

Az. 621.443

Aufstellung des Bebauungsplans

„Pfaffenacker“

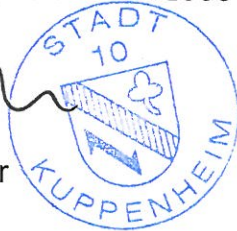
Vermerk

über die Rechtskraft des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Pfaffenacker“ ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 14.12.2006 im Amtsblatt der Gemeinden Bischweier-Kuppenheim (Kommunal-Echo) in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kuppenheim, den 14.12.2006


Mußler
Bürgermeister





Stadt Kuppenheim

Satzung

über den Bebauungsplan und
über die örtlichen Bauvorschriften

„Pfaffenacker“

14. Dezember 2006



PS Planungsgruppe
Städtebau GmbH

Wilmannsstraße 3, 70439 Stuttgart
Tel. 07141 95739-0 Fax 07141 95739-208



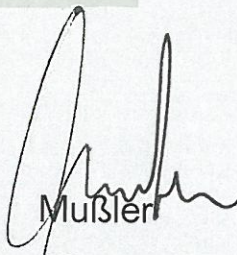
Bebauungsplan „Pfaffenacker“

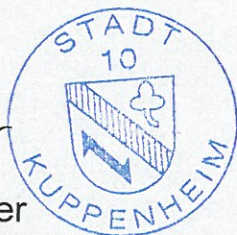
Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass textlicher und zeichnerischer Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.2006 dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung am 11.12.2006 zu Grunde lag.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Kuppenheim, den 14. DEZ. 2006


Mußler
Bürgermeister



PS Planungsgruppe
Städtebau GmbH

Willi-Bleicher-Straße 3 73033 Göppingen
Tel.: 07161/97810-0 Fax: 07161/97810-33

**Kreis Rastatt
Stadt Kuppenheim**

SATZUNG

über den Bebauungsplan "Pfaffenacker"

und über die

örtlichen Bauvorschriften zum Gebiet des Bebauungsplans "Pfaffenacker"

Nach den §§ 1-4, 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) mit den jeweiligen Änderungen und den §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) mit den jeweiligen Änderungen in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) mit den jeweiligen Änderungen hat der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim in seiner öffentlichen Sitzung am 11.12.2006 den Bebauungsplan "Pfaffenacker" und die örtlichen Bauvorschriften zum Gebiet des Bebauungsplans "Pfaffenacker" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsplan zeichnerischer Teil und Zeichenerklärung vom 05.12.2006 im Maßstab 1:500
2. Textteil zum Bebauungsplan vom 05.12.2006 mit den örtlichen Bauvorschriften
beide gefertigt von der PS Planungsgruppe Städtebau GmbH in Göppingen.

Anlagen:

- Begründung zum Bebauungsplan i.d.F. vom 05.12.2006
- Umweltbericht i.d.F. vom Dezember 2006
- Verkehrliche und Schalltechnische Beurteilung vom Februar 2006
- Klimagutachten vom 29.11.2005
- Ingenieurgeologisch-bodenmechanisches Gutachten vom 13.01.2006

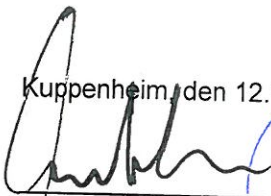
- Tiergutachten mit den Fachbeiträgen
Vögel vom Oktober 2006
Großer Feuerfalter und Zauneidechse vom Oktober 2006
Fledermäuse und Bilchen vom Oktober 2006
- FFH – Vorprüfung vom März 2006
- Vermaßungsplan der Baufenster
- Lageplan mit Gradienten (Höhenlage der Erschließungsstraßen (Höhenpunkte))

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen und planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen (hier: Bebauungsplan „Obere Bruchgärten“ und „Straßen- und Baulinienplan Pfaffenacker – Pfarrgut“) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.

Kuppenheim, den 12.12.2006



Karsten Mußler
Bürgermeister

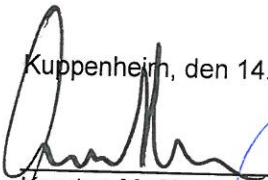


Bekannt gemacht entsprechend der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung durch das Veröffentlichen im Kommunalecho der Stadt Kuppenheim am 14.12.2006.

Der Bebauungsplan wurde dadurch am 14.12.2006 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 Baugesetzbuch erlöschen am 01.01.2010.

Kuppenheim, den 14.12.2006



Karsten Mußler
Bürgermeister





Textteil zum Bebauungsplan

"Pfaffenacker"

Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S.2414) mit den jeweiligen Änderungen.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132) mit den jeweiligen Änderungen.
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
- d) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) mit den jeweiligen Änderungen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen (hier: Bebauungsplan „Obere Bruchgärten“ und „Straßen- und Baulinienplan Pfaffenacker- Pfarrgut“) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 1 -15 BauNVO)

WR = Reines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Unterteilung in **WR¹** und **WR²** siehe Ziff. 4.

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Ausnahmsweise zugelassen sind gem. § 4 (3) Ziff. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, wobei mindestens 51% der erstellten Geschossfläche als Wohnraum genutzt werden müssen.

Unterteilung in **WA¹** und **WA²** siehe Ziff. 4.

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten.

Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlage dargestellt.

2.1. Grundflächenzahl

z.B. 0,4 = Grundflächenzahl, siehe Planeinschriebe.

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Ziff. 1 BauNVO genannten Anlagen um max. 60% überschritten werden; eine weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß von max. 10% ist zulässig, sofern es sich um die unter II., Ziff. 2.2 genannten Flächen handelt.

Darüber hinaus darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Ziff. 3 BauNVO genannten Anlagen die GRZ bis max. 0,8 überschritten werden, sofern diese ausschließlich Garagen beinhalten; bei Erdüberdeckung (mind. 0,5 m) ist eine Überschreitung um weitere 10% zulässig.

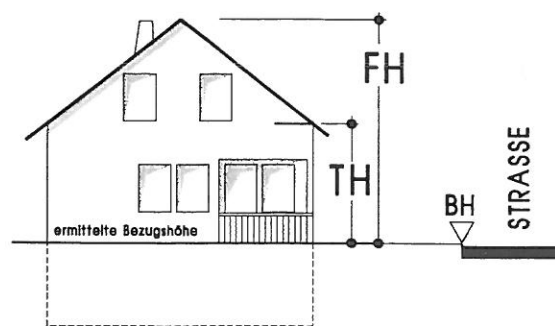
2.2. Höhenlage u. Höhe der baulichen Anlage

Die festgesetzte First- und Traufhöhe, die die Erscheinung des Gebäudes in der Landschaft beschreibt, bezieht sich auf eine zu ermittelnde Bezugshöhe (BH), gemessen in der Mitte der Grundstückslänge an der öffentlichen Verkehrsfläche (im Mischgebiet (MI) ist die Friedrichstraße maßgebend). Mit der Erdgeschossfußbodenhöhe

(EFH) darf von der Bezugshöhe um 0,8 m nach oben und 0,5 m nach unten abgewichen werden, sofern die max. festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Firsthöhe (FH_{max}) sowie der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) entsprechend den Eintragungen im Lageplan und der hier dargestellten Systemskizze. Die max. Firsthöhe (FH_{max}) ist das Maß von der ermittelten Bezugshöhe bis zur größten Dachhöhe, die Traufhöhe (TH_{max}) bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut (siehe Systemskizze). Bei Rücksprüngen darf die TH_{max} auf höchstens 1/3 der Gebäudelänge um max. 1,5 m überschritten werden.

Bei Flachdächern gilt als max. Gebäudehöhe die in der Nutzungsschablone angegebene maximale Traufhöhe (TH_{max}).



BH = ermittelte Bezugshöhe
wie im Textteil beschrieben

Systems-kizze

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB; § 14, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise



= offene Bauweise



= offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig



= offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



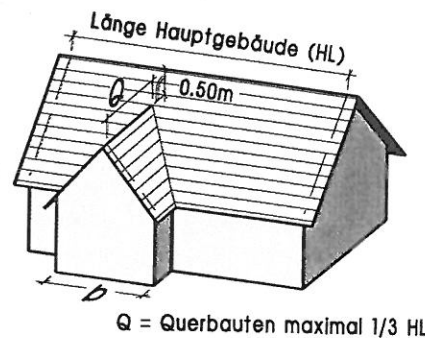
Im Lageplan sind diejenigen Grenzen mit diesem Symbol gekennzeichnet, an denen die Doppelhaushälften zusammengebaut werden müssen.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig. Dies gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 3 m sind.
- Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind bis 20 m³ in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es ist nur eine Nebenanlage als Gebäude je Grundstück zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3 m betragen.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuderichtung entsprechend der Eintragung im Lageplan ist einzuhalten. Querbauten sind dem Hauptgebäude unterzuordnen, wobei die Breite (b) des Querbaus max. 1/2 der Länge des Hauptgebäudes betragen darf. Der Abstand vom Hauptfirst zum First des Querbaus muß mindestens 0,50m in der Senkrechten betragen (siehe nebenstehende Schemazeichnung).



4. Zulässige Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

Für die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird festgesetzt:

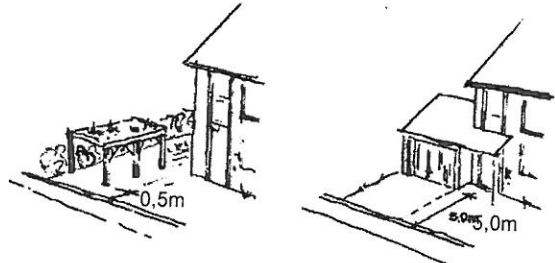
- Im **WR¹**: Maximal 1 Wohneinheit je 250 qm Grundstücksfläche
- Im **WR²**: Maximal 1 Wohneinheit je 125 qm Grundstücksfläche
- Im **WA¹**: Maximal 1 Wohneinheit je 125 qm Grundstücksfläche
- Im **WA²**: Maximal 1 Wohneinheit je 100 qm Grundstücksfläche
- Im **MI**: Maximal 1 Wohneinheit je 200 qm Grundstücksfläche

Ergibt sich eine Dezimalzahl wird jeweils ab 0,5 auf die nächste volle Zahl aufgerundet. Ergibt sich eine Zahl kleiner 1,5 wird auf 2 aufgerundet.

5. Flächen für Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO)

- a) Garagen sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei senkrechter Zufahrt sind folgende Abstände von der Verkehrsfläche einzuhalten:

Garagen:	5,0 m
überdachte Stellplätze/ Carports:	0,5 m



Bei nicht senkrechter (schräger) Garagenzufahrt sind die angegebenen Maße zwischen Mitte Straßenbegrenzungslinie und Mitte Garagenabgrenzung maßgebend. Bei überdachten Stellplätzen / Carports sind immer mindestens 0,5m in der Senkrechten zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

- b) Im WA² „Städtle in der Stadt“ sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Zufahrten der Tiefgaragen sind nur an den im Plan ausgewiesenen Zufahrtsbereichen für Tiefgaragen und in einer maximalen Breite von 6.0 m zulässig.
- c) Überdachte Stellplätze i.S.v. lit. a) sind Stellplätze in Form eines Bauwerks aus Pfosten mit Dach. Sie sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie können senkrecht oder parallel zur öffentlichen Straße angeordnet werden; mit der maximalen Ausdehnung des Carports ist ein Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von 0,5 m einzuhalten. Tor und Seitenverkleidungen sind nicht zulässig.
- d) Stellplätze sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Sie sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Bei Parkplätzen ist je 3 Stellplätzen ein Baum gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- e) Die gemäß GaVO (Garagenverordnung) empfohlenen Einfahrtradien in Garagen, Carports bzw. Stellplätzen müssen gewährleistet sein.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) 11 und (6) BauGB)

Die so gekennzeichneten Flächen dienen

- dem fließenden Verkehr
- dem Fußgängerverkehr
- dem ruhenden Verkehr (öffentliche Parkplätze, Parkstreifen).

Die Parkplätze müssen so ausgestaltet sein, dass sie in Bereichen, die mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaubar sind (WR², WA¹), jederzeit bei Doppelhausnutzung auf max. 4m Breite auch als Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken dienen können. (siehe auch örtliche Bauvorschriften Ziff. 4.3)

- als Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken
- der Ausgestaltung des gesamten Verkehrsraums (Bäume, Beete u.a.).

7. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

Die Festsetzungen für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im gesamten Baugebiet basieren auf den Vorgaben des Umweltberichts. Die Maßnahmen dienen der Eingriffsminimierung und der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

7.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 LBO)

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die Bepflanzung ist gemäß der Pflanzliste durchzuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig. Das Nachbarschaftsrecht ist soweit notwendig zu beachten.

a) Vorschlagsliste Begrünung

Einzelbäume

Qualität: Hochstamm, i.d.R. mit Ballen, 3xv, Stammumfang gemäß Festsetzung.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus thuringiaca	Eberesche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume	robuste lokale Sorten

Sträucher und Blütengehölze

Qualität: Höhe siehe Festsetzung, mind. 2 x verpflanzt

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Salix spec.	Weiden in Sorten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

Der Stammumfang wird in einer Höhe von 1,00m über dem Boden gemessen.

feuchtigkeitsvertragende Sträucher feuchtigkeitsliebende Stauden

Höhe siehe Festsetzung, mind. 2 x verpflanzt

Purpurweide	(Salix purpurea)	Sumpfdotterblume	(Caltha palustris)
Liguster	(Ligustrum vulgare)	Mädesüß	(Filipendula ulmaria)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Blutweiderich	(Lythrum salicaria)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	Rispensegge	(Carex pendula)
Gew. Schneeball	(Viburnum opulus)	Rohrglanzgras	(Typhoides arundinacea)

Kletterpflanzen

Etwa alle 3 m eine Pflanze

Selbstklimmer

begrünte Flachdächer

Der Substrataufbau muß zumindest eine extensive Begrünung ermöglichen.

