

Kreis Rastatt
Stadt Kuppenheim

Satzung

über die 4. Änderung des Bebauungsplans

„Altwasser, Lochacker, Ober Eichet“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Nach den §§ 1-4, 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), letztmals geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) und den §§ 74 und 75 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (BGI. S. 357, ber. S. 416), letztmals geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte Änderung am 16.04.2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim in öffentlicher Sitzung am 18.05.2015 die 4. Änderung des Bebauungsplans „Altwasser, Lochacker, Ober Eichet“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans i. d. F. v. 03.05.2014.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans i. d. F. v. 03.05.2014
2. Schriftliche Festsetzungen des Bebauungsplans mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften i. d. F. v. 07.04.2015

3. Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung des Instituts für Landschaftsökologie und Naturschutz, Bühl vom Oktober 2013
4. Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB

§ 3

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kuppenheim, den 19.05.2015

Karsten Mußler
Bürgermeister

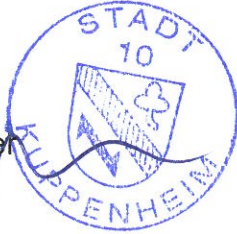


Bekannt gemacht entsprechend der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung durch das Veröffentlichen im Amtsblatt „Kommunal-Echo“ der Stadt Kuppenheim am 17.03.2016, Ausgabe Nr. 11/2016.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Altwasser, Lochacker, Ober Eichert“ wurde dadurch am 17.03.2016 rechtsverbindlich.

Kuppenheim, den 17.03.2016

Karsten Mußler
Bürgermeister



Stadt Kuppenheim



Schriftliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) BauGB

zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Altwasser, Lockacker, Ober Eichert“
als vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582) zuletzt geändert 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Stadt Kuppenheim

B. Geänderte Festsetzungen Textteil

Zusammenfassend werden geändert

1. Baumassenzahl entfällt.
2. Gebäudelänge von 200 m auf 300 m
3. Gebäudehöhe von 13,00 auf 17,00 m im (GE) und (GI)

| | |
|--|---|
| <p>Aus II Maß der baulichen Nutzung Bestand</p> <p>4.Allgemeines Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Baumassenzahl.</p> <p>5.Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Baumassenzahl erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.</p> <p>5.2 Gewerbegebiet = GE Grundflächenzahl 0,8 Baumassenzahl 4,2 südlich der neuen Fritz-Minhardt-Straße 5,0 nördlich der neuen Fritz-Minhardt-Straße</p> <p>5.3 Industriegebiet = GI Grundflächenzahl 0,8 Baumassenzahl 5,0 nördlich der neuen Fritz-Minhardt-Straße 4,2 südlich der neuen Fritz-Minhardt-Straße</p> <p>III Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche Bestand</p> <p>6.Bauweise 6.1 Für die Baugebiete GE und GI wird abweichende Bauweise mit folgender Maßgabe festgesetzt: Bauweise offen jedoch Baukörper bis maximal 200 m Länge festgesetzt.</p> <p>IV Baugestaltung Gebäudehöhe Bestand</p> <p>8.Gewerbegebiet =(GE) 8.1 Die Gesamthöhe der geplanten Gebäude, gemessen von der Straßenoberkante bis zum First als Höchstgrenze betragen. Bei Flachdachausführung 13,00 m als Höchstgrenze (OK. Dach)</p> <p>9. Industriegebiet (GI) 9.1 Die Gesamthöhe der geplanten Industrie-Hauptgebäude (Werkshallen) gemessen von der Straßenoberkante bis zum First , darf 14,00 m als Höchstgrenze betragen. Bei Flachdachausführung 13,00 m als Höchstgrenze (OK. Dach)</p> | <p>1. Änderung Baumassenzahl entfällt</p> <p>4.Allgemeines Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse.</p> <p>5.Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.</p> <p>5.2 Gewerbegebiet = GE Grundflächenzahl 0,8 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert ausnahmsweise überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.</p> <p>5.3 Industriegebiet = GI Grundflächenzahl 0,8 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert ausnahmsweise überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.</p> <p>III Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche NEU</p> <p>6.Bauweise 6.1 Für die Baugebiete GE und GI wird abweichende Bauweise mit folgender Maßgabe festgesetzt: Bauweise offen jedoch Baukörper bis maximal 300 m Länge festgesetzt.</p> <p>3. Änderung Gebäudehöhe Neu</p> <p>8. Gewerbegebiet =(GE) 8.1 Die Gesamthöhe der geplanten Gebäude im Gewerbegebiet , gemessen von der Straßenoberkante bis zum First, darf 17,00 m als Höchstgrenze betragen (OK. Dach).</p> <p>9. Industriegebiet (GI) 9.1 Die Gesamthöhe der geplanten Industrie-Hauptgebäude (Werkshallen) gemessen von der Straßenoberkante bis zum First, darf 17,00 m als Höchstgrenze betragen (OK. Dach).</p> |
|--|---|

