



**Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Baden-Baden für den Bereich
des Bebauungsplanes "Am Iffzer Weg – 1. Änderung und Erweiterung"**

**-- Entwurf --
Juli 2021**



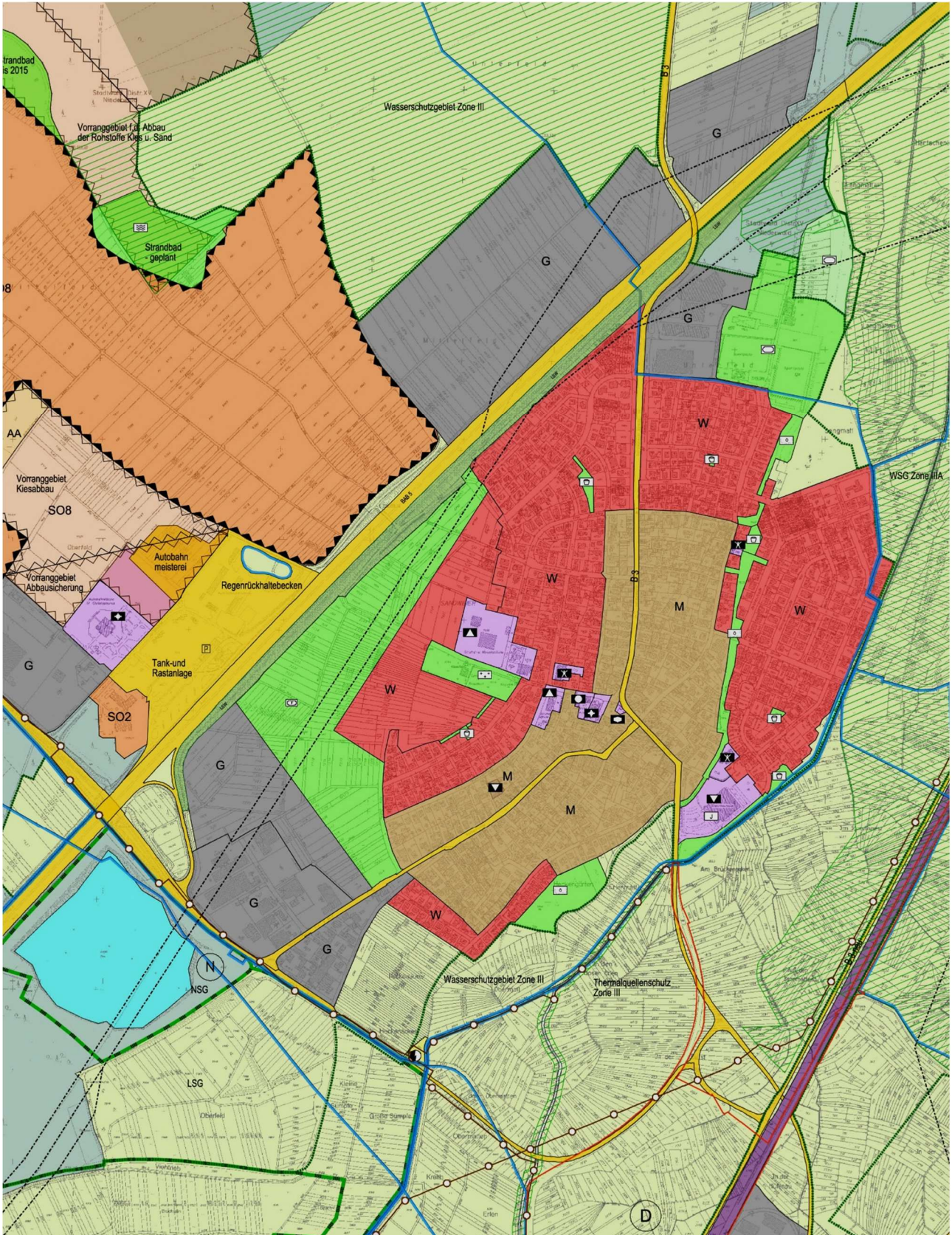
Weinbrennerstr. 13 76135 Karlsruhe
T. 0721 - 83 10 30 F. 0721 - 83 10 3-99
mail@planer-ka.de www.planer-ka.de