Allium flavum	Gelber Lauch
Alyssum montanum	Steinkraut

Parthenoc. tricuspid.	Kletterwein	Anthericum ramosum	Graslilie
Hedera helix	Efeu	Carex humilis	Erdsegge
Parthenocissus quin.	Wilder Wein	Dianthus carthus.	Karhäusernelke
		Festuca rupicola	Schwengel
		Festuca vivipara	Lebendgebärender Schwengel
<u>Gerüstkletterpflanzen</u>		Geranium sang.	Storchschnabel
Vitis vinifera	Weinrebe	Helianthemum num.	Sonnenröschen
Humulus lupulus	Hopfen	Hieracium pilosella	Habichtskraut
Clematis montana	Berg-Waldrebe	Melica ciliata	Perlgras
Clematis vitalba	Gewöhl. Waldrebe	Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Polygonum auberti	Knöterich	Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber	Prunella grandiflora	Brunnelle
Lonicera periclym.	Waldgeißblatt	Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
		Saponaria ocymoides	Seifenkraut
		Saxifraga in Sorten	Scharfer Mauerpfeffer
		Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
		Sedum album	Schneepolster
		Sedum reflexum	Tripmadam
		Sedum sexangulare	Walzensedum
		Sempervivum tect.	Dachwurz
		Teucrium cham.	Gamander
		Thymus serpyllum	Thymian

b) Maßnahmen zur Durchgrünung

Einzelbäume auf privaten Grundstücken

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 Obst- oder Laubb Baum (Stammumfang mind. 14/16 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Der Erhalt bestehender Bäume kann hierbei verrechnet werden.

Die Liste zur Begrünung enthält klein-, mittel- und großkronige Bäume. Die Standortangaben im Lageplan sind zu beachten. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 5,0 m zulässig. Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Der Schattenwurf großkroniger Bäume (Eichen, Linden, Ahorn etc.) kann auf räumlich beengten Grundstücken sowie bei der Verwendung von Solarenergie zu Nachteilen führen. Es wird auf die klein- und mittelkronige Arten der Liste zur Begrünung verwiesen. Im Schutzstreifen von Leitungsrechten sind nur Anpflanzungen zulässig, die eine Endhöhe von maximal 3,00 m erreichen (z.B. Wildrosenarten, Kleingehölze).

Dachbegrünung

Flachdächer und Dachflächen auf den gekennzeichneten Flächen müssen dauerhaft und fachgerecht begrünt werden. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ergänzen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss zumindest eine extensive Begrünung gemäß der Liste zur Begrünung ermöglichen.

Einzelbäume Straßenraumgestaltung

Die Anpflanzung von straßenbaumgeeigneten Laubbäumen gemäß der Pflanzenliste (Stammumfang von mindestens 16/18 cm) erfolgt mit der Erschließung. Die Pflege soll möglichst extensiv erfolgen. Pestizideinsatz ist auf öffentlichen Flächen nicht zulässig.

Pfg2 Pfaffenackerweg

Der historisch gewachsene Pfaffenackerweg dient als ökologisches und soziales Bindeglied von der Innenstadt hin zur offenen Landschaft. Die Anpflanzung erfolgt als Allee mit standortheimischen Laubbäumen gemäß der Pflanzenliste. Die Pflanzqualität weist einen Stammumfang von mindestens 16/18 cm auf und ist im Zuge der Erschließung durchzuführen.

Der Ausbau des Pfaffenackerweges und Naherholungseinrichtungen sind zulässig. Die Pflege ist auf den Erholungsdruck abzustimmen und soll möglichst extensiv erfolgen. Pestizideinsatz ist auf öffentlichen Flächen nicht zulässig.

Pfg3 Pflanzstreifen am Kinderspielplatz

Der Pflanzstreifen dient als Puffer zu den benachbarten Baugrundstücken. Mind. 50% der Fläche sind mit standortheimischen Sträuchern (Qualität mind. 100 – 125 cm Höhe) gemäß der Pflanzliste einzugrünen. Die Pflege ist auf den Erholungsdruck abzustimmen und soll möglichst extensiv erfolgen. Pestizideinsatz ist auf öffentlichen Flächen nicht zulässig. Die Verwendung giftiger Pflanzen ist auf dem Kinderspielplatz nicht zulässig.

c) Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung

Pfg1: Flächenhaftes Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung

Durch die Eingrünung des Ortsrandes soll ein landschaftsgerechter Übergang in die freie Landschaft und ein Übergangstreifen zur FFH-Pufferfläche geschaffen werden.

In den mit pfg1 gekennzeichneten Bereichen ist gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan die Pflanzung auf mindestens 50 % der Fläche mit Einzelbäumen, Gehölzgruppen oder in Form von Heckenstrukturen unterschiedlicher Breite anzulegen. Entscheidend für das prozentuale Maß sind die Kronen der Bepflanzungen in der Draufsicht. Die Anpflanzung der Bäume erfolgt mit regionaltypischen Obsthochstämmen und Wildobstbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm. Die Pflege soll möglichst extensiv (1-2 schürige Mahd ab Juni) erfolgen. Pestizideinsatz und bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

d) Pufferfläche zum FFH-Gebiet

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)

Die Fläche zwischen der Gemarkungs- und Baugebietsgrenze besitzt eine Pufferfunktion zum FFH-Gebiet. Entsprechend wird in diesem Bereich ein 15 – 25 m breiter Grünstreifen ausgewiesen. Die Gestaltung ist auf die Belange der FFH-Kernfläche (magere Flachlandmähwiesen) abzustimmen. Für die Begrünung sind nur autochthone und standortgerechte Gehölze bzw. Saatgüter zugelassen. Die Artenzusammensetzung soll hierbei u.a. die Lebensraumsprüche des Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings und des Feuerfalters unterstützen (z.B. durch Einbringen von wiesenknopfreichem Saatgut). Anlagen von Kleinstrukturen als Lebensraum für die Zauneidechse (Steinhaufen und/oder Holzstapel) sind zulässig.

Der Entwässerungsgraben und die Aufweitungen sind möglichst naturnah auszubauen und dauerhaft zu erhalten. Lage, Dimension und Ausführung sind so zu gestalten, dass keine negativen Veränderungen (u.a. Entwässerung) im benachbarten FFH-Gebiet entstehen können (Aussagen der FFH-Vorprüfung und des hydrogeologischen Gutachtens sind zu beachten).

Das Gewässerbett ist dabei gemäß den ökologischen und hydraulischen Gesichtspunkten mit natürlichem Substrat auszubilden und einzugrünen. Auf die besonderen hydraulischen Problemstellungen (periodisch wasserführend) ist in der Auswahl der Pflanzen einzugehen. Durchlässe sind hinsichtlich ihrer fließgewässerökologischen Durchlässigkeit zu optimieren. Anschlüsse an Bauwerke sind möglichst naturnah auszugestalten. Die gewässerbegleitenden Flächen sind als natürli-

cher Gewässersaum (Gras- /Kraut- /Röhrichtsaum, akzentuiert mit standortheimischen Ufergehölzen) neu zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung erfolgt mit standortheimischen Gehölzgruppen. Die Höhe der Sträucher beträgt mind. 100 – 125 cm. Das Saatgut muss den Anforderungen des Naturschutzgesetzes entsprechen. Röhricht wird als Initialpflanzung mit eingebracht. Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Die Pflege hat extensiv (1 Mahd/ Jahr) und in mind. 2 Teilabschnitten zu erfolgen. Hochstaudenflur und Gehölze sind nach Bedarf zu pflegen. Pestizideinsatz ist nicht zulässig. Naherholungswege und bauliche Anlagen sind, bis auf Versickerungsanlagen keine zugelassen. Zuwegungen in dieser Fläche sind nicht zulässig.

e) Pflanzbindungen (§9 (1) 25b BauGB, §9 (1) LBO)

Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Überdeckungen sind an Baumstandorten nicht zulässig.

Für diejenigen Bäume, die dennoch Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten, das heißt Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm. Abgängigkeit von Feldgehölzen ist mit standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste neu zu entwickeln. Die Pflanzqualität beträgt hier mind. 100 –125 cm Höhe.

f) Zuordnungsfestsetzung

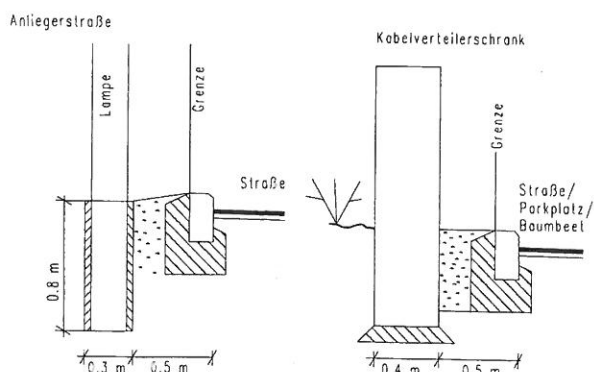
Maßnahme Nr. A1 (Hausgärten) regelt die Bepflanzung privater Gartenflächen, die vom Grundstückseigentümer selbst herzustellen sind.

Maßnahme Nr. M1 (Pufferstreifen innerhalb des Baugebietes zum FFH-Gebiet) wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB anteilig den zu erwartenden Konflikten zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes (Maßnahme Nr. E1-8 siehe Ausgleichskatalog) werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB anteilig den zu erwartenden Konflikten zugeordnet.

Für die Gesamtmaßnahme entfallen anteilig 2,38 ha auf Erschließung und 9,49 ha auf die Baugrundstücke. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen beträgt somit anteilig 1/5 für die öffentlichen Verkehrsflächen und 4/5 für die Baugrundstücke.

8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 10 und 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke insbesondere für Telekommunikation, Gas- und Stromversorgung und sonstige technische Erschließung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist



nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten (siehe Schemazeichnung).

9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 (1) 13 BauGB)

Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

AKTIVER LÄRMSCHUTZ:

Im südöstlichen Bereich zur Friedrichstraße (L 67) hin ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles notwendig.

PASSIVER LÄRMSCHUTZ:

Für die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesenen Flächen werden zusätzlich folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben:

Zum Schutz der Anwohner ist für Aufenthaltsräume ein Gesamtschalldämm-Maß $R_{w,res}$ der Außenhaut-Konstruktion entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlich. Im Lärmpegelbereich III sind Lüfter in Schlafräumen Pflicht, im Lärmpegelbereich II werden sie empfohlen. Ansonsten wird auf das schalltechnische Gutachten des Büro Planungsgruppe Städtebau, Göppingen, vom Februar 2006 verwiesen, welches als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt wird.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 (1) LBO

1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1.1 Hauptgebäude:

Zulässige Dachformen sind geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von mindestens 30° im **WR**¹ sowie von mindestens 20° im **WR**², **WA**¹ und **WA**² und Tonnendächer (siehe Systemskizzen im Lageplan). Doppel- und Reihenhäuser sind bzgl. Dachform und Dachneigung in ihrer Ausführung anzugleichen.

In Bereichen des **WA**², in welchen Dächer mit einer Dachneigung von $0^\circ - 15^\circ$ zugelassen sind, sind diese extensiv gemäß Vorschlagsliste (I, Ziff. 7.1) zu begrünen.

Im **MI** sind alle Dachformen zulässig (auch Flachdach und Tonnendach). Dächer mit einer Dachneigung von $0^\circ - 15^\circ$ sind extensiv gemäß Vorschlagsliste (I, Ziff. 7.1) zu begrünen.

1.1.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind wie folgt auszuführen:

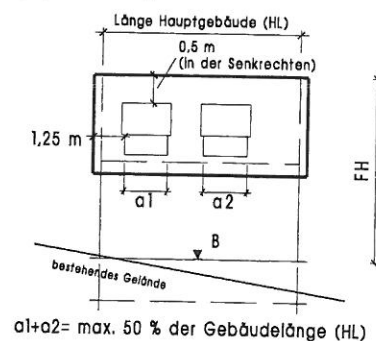
- in das Hauptgebäude einbezogen, oder
- mit einem gemäß der Vorschlagsliste begrüneten Flachdach oder
- zu 2/3 erdüberdeckt.

1.2 Dachdeckung und Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Doppel- und Reihenhäuser sind in einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind auf maximal 50% der Länge des Hauptgebäudes (HL) zulässig. Der Abstand zum Ortgang darf 1,25 m und zum First 0,50 m (in der Senkrechten gemessen) nicht unterschreiten.



2. Stellplätze (§ 74 (2) 3 LBO)

2.1 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2 LBO)

Beim Neubau von Gebäuden, die Wohnungen enthalten, ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen wie folgt zu errechnen:

Wohnungen bis 50 m ² Wohnfläche	=	1 Stellplatz
Wohnungen über 50 – 100 m ² Wohnfläche	=	1,5 Stellplätze
Wohnungen über 100 m ² Wohnfläche	=	2,0 Stellplätze

Ergibt sich eine Dezimalzahl wird jeweils ab 0,5 auf die nächste volle Zahl aufgerundet.

2.2 Stellplatzgestaltung (§ 74 (2) 3 LBO)

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasenpflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.).

2.3 Zufahrten (siehe auch Ziff. 5 b) der planungsrechtlichen Festsetzungen)

Wird bei einem Grundstück im Bereich von geplanten öffentlichen Stellplätzen eine weitere Grundstückszufahrt notwendig, so ist diese auf einer Länge von max. 4 m auf der an die öffentliche Fläche grenzenden Grundstücksseite zulässig, sofern kein öffentliches Interesse oder öffentliche bauliche Anlagen (Verkehrsgrün, Anlagen der Straßenbeleuchtung, öffentliche Bäume inkl. der zugehörigen Baumscheiben und Pflanzbindungen / Pflanzgebote) entgegenstehen.

3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Straßen- und Parkflächen hin sind mit einem Mindestabstand von 0,5 m und einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Der Freihaltstreifen ist gemäß der Vorschlagsliste zu begrünen. Zur offenen Landschaft hin sind nur lebende Einfriedigungen oder eingegrünte Maschendrahtzäune (mittel- bis grobmaschig) zulässig. Die Höhe der Einfriedungen zur freien Landschaft hin darf 1,5 m nicht überschreiten. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind Pflanzungen entsprechend der Vorschlagsliste zu verwenden.

