

2. Teilbebauungsplan ORTSMITTE, Stadtteil Kuhbach

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	14.12.2020
Öffentliche Bekanntmachung	18.12.2020
Frühzeitige Beteiligung	21.12.2020 - 29.01.2021
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	xx.xx.xxxx

B Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in innerörtlicher Lage im Stadtteil Kuhbach und umfasst eine Fläche von etwa 0,54 ha. Mit dem 2. Teilbebauungsplan ORTSMITTE werden die Planungen zur Neugestaltung der Ortsmitte komplettiert. Geprägt wird das Gebiet durch die im Norden liegende katholische Kirche mit Pfarrhaus sowie die nördlich angrenzende Gallus-Kapelle, die beide unter Denkmalschutz stehen. Nordöstlich des Plangebiets schließt sich der in der Planung befindliche Bebauungsplan FRIEDHOF KUHACH an. Nach Osten schließt sich eine Freifläche an, die hangaufwärts bis zum Friedhof reicht. Im Süden wird das Plangebiet begrenzt von der Kuhbacher Hauptstraße. Geprägt wird das Areal auch durch das westlich angrenzende Kuhbacher Rathaus mit Ortsverwaltung und Feuerwehr.

Das ursprünglich den Kreuzungspunkt der Kuhbacher Hauptstraße mit der Straße Am Kirchweg prägende historische Eckgebäude (Gasthaus Lamm) wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über folgende Flurstücke der Gemarkung Kuhbach: 37, 37/1 und 38/1 (Teil). Maßgeblich für seine Abgrenzung ist die Planzeichnung des Bebauungsplans.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücksnummern 39 (Katholische Kirche), 38/1 (Teilfläche Pfarrhaus) und 44 (Friedhof),
- im Osten durch die Flurstücksnummern 36 und 36/1 (Wohnbaufläche),
- im Süden durch die Flurstücksnummer 20 (Kuhbacher Hauptstraße, B 415) und
- im Westen durch die Flurstücksnummer 41 (Straße Am Kirchberg).

2. Teilbebauungsplan ORTSMITTE, Stadtteil Kuhbach – Begründung



Abbildung 1: Auszug Luftbild, Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Mit dem 2. Teilbebauungsplan ORTSMITTE werden die Planungen, die mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für die Ortsmitte von Kuhbach im Jahr 2015 begonnen wurden, fortgeführt. Hierbei verfolgt die Stadt Lahr die Strategie, durch verstärkte Innenentwicklung und nur eingeschränkte Außenentwicklung die Ortskerne zu stärken. Ein weiteres Hauptanliegen ist es, das rege Engagement der Bürgerschaft in den Ortteilen zu unterstützen. Hierzu gehört insbesondere die Schaffung von attraktiven Ortsmittelpunkten verbunden mit der Stärkung des Wohnungsangebotes. Die Umsetzung eines ersten Bausteins konnte im Jahr 2018 mit der Verfahrenseinleitung für den 1. Teilbebauungsplan ORTSMITTE (laufendes Verfahren) begonnen werden.

Mit der Aufstellung des 2. Teilbebauungsplans ORTSMITTE soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neubebauung im Bereich des bereits abgebrochenen Gebäudes an der Kreuzung der Kuhbacher Hauptstraße mit der Straße Am Kirchweg geschaffen werden. Dem Abbruch des historischen, ursprünglich auch als Gastwirtschaft genutzten Gebäudes gingen langwierige Untersuchungen und Abstimmungen mit dem Ziel des Gebäudeerhalts voran. Letztlich wurde auf Grund des schlechten Gebäudezustandes entschieden, die Gebäude abzureißen und auf der Gesamtfläche eine Neubebauung zuzulassen.

1.3 Beschleunigtes Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet der § 13a BauGB.

Die Voraussetzungen für die Erfüllung der gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB vorgegebenen Bestimmungen werden wie folgt zusammengefasst:

Mit der Aufstellung des 2. Teilbebauungsplanes ORTSMITTE werden bereits überplante und bebaute Flächen im Innenbereich der Stadt Lahr einer neuen Nutzung zugeführt. Die zulässige Grundfläche (GRZ 0,4) beträgt knapp 1.693 m². Die Aufstellung bleibt damit weit unter dem in §13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche.

