

## **BEGRÜNDUNG**

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2. VERFAHREN.....</b>	<b>2</b>
<b>3. PLANGEBIET.....</b>	<b>4</b>
<b>4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....</b>	<b>4</b>
4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 .....	4
4.2. Schutzgebiete.....	4
4.3. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete .....	4
(Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz) .....	4
4.4. Vorbereitende Bauleitplanung .....	4
4.5. Verbindliche Bauleitplanung.....	4
<b>5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN</b>	
<b>FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
5.1. Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung und Hochbauplanung .....	5
5.2. Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.3. Anzahl der Wohneinheiten .....	7
5.4. Bauweise .....	7
5.5. Überbaubare Grundstücksfläche .....	7
5.6. Flächen für Stellplätze .....	8
5.7. Nebenanlagen.....	8
5.8. Verkehrliche Erschließung, Zu- und Abfahrtsverbote.....	8
5.9. Ver- und Entsorgung.....	8
<b>6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>9</b>
<b>7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....</b>	<b>9</b>
7.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz) .....	9
7.2. Biotope (Naturschutzgesetz) .....	9
7.3. Klimaschutz und Klimaanpassung .....	9
7.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
7.5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen.....	10
<b>8. ARTENSCHUTZ .....</b>	<b>10</b>
<b>9. BODENORDNUNG .....</b>	<b>11</b>
<b>10. STATISTIK .....</b>	<b>11</b>

## **1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG**

Die Stadt Kuppenheim hat innerhalb ihres Bebauungsplans „Pfaffenacker“ ein Grundstück im Bereich der Pfaffenackerstraße und der Erwin-Roos-Straße mit einer Größe von ca. 4.300 m<sup>2</sup> im sogenannten WA 2 vorgehalten, auf dem die Realisierung eines Kindergartens oder von Wohngebäuden mit ca. 40 Wohneinheiten und Tiefgaragen möglich gewesen wäre. Das Grundstück, welches sich im Eigentum der Stadt Kuppenheim befand, ist bisher aber nicht bebaut.

Der Bedarf an Kindergartenplätzen wurde bzw. wird an anderer Stelle der Stadt Kuppenheim gedeckt. Im Jahr 2015 wurde in der Kleinau der Kindergarten „Kleine Riesen“ gebaut und ist seither in Betrieb. Das genannte Grundstück Flst.-Nr. 6079 kann somit einer anderweitigen Wohnnutzung zugeführt werden. Im Vordergrund steht die Errichtung eines Pflegeheims für Junge Pflege und Kurzzeitpflege. Es besteht seitens des Klinikums Mittelbaden großes Interesse, eine solche Einrichtung mit ca. 75 Pflegegästen am genannten Standort in der Stadt Kuppenheim zu realisieren.

Seitens des Klinikums wurden verschiedene Hochbauvarianten für das Grundstück erarbeitet und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation hatte sich der Gemeinderat zunächst für einen I-förmig konzipierten Baukörper mit Flachdach ausgesprochen und als Grundlage für die weitere Bearbeitung empfohlen. Zwischenzeitlich wurde die Hochbauvariante geändert (siehe Ausführungen in Ziffer 2.0 Verfahren). Insbesondere aufgrund der neu beabsichtigten Wohnnutzung in Form der Pflege für Junge Menschen wird die Erforderlichkeit gesehen, den Bebauungsplan durch Neuaufstellung zu ändern. In diesem Zuge sollen die bisher dort geltenden Festsetzungen geprüft und bei Bedarf auf die vorliegende Hochbauplanung angepasst werden. Die Stadt Kuppenheim kann somit ihren sozialen Anforderungen gerecht werden und den Bedarf an Pflegeplätzen stadtkernnah bereitstellen.

Der Beginn der Realisierung der Einrichtung ist für 2020 geplant.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Absichten ist die Änderung des Bebauungsplans „Pfaffenacker“ für das Grundstück Flst.-Nr. 6079 erforderlich.