Stadt Kuppenheim

BEGRÜNDUNG

4. Änderung des Bebauungsplanes für das Industrie- und Gewerbegebiet „Altwasser, Lockacker, Ober Eichert“ (§ 9 Abs. 8 BauGB)

- 1. Bebauungsplan in Kraft getreten am 31.01.1989**
- 1. Bebauungsplanänderung in Kraft getreten am 31.01.1991**
- 2. Bebauungsplanänderung in Kraft getreten am 23.04.1998**
- 3. Bebauungsplanänderung in Kraft getreten am 05.05.2006**

Geänderte Festsetzungen nach dem 05. Mai 2006

Im beschleunigten Verfahren § 13a BauGB

Bebauungspläne der Innenentwicklung

aufgrund des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548)

INHALT:

- 1. Ziel und Zweck der Planänderung**
- 2. Lage und Umfang des Änderungsbereiches**
- 3. Verfahren**
- 4. Städtebauliche Planung**
 - 4.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung
 - 4.2 Bauliche Nutzung
 - 4.3 Verkehrliche Erschließung
 - 4.4 Schallschutzrechtliche Belange
 - 4.5 Ver- und Entsorgung
- 5. Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Grünordnerische Maßnahmen
- 6. Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften**
 - 6.1 Gebäudehöhe
 - 6.2 Umgang mit Niederschlagswasser
 - 6.3 Wasserschutzgebiet
 - 6.4 Hochwasserrisiko
- 7. Flächenbilanz**

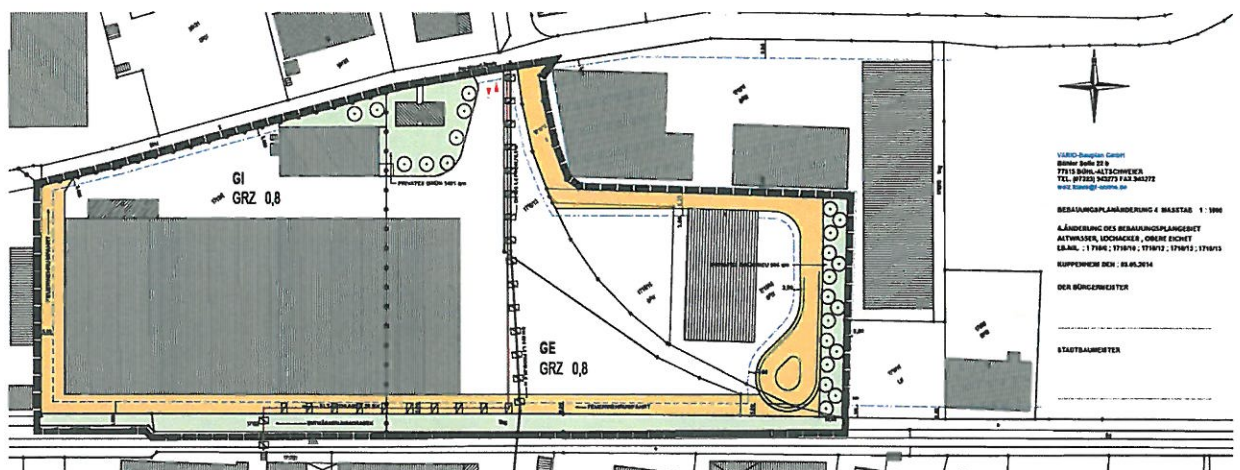
Stadt Kuppenheim

1. Ziel und Zweck der Planänderung

Der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim hat in seiner Sitzung am, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den seit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Altwasser, Lochacker, Ober Eicht“ dahingehend zu ändern, dass im Bereich der Fritz-Minhardt-Straße, innerhalb des Geltungsbereiches, weitere überbaubare Flächen für die Erweiterung eines Logistikbetriebes geschaffen werden. Damit wird dem hohen Bedarf an Lagerhallen-Flächen für die logistische Verwaltung von Papierprodukten von den Papierfabriken im Murgtal Rechnung getragen.