2. Teilbebauungsplan ORTSMITTE, Stadtteil Kuhbach – Begründung

Zwar steht das derzeit durchgeführte Bebauungsplanverfahren 2. Teilbebauungsplan ORTSMITTE im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren 1. Teilbebauungsplan ORTSMITTE (zulässige Grundfläche knapp 2.104 m² / GRZ 0,4), sowie dem Bebauungsplanverfahren FRIEDHOF KUHACH (zulässige Grundfläche ca. 48 m² / Bestandsgebäude Friedhofskapelle), aber auch bei Aufsummierung aller zulässiger Grundflächen bleibt die Gesamtgrundfläche mit ca. 3.845 m² weit unter dem maßgeblichen Schwellenwert von 20.000 m² nach §13a (1) 1. BauGB.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, für welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht, noch liegen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und nach der Vogelschutzrichtlinie vor.

Nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen durch die Nachverdichtung und Umnutzung des durch den Bebauungsplan überplanten Bereiches Flächen in der Ortslage von Kuhbach sinnvoll genutzt werden und somit eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden werden. Somit sind die Kriterien zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach §§ 8 und 9 BauGB.

1.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Dieses soll in Zukunft als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Daher ist es notwendig, den Flächennutzungsplan an die jetzt vorgesehene Entwicklung anzupassen. Diese Anpassung erfolgt gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung.



Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Lahr

2. PLANINHALTE

2.1 Art der baulichen Nutzung, Wohnraumförderung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Die Festsetzung als WA erfolgt entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen überwiegend wohnbaulichen Nutzungsstrukturen. Die Zulassung weitergehender Nutzungen würde sowohl zu einem städtebaulich nicht gewollten Bruch in der Bebauungs- und Nutzungsstruktur führen als auch die geprägte Qualität der nicht überbauten Flächen reduzieren.

Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nrn. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht zulässig. Der Ausschluss erfolgt, um Nutzungskonflikte, verursacht durch Lärm und zu starke verkehrliche Beanspruchung, zu vermeiden. Der Ausschluss von Ferienwohnungen begründet sich in dem Ziel, der starken Nachfrage nach Wohnraum zu entsprechen.

Geförderter Wohnungsbau

Am 24. Juli 2017 und aktualisiert am 27.09.2021 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Sozialwohnungsquote bei Wohnungsneubau gefasst. Danach müssen bei Wohnungsbauprojekten, die 10 oder mehr Wohnungen umfassen oder eine Gesamtwohnfläche von über 800 m² aufweisen, mindestens 40 % der Wohnungsfläche als sozialer Mietwohnraum mit mindestens 15-jähriger Preisbindung angeboten werden. Als sozialer Wohnraum gilt Wohnraum, der die Förderbedingungen des Landes für preisgebundenen Wohnraum erfüllt.

Wenn der Bauherr sich vertraglich verpflichtet, unter Berücksichtigung der beschlossenen Sozialwohnungsquote geförderten Wohnungsbau auf 20 % der Gesamtwohnfläche herzustellen und entsprechend zu nutzen, wird der im Bebauungsplan festgesetzte Prozentsatz für den förderfähigen Wohnungsbau ebenfalls auf 20% gesenkt.

Die Verpflichtung zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote für die geplanten Wohngebäude im Wohngebiet wird über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt und sichergestellt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird im Hinblick auf den verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden entsprechend den Orientierungswerten für Obergrenzen der BauNVO festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die allgemeinen Wohngebiete gewährleistet eine effiziente und ressourcenschonende Grundstücksnutzung sowie eine angemessene bauliche Ausnutzung der Bauflächen. Gleichzeitig sind damit eine dorfverträgliche Baudichte sowie eine qualitätvolle Begrünung möglich.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Planeintrag gemäß § 1 6 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt (Nutzungsschablone). Die Festsetzung entspricht der Ausnutzung der benachbarten, bereits bebauten Grundstücke und erzeugt ein städtebaulich einheitliches Bild.

2. Teilbebauungsplan ORTSMITTE, Stadtteil Kuhbach – Begründung

Höhe der baulichen Anlage

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe geregelt, die einer zwei- bzw. dreigeschossigen Bebauung entspricht.