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets wird für das Grundstück Flst.-Nr. 6079 in Gemeinbedarfsfläche geändert. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden entsprechend auf die vorliegende Hochbauplanung angepasst. Gleichzeitig werden die Dachform und die Gebäudehöhen ergänzt.

Die Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Der FNP kann nach Abschluss des Verfahrens berichtigt werden.

## **2. VERFAHREN**

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Innenentwicklung.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt mit ca. 4.370 m<sup>2</sup> deutlich unter der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Mit dem Bebauungsplan wird ein bisher unbebautes Grundstück überplant, welches sich als Rasenfläche mit wenig Baumbestand zeigt. Das Grundstück ist von bebauten Grundstücken umgeben und ist heute schon als Wohnbaufläche festgesetzt. Es wurde eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erarbeitet. Die Ergebnisse sind Ziffer 8. der Begründung zu entnehmen.

Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Fall die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Anhaltspunkte bestehen auch nicht dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.

Zwischenzeitlich fand mit dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 08.05.2019 die Beteiligung der Behörden und die öffentliche Auslegung statt.

Im Zuge der Offenlage im Bebauungsplanverfahren sind von angrenzenden Grundstückseigentümern sowie von weiteren Bewohnern des Baugebiets „Pfaffenacker“ Anregungen eingegangen. Sämtliche Personen, die Anregungen vorgebracht haben, wurden zu einer Bürgerversammlung am 14.08.2019 in das Rathaus bzw. zu persönlichen Gesprächen eingeladen, dort wurde das Vorhaben nochmals detailliert vorgestellt und die Planung erläutert. Hauptdiskussionenpunkte waren die Themen Gebäudestellung und Verkehr.

Die vorgetragenen Anliegen führten dazu, dass das Thema „Gebäudestellung und -ausrichtung“ nochmals intensiv geprüft wurde. Grundlage für diese Überprüfung waren frühere Entwurfsstudien für das Projekt „Junge Pflege“, in der bereits mehrere städtebauliche Varianten diskutiert und abgewogen wurden.

Nunmehr ist es gelungen, eine ausgewogene Lösung für die Gebäudestellung und Ausrichtung zu finden, die sowohl dem Betreiber, dem städtebaulichen Umfeld als auch den Anwohnern gerecht wird.

Die geänderte Planungsüberlegung wurde in öffentlicher Sitzung dem Gemeinderat am 23.09.2019 vorgestellt und befürwortet. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren entsprechend abzuändern und einen erneuten Offenlagebeschluss vorzubereiten. Alle Planunterlagen wurden entsprechend angepasst.

### **3. PLANGEBIET**

Das Plangebiet befindet sich an der Pfaffenackerstraße und der Erwin-Roos-Straße in zentraler Lage der Stadt Kuppenheim. Das Plangebiet grenzt im Norden an die bestehende Bebauung entlang der Erwin-Roos-Straße und im Osten an den bestehenden Altbestand der Gebäude entlang der Ringstraße an. Im Westen und Süden ist das Plangebiet von Wohngebäuden umgeben. Als Nutzungsart ist für diese Nachbargrundstücke Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet festgesetzt.

Insbesondere der Kreisverkehr an der Ringstraße / Pfaffenackerstraße ist ausreichend dimensioniert, um den Verkehr der dort befindlichen und geplanten Nutzungen, insbesondere auch die geplante Andienung aufzunehmen. Auch die Erwin-Roos-Straße weist einen ausreichend breiten Querschnitt auf, um den mit der neuen Nutzung zu erwartenden ruhenden Verkehr aufnehmen zu können.

Der bestehende Ausbau der Straßen mit Gehwegen, Baumpflanzungen, Grünstreifen soll, bis auf den Andienungsbereich an der Pfaffenackerstraße, soweit wie möglich bestehend bleiben.

### **4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

#### **4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003**

Die Fläche ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.

#### **4.2. Schutzgebiete**

Das Planungsgebiet ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Das Gebiet ist nicht Bestandteil der FFH-Gebietskulisse.