Vorschlagsliste für naturnahe Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier Arten und Sorten	Felsenbirne
Buxus Arten und Sorten	Buchs (immergrün)
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes Arten und Sorten	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa in Sorten	Bauernflieder
Taxus baccata	Eibe (immergrün)
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

4. Stützmauern (§ 50 (1) Anhang Nr. 47 LBO)

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m und mit einem Mindestabstand von 0,5 m zulässig.

5. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) 3 LBO)

- a) Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen anzulegen, um eine weitestgehende Offenhaltung und Begrünung entsprechend den Wertvorstellungen des § 9 der LBO sowie des § 1a (1) BauGB zu erreichen.

Grundsätzlich sind bei Erdarbeiten das Bodenschutzgesetz (insbesondere §§ 4 u. 7), die Bodenschutzverordnung (insbesondere § 12) und die DIN 19731 anzuwenden.

- b) Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist. Bei Auffüllung sind die Hinweise zum Bodenschutz unter Ziff. III. 4. zu beachten.
- c) Abgrabungen sind wie folgt zulässig:
- Maximal 1,0 m tief auf 50% der Wandlänge
 - Für Kellerzugänge sowie Zufahrten und Zugänge zu Tiefgaragen im notwendigen Umfang

6. Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser der Dachflächen (§ 74 (3) 2 LBO)

Der Einbau von Regenwasserspeichern für den häuslichen Gebrauch (Zisternen) ist nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Die Notüberläufe von Zisternen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.
- Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung Stadt Kuppenheim einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist in der Grundstücksentwässerung mit darzustellen.
- Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 21.05.2001 (BGBl. i.S. 2612) nicht zulässig, ebenso eine Verwendung zur Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Berührung kommen- z.B. Wäsche waschen §3 Trinkwasserverordnung.
- Leitungen und Entnahmestellen mit bzw. von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des §3 Nr. 1 (TrinkwV) bestimmt ist, müssen gekennzeichnet werden.

7. Beleuchtungsanlagen

Für Straßenbeleuchtungen sind nur für die Tierwelt verträgliche Beleuchtungen zulässig (Natriumdampfhoch- oder -niederdrucklampen).

8. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind im **MI** nur an der Stätte der Leistung zulässig, sind dem Hauptgebäude unterzuordnen und dürfen eine Ansichtsfläche von 10 m² sowie die den Baufenster zugeordnete zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen mit beweglichem Licht sind unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise (§9 (6) BauGB)

1. Entwässerung

- a) Für die Ableitung von Fäkalien (Schmutzwasser) wird im Baugebiet ein Druckentwässerungssystem realisiert. Ein Druckentwässerungsnetz besteht aus dem Leitungsnetz (Sammeldruckrohrleitung) und den einzelnen Pumpstationen (eine pro Bauplatz).
- b) Die Pumpwerke werden durch die Bauherren auf den eigenen Grundstücken geplant, gebaut und gewartet.
- c) Weiterreichende Regelungen sind der Abwassersatzung der Stadt Kuppenheim zu entnehmen.

2. Grundwasserschutz:

- a) Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.
- b) Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drainagen und zugehörige Versickerungsanlagen sind in den Bauplänen darzustellen und nach Herstellung dieser von der Stadtverwaltung abnehmen zu lassen.

Drainagen dürfen nicht an das Entwässerungsnetz angeschlossen werden.

3. Denkmalschutz:

Bei Bodenfunden haben die am Bau beteiligten Firmen gem. § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind den Denkmalschutzbehörden bekanntzugeben.

4. Bodenschutz:

- a) Wird bei Bauarbeiten organoleptisch (geruchlich, optisch) auffälliges Material angetroffen, ist das Landratsamt Rastatt, Wasserwirtschaftsamt sofort zu verständigen.

Auf die Pflicht zur Einhaltung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere auf §§ 4 und 7, und der Bodenschutzverordnung, insbesondere § 12, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.
- b) Bei Erdauffüllungen von mehr als 20 cm Schütthöhe ist vorher der humose Oberboden ("Mutterboden") abzuschleppen und nach erfolgter Auffüllung wieder aufzutragen. Allgemein ist die DIN 19731 zu befolgen.
- c) Erdwärmesonden sind rechtzeitig beim Landratsamt Rastatt, Wasserwirtschaftsamt anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlicher Erlaubnis. Mit dem Bau darf nicht vor Prüfung der Zulässigkeit der Erdwärmesonden durch das Wasserwirtschaftsamt begonnen werden.
- d) Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen.

ren. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungsmaßnahmen eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

- e) Zu Beginn der Bauarbeiten ist der humose Oberboden abzuschleppen und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Nach Ende der Bauarbeiten ist der Oberboden nach erfolgter Untergrundlockerung in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.
- f) Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- g) Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- h) Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

5. Baugrundverhältnisse und Grundwasser

Für das Baugebiet wurde ein Gutachten zur Feststellung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse erstellt. In das Gutachten kann bei der Stadtverwaltung Kuppenheim Einsicht genommen werden.

Grundwasser

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren können, sind anzuzeigen und bedürfen evtl. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. (siehe auch Hinweis 2.)

6. Immissionen

Bei der extensiven Pflege des Landschaftsschutzgebietes / FFH-Gebietes kann es insbesondere durch Mäharbeiten zu Belästigungen kommen, die von den Anwohnern zu dulden sind.

7. Baugrundstücke

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks hat vor der Bebauung selbst für die ggf. erforderliche Abholzung des Baum- und Buschbestandes zu sorgen.

8. ÖPNV

Das Gebiet verfügt südöstlich über einen Anschluss an die Bahnlinie 241 (Rastatt-Kuppenheim) sowie 243 (Baden-Baden-Kuppenheim). Der Stadtbahnhof Kuppenheim (Murgtalbahn) ist ca. 1000 m vom Baugebiet entfernt.

9. Erdwärmesonden

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bohrungen möglicherweise artesisch gespannte Grundwässer angeschnitten werden könnten.

10. Abfallentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit für Müllsammelfahrzeuge, die Anwohner die Abfallbehälter zur Leerung jeweils an den Müllsammelplätzen bereitzustellen und nach der Leerung wieder abzuholen haben.

11. Grünordnerische Festsetzungen

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen nach I §7.1 der Textlichen Festsetzungen, sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen und der Vollzug bei der Stadt Kuppenheim anzuzeigen.

12. Stellplatzgestaltung

Die Stellplatzgestaltung nach II §2.2 der Textlichen Festsetzungen, sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Verfahrensvermerke

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss | 14.01.1997 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
Kommunal-Echo Nr. 4 / 1997 | 23.01.1997 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung
Kommunal-Echo Nr.12 / 2006 | 23.03.2006 |
| 4. vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung | 27.03.2006 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öff.
Belange | 24.03.2006 – 02.05.2006 |
| 6. Billigung / Feststellung des Planentwurfs und Beschluss der
öffentlichen Auslegung | 10.10.2006 |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
Kommunal-Echo Nr. 41 | 12.10.2006 |
| 8. öffentliche Auslegung | 20.10.2006 – 20.11.2006 |
| 9. Benachrichtigung der TÖB's von der öffentlichen Auslegung | 12.10.2006 |
| 10. Abwägung der Anregungen und Satzungsbeschluss | 11.12.2006 |
| 11. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Inkrafttreten des Bebauungsplanes | 14.12.2006 |
| 12. Anzeige des Bebauungsplans beim Landratsamt | 09. JAN. 2007 |

Gefertigt:
Göppingen, den 05.12.2006



Ausgefertigt

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Kuppenheim, den 12. DEZ. 2006

Karsten Mußler
Bürgermeister





Kreis Rastatt
Stadt Kuppenheim

Begründung zum Bebauungsplan "Pfaffenacker" in Kuppenheim

1. Erfordernis der Planaufstellung

Seit einigen Jahren besteht erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Kuppenheim. Zahlreiche Anfragen aus der Bevölkerung bestätigen die Notwendigkeit der Ausweisung eines Wohngebietes. Bereits im Jahre 1997 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Pfaffenacker“ gefasst. Aus verschiedenen Gründen kam die Bauleitplanung bisher nicht zur Ausführung. Im Jahre 2005 wurde ein neuer Anlauf genommen und mit einer geänderten Konzeption ein neuer Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der den rechtlichen Vorgaben sowie den behördlichen und privaten Belangen gerecht wird.

In der Stadt Kuppenheim lag der Schwerpunkt der Entwicklung in den letzten 10 Jahren in der Innenentwicklung. Dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 9 BauGB) wurde und wird stets eine hohe Priorität eingeräumt. Entsprechend erfolgte und erfolgt weiterhin die Konzentration auf die Schließung von Baulücken und optimierte Nutzung vorhandener Wohnbauflächen.

Zuletzt wurden 11 Bebauungspläne, die ausschließlich den Bestand überplanen (aufgestellt und realisiert. Zahlreiche Bauvorhaben in der zweiten Reihe (verdichtetes Bauen) bzw. nach § 34 BauGB (Umgebungsbebauung) wurden genehmigt. An- und Umbauten an bestehenden Gebäuden wurden großzügig genehmigt. Auch im Bereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden landwirtschaftliche Nebengebäude durch neue Wohnhäuser ersetzt.

Die vorbildlich betriebene Sanierung des Ortskerns führte zur weiteren Optimierung des Flächennutzwertes der Stadt Kuppenheim.

Das zuletzt ausgewiesene Neubaugebiet „Mittlere Zellerwiesen“ datiert aus den Jahren 1985/1986. In diesem Gebiet beträgt der Anteil der noch nicht bebauten Grundstücke (Baulücken) ca. 10%, was deutlich unter dem Durchschnitt vergleichbarer Gebiete in anderen Gemeinden liegt. Frei verbleibende Bauplätze sind in privater Hand und können der Stadt nicht als Verfügungsmasse dienen. Das Gebiet kann somit als vollständig bebaut betrachtet werden.

Auf der Interessentenliste für städtische Baugrundstücke befinden sich zwischenzeitlich bereits 199 Bauplatzinteressenten, ohne dass Marketingmaßnahmen ergriffen wurden.

Der Wohnflächenverbrauch steigt seit den fünfziger Jahren im Schnitt um 0,5 qm pro Person und Jahr. Trotz einem hohen Anteil an Ein-Personen-Haushalte von 36% haben Wohnungen mit einem Zimmer nur einen geringen Anteil.

Von der GEWOS wurde im Auftrag der LBS-Stiftung „Bauen und Wohnen“ eine Prognose zur Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung durchgeführt. Diese

zeigt im Betrachtungszeitraum 2003 bis 2007 für die Bevölkerungsentwicklung (+ 2,5%) und die Zahl der Haushalte (+ 3,3%) einen Zuwachs, der über dem Landesdurchschnitt liegt. Daraus resultiert für den Raum Kuppenheim-Gaggenau ein Wohnungsdefizit von ca. 6,0%. Um dieses zu minimieren bzw. zu vermeiden ist es unerlässlich Wohnraum auszuweisen.

Zusammengenommen zeigt dies den deutlichen Nachholbedarf, den die Stadt Kuppenheim bezüglich des Wohnraumbedarfs aufweist.

Es muss auch der Stadt Kuppenheim die Eigenentwicklung und der Erhalt der bestehenden Infrastruktur zugestanden werden. Dies kann bei derzeit rückläufigen Bevölkerungszahlen nicht gelingen. Es ist vielmehr notwendig zumindest den Erhalt der Bevölkerungszahl anzustreben und für Wachstumsräume, wie Kuppenheim ein leichtes Plus zu ermöglichen.

Durch das angewandte Umlegungsverfahren können die Grundstücke den privaten Umlegungsbeteiligten direkt zugeteilt werden, gleichzeitig verbleiben ausreichend viele Baugrundstücke im Eigentum der Stadt. Dies ermöglicht die Befriedigung des Bedarfs und der Nachfrage aus der Bürgerschaft sowie eine aktive Steuerung der Wohnbaupolitik.

Die Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergarten und Schulen weisen in Kuppenheim noch Potenziale auf, so dass durch die Ausweisung des Gebietes voraussichtlich kein weiterer Bedarf an derartigen Einrichtungen entsteht.

Der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim hat am 25.07.2005 beschlossen, für das genannte Plangebiet das Bebauungsplanverfahren "Pfaffenacker" neu aufzunehmen.

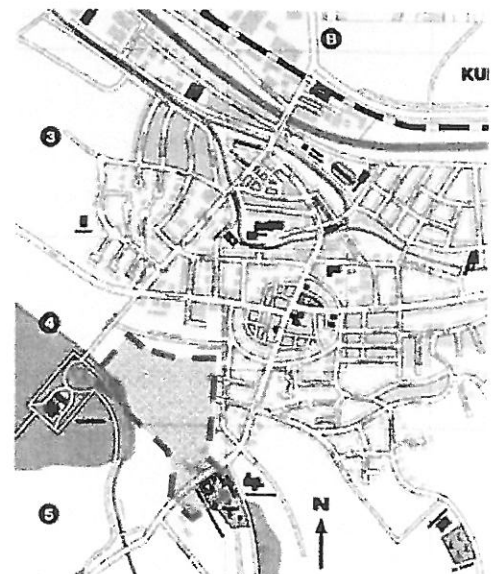
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2015 des Nachbarchaftsverbandes Bischweier-Kuppenheim (FNP) als Erschließungsfläche für Wohnen ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird daher aus dem FNP heraus entwickelt.

3. Beschreibung des Bestandes

Das Gebiet liegt am südwestlichen Rand des Stadtgebietes von Kuppenheim am Rande zur Gemarkung Niederbühl, einem Stadtteil von Rastatt und wird überwiegend als Grünland und Obstwiesen genutzt. Das Gelände ist sehr flach geneigt und weist geringe Höhenunterschiede auf.

Die Grenze des Gebietes nach Süden und nach Westen bildet die Gemarkungsgrenze zu Niederbühl, das zur Stadt Rastatt gehört. Nach Osten hin bildet die Bebauung entlang der Heinrich-Geiler-Straße und im südöstlichen Teil der städtische Friedhof die Abgrenzung. Nach Norden hin wird das Gebiet durch die Bebauung an der Erwin-Roos-Straße und der Rheinstraße begrenzt.