Verfahrensvermerke

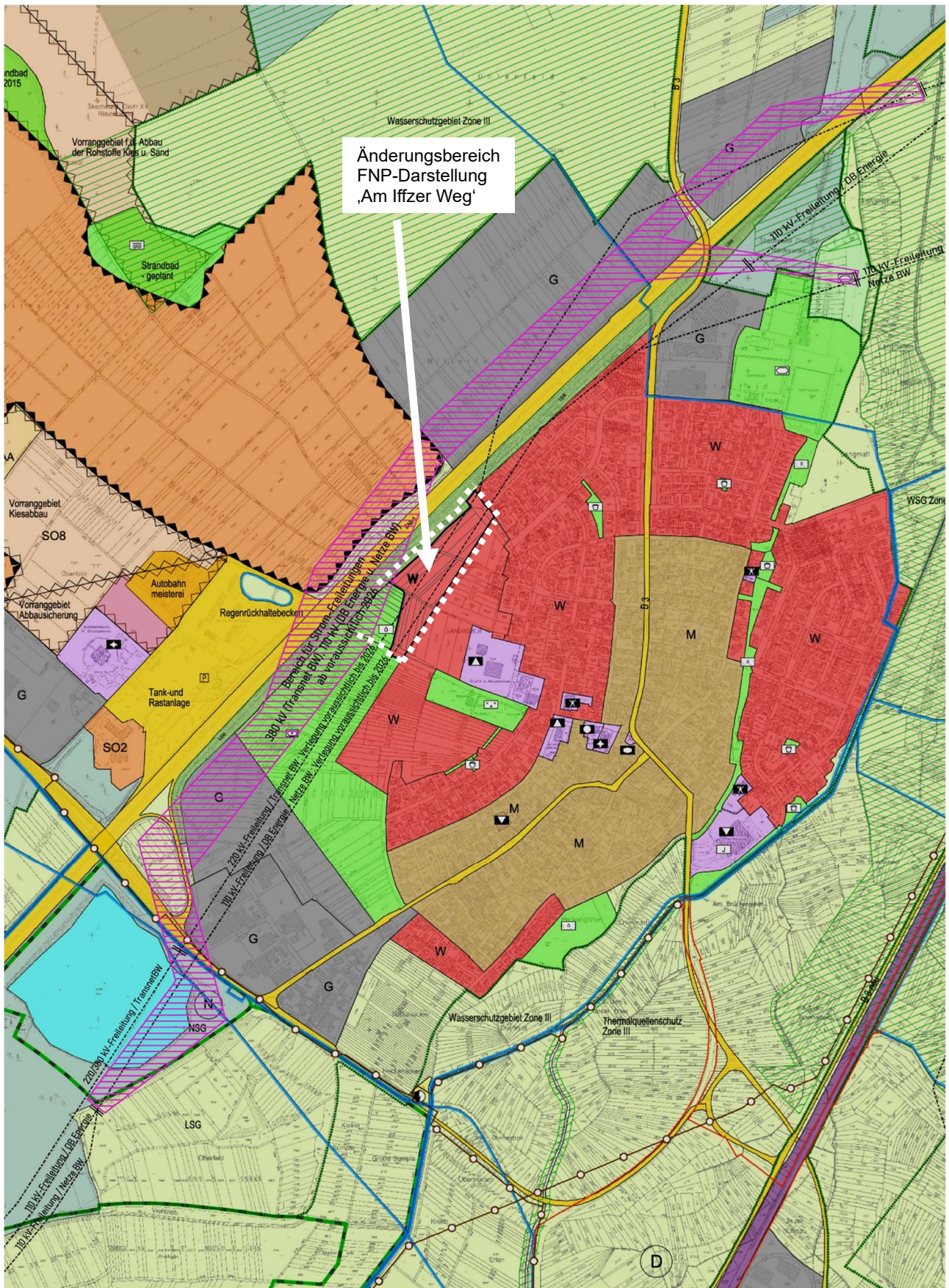
Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	23.10.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am	25.11.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	04.12.2017 13.01.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und TöB	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	04.12.2017 13.01.2018
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung der öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	
Abwägung und Feststellungsbeschluss		am	
Ausfertigung Stadt Baden- Baden, den			
Genehmigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe	gem. § 6 (1) BauGB	am	
Öffentliche Bekanntmachung mit Wirksamkeit des Flächennutzungsplans	gem. § 6 (5) BauGB	am	

Zeichnerischer Teil

In den nachfolgenden Abbildungen wird die bisher rechtswirksame Plandarstellung des Flächennutzungsplans 2025 der künftigen Darstellung der FNP-Änderung gegenübergestellt.