Die Firsthöhe darf die zulässige Traufhöhe um maximal 5,00 m übersteigen, um die Gesamthöhen der Gebäude angemessen zu begrenzen.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlage, Zahl der Wohnungen

Bauweise, Zahl der Wohnungen

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise sowie die offene Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 (1) und (2) BauNVO festgesetzt. Diese aufgelockerte Bebauung entspricht der städtebaulichen Struktur der umgebenden Bestandsbebauung. Die Begrenzung der Wohneinheiten im WA 3 erfolgt mit dem Ziel einer deutlichen Auflockerung im rückwärtigen Bereich, auch im Hinblick auf Anzahl die notwendigen Stellplätze.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Einzelbaufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Entwurf, der zur Hauptstraße eine kompaktere Struktur und dahinter eine aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Anteil an Freiflächen vorsieht.

Stellung der baulichen Anlage

Die Ausweisung der Firstrichtung entspricht den Zielstellungen des städtebaulichen Entwurfs mit einer differenzierten, aber dennoch homogenen Dachlandschaft. Hiermit wird zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften ein gestalterisch homogenes Quartier geschaffen.

2.4 Verkehrsflächen

Die Wohnbauflächen im Süden des Planungsgebietes entlang der Kuhbacher Hauptstraße sind bereits erschlossen, sodass keine zusätzlichen Erschließungsanlagen hergestellt werden müssen. Entlang der Kuhbacher Hauptstraße ist jedoch eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Gehweg mit aufgenommen. Der bestehende Gehweg soll um ca. 2 m zurückverlegt werden, um entlang der Hauptstraße Längsparkplätze anzulegen und Straßenbäume zu pflanzen.

Die Anbindung der privaten Stellplätze / Tiefgaragen erfolgt über die Straße Am Kirchberg sowie die Kuhbacher Hauptstraße. Die westliche Einzelgrundstückzufahrt ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Begrenzung der Zufahrten dient dazu, die Verkehrsbelastung auf den anschließenden Straßen so gering wie möglich zu halten, sowie sicherzustellen, dass die an der Kuhbacher Hauptstraße vorgelagerten vorgesehenen Bäume und Längsparker so wenig wie möglich eingeschränkt oder reduziert werden müssen.

2. Teilbebauungsplan ORTSMITTE, Stadtteil Kuhbach – Begründung

2.5 Private Grünfläche

Im hinteren Planbereich ist eine private Grünfläche festgesetzt. Sie ist (bis auf eine zulässige Nebenanlage) von Bebauung freizuhalten, aber ansonsten als Freifläche flexibel nutz- und gestaltbar. Diese Ausweisung dient dazu den im Bestattungsgesetz vorgeschriebenen Abstand von mindestens 10 m zwischen Gebäuden und Friedhof einzuhalten.

2.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter des Wohngebietes. Es ist somit auch möglich, die für das Baugebiet notwendigen Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen, und seiner Eigenart nicht widersprechen, in einer Größe gemäß der maximal festgesetzten Anzahl und Kubatur sowie Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

In der privaten Grünfläche ist eine kleinere Nebenanlage zulässig. Dies dient der angestrebten flexiblen Nutzung und sichert gleichzeitig den Charakter einer durchgängigen Grünfläche.

2.7 Stellplätze, Tiefgarage

Stellplätze und Tiefgaragen gemäß § 12 BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den im Plan gekennzeichneten Flächen erstellt werden. Dadurch wird im Plangebiet eine städtebauliche Ordnung hergestellt, um ein homogenes Erscheinungsbild zu erzielen und zusammenhängende Grünflächen sicherzustellen.

2.8 Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Um eine angemessene dem innerörtlichen Charakter entsprechende Eingrünung zu erreichen, ist auf privaten Grundstücksflächen je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum in Hochstammqualität anzupflanzen. Außerhalb der Baufenster vorhandene Bäume sind zu erhalten.

Zusätzlich zur gestalterischen Wirkung tragen diese Maßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe bei und dienen der Verbesserung des lokalen Klimas.

Außerdem sind gemäß Artenempfehlung standortgerechte Arten zu verwenden. Standortgerechte Gehölzpflanzungen sind langlebig, pflegearm und ökologisch wertvoll. Die Verwendung von nicht standorttypischen oder ausländischen Arten führt gehäuft zu Ausfällen sowie erhöhten Kosten für Pflege und Neupflanzung. Einige dieser Arten (Kiefer, Robinien, Eschenahorn) sind für die heimische Tierwelt nicht nutzbar, verändern den Boden und führen zu einer Verschlechterung der biologischen Qualität des Gebietes.