Bei der angrenzenden, bestehenden Bebauung handelt es sich zum einen im Osten um ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung und im Norden an der Erwin-Roos-Straße um Mehrfamilienhäuser und weiter in Richtung Favoritestraße um Einfamilienhäuser mit größeren Gärten. Am Ende an der Favoritestraße befindet sich ein ehemaliger gewerblicher Betrieb, dessen Gebäude heute als Galerie genutzt werden.

Im Süden an der Friedrichstraße wird noch ein Bereich einbezogen, dessen Bebauung heute zum einen als Fahrradgeschäft und zum anderen als Stützpunkt der Johanniter-Ortsgruppe genutzt wird. Außerdem befinden sich dort Parkplätze für den auf der anderen Straßenseite gelegenen Friedhof.

Der aufgrund der bestehenden Bebauung südlich der Rheinstraße, westlich der Ring, bzw. Heinrich- Geiler- Straße sowie westlich der Friedrichstraße entstandene Einschnitt in den Verlauf des Stadtrandes, kann durch das Plangebiet geschlossen und eine Arrondierung des Bestandes erreicht werden.

Unmittelbar angrenzend nach Süden und Westen erstrecken sich ein FFH- und ein Landschaftsschutzgebiet, die in der Planung des Baugebietes besondere Maßnahmen erforderlich machen.

4. Innere Erschließung und Anbindung an das örtliche Straßennetz

Anbindung an das örtliche Straßennetz

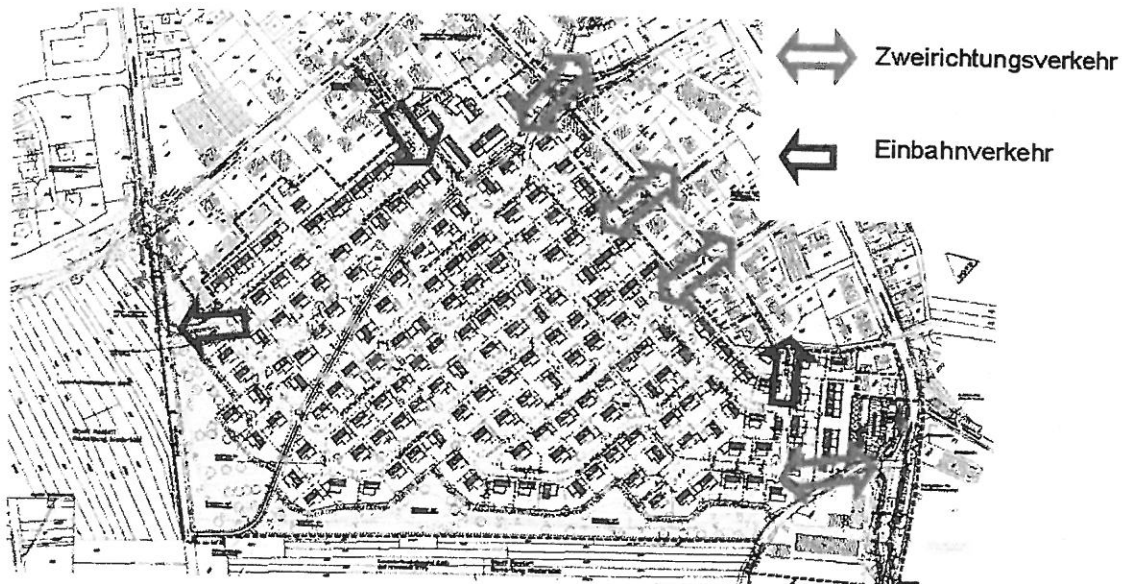


Abb. 2

Das Gebiet wird an insgesamt sieben Punkten, die in der Abb. 2 dargestellt sind, an das vorhandene Straßennetz angebunden, wobei dies teilweise nur im Einbahnverkehr geschieht. Beginnend im Süden erfolgt die Anbindung an die Friedrichstraße, der Landesstraße L 67 aus Richtung Haueneberstein. Hier wird im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung und vor allem mit dem gegenüberliegenden Friedhof die Landesstraße verschwenkt und für die Besucher des Friedhofs eine bessere und sicherere Parkmöglichkeit geschaffen, ohne dass sie die Friedrichstraße überqueren müssen. Außerdem wird dadurch eine erhebliche Verkehrsberuhigung geschaffen. Für Anlässe mit höherem Besucheraufkommen

(z.B. Beerdigungen) werden südlich der Friedrichsstraße L67 weitere Parkplätze geschaffen.

Die nächste Anbindung erfolgt nur als Einbahnstraße an die Heinrich-Geiler-Straße, da diese in dem Bereich ebenfalls als Einbahnstraße genutzt wird.

Danach folgen die beiden Anschlüsse an die jetzt im Gegenverkehr befahrene Heinrich-Geiler-Straße gegenüber der Kolping- und der Bernhardusstraße. Die Anbindung an der Kolpingstraße ist eine der Hauptanbindungen, da die Kolpingstraße direkt weiter auf die Friedrichstraße (L 67) führt.

Einen besonderen Ausbau erfährt die Anbindung an die Ringstraße in Form eines Stadtkreisels mit einem Durchmesser von 20 m. Es handelt sich hier um die der Innenstadt am nächsten gelegene Anbindung und soll als attraktive Verbindung dienen.

Die Anbindung an die Rheinstraße (L 77) erfolgt mit jeweils einer Einbahnstraße und zwar über die Erwin-Roos-Straße in das Gebiet und über die Favoritestraße aus dem Gebiet heraus. Die Erwin-Roos-Straße wird in ihrem Bestandsbereich noch im Gegenverkehr betrieben, da die Zufahrten zu den Tiefgaragen in beiden Richtungen zur Rheinstraße gewährleistet werden sollten. Die Benutzung eines Teils der Favoritestraße wird derart gestaltet, dass der Charakter der Straße und die historische Sichtachse als Blickbeziehung zum Schloss Favorite nicht gestört werden.

Es ist die maximal mögliche Anzahl von 7 Anbindungen an das überörtliche und innerstädtische Straßennetz vorgesehen, was eine optimale Verteilung des Verkehrs aus dem Baugebiet ermöglicht.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung weist keine ausdrückliche Haupterschließungsstraße aus, sondern bildet ein Netz von Wohnstraßen mit überwiegend multifunktionalen Flächen. Nur einige wichtige Fußwegverbindungen sind durch parallel zur Straße geführte Gehwege hervorgehoben. Dieses Straßennetz ist so aufgebaut, dass eine direkte Verbindung von der Friedrichstraße zur Rheinstraße quasi als „Umgehung“ der Innenstadt nicht ersichtlich ist und was auch auf keinen Fall gewünscht ist.

Das gesamte Straßennetz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Damit werden die öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Gesamtheit dargestellt ohne bereits detaillierte Ausgestaltungen festzusetzen. Dies ermöglicht der Stadt Kuppenheim flexibel in der späteren Ausführungsplanung auf Änderungen hinsichtlich Grundstücksgestaltung und Einteilung zu reagieren.

Teilweise werden Bereiche nur mit Stichstraßen erschlossen, wobei die kurzen Stiche, die nur zwei Grundstücke erschließen, keine Wendemöglichkeit aufweisen. Hier sind an den Anschlüssen an die Erschließungsstraßen Plätze vorgesehen, wo die Bewohner ihre Mülltonnen zum Zeitpunkt der Leerung aufstellen können. Zwei Stiche im mittleren Nordwestlichen Teil haben Wendemöglichkeiten nach Maßgabe der EAE-85/95, auf denen ein dreiaxsiges Müllfahrzeug mit einmal Rückstoßen wenden kann.

Im Süden des Gebietes befindet sich der längste Stich, der in einem Platz endet und der auch mit Parkierungsmöglichkeiten versehen ist. Hier kann das Müllfahrzeug ohne Rückstoßen wenden.

Die Straßenbreite beträgt durchweg mindestens 5.6m. Im öffentlichen Verkehrsraum werden zusätzlich öffentliche Parkplätze vorgesehen. Diese Parkstreifen mit Baumbeeten und Zufahrtbereichen dienen gleichzeitig als zusätzliche Verkehrsberuhigung.

Der bestehende Fußweg (Pfaffenackerweg) von der Ringstraße in Richtung Schloss Favorite, der für die Bevölkerung eine wichtige Verbindung zum südlich angrenzenden Naherholungsgebiet darstellt, wird als großzügige Grünzäsur durch den Pfaffenacker erhalten. Die Nord- Süd- Verbindung des Fußwegenetzes wird durch teilweise parallel und teilweise separat geführte Fußwegeverbindungen geschaffen.

Die Fußwegeverbindung über die Favoritestraße wird erhalten und durch Überquerungshilfen (Mittelninseln) sicherer und attraktiver (außerhalb des Plangebietes) über die Rheinstraße L77 geführt. Zusätzlich wird die an der Favoritestraße ankommende Fuß- und Radwegeachse mit der Grünzäsur und des zu erhaltenden Fußwegs verbunden.

Bestehende Gehwege an den Anbindungspunkten des Plangebietes werden an geeigneten Stellen in das Plangebiet geführt und gehen von dort in die Mischverkehrsfläche über.

5. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung - innere Erschließung und Anbindung an den Bestand

Das Gebiet wird an das örtlich vorhandene Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Um eine optimale Wasserzirkulation im gesamten Wassernetz zu gewährleisten, sind folgende Anschlüsse (Ringverbindungen) an das vorhandene Netz vorgesehen:

- Friedrichstraße (am Friedhof)
- Kolpingstraße
- Bernhardusstraße
- Erwin-Ross-Straße
- Kreuzung Rheinstraße/Favoritestraße

Entwässerung

Das Neubaugebiet „Pfaffenacker“ soll im Trennsystem entwässert werden, d.h. Regenwasser gelangt zum Vorfluter (Gewerbekanal), Schmutzwasser über die bestehenden Schmutzwasserleitungen zur Kläranlage. Der Anschluss für die Schmutzwasserkanalisation ist am Schacht K340882043 (Kreuzung Rheinstraße/Favoritestraße) vorgesehen. Der vom Landratsamt geprüfte hydraulische Nachweis der Schmutzwasserableitung zur Verbandskläranlage Rastatt liegt vor.

Schmutzwasser

Nach intensiver Variantendiskussion wurde für die Schmutzwasserableitung die Druckentwässerung gewählt. Ein Druckentwässerungsnetz besteht aus dem Leitungsnetz (Sammeldruckrohrleitung), der einzelnen Pumpstationen und Druckluftspülstationen. Diese Art der Entwässerung garantiert den Bauherren Entwässerung der Untergeschosse bei voller Rückstausicherheit und reduziert zum Großteil den Fremdwasseranfall. Der Querschnitt des öffentlichen SW-Kanals (Sammeldruckrohrleitung) wird maximal 80 - 100 mm betragen. Die Tiefe des Druckentwässerungsnetzes - ca. 1,2 m (frostsicher) reduziert das Volumen der Erdarbeiten und die Baukosten. Die Pumpwerke (eines pro Grundstück) werden durch die Bauherren geplant, gebaut und gewartet.

Regenwasser

Als Vorflut für das Baugebiet gilt der bestehende Regenwasserkanal DN 900 mm (Schacht K 340881105 Kreuzung Rheinstraße / Favoritestraße). Um die gesetzliche Verpflichtung zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung einzuhalten und gleichzeitig das Abflussvermögen des Regenkanals „Zellerwiesen - Gewerbekanal“ nicht zu überschreiten sind im Baugebiet Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen.

Im Randbereich des Neubaugebietes wird ein naturnah gestaltetes Rückhaltesystem - bestehend aus überdimensionierten Gräben und Rückhaltebecken - angelegt, um den Abfluss aus dem Gebiet zu puffern. Im westlichen Teil des Gebietes (dort wo der Flurabstand zu den wasserdurchlässigen Schichten am geringsten ist und ca. 1,6 m beträgt) wird zusätzlich die Versickerung des Oberflächenwassers vorgenommen.

Es werden keine weiteren Bauwerke (z.B. in Form von individuellen Zisternen) zur Rückhaltung des Oberflächenwassers geplant.

6. Städtebauliches Konzept

Städtebau:

Das Plangebiet bildet in seiner Größe und Ausrichtung einen Abschluss der baulichen Entwicklung der Stadt Kuppenheim. Darüber hinaus ist auf Grund der bestehenden Schutzgebietsausweisungen auch keine weitere Entwicklung möglich. Der hier entstehende Stadtrand ist allerdings so ausgeformt, dass ein sensibler und rücksichtvoller Übergang in die Landschaft geschaffen wird.

Die Gebäude sind überwiegend nach Süden oder Südwesten ausgerichtet, um eine optimale solarenergetische Bebauung zu ermöglichen. Durch das Erschließungssystem wird das Gebiet in überschaubare Einheiten (Nachbarschaften) gegliedert.

Gebäudetypologie:

Das Plangebiet ist überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern überplant. Am südlichen Quartierseingang (Bereich Friedhof, Anbindung Friedrichstraße L67) ist eine Reihenhauserzeile als Abschluss des Gebietes zur Friedrichstraße L67 geplant, wobei die Parkierung für die Reihenhauserzeile in den Lärmschutzwall integriert und über eine Privatstraße erschlossen wird.

Auf der im Flächennutzungsplan als Kindergartenareal vorgesehenen Fläche im nordöstlichen Planungsbereich ist moderat verdichteter Städtebau vorgesehen.

In diesem „Städtle in der Stadt“ ist Mehrgenerationenwohnen in moderaten Geschosswohnungs- und Mehrfamiliengebäuden vorgesehen. Das Gebiet ist als autofreies Wohnquartier (lediglich Anlieferung möglich) mit halböffentlichem, gemeinschaftlichem Wohnhof geplant. Die Parkierung erfolgt in einer zentralen Tiefgarage unter dem Quartier. Das Quartier ist an die Grünstreifen angegliedert, wodurch die fußläufige Erreichbarkeit und die Vernetzung mit dem übrigen Gebiet sowie dem Fußwegenetz gewährleistet sind.

