskonzept

2.2.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Wohngebietes Rebbürgerfeld III erfolgt im Trennsystem. Der bestehende Schmutzwasserkanal im Kastanienweg entwässert in die Kläranlage der Gemeinde im OT Niederhausen. Der bestehende Regenwasserkanal im Kastanienweg entwässert mit einer eigenen Einleitstelle in den Inneren Rhein.

Trassen und Tiefenlage

Die Schmutz- und Regenwasserkanäle liegen im Fahrbahnbereich. Die Tiefenlage der geplanten Kanäle richtet sich nach den bestehenden Höhen der Anschlusspunkte, dem Mindestgefälle von 0,5 % und nach der erforderlichen Mindestüberdeckung in Bezug zur geplanten Straßenoberkante.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserkanalisation wird mit einer Rohrdimension DN 250 vorgesehen.

Jedes Grundstück erhält eine Anschlussleitung an den Schmutzwasserhauptkanal. Außerdem wird jeweils ein Schmutzwasser-Kontrollschacht direkt hinter der Grundstücksgrenze auf den Grundstücken vorgesehen.

Regenwasser

Die Bemessung der Regenwasserkanäle erfolgt nach DWA A-118 für ein 5-jähriges Regenereignis, Dauer 15 Minuten. Zur Berechnung des Oberflächenabflusses werden für die einzelnen Verkehrsflächen und Grundstücksflächen die Einzugsgebietsgrößen ermittelt. Im Regelfall soll das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Die Regenwasserkanalisation wird mit einer Rohrdimension DN 300 vorgesehen.

Jedes Grundstück erhält eine Anschlussleitung an den Regenwasserhauptkanal. Außerdem wird jeweils ein Regenwasser-Kontrollschacht direkt hinter der Grundstücksgrenze auf den Grundstücken vorgesehen.

Straßenentwässerung

Die Flächen der Wohnstraße, des Wendehammers und des Wohnweges werden mit entsprechenden Quer- und Längsneigungen über Straßeneinläufe entwässert und über die geplanten Regenwasserkanäle in der Fahrbahn abgeleitet.

Oberflächenwasser Grundstücke

Das Oberflächenwasser (Dach- und Hofflächen) der Grundstücke wird auf den Grundstücken zurückgehalten. Dazu werden Zisternen vorgesehen. Der Überlauf der Zisternen wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Grundstücksflächen dürfen ausschließlich gedrosselt in den Hauptkanal entwässert werden. Die Drosselwassermenge beträgt 0,2 l/s je 100 m² angeschlossene befestigte Fläche.

Versickerungseinrichtungen

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht gestattet.

2.2.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Baugebiet Rebbürgerfeld III erfolgt über die bestehenden Wasserleitungen im Kastanienweg. Die Grundstücke erhalten jeweils eine Hausanschlussleitung. Zur Löschwasserversorgung wird die erforderliche Anzahl an Hydranten vorgesehen.

2.2.3 Energieversorgung

Es werden entsprechende Leitungstrassen in den öffentlichen Flächen vorgesehen.

2.2.4 Stromversorgung

Es werden entsprechende Leitungstrassen in den öffentlichen Flächen vorgesehen.

2.2.5 Fernmeldeversorgung

Es werden entsprechende Leitungstrassen in den öffentlichen Flächen vorgesehen.

2.3 Lärmemissionen

Durch das Büro Heine+Jud aus Dortmund wurde eine Schalltechnische Untersuchung für die Bebauungsplanaufstellung vorgelegt. In der vorliegenden Stellungnahme wurden die Immissionen durch den Straßenverkehr auf der Wislaer Straße und der Herbolzheimer Straße ermittelt und beurteilt.