2. Teilbebauungsplan ORTSMITTE, Stadtteil Kuhbach – Begründung

2.9 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Pflege der Landschaft

Zur Minimierung der Eingriffe werden Auflagen zur Dachdeckung, Außenbeleuchtung, zur Gestaltung von Stellplätzen und Wegen sowie zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

2.9 Vorkehrungen zum Lärmschutz

Für die Aufstellung des 2. Teilbebauungsplans ORTSMITTE hat das Ingenieurbüro Fichtner, Water & Transportation aus Freiburg eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden Verkehrslärmeinwirkungen und vorgesehene Tiefgaragen untersucht. Zu betrachten ist dabei jeweils die Situation im Plangebiet und in der Nachbarschaft.

Verkehrslärm

Im Plangebiet werden entlang der B415 die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete überschritten (vgl. Abschnitt 3.4.3 des Erläuterungsberichtes, Schalltechnische Untersuchung von Fichtner, Water & Transportation).

- Empfehlung zu passiven Schutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Schalldämmung, Belüftung, Schutz von Außenwohnbereichen) für die Wohngebiete an der B415) (vgl. Abschnitt 5.2 des Erläuterungsberichtes, Schalltechnische Untersuchung von Fichtner, Water & Transportation).

In der Nachbarschaft sind minimale Erhöhungen der Beurteilungspegel zu erwarten, die nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung als wesentliche Erhöhungen zu bewerten sind (vgl. Abschnitt 3.4.2 des Erläuterungsberichtes, Schalltechnische Untersuchung von Fichtner, Water & Transportation).

- Abwägung der Erhöhung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (vgl. Abschnitt 5.1 des Erläuterungsberichtes, Schalltechnische Untersuchung von Fichtner, Water & Transportation). Aus fachlicher Sicht erscheint im konkreten Einzelfall kein zwingender Anlass in Folge der Bebauungsplanaufstellung Schutzmaßnahmen umzusetzen. Perspektivisch werden Maßnahmen zur Entlastung der Anwohner empfohlen (Tempo 30, lärmindernde Fahrbahndeckschicht, passiver Lärmschutz).

Tiefgarage

An den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der westlichen Tiefgaragenzufahrt werden die hilfswise genutzten Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nacht überschritten (vgl. Abschnitt 4.2 des Erläuterungsberichtes, Schalltechnische Untersuchung von Fichtner, Water & Transportation).

- Empfehlung zu planerischen Maßnahmen (Keine Schlafräume im direkten Umfeld der westlichen Tiefgaragenzufahrt, Bauliche Maßnahmen an der Tiefgaragenrampe zum Schutz von Schlafräumen) (vgl. Abschnitt 5.3 des Erläuterungsberichtes, Schalltechnische Untersuchung von Fichtner, Water & Transportation).

2.10 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten

2. Teilbebauungsplan ORTSMITTE, Stadtteil Kuhbach – Begründung

Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Ein Umweltbericht wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgelegt.

Die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter ist der beigefügten Anlage „Umweltbelange nach §13a BauGB“ zu entnehmen.

Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Fachbüro Galaplan Kunz in Todtnauberg näher beurteilt, die dort vorgeschlagenen Maßnahmen sind als Hinweis in die Bauvorschriften aufgenommen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist hier nicht erforderlich. Der in der Liste zu UVP-pflichtigen Vorhaben genannte Schwellenwert für Wohnbauflächen wird nicht erreicht.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform, -neigung und -eindeckung

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das sich in das vorhandene Bild der angrenzenden Ortslage einfügt.

Damit sich die Gebäude harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen und ein in sich homogenes Bild ergeben, werden zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Traufhöhe, Geschossigkeit) Dachform und -neigung festgesetzt. Diese sowie die Festsetzungen zu den zu verwendenden Materialien orientieren sich an den innerhalb der Ortslage vorhandenen Gebäuden.

3.2 Werbeanlagen

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen erfolgt, um das Plangebiet nicht mit Fremdwerbung jeglicher Art und Größe zu verunstalten. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet soll auch als solches wahrnehmbar sein. Blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen entsprechen nicht dem in einem Wohngebiet angestrebten Ruhebedürfnis. Werbeanlagen auf Dachflächen stören die angestrebte homogene Dachlandschaft.