Soziale Einrichtungen (Kindergarten)

Die Stadt Kuppenheim ist seit Jahren bemüht, auf den Bedarf in der Kinderbetreuung einzugehen und ihn differenziert abzudecken. Im Ergebnis ist eine Vielzahl und eine Vielfalt an Trägern entstanden, die unterschiedliche Formen der Kinderbetreuung in Kuppenheim und Oberndorf anbieten. Um dies auch in Zukunft gewährleisten zu können, soll im Bereich „Städtle in der Stadt“ zur Deckung eines zukünftig entstehenden Bedarfes bzw. zur Standortsicherung die Möglichkeit bestehen, einen Kindergarten zu integrieren. Um wirtschaftlichen Gesichtspunkten auch in Zukunft gerecht werden zu können, soll der Kindergarten für bis zu 3 Gruppen ausgelegt werden.

7. Bauliche Nutzung

Das Gebiet wird teilweise als reines Wohngebiet (**WR**) und am Rand zum Ort hin als allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt. Lediglich ein kleiner Bereich mit bestehendem Wohnhaus an der Friedrichstraße sowie der südliche Teil mit bestehenden gewerblichen Gebäuden werden als Mischgebiet (**MI**) ausgewiesen.

Mit der Unterteilung in die Bereiche **WR¹** und **WR²** sowie **WA¹** und **WA²** werden die Bereiche mit den unterschiedlichen Gebäudehöhen dargestellt. Im **WR¹** sind eine Traufhöhe (TH) von 4,0m und eine Firsthöhe (FH) von 7.5m vorgesehen, im **WR²** und **WA¹** eine TH von 5.0m und eine FH von 9.0m. Im **WA²** sind eine TH von 7.0m und eine FH von 9.5m ausgewiesen.

Im **MI** erfolgt eine Unterteilung in der Weise, dass der Teil zur Friedrichstraße hin mit einer TH von 7,2m und einer FH von 9.2m festgesetzt ist und der hintere Teil mit einer TH von 4.0m und einer FH von 6.0m. Die Ermittlung der Bezugshöhe erfolgt hier zwingend an der Friedrichstraße, da die Höhenfestsetzungen im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung von hier aus getroffen wurden.

Die festgesetzten First- und Traufhöhen, die die Erscheinung des Gebäudes in der Landschaft beschreiben, beziehen sich auf eine zu ermittelnde Bezugshöhe (BH), gemessen in der Mitte der Grundstückslänge an der öffentlichen Verkehrsfläche (im Mischgebiet (MI) ist die Friedrichstraße maßgebend). Mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf von der Bezugshöhe um 0,8 m nach oben und 0,5 m nach unten abgewichen werden, sofern die max. festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

Die angegebenen Höhen sind als Maximalwerte vorgesehen. Lediglich dort, wo Flachdächer ebenfalls zugelassen sind (Bereiche im **WA²** und **MI**), gilt die festgesetzte Traufhöhe (TH_{max}) und nicht die angegebene Firsthöhe (FH_{max}) als maximale Gebäudehöhe. Diese Festsetzungen stellen im Zusammenhang mit der festgesetzten Ermittlung der Bezugshöhe das Erscheinungsbild der Gebäude in der Landschaft dar.

Zur weiteren Bestimmung der Kubatur und Größe der Gebäude werden außer der Ausweisung von Baustreifen als überbaubare Grundstücksfläche eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine minimale Dachneigung von 30° im WR¹ und 20° im WR², WA¹ und WA² festgesetzt. Die Stellung der Gebäude wird durch die Eintragung einer Hauptgebäuerichtung festgelegt, wobei im Inneren des Gebietes im Allgemeinen eine wahlweise, also rechtwinklig zueinander gelegte Hauptgebäuerichtung vorgesehen ist. Lediglich im Randbereich wird aus städtebaulichen Gründen eine Hauptgebäuerichtung in nur eine Richtung festgesetzt.

Garagen und Carports sind im WR¹, WR² und WA¹ überall auf dem Grundstück unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) zulässig, wobei lediglich der Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen bestimmt ist. Im WA² sind allerdings die hier zusätzlich erlaubten Tiefgaragen nur auf den überbaubaren und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hierfür werden entsprechende Festsetzungen hinsichtlich des Abstands zu den öffentlichen Flächen und Zufahrten getroffen.

Um den ruhenden Verkehr möglichst auf die privaten Grundstücke zu ziehen und um damit die öffentlichen Flächen zu entlasten, wird die in der LBO verankerte Stellplatzverpflichtung (1 Stellplatz je Wohnung) erhöht. Aber nicht generell auf 1,5 oder 2, sondern stufenweise auf die Wohnungsgröße bezogen erhöht. Dies bedeutet, dass z.B. ein Einfamilienhaus mit einer bis 50m² großen Einliegerwohnung nicht die Stellplatzzahl für ein Zweifamilienhaus errichten muss.

Um Auswüchse zu vermeiden und den Vorgaben des Regionalplanes gerecht zu werden, wird eine Regelung getroffen, die die Anzahl der Wohneinheiten abhängig von der Größe der Baugrundstücke und unterschiedlich in den beiden WA- und den beiden WR-Bereichen begrenzt.

Umweltschützende Belange (§ 1a BauGB)

Angaben zum Verfahren

Die Umweltprüfung ist eine in das Bebauungsplanverfahren integrierte Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen sind in einer Zusammenstellung - dem Umweltbericht - zu erfassen, der Öffentlichkeit einschließlich den Trägern Öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. In der Bauleitplanung erfolgt die Berücksichtigung der so gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen der planerischen Abwägung.

Gemäß dem Baugesetzbuch und dem Bundesnaturschutzgesetz sind die Aspekte von Natur und Landschaft in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen und zu bewerten. Als Schutzgüter gelten Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie Landschaftsbild und Erholung. Darüber hinaus sind beim Umweltbericht die Schutzgüter Mensch sowie Kultur und Sachgüter mit zu betrachten und in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz darzustellen.

Das Ergebnis des Umweltberichtes wird in die Begründung und in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen und somit planungsrechtlich abgesichert.

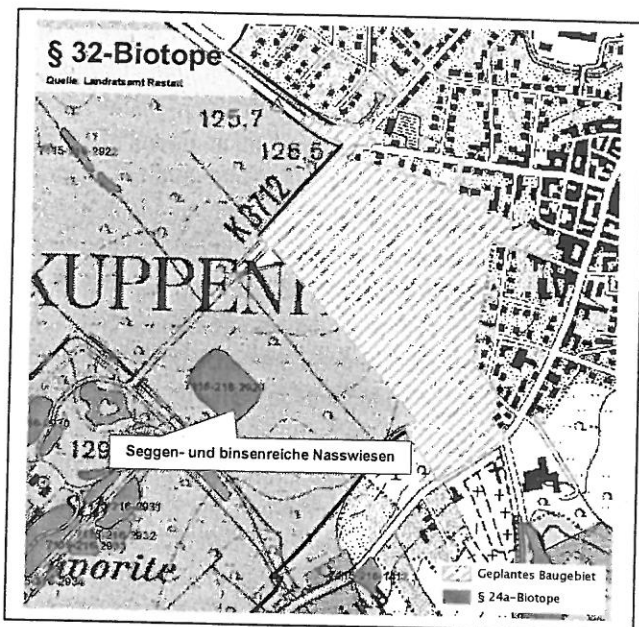
Am 15. September 2005 fand der Scopingtermin zur Beteiligung berührter Behörden, Kommunen und Sachverständiger statt. Hier wurde der erforderliche

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt. Der Aktenvermerk zum Scopingtermin ist Bestandteil des Verfahrens.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens fanden verschiedene Abstimmungen mit den zuständigen Sachbearbeitern im LRA statt (u.a. Bestandsanalyse, Bilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen).

Bestands- und Konfliktanalyse

Flächen mit Schutzfunktion



Der Untersuchungsraum liegt am südwestlichen Rand der Stadt Kuppenheim. Er wird von zwei Seiten durch bestehende Bebauung begrenzt, nach Westen hin (Gemarkungsgrenze) öffnet er sich zur freien Landschaft. Der Naturraum ist dem „Oberrheinischen Tiefland“ zugeordnet.

Als Fläche mit Schutzfunktion grenzen das Landschaftsschutzgebiet, das FFH-Gebiet und der Naturpark Schwarzwald Mitte-Nord an den Planungsraum.

Abb.: angrenzendes Landschaftsschutzgebiet mit § 32 Biotopen (ehemals § 24a)

Konsolidierungsverfahren

Der Untersuchungsraum grenzt an ein FFH-Gebiet (Nr. 7214-342 / Bruch bei Bühl und Baden-Baden) mit dem Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiesen“. Das geplante Baugebiet liegt außerhalb der FFH-Gebietsabgrenzung 2005. In der Studie des ILN (10/2004) wurde der Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiese“ lediglich im Umfang von rund 0,8 ha festgestellt. Zudem konnte der Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling nur mit 5 Exemplaren nachgewiesen werden. Im Rahmen des Konsolidierungsverfahrens wurde die Abgrenzung entsprechend angepasst. Für das potentielle FFH-Gebiet wurden Kohärenzflächen nachgewiesen.

FFH-Vorprüfung

Vom Büro ILN, Bühl, wurde in einer FFH-Vorprüfung die Erheblichkeit des Vorhabens auf das benachbarte FFH-Gebiet erarbeitet. Als Ergebnis des hydrogeologischen Gutachtens lässt sich festhalten, dass der Grundwasserspiegel zwischen 8 und 11 m unter Gelände liegt und somit keinerlei Einfluss auf die Bodenfeuchte im FFH-Gebiet hat. Der dort herrschende wechselfeuchte Charakter der Wiesenlandschaft wird somit nicht vom Grundwasserstand beeinflusst. Die zu-

oberst anstehenden bindigen Deckschichten weisen nur eine geringe Sickerfähigkeit auf. Bei stärkeren Niederschlägen kann das anfallende Wasser nicht vollständig versickern und es kommt zu Staunässebildungen. Hinzu kommen (je nach Witterung) aus den östlichen Hangbereichen der Vorbergzone zutretende Wassermengen, die im Bereich der vorhandenen Wasserläufe in die Feuchtwiesen gelangen. Der geplante Graben entlang der Gemarkungsgrenze wird mit 1,5-2 m Tiefe keinen Entzug von Grundwasser (8 m Tiefe) nach sich ziehen. Um negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch Bebauung zu vermeiden, ist es aus hydrogeologischer Sicht notwendig, die oben beschriebenen Verhältnisse möglichst wenig zu ändern und u.a. mind. 5 m Abstand zwischen dem geplanten Graben und dem FFH-Gebiet einzuhalten.

Als Ergebnis der FFH-Vorprüfung hält das ILN fest, dass die Prüfung vorhandener Daten, gutachterlicher Stellungnahmen sowie die Abschätzung der Projekt- und Summationswirkungen zum Ergebnis hat, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen des Anhangs I sowie Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie im FFH-Gebiet 7214-342 durch das geplante Vorhaben Wohngebiet „Pfaffenacker“ aufgrund der Nicht-Inanspruchnahme von Lebensraumtypen des Anhangs I und Lebensstätten von Arten nach Anhang II sowie bei Berücksichtigung grünordnerischer Festsetzungen zur Erhaltung der derzeitigen Standortbedingungen im FFH-Gebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen sind. Daher ist für dieses Vorhaben keine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Dagegen können Beeinträchtigungen von Fledermausarten, der Haselmaus und der Zauneidechse als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie durch das geplante Vorhaben Wohnbebauung aufgrund der Flächeninanspruchnahme außerhalb des FFH-Gebietes südlich von Kuppenheim nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Daher ist für dieses Vorhaben bezogen auf die genannten Arten eine artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Die Wertigkeit des geplanten Baugebiets wird durch ein kleinräumiges Nutzungsmosaik aus Wiesen, Streuobst, Kleingärten und Brachflächen geprägt. Neben einem reichen Bestand an Streuobstbäumen aller Altersgruppen sind im Gebiet auch einige alte Eichen zu finden. Der Untersuchungsraum ist Teil eines weiterreichenden Grüngürtels.

Bei den Wiesentypen finden sich im Baugebiet zudem Fettwiesen mittlerer Standorte. Diese sind eher artenarm und grasreich. Die angrenzenden Glatthaferwiesen werden als wechselfeucht eingestuft. Folgende Tierarten werden untersucht: Vögel, Fledermäuse, Bilche (incl. Haselmaus), Feuerfalter sowie die Zauneidechse. Die Begutachtung der jungen bis mittel alten Eichen ergab keine Nachweise des Heldbocks. Ebenso konnten keine Bilche nachgewiesen werden.

Bei den Fledermauserhebungen wurden im engeren Untersuchungsraum 6 Fledermausarten nachgewiesen (Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus, Langohr, Großer Abendsegler, Großes Mausohr und Zwergfledermaus, allesamt Rote-Liste oder FFH-Arten). Fledermausquartiere wurden bisher im Baugebiet keine festgestellt. Der Untersuchungsraum fungiert als Jagdraum, wobei sich einer im

Baugebiet und drei außerhalb befinden. Flugrouten/ Funktionsbeziehungen werden beim Schloss Favorite und entlang der Favoritstraße gesehen. Der Planungsraum wird einer mittleren Bedeutung zugeordnet. Um den Stellenwert des Untersuchungsraumes für die umliegenden Flächen bestimmen zu können wurde in Rücksprache mit dem Regierungspräsidium und dem Landratsamt der Untersuchungsraum auf einen 1,5 km großen Radius erweitert. Der Planungsraum ist Teil eines größeren und funktional miteinander in Verbindung stehenden Landschaftsausschnittes. Dem Park im Schloss Favorite kommt mit seinem alten Baumbestand, den Gewässern und Wiesen eine besondere Bedeutung für Fledermäuse zu. Das Plangebiet stellt damit einen für Fledermäuse wichtigen, jedoch nur kleinen Teil eines sehr viel größeren Lebensraumkomplexes dar. Im Umfeld des Plangebietes gibt es eine Vielzahl von Lebensraumteilen, die sehr intensiv von verschiedenen Fledermausarten in sehr hoher Individuendichte genutzt werden. Auch bei einer Erschließung des Baugebietes können verschiedene Fledermausarten weiterhin das Plangebiet nutzen. Das zeigen die Fledermausvorkommen in der bereits bestehenden Bestandsbebauung. Einzelne Individuen, z.B. des Großen Mausohres, die bisher "Pfaffenacker" genutzt haben, werden zukünftig sehr wahrscheinlich das geplante Wohngebiet nicht mehr nutzen können. Für die Populationen dieser Arten stellt dies keine Gefährdung dar. Die Individuen werden sich umorientieren können, da jedes Individuum mehrere alternative Jagdareale nutzt. Der Verlust an Jagdfläche sollte durch Flächenoptimierungen, wie sie das Kompensationskonzept (extensive Wiesennutzung, Erhalt alter Obstbestände, Neubewirtschaftung aufgegebenen Streuobstwiesen) vorsieht, aufgefangen werden.