#### **4.3. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)**

Das Planungsgebiet liegt weder in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQ 100) noch in einem Wasserschutzgebiet.

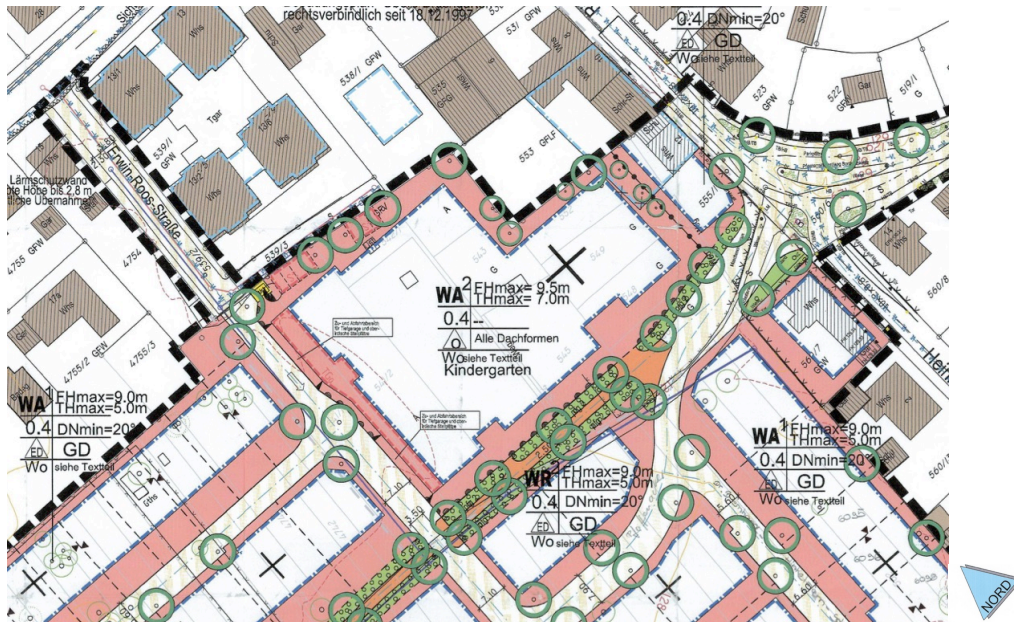
#### **4.4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Fläche des Plangebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Bischweier – Kuppenheim als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, bzw. kann im Rahmen der Berichtigung angepasst werden.

#### **4.5. Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet besteht für das Grundstück Flst.-Nr. 6079 der Bebauungsplan „Pfaffenacker“, in Kraft seit dem 05.06.2008. Dort ist für das Grundstück Allgemeines Wohngebiet mit dem Zusatz Kindergarten festgesetzt. Laut Nutzungsziffer sind alle Dachformen, eine Traufhöhe von 7,0 m und eine

Firsthöhe von 9,5 m zulässig. Es ist eine GRZ von 0,4 und die offene Bauweise festgesetzt. Der Bebauungsplan wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Städtle in der Stadt“ innerhalb des Geltungsbereichs der Neuaufstellung aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Städtle in der Stadt“ ersetzt.



## 5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 5.1. Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung und Hochbauplanung

Die bisher festgesetzte Wohnbaufläche soll in eine Fläche für den Gemeinbedarf geändert werden. Denn es ist städtebauliche Zielsetzung der Stadt Kuppenheim hier eine Pflegeeinrichtung unterzubringen. Als Zweckbestimmung sollen sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zugelassen werden. Damit bliebe z.B. auch ein Kindergarten als soziale Einrichtung weiterhin zulässig.