3.3 Stellplätze und Zufahrten

Die Festsetzung zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen entspricht den Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen insbesondere in den Stadtteilen und spiegelt den höheren Stellplatzbedarf der geplanten kleinteiligen Wohnbebauung wider. Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert deren Unterbringung auf den privaten Grundstücksflächen, um die Verkehrsflächen für fließenden Verkehr und Aufenthalt freizuhalten. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz pro Wohnung meist nicht aus. Aufgrund der oben erläuterten verkehrlichen und städtebaulichen Gründe sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen.

3.4 Antennen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu verhindern bzw. zu minimieren, ist im WA pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenanlage zulässig.

3.5 Niederschlagswasser

Das Ingenieurbüro Wald + Corbe wurde von der Stadt Lahr beauftragt, die Auswirkungen der Entwässerung des Baugebietes 2. Teilbebauungsplan ORTSMITTE auf die öffentliche Entwässerung zu untersuchen.

In Ihrer Beurteilung wurden die augenblicklich bekannten, zum Stand Generalentwässerungsplan (GEP) Kuhbach zusätzlich hinzu gekommenen potenziellen Erweiterungsflächen erfasst, welche in den bestehenden Mischwasserkanal einleiten und sich aufgrund der zusätzlichen versiegelten Flächen wiederum auf die Kanalhydraulik und die Schmutzfrachtberechnung von Kuhbach negativ auswirken könnten.

Das hier vorliegende Baugebiet wurde mit einer GRZ von 0,4 und 50 % Überschreitung für Nebenanlagen berücksichtigt. Der Gesamtversiegelungsgrad beträgt folglich 60 %. Das Gebiet des 2. Teilbebauungsplan ORTSMITTE wurde im GEP Kuhbach 2010 bereits Großteils unter der Bezeichnung EG Flurstück 37 mit einer Gesamtfläche von 0,29 ha mit Anschluss an die B415 berücksichtigt.

In seiner Beurteilung kam das Ing.-Büro Wald + Corbe zu dem Ergebnis, dass der Oberflächenabfluss bei Bemessungsregen (Eulermodellregen Typ II für T=3a) Überstau frei im öffentlichen Kanalnetz von Kuhbach abgeleitet werden kann.

Aufgrund des längeren Nachlaufs von nicht behandlungsbedürftigem Regenwasser auf die Kläranlage bei Berücksichtigung von Zisternen mit auf 1 l/s gedrosselter Einleitung ins Mischsystem wurde daher die Direkteinleitung der Oberflächenabflüsse des potenziellen Baugebietes empfohlen, sofern das Baugrundgutachten eine Versickerung von Oberflächenabfluss ausschließt und die Bauwerksnachweise für den RÜ28 erbracht werden. Das Verhältnis ausgetragene Schmutzfracht des tatsächlichen Systems zu ausgetragene Schmutzfracht des FZB beträgt hier 0,56 und beträgt hier genau so viel wie das für den sanierten Prognose-Zustand der Schmutzfrachtberechnung des GEP 2010 Kuhbach.

4. ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird an die in den umgebenden Bestandsstraßen vorhandene technische Infrastruktur angebunden. Innerhalb des Plangebietes ist eine Neuherstellung der technischen Infrastruktur erforderlich.

5. KOSTEN

Abgesehen von den mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Kosten im Rahmen der Bauleitplanung entstehen für die Stadt weitere Kosten für Maßnahmen entlang der Kuhbacher Hauptstraße: Erwerb eines Grundstückstreifens zur Rückverlegung des Gehweges, Anlegen des Gehweges sowie von Längsparkplätzen und Pflanzinseln, Pflanzen von Straßenbäumen. Die Höhe der Kosten ist im weiteren Verfahren noch zu ermitteln.

6. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist folgende Flächen auf:

	Prozent (%)	Fläche (m ²)
Allgemeines Wohngebiet	78,28 %	4.232 m²
Private Grünfläche	16,04 %	867 m²
Öffentliche Verkehrsfläche / Gehweg	5,68 %	307 m²
Bebauungsplangebiet	100,00 %	5.406 m²

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Thomas Thiele
Dipl.-Ing. Freier Architekt, Planverfasser