Auszug aus dem bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025



Auszug aus der FNP- Änderung für den Bereich des Bebauungsplans
"Am Iffzer Weg – 1. Änderung und Erweiterung"

Stand
Juli 2021

 Korridor für Stromtrassenverlegungen
(s. dazu Erläuterungen in der Begründung Kap. 4.3)

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Baden-Baden für den Bereich des Bebauungsplanes "Am Iffzer Weg – 1. Änderung und Erweiterung"

1 Planerfordernis und Planungsziel

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

Gegenwärtig werden von den Leitungsträgern der beiden Hochspannungstrassen Planungen durchgeführt, die eine Verlegung der Trassen in Richtung Westen zum Ziel haben. Für die Trassenverlegung der Transnet BW wird derzeit das Planfeststellungsverfahren durchgeführt, sie soll zudem auf 380 kV ertüchtigt werden.

Vor diesem Hintergrund wird eine Erweiterung der Wohnbauflächen im Bereich „Am Iffzer Weg“ nach Westen in Richtung der Bundesautobahn BAB 5 möglich.

Die dadurch möglich werdende Erweiterungsfläche nutzt einen Zwischenraum zwischen bestehender Siedlung bzw. bereits überplanter Fläche und Autobahn / Lärmschutzwall.

Die Stadt Baden-Baden ist weiterhin ein beliebter Wohnstandort mit einer hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum. Deshalb ist es von hohem Interesse das nun auf ca. 7,2 ha erweiterte Plangebiet zu entwickeln. Das dringende Bedürfnis hierfür ergibt sich aus den folgenden Gründen:

- Die Umsetzung der Ziele aus dem Wohnraumförderungskonzept der Stadt Baden-Baden von 2015. In dem Konzept wird ein Bedarf von 2.772 Wohneinheiten bis 2030 prognostiziert. Dabei werden aus topografischen und landschaftsplanerischen Gründen die Bauflächenpotentiale vor allem in den westlichen Stadtteilen gesehen, unter anderem in Sandweier. Zur Deckung dieses Bedarfs kann das geplante Wohngebiet, in dem eine Mischung unterschiedlicher Wohntypologien umgesetzt werden soll, einen wichtigen Beitrag leisten.
- Bei der Ausschreibung des zuletzt umgesetzten Wohngebiets „Stöcke Nord“ 2020 lag im Vergleich mit dem Angebot an Bauplätzen eine deutlich höhere Nachfrage vor als Bauplätze vergeben werden konnten. Auch weiterhin ist von einem großen Bedarf an Wohnraum auszugehen.
- Abgesehen von kleinen Abrundungssatzungen wurde das letzte Baugebiet „Stöcke Süd“ vor ca. 30 Jahren entwickelt

Durch die Verlegung der Stromtrassen ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung eine Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Das entsprechende Aufstellungsverfahren wurde am 23.10.2017 eingeleitet. Im Bebauungsplan wird die Situation der noch zu verlegenden Leitungen durch die Teilung in zwei Bauabschnitte mit einem bedingten Baurecht nach § 9(2) BauGB berücksichtigt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Baden-Baden ist der betreffende Erweiterungsbereich als Grünfläche / Freizeitfläche ausgewiesen, so dass auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird. Die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen des Plangebiets werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

In Berücksichtigung der bereits konkretisierten Bebauungsplanung gliedert sich die Änderung in die Erweiterung der Wohnbaufläche mit ca. 2,7 ha und Grünfläche mit ca. 1,0 ha, in der u.a. Maßnahmen für den Ausgleich und Artenschutz und zur Niederschlagswasserbehandlung vorgesehen sind.

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

2 Lage des Plangebiets und örtliche Gegebenheiten

Das weitgehend ebene Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteils Sandweier.

Es wird im Norden durch die Grenzstraße mit anschließender Wohnbebauung und im Süden durch die Iffzheimer Straße begrenzt.

Im Westen grenzt das Plangebiet an den Lärmschutzwall der Bundesautobahn BAB 5.