Die Ergebnisse für den Verkehrslärm liegen vor und wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Konkret wurden unter anderem Lärmpegelbereiche festgesetzt, die einen passiven Schallschutz herstellen. Im Gutachten wurde auch die Überlegung angestellt, durch eine aktive Schallschutzmaßnahme, also eine Lärmschutzwand entlang der Herbolzheimer Straße, einen Schutz vor den Verkehrsemissionen zu gewährleisten. Dies soll jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht umgesetzt werden. Die Lärmschutzwand hätte durch die Barrierewirkung negative gestalterische und funktionale Auswirkungen, die, auch im Hinblick auf die entstehenden Kosten, nicht im Verhältnis zum erzielbaren Schallschutz stehen. Das Ortsbild würde erheblich beeinträchtigt werden.

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, müssen Wohnungen, welche nachts mit Pegelwerten ab 50 dB(A) belastet werden, in mindestens einem Schlafrum oder einem zum Schlafen geeigneten Raum eine entsprechende Lüftungsanlage installieren, sofern diese Räume nicht zur lärmabgewandten Seite hin ausgerichtet sind. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung).

In Außenwohnbereichen können im Einzelfall auch höhere Werte als 55 dB(A) (TA Lärm-Maximalrichtwert für Allgemeine Wohngebiete) noch als zumutbar gewertet werden, denn das Wohnen im Freien ist nicht in gleichem Maße schutzwürdig wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen. Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen unter lärmmedizinischen Aspekten tagsüber scheidet allerdings eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei (Dauer-)Pegeln von mehr als 62 dB(A) aus. Hierzu können die Außenwohnbereiche beispielsweise auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Ansiedlung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht zugelassen. Diese Festsetzung wurde zum Schutz des verhältnismäßig kleinen Wohngebietes getroffen, da dadurch innerhalb des Gebietes Nutzungskonflikte, z. B. in Form von erhöhtem Verkehrsaufkommen, ausgeschlossen werden können. Zudem sollen sich keine großflächigen Strukturen innerhalb des Wohngebietes ansiedeln; diese sollen nach Bedarf nördlich der Wislaer Straße, in der neuen Ortsmitte, entstehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Gebiet wurde die für Allgemeine Wohngebiete übliche GRZ von 0,4 festgesetzt. Innerhalb der großzügigen Baufenster kann somit eine für den Ortsrand typische aufgelockerte Bebauung durch maximal zweigeschossige Einzelhäuser erfolgen.

Die Höhen der Haupt- und Nebenanlagen werden aufgrund der nur marginalen Höhenunterschiede in Metern über Normalnull festgesetzt. Somit sind Traufhöhen von ca. 5 m und Firsthöhen von ca. 10 m möglich. Die Festsetzungen orientieren sich an den westlich bzw. nordwestlich angrenzenden Bebauungsplänen „Rebbürgerfeld III“ sowie „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“. So kann, wie durch die ebenfalls abgestimmten Festsetzungen von GRZ und Gebäudetypus, ein einheitliches Gesamtbild der Bebauung am Ortsrand entstehen. Versetzte Pultdächer bis maximal 22°, einläufige Pultdächer sowie Zeltdächer dürfen die festgesetzte Traufhöhe überschreiten, um eine sinnvolle 2-Geschossigkeit zu ermöglichen.

3.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Zur Freihaltung des Straßenraumes und der Gartenbereiche werden Garagen und Carports nur in den Baufenstern und in den dafür festgesetzten Zonen – in der Regel zwischen den Gebäuden - zugelassen. Offene Stellplätze sind im Baugebiet auch außerhalb der Baufenster zulässig, womit eine Stellplatzanordnung vor den Gebäuden möglich ist.

Unterirdische bauliche Anlagen (Tiefgaragen/Sockelgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie komplett unter dem natürlichen Gelände liegen und in die Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (Gartengestaltung) eingebunden sind.

3.4 Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ wie z.B. Gartenhäuser dürfen nur innerhalb der Baufenster sowie in den festgesetzten Zonen für Garagen und Carports errichtet werden. Dadurch sollen die unversiegelten Gartenbereiche vor- und hinter dem Gebäude von weiterer Bebauung freigehalten werden.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind aus praktischen Gründen im gesamten Plangebiet zugelassen.