2. Lage und Umfang des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Altwasser, Lochacker, Ober Eicht“ etwa in der Mitte der Fritz-Minhardt-Straße. Er grenzt im Süden an den parallelverlaufenden Brüchelgraben und die parallelverlaufende Murgtal-Bahnlinie an. Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern: **1718/2 städtisch**, 1718/6, 1718/10, 1718/12, 1718/13 und 1718/15.



3. Verfahren

Von der Änderung des Bebauungsplanes sind übergeordnete Planungen wie der Regionalplan Mittlerer Oberrhein und der Flächennutzungsplan der Stadt Kuppenheim nicht berührt.

Alleiniges Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist eine an den Bedarf angepasste, verträgliche Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Altwasser, Lochacker, Ober Eicht“.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Altwasser, Lochacker, Ober Eicht“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die Bedingungen über das zulässige Maß der

Stadt Kuppenheim

Nachverdichtung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB mit ca. 11.300 m² bei weitem eingehalten werden. Gleichzeitig werden mit einer vorläufigen artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung und einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB gemäß § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren die natur- und artenschutzrechtlichen Belange geprüft. Beides bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

4. Städtebauliche Planung

4.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Es ist Ziel der Bebauungsplanänderung, weitere Bauflächen für die Erweiterung eines Logistikbetriebes innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches bereitzustellen.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sollen Eingriffe in die Natur innerhalb des Änderungsbereiches durch grünordnerische Maßnahmen gemindert werden, bzw. durch Ersatzmaßnahmen, so weit als möglich, ausgeglichen werden.

4.2 Bauliche Nutzung

Als weitere bauliche Nutzung, die durch die Änderung des Bebauungsplanes zulässig wird, ist im Wesentlichen folgende gewerbliche Nutzung vorgesehen:

- Lagerhalle mit einer Grundfläche von ca. 6.600 m²
- Lkw-Fahrstraße mit ca. 2.200 m²
- Feuerwehrezufahrt mit ca. 2.500 m²

Am östlichen Rand des Geländes wird eine private Grünfläche von etwa 900 m² und an der Fritz-Minhardt-Straße von etwa 1.500 m² geschaffen.

Eine Logistikhalle mit einer Grundfläche von ca. 12.750 m² ist bereits vorhanden.

Im Zuge der Umsetzung der neuen baulichen Nutzung wird ein bestehendes Zweifamilienwohnhaus abgebrochen.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Areal, auf welches sich die Bebauungsplanänderung bezieht, ist bereits durch die Haupterschließungsstraße des Industriegebietes ausreichend erschlossen. Der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt in etwa 400 m Entfernung an die Landesstraße L 67.

Stadt Kuppenheim

4.4 Schallschutzrechtliche Belange

Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung als Betrieb zum Umschlag größerer Gütermengen ist der Abstandsklasse V zuzuordnen.

Die erforderlichen Schutzabstände zu reinen Wohngebieten (300 m), allgemeinen Wohngebieten (200 m) und Mischgebieten (100 m) werden eingehalten.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Areal der vorgesehenen Bebauungsplanänderung ist bereits ausreichend mit Trinkwasser, Löschwasser, Strom und Gas versorgt.

Auch die Abwasserableitung über das vorhandene städtische Trennsystemkanalnetz ist sichergestellt. Für Müllsammelfahrzeuge bestehen keinerlei Zufahrtseinschränkungen.

Der Vorhabensträger trägt alle Kosten, die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Auf der Grundlage des § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg ist, in Anlehnung an die bereits vorhandene Ableitung von Niederschlagswasser von der bestehenden Bebauung auf dem Areal, vorgesehen, das Niederschlagswasser von den Erweiterungsflächen ebenfalls direkt in den parallelverlaufenden Brüchelgraben schadlos einzuleiten. Dabei ist für das behandlungsbedürftige Regenwasser die Vorschaltung eines Koaleszenzabscheiders vorgesehen. Zusätzlich erfolgt eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers mit Drosselung des Abflusses.