Derzeit ist dort beabsichtigt, die junge Pflege für pflegebedürftige Erwachsene im Alter von 18 bis 60 Jahre bereitzustellen. Ein entsprechendes Angebot für diese Zielgruppe soll gewährleistet werden. Zusätzlich sind spezialisierte Kurzzeitpflegeangebote vorgesehen. Aus Gründen der Nachhaltigkeit wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan diese Nutzergruppe aber nicht bindend bzw. ausschließlich festgesetzt. Es besteht mit den genannten Nutzungsmöglichkeiten sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ein ausreichender Spielraum für die Stadt künftig auch andere Nutzungen im Rahmen der genannten Zweckbestimmung wie z.B. auch Einrichtungen für Kinder, usw. unterzubringen. Die Stadt ist damit nicht an den Nutzungszweck Pflegeheim für Junge Pflege und Kurzzeitpflege gebunden, auch wenn der vorliegende Bebauungsplan zum derzeitigen Zeitpunkt für die Errichtung einer solchen Nutzung aufgestellt wird. Eine spätere Umnutzung im genannten Sinne bleibt möglich. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind nur die in der Zweckbestimmung genannten Nutzungen einschließlich aller damit in Verbindung stehenden Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.

Die überarbeitete Hochbauplanung sieht einen dreigeschossigen und einen zwei- bis dreigeschossigen Baukörper vor, die nicht mehr in L-Form, sondern als eigenständige Baukörper in West-Ost-Richtung gestellt und miteinander verbunden sind. Der südliche, am Pfaffenackerweg liegende Baukörper wird dreigeschossig, rückt aber von der Erwin-Roos-Straße deutlich zurück. Die Dreigeschossigkeit des Gebäudes wird hier, am Übergang zwischen dem Gebiet Pfaffenacker und der Innenstadt aus städtebaulicher Sicht für vertretbar gehalten. Mit dem Neubau wird sich eine neue städtebauliche Betonung der Einfahrt in das Gebiet Pfaffenacker und eine bauliche Begleitung für den Fuß- und Radweg Pfaffenackerweg ergeben. Im Rahmen der Hochbauplanung ist eine Gliederung der Fassaden vorgesehen, die die geplante Länge des Gebäudes optisch auflockert. Der dreigeschossige Gebäudeteil befindet sich auf der Nordseite der bestehenden Wohnbebauung der Pfaffenackerstraße, so dass in Bezug auf Belichtung und Besonnung keine Nachteile für die bestehende Wohnbebauung entstehen können. Der nördliche zwei-bis dreigeschossige Baukörper rückt lediglich mit seinem zweigeschossigen Teil an die Erwin-Roos-Straße heran, der dreigeschossige Teil ist um ca. 9,0 m zurückgesetzt. Im zurückgesetzten Verbindungsbauwerk zwischen den beiden Gebäudeteilen ist der Haupteingang vorgesehen. Davor befindet sich ein Eingangshof, dahinter ein geschützter Gartenhof. Die Besucherstellplätze sind lediglich mit einer Zu- und Abfahrt an die Erwin-Roos-Straße angeschlossen. Mit dieser veränderten Hochbauplanung können die nachbarlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden. Die Andienung soll wie bisher über den Kreisverkehr und die Pfaffenackerstraße erfolgen.

Auch wenn es sich bei der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf nicht um einen Baugebietstyp im Sinne der BauNVO handelt, sollen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu örtlichen Bauvorschriften, hier aber lediglich zur Dachform und Dachneigung, aufgenommen werden.

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Zahl der Vollgeschosse und
- der maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen.

Die Vorgaben zum Maß der Nutzung werden unter Berücksichtigung und in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen getroffen. Die festgesetzte GRZ beträgt wie im Ursprungsbebauungsplan 0,4. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet.

