



## SATZUNG

### über den Bebauungsplan "Sondergebiet Veranstaltungshalle"

und

### über die örtlichen Bauvorschriften zum Gebiet des Bebauungsplans „Sondergebiet Veranstaltungshalle“

Der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim hat am 16.10.2017

- 1) den Bebauungsplan „Sondergebiet Veranstaltungshalle“
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Veranstaltungshalle“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- 1) den Bebauungsplan „Sondergebiet Veranstaltungshalle“
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet Veranstaltungshalle“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

## § 2

### Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
  - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 in der Fassung vom 16.10.2017
  - b) dem textlichen Teil – Bauvorschriften in der Fassung vom 16.10.2017
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
  - a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.10.2017
  - b) den örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 16.10.2017
3. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 16.10.2017  
  
Anlagen zur Begründung:  
Fachbeitrag Schall in der Fassung vom Juli 2017  
Artenschutzfachliches Gutachten in der Fassung vom 02.11.2016

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

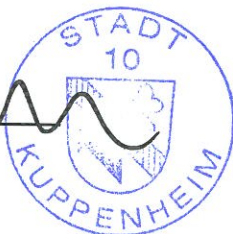
## § 4

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Veranstaltungshalle“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Kuppenheim, 17.10.2017

Karsten Mußler  
Bürgermeister





# Stadt Kuppenheim

## Bebauungsplan „Sondergebiet Veranstaltungshalle“ Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften



Stand: 16. Oktober 2017

# Inhaltsverzeichnis

<b>VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>1</b>
<b>1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>2</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	2
1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	3
1.4 Flächen für Stellplätze .....	4
1.5 Nebenanlagen .....	4
1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	4
1.7 Flächen für die Erhaltung sowie für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	4
1.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes .....	5
1.9 Verkehrsflächen sowie Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	5
<b>2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>6</b>
2.1 Dachgestaltung.....	6
2.2 Gestaltung unbebauter Flächen.....	6
2.3 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten .....	7
2.4 Werbeanlagen .....	7
2.5 Einfriedigungen.....	7
<b>3 HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>8</b>
3.1 Grundwasserschutz .....	8
3.2 Denkmalschutz .....	8
3.3 Bodenschutz .....	8
3.4 Baugrundgutachten .....	9
3.5 Artenschutz.....	9
3.6 Entwässerung, Schmutzwasser, Dachflächenwasser .....	10
3.7 Hochwasserschutz.....	10

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.01.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.02.2017 bis 17.03.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 13.02.2017 bis 17.03.2017
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.08.2017 bis 08.09.2017
Förmliche Beteiligung der Behörden	gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 07.08.2017 bis 08.09.2017
Satzungsbeschluss	gem. § 10 Abs. 1 BauGB am
Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 Abs. 3 BauGB am

# 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

## 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO)

### 1.1.1 Sondergebiet SO „Veranstaltungshalle“

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Veranstaltungshalle für öffentliche und private Veranstaltungen einschließlich eines Festplatzes sowie der dazugehörenden Stellplätze.

Zulässig ist eine Veranstaltungshalle für kulturelle und sonstige Veranstaltungen wie Vereinsfeste, Konzerte, Schulungen, Seminare, Ausstellungen, Messen, Firmenveranstaltungen (z. B. Betriebs- bzw. Weihnachtsfeiern), private Veranstaltungen (z. B. Geburtstage, Hochzeiten).

1.1.2 Zulässig sind alle erforderlichen Nebenräume wie Foyer, Garderobe, Lager- und Abstellräume, Räume für Technik, Umkleieräume, Sanitäreanlagen, Küche, Bühne und sonstige für den Betrieb einer Veranstaltungshalle notwendigen Nebenräume.

1.1.3 Freiflächen zur Nutzung als Festplatz inklusive Kinderspielplatz sind zulässig.

## 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe baulicher Anlagen

**1.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche  
(§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 19 BauNVO)**

Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,6 (siehe Planzeichnung) festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Grundfläche der Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen, dabei darf die zulässige Grundfläche bis zu maximal 0,8 überschritten werden.