4.6 Durchführungsvertrag

Der Vorhabensträger schließt mit der Stadt Kuppenheim einen Vertrag zur Durchführung des Vorhabens- und Erschließungsplanes (Durchführungsvertrag) ab.

5. Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

In Abänderung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes „Altwasser, Lochacker, Ober Eichert“ werden für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung geänderte planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die dem Ziel und Zwecke der Bebauungsplanänderung Rechnung tragen.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gelten für das Plangebiet der Bebauungsplanänderung weiterhin die Nutzungen gemäß der BauNVO:

- Industriegebiet (GI) für die westliche Hälfte
- Gewerbegebiet (GE) für die östliche Hälfte

Stadt Kuppenheim

Die Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung zur Bauweise orientiert sich an der vorgesehenen Erweiterung der Logistikhalle. Für die Baugebiete GE und GI im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt weiterhin eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass eine offene Bauweise mit Baukörpern bis maximal 300 m Länge festgesetzt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5.3 Verkehrserschließung

Im Plangebiet der Bebauungsplanänderung sind zur Sicherstellung der inneren Erschließung private Straßenflächen und die Flächen für die Feuerwehrezufahrt festgesetzt. Diese Flächen sind im zeichnerischen Teil durch Planzeichen dargestellt.

5.4 Grünordnerische Maßnahmen

Die Maßnahmen der Grünordnung werden aus den Ergebnissen der Umweltverträglichkeitsprüfung abgeleitet und sind im zeichnerischen Teil und im Textteil des Bebauungsplanes durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Detaillierte Erläuterungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6. Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden bei der Änderung des Bebauungsplanes „Altwasser, Lochwasser, Ober Eichert“ für das Plangebiet der Änderung neue Vorgaben für die Gebäudehöhe und den Umgang mit Niederschlagswasser getroffen.

6.1 Gebäudehöhe

Mit der Höhenbegrenzung werden die betriebstechnischen Nutzungsbelange für einen Logistikbetrieb dieser Größenordnung eingehalten.

Daher werden sowohl im Industriegebiet (GI) als auch im Gewerbegebiet (GE) Gebäudehöhen von der Straßenoberkante bis zum First (Oberkante Dach) von maximal 17,00 m zugelassen.

Stadt Kuppenheim

6.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zum Umgang mit dem im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung anfallenden Niederschlagswasser dienen dem Schutz des Gewässers vor zu hohen Schadstoffbelastungen und der Vermeidung von schädlichen Abflussspitzen, gerade auch im Hinblick auf den parallelverlaufenden Gleiskörper der Bahnlinie.

6.3 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Nr. 47 (Wassergewinnung Stadtwerke Gaggenau/Star Energiewerke Rastatt). Zum Schutz von Boden und Grundwasser darf verschmutztes Niederschlagswasser, insbesondere aus Flächen auf denen mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird oder auch Wasser von LKW-Stellplätzen, nicht zur Versickerung gebracht, in die Vorflut eingeleitet oder den privaten und öffentlichen Grünflächen zugeführt werden. Die Auflagen für die Wasserschutzzone III A sowie die Verbote nach der maßgebenden Wasserschutzgebietsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 17. Februar 1984 sind bindend einzuhalten.

6.4 Hochwasserrisiko

Das betroffene Plangebiet befindet sich laut den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für Rhein und Murg bei einer Flächenausbreitung eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ_{100}) in einem geschützten Bereich. Bei einem Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) wird das Gebiet laut der HWGK durch eine Überflutung von bis zu 2,00 m betroffen sein.

7. Flächenbilanz

| | | |
|--|-----|---------|
| Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung: | | 4,06 ha |
| Überbaubare Flächen: | ca. | 2,90 ha |
| private Straßenfläche und Feuerwehrezufahrt: | ca. | 0,49 ha |
| private Grünflächen: | ca. | 0,24 ha |
| öffentliches Grün Entwässerungsgraben | ca. | 0,42 ha |

Stadt Kuppenheim

Im Übrigen gelten die schriftlichen Festsetzungen im Bebauungsplan „Altwasser, Lochacker, Ober Eicht“ vom

24.10.1988

12.07.1990

09.02.1998

19.09.2006

Kuppenheim, den

19. Mai 2015

Karsten Mußler
Bürgermeister