Als Ergebnis beim Vogelgutachten konnten 57 Arten nachgewiesen werden. Wertgebende Brutvögel sind hierbei Gartenrotschwanz, Dorngrasmücke (beide RL3) und Grünspecht (RL5). Die Anhang I - Arten Grauspecht (RL5) und Mittelspecht (RL2) sind Nahrungsgäste im Gebiet. Hinzu kommt der Neuntöter, er ist eine nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie geschützte Art. Aufgrund der Vorkommen und dem Vorhandensein geeigneter Lebensräume in der Umgebung sind keine populationsökologische Folgen durch das Bauvorhaben zu erwarten. Zauneidechse und die Falterarten sind durch das Vorhandensein von Lebensräumen in der Umgebung und bei Durchführung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen in ihrem Bestand ebenfalls nicht gefährdet. Ziel ist es deshalb beim Thema Tierökologie insgesamt artspezifische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu finden.

Mensch, Landschaftsbild und Erholung

Die Vielfalt des Nutzungsmosaiks spiegelt sich auch bei den Themen Mensch/ Landschaftsbild und Erholung wieder. Der Planungsraum dient momentan der Ortsrandeingrünung und ist Teil eines nahezu durchgängigen Grüngürtels von Ebersteinburg bis an die Murg. Der Planungsraum selbst ist durch den Pfaffenackerweg gut erlebbar. Hervorzuheben sind zudem der angrenzende Spazierweg zum Schloss Favorite (Kulturdenkmal mit Landschaftspark) und die Blickbeziehungen auf die Vorbergzone. Vereinzelt finden sich alte Baumbestände (vorrangig Eichen und Birnbäume). Die Nähe zum Schloss und die barocke Wegeachse der Favoritstraße erfordern einen sensibilisierten Städtebau. Der Pfaffenackerweg wird in den städtebaulichen Entwurf integriert. Das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Gebäude Rheinstraße 19 ist laut Denkmalschutzbe-

hörde in der Liste der Kulturdenkmale verzeichnet. Eine Lärmuntersuchung überprüfte die Belastungen durch das zu erwartende Verkehrsaufkommens (detaillierte Aussagen sind in der Begründung unter Gutachten aufgeführt).

Boden und Wasser

Insgesamt kann das Erschließungsgebiet hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Böden entsprechend dem Orientierungsrahmen im LfU-Heft 31 als ein bedeutender Standort eingestuft werden. Hervorzuheben ist u.a. die Funktion als Standort für Kulturpflanzen. Das Gebiet wird vorwiegend landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt, wobei die intensive Nutzung, die auf den teilweise als Vorrangfläche ausgewiesenen Böden möglich wäre, immer mehr zugunsten extensiverer Nutzungsformen zurückgetreten ist. Manche Flächen sind schon komplett aus der Nutzung gefallen, andere weisen Defizite in der Pflege auf.

Der Planungsraum dient nicht als Wasserschutzgebiet, er liegt jedoch laut Regionalplan in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwässern. Das Grundwasser zirkuliert in 8 – 11 m Tiefe in den quartären Talkiesen. Es liegen keine gespannten Grundwasserverhältnisse vor. Die zuoberst anstehenden bindigen Deckschichten sind aufgrund ihrer ausgeprägten Neigung zur Staunässe und den entsprechend geringen Durchlässigkeiten für eine Versickerung nicht geeignet. Es handelt sich um schwach tonige bis stark tonige Schluffböden. Die Durchlässigkeit dieser Böden liegt in der Größenordnung von $k_f = 10^{-7}$ bis 10^{-8} m/s. Die hierunter folgenden nichtbindigen, sandigen Talkiese sind jedoch für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gut geeignet.

Klima

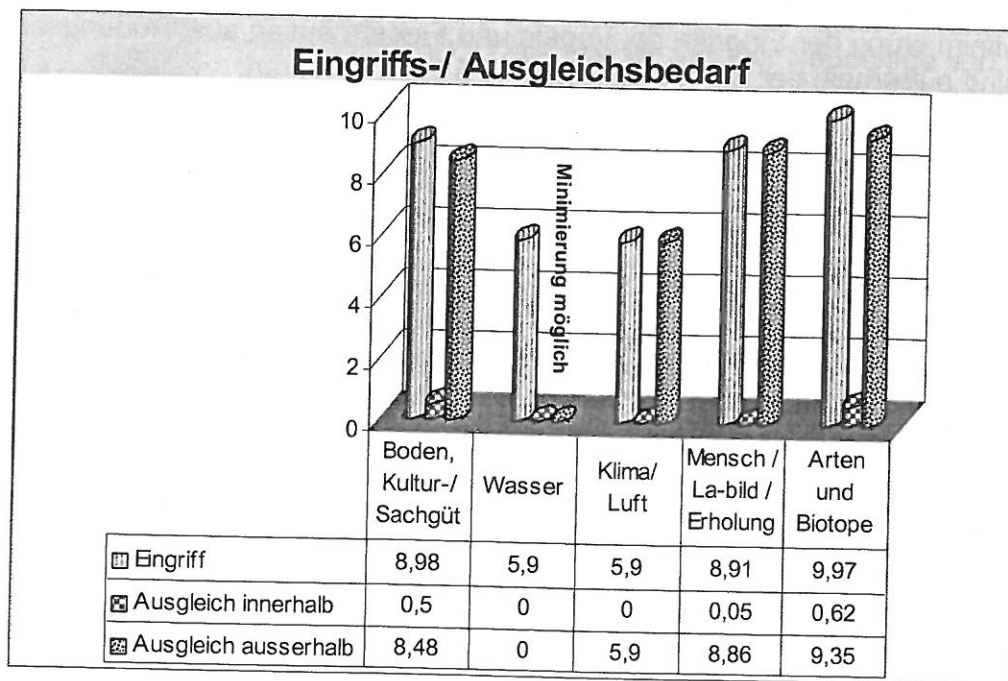
Die Topographie ist schwach geneigt, der Landschaftsraum fungiert als Freilandklimatop und dient Luftaustauschprozessen. Der Untersuchungsraum besitzt hinsichtlich des bodennahen Ventilationsgeschehens eine hohe Wertigkeit. Die Wiesen/Streuobstwiesen und Ackerflächen fungieren zudem als siedlungsnaher Kaltluftproduktionsflächen. Die lokal entstehende Kaltluft neigt jedoch zu Stagnation. Nur bei vorherrschenden Höhenwinden aus südlichen bis südwestlichen Richtungen wird die örtlich entstehende bodennahe Kaltluft in Richtung Kuppenheim verfrachtet. Das Planungsgebiet und dessen Umfeld werden vom Klimagutachter derzeit einer mittleren Wertigkeit zugeordnet. Erfolgt im Planungsgebiet „Pfaffenacker“ eine Wohnbebauung, so wird das Planungsumfeld hinsichtlich seiner klimatischen Ausgleichsfunktion nur in geringem Umfang geschwächt. Zwar kommt es zu einem Verlust kaltluftproduzierender Flächen und zu einer Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (Barrierefunktion). Die klimatischen Folgeerscheinungen bleiben innerhalb der bestehenden Bebauung jedoch eng begrenzt. Auch der Anstieg der Kfz-bedingten Immissionen durch den zusätzlichen Verkehr wird zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der lufthygienischen Qualität führen. Alle relevanten Grenzwerte, so das Klimagutachten, werden sicher eingehalten.

Vorbelastungen

An Vorbelastungen werden die Emissionen der Landstraßen sowie Altlaststandorte gewertet. Der Altlastenverdacht auf zwei Flächen konnte laut Landratsamt ausgeräumt werden. Hier sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Fazit

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Naturraum aufgrund seiner Eignung und Vielfalt eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen aufweist. Die geplante Bebauung sieht eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet vor. Die größten Eingriffe (9,97 Öko-ha) sind beim Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Durch die Baumaßnahme ist mit einer Veränderung und Beseitigung von Lebensräumen und Vegetationsstrukturen zu rechnen. Ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen sind bei den Schutzgütern Mensch/Landschaftsbild/ Erholung sowie Boden/ Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Geringere Beeinträchtigungen sind bei den Schutzgütern Wasser und Klima/ Luft zu verzeichnen.



Durch den höchsten Eingriff bestimmt das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften den Ausgleichsbedarf.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Zu Beginn der Maßnahme ist der Oberboden abzuschleppen und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Für die zu erwartenden Erdmassen wird empfohlen, im Sinne eines Verwertungskonzepts frühzeitig der Materialeignung entsprechend Verwertungsmöglichkeiten zu finden.

Der Eingriff ins Schutzgut Boden ist durch flächensparendes Bauen, einer Wiederverwendung des Aushubs im Gebiet sowie durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge weiter zu reduzieren. Verdichtungen sind auf das unbedingt notwendige Maß (Baufeld) zu reduzieren. Maßnahmen, die das Grundwasser berühren können, sind rechtzeitig beim LRA anzuzeigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Durch Pflanzgebote auf öffentlicher und privater Fläche wird eine gute Durchgrünung erreicht. Zudem wird eine lokaltypische Ortsrandeingrünung hin zur freien Landschaft aufgebaut. Die Fläche zwischen der Markungs- und Baugebietsgrenze dient als Pufferzone zum FFH-Gebiet. Entsprechend wird in diesem Bereich ein 15 – 25 m breiter Grünstreifen ausgewiesen und als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert.

Der Pufferstreifen zum FFH-Gebiet wird zudem auf die artspezifischen Belange der betroffenen Falter und der Zauneidechse hin optimiert. In Abstimmung mit den Tiergutachtern besteht hierbei kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Der Erhalt von Höhlenbäumen in diesem Bereich wirkt sich zudem positiv auf die Minimierung der Eingriffe bei Vögeln und Fledermäusen aus. Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (Nov. – Feb.) durchzuführen.

Die Einbindung in die Landschaft erfolgt über gestaffelte Gebäudehöhen sowie einem Pflanzstreifen, der in den Pufferstreifen zum FFH-Gebiet übergeht. Der Pfaffenackerweg bleibt erhalten und wird als Naherholungsachse eingegrünt.

Eine Dachbegrünung auf der Reihenhauszeile am südlichen Quartierseingang minimiert den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Arten/ Lebensgemeinschaften. Ein Lärmschutzwall sowie passive Lärmschutzeinrichtungen am Südostrand des Gebiets mindern die Lärmbelastung.

Um eine optimale solarenergetische Bebauung zu ermöglichen, sind die Gebäude vorwiegend nach Süd/ Südwest ausgerichtet.

Die Eingriffe ins Schutzgut Wasser können durch eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung und eine Entwässerung im Trennsystem weitestgehend minimiert werden.

Ausgleichsmaßnahmen



Die Beseitigung von Lebensräumen kann innerhalb des geplanten Baugebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Insgesamt besteht nach dem heutigen Stand der Planung ein Ausgleichsbedarf von 9,35 Öko-Ha außerhalb des Bebauungsplangebietes (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften maßgeblich). Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wirken sich oft auf mehrere Schutzgüter gleichzeitig aus (Mehrfachwirkung von Kompensationsmaßnahmen).

Ziel ist es, ökologisch sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen zu finden, die eine möglichst hohe Wertsteigerung mit sich bringen und hochwertige landwirtschaftliche Flächen schonen. Hierbei zeigt sich, dass ein Mix verschiedener Maßnahmen-typen (u.a. Neupflanzung, Pflege, Extensivierung und Bodenmanagement) sinnvoll wird, der möglichst eine Mehrfachwirkung für alle betroffenen Schutzgüter besitzt.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes sind 8 Schwerpunkte zum Ausgleich der Eingriffe vorgesehen (siehe Anhang „Ausgleichskatalog“). Diese reichen von der Neuanlage von Biotopen (Streuobstwiesen und Baumreihen) über die Streuobstpflanze bis hin zum Bodenmanagement und einem Nutzungsverzicht im Stadtwald (alte Eichenbestände am Stadtwalder Tor). Dieses breite Spektrum an Maßnahmen kommt möglichst allen Schutzgütern zu Gute. Durch die Koppelung von Wirkungen ist die Kompensation vom Eingriff betroffener nachrangiger Schutzgüter „im Huckepack“ leichter zu erreichen; gesonderte Maßnahmen werden dadurch vermieden.

Abb.: Themenschwerpunkte „Ausgleichskatalog“

Der Ausgleichskatalog wurde im Vorfeld mit dem LRA abgestimmt. Momentan werden die Abstimmungen zur Bereitstellung der Flächen geführt. Hierbei kann ein hoher Anteil beim Flächenbedarf bereits durch stadteigene Grundstücke abgedeckt werden. Entsteht bei der Realisierung ein Überschuss, so kann dieser angespart werden.

Die Maßnahmen werden über einen Öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem LRA planungsrechtlich gesichert. Die Kosten werden über eine Zuordnungsfestsetzung (Bestandteil der textlichen Festsetzungen) den Bauflächen und der Erschließung zugeordnet.

Als Fazit zeigt sich, dass das maßgebliche Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ (möglichst artspezifisch) ausgeglichen werden kann.

Monitoring

Durch § 4c BauGB werden die Kommunen zum so genannten „Monitoring“ verpflichtet, d.h. zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten. Das im Einzelfall geeignete Konzept zur Planüberwachung soll von der Gemeinde bereits im Umweltbericht beschrieben und somit auch für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Der Umweltbericht wird momentan erstellt.