Bisher war die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt. Die zulässige Geschossigkeit ergab sich aus der festgesetzten Traufhöhe von 7,0 m. Damit wären zwei Vollgeschosse mit Dach bei einer Firsthöhe von 9,5 m möglich gewesen. Für Flachdächer galt als maximale Gebäudehöhe die zulässige Traufhöhe. Somit wäre dort ein lediglich zweigeschossiges Gebäude möglich gewesen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll aber die Baumasse nicht flächig über das gesamte Grundstück verteilt, sondern partiell verdichtet werden. Deshalb wird es für städtebaulich vertretbar gehalten, wenn der Baubereich enger gefasst wird und dafür aber das Gebäude mit drei bzw. zwei Vollgeschossen und Flachdach entstehen kann.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden auf max. 7,5 m für den zweigeschossigen Teil und auf max. 10,0 m für den dreigeschossigen Teil festgesetzt, jeweils bezogen auf 128,50 m ü.NN, was in etwa der Höhenlage der Pfaffenackerstraße entspricht. Diese Höhen sind erforderlich, da für die genannten

Nutzungen überhöhte Geschosse notwendig sind. Technische Aufbauten (z.B. Aufzugschächte, Entlüftungsanlagen, usw.) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 1,5 m überschreiten. Für Fotovoltaikanlagen gibt es keine Einschränkung in Bezug auf die Fläche. Diese Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe generell um bis zu 1,5 m überschreiten. Auch für notwendige Brüstungen bei der Nutzung des zweigeschossigen Teils als Dachterrasse darf die zulässige Gebäudehöhe um 1,0 m überschritten werden.

Das Gebäude bleibt in seiner Höhe dennoch unter der Firsthöhe des im Norden angrenzenden Wohngebäudes. Die vorhandene teilweise eingeschossige Wohnbebauung, die auf den benachbarten Grundstücken im Süden bzw. Westen angrenzt, ist aufgrund der überarbeiteten Lage und Ausrichtung der neu geplanten Gebäude nicht nachteilig in Bezug auf Belichtung und Besonnung beeinträchtigt.

Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO werden aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen. Danach darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 (4) Ziffer 1 BauNVO genannten Anlagen um max. 60% überschritten werden; eine weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß von max. 10 % ist zulässig, sofern es sich um Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen handelt, die mit wasser-durchlässigen Materialien ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasenpflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.).

#### 5.3. Anzahl der Wohneinheiten

Im Ursprungsbebauungsplan wurde für das Grundstück die zulässige Zahl der Wohneinheiten mit maximal einer Wohneinheit je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt. Auf eine solche Festsetzung kann bei der nunmehr vorliegenden Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf verzichtet werden.

#### 5.4. Bauweise

Gemäß Planeintrag gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise, es sind aber Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Damit sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten und der geplante Baukörper kann in der Summe länger als 50 m sein.

#### 5.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen. Die Baugrenzen werden im Sinne einer nachhaltigen Planung großzügig festgelegt. Die für das Pflegeheim beabsichtigte Hochbauplanung kann so ohne weiteres darin untergebracht werden. Gleichzeitig besteht aber genug Spielraum für anderweitige Nutzungs- und Baumöglichkeiten.

Die Baugrenze darf für untergeordnete Anbauten (wie Fluchttreppen, Anbauten für die Andienung, Balkone, usw.) bis zu einer Tiefe von 5,0 m und einer Breite von 7,0 m an maximal vier Baugrenzen-seiten überschritten werden. Damit kann sich die überbaubare Grundstücksfläche in ihrer Ausdehnung auf die geplanten Hauptbaukörper beziehen, ohne einen zu großen Spielraum zu geben. Damit wird es aber erforderlich, dass die Überschreitungsmöglichkeiten für Anbauten geregelt werden. Die geplanten Hauptbaukörper besitzen eine Länge von 40 bis 50 m und eine Breite von mehr als 18 m, so dass die genannten Anbauten in der Größe von 5 x 7 m im Verhältnis hierzu als untergeordnet eingestuft werden.

Für ebenerdige Terrassen darf die Baugrenze ebenfalls bis auf eine gesamte Fläche von 200 m<sup>2</sup> überschritten werden, damit können die sinnvollen und notwendigen Außenwohnbereiche den Gebäuden vorgelagert werden.