3.5 Anzahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal 2 pro Gebäude begrenzt. Diese Festsetzungen sorgen für eine verträgliche Bewohnerdichte im neuen Wohngebiet, insbesondere auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze.

3.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um die Aufschüttung von Erdhügeln zu vermeiden und dadurch ein massives Erscheinungsbild der Gebäude gegenüber der Nachbarbebauung zu verhindern, wird die Höhe der Aufschüttungen auf maximal 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt.

Abgrabungen sind zur Belichtung von Kellergeschossen etc. bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

3.7 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meistens nicht aus. Aufgrund der ländlichen Lage der Gemeinde, verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Plangebiet gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung festgesetzt, und zwar auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Dabei werden Bruchteile einer Stellplatzzahl auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

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

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz des Grundwassers wurde festgesetzt, dass die Unterkante der Gründung den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) nicht unterschreiten darf und in den Bereich des höchsten Grundwasserhochstands (HHW) baulich nur eingegriffen werden darf, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne ausgeführt werden.

3.9 Grünordnerische Festsetzungen

Um das Wohngebiet und den Ortsrand einzugrünen, wird der Erhalt der Bepflanzung sowie der Grünräume an der Herbolzheimer Straße angestrebt. Zur Durchgrünung des Wohngebietes wurde festgesetzt, dass pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen sind.

BEGRÜNDUNG

3.10 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung orientieren sich eng an denen des Bebauungsplanes „Rebbürgerfeld III“ sowie „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“, um ein einheitliches Gesamtbild zu entwickeln. Dachformen, die im angrenzenden Gebiet bereits durch Befreiungen zusätzlich genehmigt wurden, werden in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

Für Dächer von Haupt- und Nebengebäuden wurden variable Dachformen (Sattel-, Walm-, Pult-, und Zeltdach) mit verschiedenen Dachneigungen festgesetzt: Sattel- und Walmdächer dürfen mit einer Dachneigung von 30° bis 45° ausgestaltet sein, Pultdächer mit einer Neigung von 6° bis 45° und Zeltdächer mit einer Neigung von 6° bis 22°. Diese Dachformen und -neigungen entsprechen den im Ort typischen Bauformen. Nebengebäude dürfen zusätzlich zu den genannten Dachformen auch als Flachdach gebaut werden, sofern diese begrünt werden. Im Falle der Begrünung muss die Substrathöhe mindestens 5 cm betragen.

Um Beiträge zum Klimaschutz zu ermöglichen, sind Anlagen für solare Energiegewinnung auf allen Dächern, unabhängig von Dachform und -neigung, zugelassen.

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Zäune aus Stacheldraht nicht zugelassen. Maschendraht und Drahtzäune sind aus gestalterischen Gründen mit einer Heckenhinterpflanzung zu versehen.

3.11 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Für das nahegelegene Plangebiet „Zentrum für kommunale Infrastruktur“ wurde ein Bodengutachten erstellt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass im Gebiet nur eine geringe Bodenleitfähigkeit gegeben und eine wasserschützende Deckschicht vorhanden ist. Aufgrund der schlechten Leitfähigkeit und um die schützende Bodenschicht nicht durch vereinzelte Versickerungsflächen zu zerstören, wurde die Regenwasserrückhaltung über Retentionszisternen, mit Überlauf an die Regenwasserkanalisation, festgelegt.

Da sich das Bebauungsplangebiet „Rebbürgerfeld III“ in unmittelbarer Nähe zum Gebiet „Zentrum für kommunale Infrastruktur“ befindet, wird von gleichen Bodenbeschaffenheiten im Bebauungsplangebiet ausgegangen und die Regenwasserrückhaltung über Retentionszisternen festgelegt.