8. Gutachten

Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Durch das Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen, wurde zum Plangebiet ein Baugrundgutachten erstellt. Während der Bohrarbeiten wurden in den drei Bohrlöchern (B1 - B 3) jeweils zwei Absenk- bzw. Schluckversuche durchgeführt, wobei zunächst ein Versuch in der ungesättigten Zone und anschließend in der gesättigten Zone ausgeführt wurde.

Grundlage für die Beurteilung der Möglichkeiten zur Versickerung und zur Bemessung von Versickerungsanlagen ist das ATV-Arbeitsblatt A 138. Nach diesem Regelwerk liegt der für Versickerungsanlagen relevante Versickerungsbereich für Lockergesteine etwa in einem kf- Bereich von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s. Nach den durchgeführten Sicker- bzw. Schluckversuchen liegen die zum Ende des Versuches ermittelten kf- Werte innerhalb des o.g. Bereiches. Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte zeigen, dass die unter den bindigen Deckschichten anstehenden Talkiese eine gute Durchlässigkeit aufweisen. Die darüber anstehenden bindigen Deckschichten sind für eine Versickerung hingegen nicht geeignet.

Aufgrund der Mächtigkeit der bindigen Deckschichten, die von Nordwesten nach Südosten von 1,5 m (SG 2) bis zu 5 m (B3) zunimmt, sind für die Versickerungsanlagen die nord-östliche Bereiche zu präferieren.

Nach den Feststellungen bei den Bohrarbeiten liegt der Flurabstand im Erschließungsgebiet zwischen ca. 8 m und 11 m unter Gelände. Nach Osten hin liegt er hierbei entsprechend dem ansteigenden Gelände tiefer. Der Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels kann mit ca. 1,5 m angenommen werden.

Verkehrs- und Schalltechnische Untersuchung

Verkehrsgutachten:

Im Zuge der Anbindungsproblematik wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das zu folgendem Ergebnis kommt:

Auf der Basis des vorliegenden Bebauungsplans lässt sich ein zu erwartendes Verkehrsaufkommen aus dem Baugebiet von rund 2.330 Kfz pro Tag abschätzen.

Zur Ermittlung der optimalen Anbindung des Plangebiets wurden insgesamt 7 Varianten untersucht, die das Ziel haben, den Verkehr so zu verteilen, dass im bestehenden Straßennetz möglichst geringe Mehrbelastungen auftreten werden.

Die Belastungsprognosen haben u.a. die zentrale verkehrliche Bedeutung der Erwin-Roos-Straße für die Erschließung des Baugebiets deutlich gemacht. Sie erhält nur dann keine wesentliche Mehrbelastung, wenn sie quasi komplett „vom

Baugebiet“ abgehängt ist. Dies liegt u.a. darin begründet, dass sie sowohl für Fahrten in die Stadtmitte als auch für Fahrten in Richtung Rastatt und Großraum Karlsruhe eine attraktive, weil kurze Verbindung zur Rheinstraße (L 77) darstellt.

Rein verkehrlich betrachtet ist die Anbindung an das bestehende Straßennetz an sieben Anbindpunkten zu favorisieren, da hierbei das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Baugebiet mehr oder minder gleichmäßig auf die sieben Anbindpunkte verteilt wird. Damit können die Mehrbelastungen im Bestandsnetz relativ gering gehalten werden, während beispielsweise bei den Varianten, in denen entweder die Erwin-Roos-Straße oder die Favoritestraße für die Durchfahrt in das Baugebiet gesperrt sind, zu Mehrbelastungen auf der jeweils anderen der beiden Straßen von rund 320 bis 360 Kfz/24h führen werden.

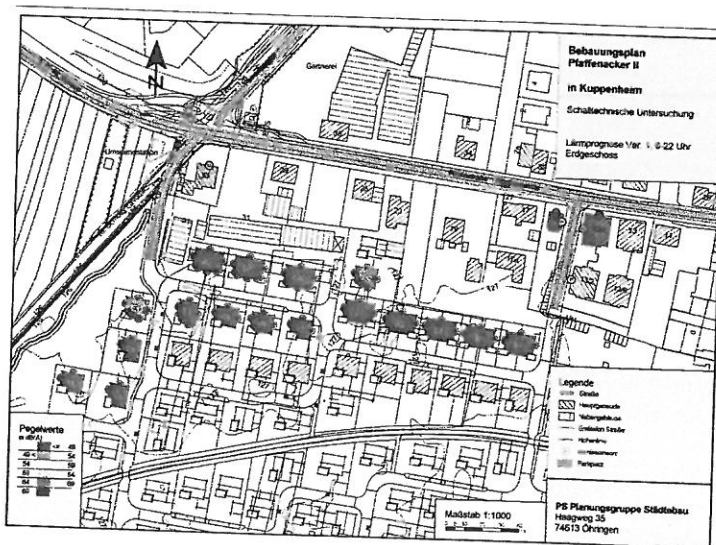
Aufgrund dieses Sachverhaltes wurde der Variante der Vorrang gewährt, in welcher die Erwin-Roos-Straße und die Favoritestraße allein in (unterschiedlicher) Einbahnrichtung befahrbar sind. Diese Variante hat den Vorteil, dass die Lärm-mehrbelastungen an den bestehenden Straßen relativ gering sind, da der zusätzliche Verkehr aus dem künftigen Baugebiet Verkehr relativ gleich verteilt wird. Zudem hält sich der Umbauaufwand an der Einmündung Favoritestraße / L 77 in Grenzen.

Um diese Effekt der gleichmäßigen Verteilung des Verkehrs noch zu unterstreichen, werden die bestehenden Teile der Erwin-Roos-Straße bzw. der Favoritestraße im Gegenverkehr befahrbar zu gelassen und lediglich die „neuen“ Straßenabschnitte als Einbahnstraße ausgebildet.

Dies kommt insbesondere dem landwirtschaftlichen Verkehr auf der Favoritestraße zugute, für den ansonsten erhebliche Umwege entstehen würden.

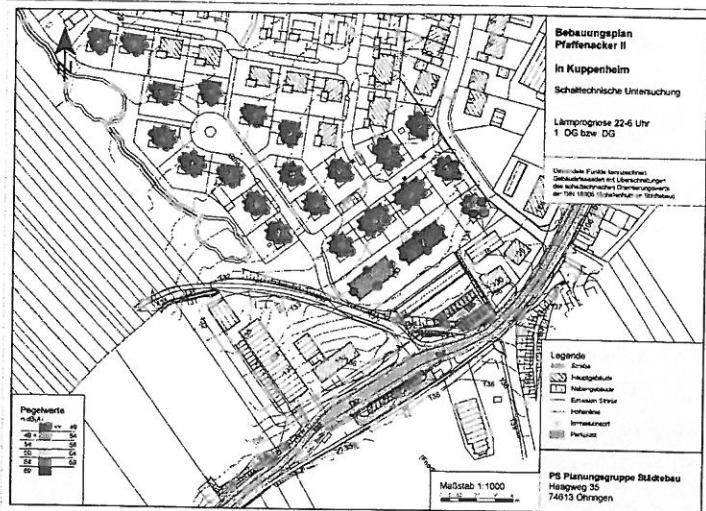
Schalluntersuchung:

Bezüglich der zu erwartenden Lärmsituation an den bestehenden Gebäuden haben die Berechnungen deutlich gemacht, dass sich die Lärmpegel an der Rheinstraße und der Ringstraße, variantenunabhängig, nur marginal verändern werden. Lediglich an dem Gebäude „Erwin-Roos-Straße 13/2“, das in der zweiten Reihe liegt und deshalb heute relativ unbelastet ist, werden Pegelzuwächse zwischen 2,3 und 5,1 dB(A) zu verzeichnen sein, falls die Erwin-Roos-Straße mit dem Baugebiet verbunden wird.



An den geplanten Gebäuden werden am Nordrand des Baugebiets sowohl am Tag als auch bei Nacht keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auftreten.

Am Südostrand des Baugebiets hingegen werden an den Fassaden von insgesamt 4 Gebäuden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete um max. 2 dB(A) am Tag und max. 5 dB(A) bei Nacht überschritten. Dabei wurde die im Städtebaulichen Entwurf vorgesehene Anlage von Garagen zwischen der Friedrichstraße bzw. dem neuen Friedhofs-Parkplatz und der geplanten Bebauung als aktive Lärmschutzmaßnahme bereits berücksichtigt.



Darüber hinausgehender aktiver Lärmschutz am Südostrand des Baugebiets muss im Verhältnis des erforderlichen Aufwands zum erzielbaren Nutzen betrachtet werden.

Neben den oben angeführten Anbindungen hat die Ringstraße die größte Belastung zu tragen. Resultierend nehmen die Lärmpegel je nach Variante zwischen 0,6 und 0,9 dB(A) zu, was für die Anwohner eine erträgliche Zunahme bedeutet.

Da lediglich 4 von 207 Gebäuden im Baugebiet von Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 betroffen sind, wird deshalb empfohlen, an diesen 4 Gebäuden auf der Südostseite des Plangebiets passiven Lärmschutz an den betroffenen Gebäudefassaden anzuordnen. Die Auflagen hierzu sind in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

In den textlichen Festsetzungen wird auch darauf hingewiesen, dass die Schalluntersuchung eingesehen werden muss.

9. Realisierung / Bodenordnung / Kosten

Die Realisierung und Neuordnung der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse erfolgt im Rahmen einer gesetzlichen Umlegung.

10. Hinweise

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht mit all seinen zugehörigen Anlagen Teil der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB ist.

11. Flächenbilanz und Statistik

Fläche Bebauungsplan		14,6 ha		
Bestand				
	Straßen, Wege	0,5 ha	0,7 ha	
Bebauung		0,2 ha		
Bruttobauland Wohnen		13,9 ha		100,0%
Öffentliche Flächen				
	Straßen und Wege	2,2 ha	2,2 ha	15,6%
	Grünfläche	2,0 ha	2,0 ha	14,5%
		4,2 ha		
Nettobauland		9,7 ha		69,9%

Flächenangaben sind ca. Angaben

Baugrundstücke				
Einzelhaus	140 Bpl	69%	224 WE	69%
Doppelhaushälften	52 Bpl	26%	52 WE	16%
Reihenhäuser	9 Bpl	4,5%	9 WE	3%
Geschossbau *)	1 Bpl	0,5%	40 WE	12%
Summe	202 Bpl	100%	325 WE	100%
Durchschnittliche Grundstücksgröße				485 m ²

Wohneinheiten		325 WE	WE
WE pro ha Bruttobauland		23 WE/ha	
Einwohner (2,1 je WE)	2,1	683 E	
Einw. Pro ha Bruttobauland		49 E/ha	

*) = Städtle in der Stadt

Aufgestellt:

Göppingen, den 05.12.2006



„Zusammenfassende Erklärung“ (gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

a) Vorbemerkungen

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die über Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

b) Darstellung der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan

Am 15. September 2005 fand der Scoping-Termin zur Beteiligung berührter Behörden, Kommunen und Sachverständiger statt. Hier wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt. Im weiteren Verlauf des Verfahrens fanden verschiedene Abstimmungen mit den zuständigen Sachbearbeitern im LRA statt (u.a. Bestandsanalyse, Bilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen). Das Ergebnis des Umweltberichtes wird in die Begründung und in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen und somit planungsrechtlich abgesichert.

Als Fläche mit Schutzfunktion grenzen das Landschaftsschutzgebiet, das FFH-Gebiet und der Naturpark Schwarzwald Mitte-Nord an den Planungsraum. Vom Büro ILN, Bühl, wurde in einer FFH-Vorprüfung die Erheblichkeit des Vorhabens auf das benachbarte FFH-Gebiet erarbeitet (keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten).

Die Wertigkeit des geplanten Baugebiets wird durch ein kleinräumiges Nutzungsmosaik aus Wiesen, Streuobst, Kleingärten und Brachflächen geprägt. Neben einem reichen Bestand an Streuobstbäumen aller Altersgruppen sind im Gebiet auch einige alte Eichen zu finden. Der Untersuchungsraum ist Teil eines weiterreichenden Grüngürtels.

Der Planungsraum selbst ist durch den Pfaffenackerweg gut erlebbar. Hervorzuheben sind zudem der angrenzende Spazierweg zum Schloss Favorite (Kulturdenkmal mit Landschaftspark) und die Blickbeziehungen auf die Vorbergzone. Vereinzelt finden sich alte Baumbestände (vorrangig Eichen und Birnbäume). Die Nähe zum Schloss und die barocke Wege-



achse der Favoritestraße erfordern einen sensibilisierten Städtebau. Der Pfaffenackerweg wird in den städtebaulichen Entwurf integriert.

Das Plangebiet stellt einen für Fledermäuse wichtigen, jedoch nur kleinen Teil eines sehr viel größeren Lebensraumkomplexes dar. Im Umfeld des Plangebietes gibt es eine Vielzahl von Lebensraumteilen, die sehr intensiv von verschiedenen Fledermausarten in sehr hoher Individuendichte genutzt werden. Auch bei einer Erschließung des Baugebietes können verschiedene Fledermausarten weiterhin das Plangebiet nutzen. Als Ergebnis beim Vogelgutachten konnten 57 Arten nachgewiesen werden. Wertgebende Brutvögel sind hierbei Gartenrotschwanz, Dorngrasmücke (beide RL3) und Grünspecht (RL5). Die Anhang I - Arten Grauspecht (RL5) und Mittelspecht (RL2) sind Nahrungsgäste im Gebiet. Hinzu kommt der Neuntöter, er ist eine nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie geschützte Art. Aufgrund der Vorkommen und dem Vorhandensein geeigneter Lebensräume in der Umgebung sind keine populationsökologischen Folgen durch das Bauvorhaben zu erwarten. Zauneidechse und die Falterarten sind durch das Vorhandensein von Lebensräumen in der Umgebung und bei Durchführung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen in ihrem Bestand ebenfalls nicht gefährdet. Ziel war es deshalb beim Thema Tierökologie insgesamt artspezifische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu finden.

Eine verkehrliche und schalltechnische Untersuchung überprüfte die Belastungen durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen.

Insgesamt kann das Erschließungsgebiet hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Böden entsprechend dem Orientierungsrahmen im LfU-Heft 31 als ein bedeutender Standort eingestuft werden. Der Planungsraum dient nicht als Wasserschutzgebiet, er liegt jedoch laut Regionalplan in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwässern.