#### 5.6. Flächen für Stellplätze

Für die geplante Gemeinbedarfsfläche ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausschließlich in Form von ebenerdigen Stellplätzen beabsichtigt. Auf die Ausweisung der bisher dort festgesetzten Tiefgarage kann deshalb verzichtet werden. Diese notwendigen Einrichtungen sind nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen, also zwischen Straßen- bzw. Gehweghinterkante und Baugrenze zulässig, sofern nicht ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt ist. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze können und sollen somit auf dem Baugrundstück mit Zufahrten von der Erwin-Roos-Straße (von Westen und von Norden) angeordnet werden.

#### 5.7. Nebenanlagen

Es besteht kein Erfordernis, Nebenanlagen, wie z.B. Anlieferungsflächen, o.ä. gesondert zu regeln. Diese sind gemäß § 14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

#### 5.8. Verkehrliche Erschließung, Zu- und Abfahrtsverbote

Die Anlieferung erfolgt über den Kreisverkehrsplatz Ringstraße / Pfaffenackerstraße und wird von der Pfaffenackerstraße aus direkt auf das Grundstück geführt. Damit wird die Anlieferung nicht in oder durch das Wohngebiet Pfaffenacker geführt. Das dort derzeit festgesetzte Pflanzgebot entfällt an dieser Stelle und wird durch ein Zufahrtsbereich ersetzt. Der ruhende Verkehr in Form von notwendigen Stellplätzen für Personal soll im Bereich der Stichstraße im Norden des Plangebiets angeordnet werden. Die Besucherstellplätze sollen mit einer Zu- und Abfahrt an die Erwin-Roos-Straße angebunden werden. Auf die Errichtung einer bisher dort zulässigen Tiefgaragen kann verzichtet werden. Die bisher enthaltenen Zufahrtsbereiche für Tiefgaragenzufahrten können deshalb dort entfallen. Die nach alter Planung bestehenden Zu- und Abfahrtsverbote werden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Das neu geplante Pflegeheim für junge Menschen mit Kurzzeitpflege wird gegenüber einer möglichen Bebauung mit Geschosswohnungsbau bzw. ergänzt um einen Kindergarten deutlich weniger Verkehr verursachen. Im Falle einer Wohnbebauung würden, je nach Annahmen zu den KFZ-Fahrten pro Einwohner, zwischen 1725 und 2279 Fahrten pro Woche anfallen. Eine Mischnutzung Wohnen /3-gruppiger Kindergarten würde ca. 1557 KFZ-Fahrten pro Woche auslösen. Die Fahrten pro Woche liegen bei einem geplanten Pflegeheim lediglich bei ca. 640. Damit liegt das Verkehrsaufkommen rd. 2/3 bzw. 50% unter dem Verkehrsaufkommen bei einer alternativen Verwendung als Wohnbebauung bzw. Kindergarten.

#### 5.9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen.

Schmutzwasser: Für die Ableitung des Schmutzwassers ist ein Druckentwässerungssystem realisiert. Jedes Grundstück ist mit einer Pumpstation zu versehen, welches das Schmutzwasser in die Sammel-druckrohrleitung einleitet. Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll dabei dem bestehenden Regenwasserkanal zugeführt werden.



## 6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Als örtliche Bauvorschriften werden die Dachform und die Dachneigung festgesetzt. Danach sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer von 0° bis 5° zulässig. Die Dachflächen sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Damit kann Niederschlagswasser gepuffert und ein ökologischer Beitrag geleistet werden. Als weitere örtliche Bauvorschrift werden Vorgaben für Einfriedungen aufgenommen. Analog zum Ursprungsbebauungsplan sind Einfriedungen zu öffentlichen Straßen- und Parkflächen hin mit einem Mindestabstand von 0,5 m und einer maximalen Höhe von 1,0 zulässig.

## 7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

### 7.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Altlasten sind nicht bekannt

### 7.2. Biotope (Naturschutzgesetz)

Es sind keine Biotope gemäß § 33 NatSchG betroffen.