Im Osten schließt sich die bereits im FNP enthaltene Wohnbaufläche ‚Am Iffzer Weg‘ bzw. die bestehende Ortslage an. Der Ortskern mit Ortsverwaltung und Kirche ist etwa 500 m entfernt. Südöstlich des Planbereiches befindet sich das Gelände der Grundschule von Sandweier.

Die verkehrliche Erschließung kann an das bestehende Straßennetz angebunden werden (von Norden: Grenzstraße, Rastatter Straße, Riederstraße, Pflugweg / von Süden: Iffzheimer Straße).

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

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

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

Im Norden des Planbereiches, südlich der Grenzstraße wurde auf dem Grundstück Flst.-Nr. 7502/1 ein Regenklärbecken für die Tank- und Rastanlage Baden-Baden errichtet. Das Regenklärbecken ist Bestandteil der Planfeststellung „Umbau und Erweiterung der Tank- und Rastanlage Baden-Baden“. Die technischen Einrichtungen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Im Flächennutzungsplan ist dies nicht gesondert ausgewiesen, sondern in die Darstellung der Wohnbaufläche einbezogen.



Luftbild (Quelle bing maps) mit Kennzeichnung des Plangebietes 'Am Iffzer Weg'

3 Bisheriger Flächennutzungsplan / Bedarfsbegründung

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

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

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

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

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

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

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

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

"Stärkung der Stadtteile / Aktivierung der Entwicklungspotentiale

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

"Siedlungsschwerpunkt in westlich gelegenen Stadtteilen

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

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

Ausweisungen und Flächenentwicklungen in Sandweier:

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

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

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

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

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

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

Darüber hinausgehende Innenpotenziale sind in Sandweier aktuell nicht vorhanden.

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

Besondere Eignung der vorgesehenen Erweiterungsfläche

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

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

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

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

Aktuelle Bevölkerungszahlen und -entwicklung

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

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

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

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

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

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

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

Zusammenfassung der Bedarfsbegründung

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

Die rasche Vergabe der Baugrundstücke im Baugebiet 'Stöcke Nord' sowie die dargestellte Reduzierung und Nutzung der Innenpotenziale seit Bilanzierung der Gesamtfortschreibung des FNP 2013 belegen die hohe Nachfrage im Planungsraum Sandweier und auch das Bestreben der Stadt Baden-Baden und ihrer Stadtteile, die Innenentwicklung voranzutreiben.

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

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

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

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

4 Bestehende und laufende Planungen

4.1 Regionalplan

Das Plangebiet wird im Regionalplan „Nördlicher Oberrhein“ von 2003 teilweise als bestehende Siedlungsfläche (östlicher Teil) und teilweise als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung (V) (Plansatz 2.4.2) (westlicher Teil) dargestellt. Das Plangebiet liegt im Bereich eines Wasserschutzgebietes (Wasserschutzgebietszone IIIb) und außerdem innerhalb eines Ausschlussgebietes für den Abbau der Rohstoffe Kies und Sand (Z) (Plansatz 3.3.6.5). Neben den beiden schon erwähnten Hochspannungsleitungen im westlichen Teil des Planungsgebiets wird im Regionalplan außerdem noch eine Richtfunkstrecke eines Ton- und Fernsehsenders dargestellt, die den nördlichen Teil des Plangebiets quert.

Auch im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans (Stand Februar 2021) ist die betreffende Fläche als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung dargestellt.

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

4.2 Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan 'Am Iffzer Weg – 1. Änderung und Erweiterung' überlagert den am 14.11.2015 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Am Iffzer Weg“. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Am Iffzer Weg“ umfasst die Flächen des Plangebiets bis zu den Freihaltetrassen der beiden Hochspannungsfreileitungen und trifft Festsetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO – was auch für den Bebauungsplan 'Am Iffzer Weg – 1. Änderung und Erweiterung' vorgesehen ist.

Nördlich an das Plangebiet schließen die Flächen des Bebauungsplans „Nordwest“ aus dem Jahr 1973 an, in dem ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt ist.

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

4.3 Planungen zur Verlegung der Stromtrassen / Darstellung in der vorliegenden FNP-Änderung

Für die im Plangebiet befindliche Hochspannungstrasse der Transnet BW läuft derzeit ein Planfeststellungsverfahren, auf dessen Grundlage die bestehenden Hochspannungstrassen in Richtung Westen verlagert werden soll. Die koordinierten Planungen der DB Energie und Netze BW befinden sich noch in der Vorplanung.