Das Planungsgebiet und dessen Umfeld werden vom Klimagutachter derzeit einer mittleren Wertigkeit zugeordnet. Erfolgt im Planungsgebiet „Pfaffenacker“ eine Wohnbebauung, so wird das Planungsumfeld hinsichtlich seiner klimatischen Ausgleichsfunktion nur in geringem Umfang geschwächt. Zwar kommt es zu einem Verlust kaltluftproduzierender Flächen und zu einer Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (Barrierefunktion). Die klimatischen Folgeerscheinungen bleiben innerhalb der bestehenden Bebauung jedoch eng begrenzt.



Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Naturraum aufgrund seiner Eignung und Vielfalt eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen aufweist. Die geplante Bebauung sieht eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet vor. Die größten Eingriffe (9,97 Öko-ha) sind beim Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Hierzu wurde ein umfangreicher Ausgleichskatalog erarbeitet und mit dem Landratsamt im Vorfeld abgestimmt. Ziel ist es, ökologisch sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen zu finden, die eine möglichst hohe Wertsteigerung mit sich bringen und hochwertige landwirtschaftliche Flächen schonen. Hierbei zeigt sich, dass ein Mix verschiedener Maßnahmentypen (u.a. Neupflanzung, Pflege, Extensivierung und Bodenmanagement) sinnvoll wird, der möglichst eine Mehrfachwirkung für alle betroffenen Schutzgüter besitzt.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes sind 8 Schwerpunkte zum Ausgleich der Eingriffe vorgesehen (siehe Anhang „Ausgleichskatalog“). Diese reichen von der Neuanlage von Biotopen (Streuobstwiesen und Baumreihen) über die Streuobstpflanze bis hin zum Bodenmanagement und einem Nutzungsverzicht im Stadtwald (alte Eichenbestände am Stadtwalder Tor). Dieses breite Spektrum an Maßnahmen kommt möglichst allen Schutzgütern zu Gute. Durch die Koppelung von Wirkungen ist die Kompensation vom Eingriff betroffener nachrangiger Schutzgüter „im Huckepack“ leichter zu erreichen; gesonderte Maßnahmen werden dadurch vermieden. Die Maßnahmen wurden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landratsamt Rastatt planungsrechtlich gesichert.

Als Fazit zeigt sich, dass das maßgebliche Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ (möglichst artspezifisch) ausgeglichen werden kann. Gemäß § 4c BauGB überwacht die Stadt im Rahmen des so genannten „Monitoring“ die zu erwartenden Umweltauswirkungen sowie die Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich.

Die durch die Erschließung des Wohnbaugebietes zu erwartenden Umweltauswirkungen und die zum Ausgleich des Eingriffs in Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt definierten Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht vom Dezember 2006, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Pfaffenacker“ ist, dargestellt.

Die Feststellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die Gebietserschließungen erfolgte auf Grundlage folgender Gutachten:

- Verkehrliche und Schalltechnische Beurteilung vom Februar 2006
- Klimagutachten vom 29.11.2005
- Ingenieurgeologisch-bodenmechanisches Gutachten vom 13.01.2006



- Tiergutachten mit den Fachbeiträgen
Vögel vom Oktober 2006
Großer Feuerfalter und Zauneidechse vom Oktober 2006
Fledermäuse und Bilchen vom Oktober 2006
- FFH – Vorprüfung vom März 2006.

Diese sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigelegt.

c) Verfahrenshistorie / Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Der Gemeinderat hat am 25.07.2005 in öffentlicher Sitzung einstimmig beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Pfaffenacker“ mit einem neuen Projektpartner fortzuführen und beauftragte die Stadtverwaltung gemeinsam mit dem Büro Planungsgruppe Städtebau, Göppingen, einen optimierten Städtebaulichen Entwurf auszuarbeiten und die Bauleitplanung einer Genehmigung zuzuführen.

Während der gesamten Optimierungsphase erfolgte eine ständige Information der Öffentlichkeit, der beteiligten Behörden, der Fraktionsvorsitzenden und des gesamten Gemeinderates über den Planungsprozess, um unter verhältnismäßiger Berücksichtigung aller Belange einen neuen Bebauungsplan zu erarbeiten.

Am 27.03.2006 wurde in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 I Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Seitens der Stadt und der Planungsgruppe Städtebau GmbH wurde der aktuelle Stand der Planungen dargestellt. Anhand eines Folienvortrages wurde die Öffentlichkeit über den Städtebaulichen Entwurf, die Ergebnisse der zur Erstellung des Umweltberichtes beauftragten Gutachten und das im Baugebiet zum Einsatz kommende Entwässerungssystem informiert. Den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern wurde anschließend Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Die Verwaltung nahm zu den vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen der Informationsveranstaltung Stellung. Als Reaktion auf die in der Bürgerinformationsveranstaltung vorgetragenen Anregungen wurden die baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nochmals kritisch überarbeitet. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen und das Baufenster des Areals „Städtle in der Stadt“ wurden deutlich reduziert. Die maximale Anzahl der auf



der vorgenannten Fläche zulässigen Wohneinheiten wurde auf 40 begrenzt. Die Anzahl der Bauplätze, die allein eine Einfamilienhausbebauung vorsehen wurde erhöht und die Bebauung entlang des Pfaffenackerweges weiter von diesem abgerückt. So konnte durch die aufgelockerte Bebauung eine nochmalige Qualitätssteigerung des Gebietes erreicht und der Erholungswert des Pfaffenackerweges als fußläufige Verbindung zwischen Bestandsbebauung (Ringstraße) und Favoritestraße erhöht werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 I BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.03.2006 bis 02.05.2006. Den beteiligten Behörden wurden der Bebauungsplanyorentwurf, der Vorentwurf der textlichen Festsetzungen und der Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplans „Pfaffenacker“ zur Stellungnahme übersandt.

Die von den Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und die Anregungen der Öffentlichkeit wurden in der Gemeinderatssitzung am 26. Juni 2006 untereinander und gegeneinander abgewogen und über ihre Abwägung beschlossen. Die Synopsen sind Bestandteil der Verfahrensakten zum Bebauungsplan „Pfaffenacker“.

In der Sitzung vom 11. September 2006 wurden die Ausgleichsmaßnahmen sowie die Tiergutachten vorgestellt, beraten und beschlossen.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes sind 8 Schwerpunkte zum Ausgleich der Eingriffe vorgesehen. Hierzu wurde ein umfangreicher Ausgleichskatalog erstellt und mit dem Landratsamt abgestimmt. Die Maßnahmen werden über einen Öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landratsamt, der bereits inhaltlich mit dem Landratsamt abgestimmt und als Anlage beigefügt ist, planungsrechtlich gesichert. Die Kosten für die Realisierung der Maßnahmen werden über eine Zuordnungsfestsetzung (Bestandteil der textlichen Festsetzungen) den Bauflächen und den Erschließungsanlagen zugeordnet. Als Fazit zeigt sich, dass das maßgebliche Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ ausgeglichen werden kann.

Im Verlauf der weiteren Planungen wurde der Bebauungsplan nach erfolgter Abwägung, aufgrund von Anregungen und neuen Ideen optimiert. Die wesentlichen Änderungen wurden dem Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 11. September 2006 vorgestellt und beraten. Die wesentlichen Änderungen stellen sich wie folgt dar:

Die geänderte Straßenführung zwischen der Heinrich-Geiler-Straße und Friedrichstraße führte zu einer wesentlich Verbesserung der Zuschnitte der Grundstücke in diesem Bereich und



erhöht den Wohnwert. Durch die geänderte Straßenführung wird der Schleichverkehr zwischen Friedrich- und Rheinstraße minimiert.

Zur besseren Anpassung an den Bestand wurden im Bereich des Küblerareals die Baufenster sowie die Höhenentwicklung der First- und Traufhöhen im westlichen Bereich angepasst. Zur Wahrung des Bestandes wurden für das Areal auch Flachdächer zugelassen. Um auch in Zukunft eine maßvolle Entwicklung des Küblerareals gewährleisten zu können, wurde die zulässigen Wohneinheiten (WE) auf 1 WE je 200 m² GRZ, d.h. auf ca. 20 Wohneinheiten begrenzt. Um die Integration eines Kindergartens im „Städtle in der Stadt“ zu unterstreichen, wurde dies in der Begründung entsprechend dargestellt. Im Weiteren wurde, um einer Monotonität bei der Ausbildung der Raumkanten entgegen zu wirken, das Baufenster durch Rücksprünge strukturiert. Zur Erreichung einer möglichst großen Gestaltungsfreiheit wurde zur Abrundung auch im „Städtle in der Stadt“ die Errichtung von Flachdächern zugelassen.

In den textliche Festsetzungen wurden generell bei der Zulässigkeit von Flachdächern ausgeführt, dass diese in einem Bereich zwischen 0°-15 ° Dachneigung extensiv zu begrünen sind und die Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe herangezogen wird.

Durch den Beschluss des Entwurfes in der Gemeinderatssitzung am 10. Oktober 2006 wurde die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen, um diesen die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben. Die öffentliche Auslegung sowie die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgten in der Zeit vom 20.10.2006 bis 20.11.2006.

Die Abwägung der eingegangenen Anregungen im Zuge der Auslegung und der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat erfolgte am 11.12.2006.

Nach Aufnahme und Vorbereitung der Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung wurden zwei Anregungen aus der Öffentlichkeit in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf übernommen.

Nach Anregung eines Bürgers wurde im Bereich des „Küblerareal“ die Baugrenze, welche das Gebäude des Fahrradgeschäfts Kastner umfasst, erweitert. Die Anpassung erfolgt jedoch nur im östlichen Bereich und in der Form, dass die Baugrenze bis an das bestehenden Leitungsrecht herangezogen wird.



Eine weitere private Anregung zur besseren Ausnutzung und Belichtung der Ober- und Kellergeschosse der Gebäude wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Um der Anregung gerecht zu werden, wurde die mögliche Abweichung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von der ermittelten Bezugshöhe großzügiger gestaltet. Eine Abweichung mit der EFH von der Bezugshöhe ist nun nach oben mit 0,8 m statt wie bisher 0,5 m zulässig. Die Abweichung nach unten mit 0,5 m bleibt unverändert bestehen.

Im Rahmen der Auslegung wurden aus der Bürgerschaft Bedenken geäußert, die in einer umfangreichen Darstellung der Stadt übergeben wurde. Darin wurden zum einen die persönliche Betroffenheit der Anlieger sowie auch die die Allgemeinheit betreffenden Bedenken dargestellt.

Folgende Bedenken wurden im Wesentlichen geäußert:

I. persönliche Betroffenheit der Anlieger

- Entwässerungsprobleme bei Starkregen verstärken sich nach Gebietserschließung
- Anlieger werden während und nach Erschließung durch Autoverkehr, Lärm und Abgase belastet
- Klima verändert sich durch Gebietserschließung negativ
- Wert der Häuser im Anliegerbereich vermindert sich

II. die Allgemeinheit betreffenden Bedenken

- Größe des Baugebietes ist nicht bedarfsgerecht
- Flächenutzungsplans 2015 des Nachbarschaftsverbandes Bischweier-Kuppenheim ist fehlerhaft
- Erschließung zerstört beliebtes Naherholungsgebiet
- Erschließung darf nicht in einem Abschnitt erfolgen
- Hochwassergefahr im Erschließungsgebiet



Zu den vorgebrachten Bendenken und Anregungen wurde detailliert Stellung genommen. Die vorgebrachten Anregungen wurden untereinander und gegeneinander in öffentlicher Sitzung durch den Gemeinderat am 11.12.2006 abgewogen.

Die Stellungnahmen zu den Anregungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Zuge der Offenlage sind den Synopsen vom 04.12.2006 zu entnehmen. Diese sind Bestandteil der Verfahrensakte des Bebauungsplans „Pfaffenacker“ und des Protokolls zur öffentlichen Gemeinderatssitzung am 11.12.2006.

d) Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

In der Stadt Kuppenheim lag der Schwerpunkt der Entwicklung in den letzten 10 Jahren in der Innenentwicklung. Dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 9 BauGB) wurde und wird stets eine hohe Priorität eingeräumt. Entsprechend erfolgte und erfolgt weiterhin die Konzentration auf die Schließung von Baulücken und optimierte Nutzung vorhandener Wohnbauflächen.

Zuletzt wurden 11 Bebauungspläne, die ausschließlich den Bestand überplanen aufgestellt und realisiert. Zahlreiche Bauvorhaben in der zweiten Reihe (verdichtetes Bauen) bzw. nach § 34 BauGB (Umgebungsbebauung) wurden genehmigt. An- und Umbauten an bestehenden Gebäuden wurden großzügig genehmigt. Auch im Bereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden landwirtschaftliche Nebengebäude durch neue Wohnhäuser ersetzt. Die vorbildlich betriebene Sanierung des Ortskerns führte zur weiteren Optimierung des Flächennutzwertes der Stadt Kuppenheim. Das zuletzt ausgewiesene Neubaugebiet „Mittlere Zellerwiesen“ datiert aus den Jahren 1985/1986.

Verschiedene Untersuchungen und Prognosen über die Bevölkerungsentwicklung im Raum Kuppenheim-Gaggenau haben gezeigt, dass in Kuppenheim ein deutlicher Nachholbedarf besteht, weiteren Wohnraum zu schaffen, um der derzeitigen Bevölkerungsentwicklung entgegenzusteuern.

Bereits im Jahre 1997 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Pfaffenacker“ gefasst. Aus verschiedenen Gründen kam die Bauleitplanung bisher nicht zur Ausführung. Im Jahre 2005 wurde ein neuer Anlauf genommen und mit einer geänderten Konzeption ein neuer Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der den rechtlichen Vorgaben sowie den behördlichen und privaten Belangen gerecht wird.



Der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim hat am 25.07.2005 beschlossen, für das genannte Plangebiet das Bebauungsplanverfahren "Pfaffenacker" neu aufzunehmen und den Satzungsbeschluss auf Grundlage eines optimierten Städtebaulichen Entwurfs herbeizuführen.

Aufgestellt am 05.12.06

Planungsgruppe Städtebau, Göppingen