### 7.3. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Mit dem Bebauungsplan sollen keine weiteren Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die weitere Entscheidung, welche Energiestandards letztendlich auf dem Baugrundstück eingesetzt werden, bleibt damit der Stadt vorbehalten. Der Nutzung von regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen.

### 7.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Stellplatzflächen und Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Drainpflaster) herzustellen. Damit kann ein kleiner Beitrag geleistet werden, um Niederschlagswasser zu versickern. Diese Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Die Rodung von Vegetation, wie Gehölzen, Gebüsch und Bäumen darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden. Sofern Besitzfreiheit festgestellt wird, kann auch außerhalb der genannten Zeiten gerodet werden.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde werden noch Vorgaben für eine insektenfreundliche Beleuchtung zum Schutz für Insekten und für die Ausgestaltung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken zum Schutz von Kleintieren und Vögel aufgenommen.

**7.5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen**

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein Obst- oder Laubbaum (Stammumfang mind. 14/16) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen. Der Erhalt bestehender Bäume kann hierbei verrechnet werden. Diese Vorgabe wurde aus dem bisher dort geltenden Bebauungsplan übernommen.

Dachflächen sind, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden - extensiv zu begrünen. Diese Vorgabe galt bisher schon für Flachdächer und soll deshalb weiterhin Bestand haben.

**8. ARTENSCHUTZ**

Im Zuge des Bebauungsplans ist der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG abzarbeiten, der bestimmte Verbote der Beeinträchtigung europarechtliche besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten beinhaltet. Für den Bebauungsplan wurde im August 2019 vom ILN Bühl, eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt.

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurden die von der Planung betroffenen Fläche hinsichtlich potentieller Habitatstrukturen – mit Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vertreter artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie) – untersucht. Es erfolgen vier Übersichtsbegehungen im August 2019.

Bei den vier Kontrollbegehungen mit Erhebung der vorkommenden Vogelarten und einer Überprüfung der Vorkommen von Reptilien wurde auch auf vorkommende Amphibien sowie Nahrungspflanzen für bestimmte Schmetterlingsarten (z.B. Großer Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer) usw. geachtet. Nicht saure Ampferarten, Nachtkerze und Großer Wiesenknopf kommen nicht vor.

Die genauen Ergebnisse sind der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung Teil B zu entnehmen. Der Gutachter kommt im Teil C seiner Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zu folgender Zusammenfassung:

*„Im August 2019 erfolgten auf der geplanten Baufläche „Städtle in der Stadt“ vier Kontrollbegehungen zu den Reptilien (insbesondere Zaun- und Mauereidechse). Bei den Begehungen wurden auch die anwesenden Vogelarten erfasst. Weiterhin wurde auf potenziell vorkommende Arten (Amphibien, Schmetterlinge) geachtet.*

*Reptilienarten und Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden nicht nachgewiesen bzw. nicht beobachtet. Verbotstatbestände für artenschutzrechtlich relevante Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Gebiet nicht gegeben bzw. nicht zu erwarten.*

*Im Untersuchungsgebiet konnten keine Fortpflanzungsstätten oder essentielle Nahrungsgebiete gefährdeter Vogelarten nachgewiesen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind ggf. noch erforderlichen Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit (Oktober – Februar) durchzuführen.*

*Bei Umsetzung dieser Minderungsmaßnahme werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.“*

Die Vorgabe zur Einhaltung der Rodungszeiten ist als Festsetzung im Bebauungsplan bereits enthalten.

Zum Schutz vor Zauneidechsen wird auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zusätzlich folgender Pflegehinweis für das noch unbebaute Grundstück in die Hinweise Ziffer 6.0 aufgenommen. Um die Fläche vor Baubeginn für Zauneidechsen unattraktiv zu gestalten ist die Wiesenfläche stets kurz zu halten.

## **9. BODENORDNUNG**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

## **10. STATISTIK**

Gesamtfläche Planungsgebiet	4.374 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf	4.353 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	21 m <sup>2</sup>