4 VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung des geplanten Baugebiets knüpft im Westen an die bestehende Straße Im Eichengrund an. Durch die Verlängerung des Kastanienwegs in Form eines Stiches kann das Plangebiet verkehrstechnisch äußerst effizient und flächensparend erschlossen werden. Die neue Erschließungsstraße erhält einen Querschnitt von 5,50 m und wird am Ende als Wendehammer ausgebildet, der von großen Fahrzeugen (z.B. Müllfahrzeugen) befahren werden kann. In südöstlicher Richtung wird ein 4,0 m breiter Wohnweg weitergeführt, der die Randgrundstücke erschließt.

Die Verkehrsflächen werden im Mischungsprinzip vorgesehen, d.h. es erfolgt keine bauliche Trennung von Fahrbahn- und Gehwegflächen. Die Erschließungsstraße endet als Sackgasse und ist als reine Wohnstraße auszubilden.

Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

5 BODENORDNUNG

Alle Grundstücke wurden durch die Gemeinde erworben. Somit wird keine gesetzliche Umlegung erforderlich. Die Grundstücksneubildungen werden über Veränderungsnachweise umgesetzt.

6 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN UND EXTERNER AUSGLEICH

Aufgrund des Verfahrens gem. § 13a BauGB sind für den durch die vorliegende Planung entstehenden Eingriffe keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Da sich im Geltungsbereich auf dem Flurstück Nr. 5148 jedoch eine externe Ausgleichsfläche des Bebauungsplans „Wislaer Straße / Rebbürgerfeld V“ befindet, ist dieser wertgleich an anderer Stelle zu kompensieren. Die im Gebiet liegende Ausgleichsfläche schafft einen Wertausgleich von 28.600 ÖP. Realisiert werden können lediglich 8.800 ÖP, was einem auszugleichenden Defizit von 19.800 ÖP entspricht.

Ausgehend von einem Versiegelungsgrad von 40 % sowie dem Erhalt der Hecke entlang der Herbolzheimer Straße ermitteln sich die Werte wie folgt:

Bestandswert:

$$2.200 \text{ m}^2 \times 13 \text{ ÖP/m}^2 = \underline{\underline{28.600 \text{ ÖP}}}$$

Planungswert:

$$880 \text{ m}^2 \times 1 \text{ ÖP/m}^2 = 880 \text{ ÖP}$$

$$1.320 \text{ m}^2 \times 6 \text{ ÖP/m}^2 = 7.920 \text{ ÖP}$$

$$= \underline{\underline{8.800 \text{ ÖP}}}$$

Differenz Bestand - Planung: = 19.800 ÖP

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizits wird der Mischwald mit hohem Buntlaubholzanteil auf dem Flst.-Nr. 1351 (1880 m², Gmk. Oberhausen) in einen eichenreichen Bestand umgebaut. Zielbiotop ist ein Waldbestand, der sich an der Baumartenzusammensetzung der Hartholzauwe orientiert (Stieleiche, Flatterulme, Schwarz- und Silberpappel, Feldahorn). Gleichzeitig werden Alteichen möglichst lange erhalten, auch über die übliche Umtriebszeit hinaus. Bei Neupflanzungen werden Eichen besonders stark berücksichtigt. Habitatbäume und stehendes Totholz werden erhalten, soweit es die Verkehrssicherung zulässt. Die ökologische Aufwertung beträgt hier (Biotoptyp 56.10 [33 x 0,8 = 27] auf Biotoptyp 52.50 = 38) **20.680 Punkte**.



Kompensationsfläche

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.343 m ²
Verkehrsfläche	ca. 481 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 610 m ²
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 4.434 m²

8 KOSTEN

Nach Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Gemeinde zuständig für die Erschließungsplanung (Kanalisation, Wasserversorgung, Straßenbau, Beleuchtung etc.), deren Umsetzung und abschließend für die Grundstücksvermarktung und den Verkauf der Grundstücke.

Die Kosten für die Erschließungsplanung belaufen sich auf rund 120.000 € brutto.

Gemeinde Rheinhausen, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister
Dr. Louis

Planverfasser