Die zukünftige Trasse der Hochspannungsleitung der Transnet BW verläuft außerhalb des eigentlichen Planungsgebiets 'Am Iffzer Weg', das zukünftige Gemeinschaftsgestänge der DB Energie / Netze BW tangiert den südwestlichen Rand des Plangebiets.

Für die Darstellung im Flächennutzungsplan ist jedoch der gesamte Verlauf der geplanten Trassenverlegungen relevant. Der künftige Verlauf wurde mit den betreffenden Leitungsträgern schon weitgehend abgestimmt, die genaue Lage ist jedoch noch in den entsprechenden Verfahren zu klären.

Daher wird in der vorliegenden FNP-Änderung für den Bereich der geplanten Stromtrassenverlegungen ein Korridor dargestellt: so wird dem derzeitigen Planungsstand Rechnung getragen und auch Spielräume für die genaue Trassenlage und Maststandorte eingeräumt.

Sobald die Umsetzung der Umtrassierung erfolgt ist, erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Trassen, z.B. im Rahmen eines ohnehin anstehenden FNP-Änderungsverfahrens.

Der erfolgreiche Abschluss der Planungsverfahren der Leitungsträger ist Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten Bebauung im westlichen Teil des Planbereichs.



Vorplanung / Variantenprüfung (imp GmbH 23.03.2020)

Grundlage für die Abgrenzung des Trassenkorridors in der vorliegenden FNP-Änderung ist der nebenstehende Planstand der derzeit diskutierten bzw. abgestimmten Trassenverläufe (imp GmbH: Vorplanung / Variantenprüfung, Stand 23.03.2020).

In Gelb dargestellt sind die künftig abzubauenen Leitungstrassen.

Als rot gestrichelte Linie ist der geplante Trassenverlauf zur Umlegung der 220 kV-Freileitung der Transnet BW – mit Ertüchtigung auf 380 kV – dargestellt.

Als rote und blaue Linie sind die Variantenprüfungen zur Verlegung der 110 kV-Bahnstromleitung und der 110 kV- Leitung der Netze BW dargestellt.

5 Umweltbelange

5.1 Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist im Aufstellungsverfahren daher eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet und schließlich im Umweltbericht dokumentiert werden.

Da die vorliegende FNP-Änderung nur den Planbereich 'Am Iffzer Weg – 1. Änderung und Erweiterung' und keine weiteren Änderungsflächen beinhaltet, kann der Umweltbericht des Bebauungsplanes auch für die Beschreibung der Umweltbelange zur FNP-Änderung herangezogen werden. Er ist als gesonderter Teil der Begründung der vorliegenden FNP-Änderung beigefügt.

Die von den Trassenverlegungen betroffenen Umweltbelange werden im Rahmen der jeweiligen Planfeststellungsverfahren geprüft und abgearbeitet.

5.2 PFC-Belastung

Um abzuklären, ob im Plangebiet Bodenbelastungen vorliegen, wurden vom Büro für Umweltgeologie (BfU), Dr. Walzenbach aus Karlsruhe orientierende Untersuchungen durchgeführt. Auf Grund der dort festgestellten PFC-Gehalte in zwei Untersuchungsflächen bestand ein Anfangsverdacht auf eine schädliche Bodenveränderung (SBV) im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Zur Klärung des Sachverhaltes wurde ebenfalls vom Büro BfU eine Detailuntersuchung im Sinne des Bodenschutzrechtes durchgeführt. Das Ergebnis liegt in Form des Sachstandberichtes vom 12.4.2018 vor.

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

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

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

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

Folgende Maßnahmen kommen in Betracht:

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

Die PFC-belastete Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Ergebnisse und Empfehlungen der Detailuntersuchung konnten bei Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts sowie den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden:

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

Da der Konflikt der PFC-Belastung gelöst werden kann, steht einer Ausweisung der Wohnbauflächenerweiterung im FNP nichts entgegen.

5.3 Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes GWW Ottersdorf der Stadt Rastatt.

Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung zum Wasserwerk Ottersdorf sind einzuhalten. Dies betrifft u.a. auch Vorgaben zur Behandlung von Niederschlagswasser bzw. zur Ausführung des geplanten Versickerungsbeckens.