**1.2.3 Höhe baulicher Anlagen  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)**

1.2.3.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m gemessen ab der im Plan festgesetzten Bezugspunkte. Die in der Planzeichnung eingetragene Höhe ist die Bezugshöhe in Metern über NN (Normal-Null) für die festgesetzte Gebäudehöhe. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf nach oben um maximal 0,50 m bzw. nach unten um maximal 0,50 m von der festgesetzten Bezugshöhe abweichen, sofern die maximal festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante (Gebäudeoberkante).

1.2.3.2 Untergeordnete Bauteile für Technik (z. B. Lüftung, Kühlung, Technikbrücken, Aufzugsschächte, Antennen etc.) sowie Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.

**1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)**

1.3.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gemäß § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

1.3.3 Der Festplatz inklusive Kinderspielplatz sowie Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3.4 Angrenzend an die Landesstraße L 77 (Murgtalstraße) ist ein Schutzstreifen von 20 m von jeder Bebauung freizuhalten (vgl. § 22 StrG). Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße L 77 entlang des Schutzstreifens sind nicht zulässig.

## **BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN**

Seite 4 von 10

### **1.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

- 1.4.1 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.4.2 Auf festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind Stellplätze nicht zulässig.

### **1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

- 1.5.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind ab einer Grundfläche von jeweils mehr als 40 m<sup>2</sup> nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen, die dem Immissionsschutz dienen (vgl. Ziffer 1.5.2).
- 1.5.2 Nebenanlagen, die dem Immissionsschutz dienen (wie z. B. Lärmschutzmauern) sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.5.3 Technisch erforderliche Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauGB, wie die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zu Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

### **1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 1.6.1 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.6.2 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich solche Lampen zulässig, welche keine Gefahr für Insekten darstellen (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

### **1.7 Flächen für die Erhaltung sowie für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

- 1.7.1 Pro 1.000 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen oder zu erhalten.
- 1.7.2 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes, Strauches oder sonstiger Bepflanzung ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum bzw. Strauch im Geltungsbereich des



Bebauungsplans nachzupflanzen. Es sind heimische standortgerechte Gehölze zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

**1.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zur Klärung der Verträglichkeit der Veranstaltungshalle mit der Umgebung wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro MODUS CONSULT, Karlsruhe durchgeführt.

Wesentlicher Bestandteil dieser Untersuchung war die Ermittlung der Emissionen der Hallennutzung einschließlich Terrasse und Festplatz, die Ermittlung der zugehörigen Parkplatzgeräusche einschließlich An- und Abfahrt sowie die rechnerische Ermittlung der Emissionspegel (Gewerbelärm der vorgesehenen Einrichtung) über die Bildung eines Betriebsmodells (Umsetzung der schallrelevanten Betriebstätigkeiten während des Regelbetriebs sowie der maßgebenden „Maximal-Veranstaltung“ in Schallquellen auf dem Gelände). Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft wurde – sofern es sich nicht um Sportveranstaltungen handelt – die TA Lärm herangezogen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes genehmigungsfähig ist, da im vorliegenden Fall maximal 10 Großveranstaltungen (Worst-Case-Veranstaltungen), die in den Beurteilungszeitraum Nacht hineinreichen, stattfinden und diese somit im Sinne der TA Lärm als „seltene Ereignisse“ zulässig sind. Auch bei einer Regelveranstaltung in der Halle, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld der Veranstaltungshalle an allen Immissionsorten am Tag und während der lautesten Nachstunde eingehalten. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind somit nicht erforderlich.

Auf die schalltechnische Untersuchung, die Bestandteil der Begründung ist, wird verwiesen.

**1.9 Verkehrsflächen sowie Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB)**

**1.9.1 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Von der in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsfläche kann geringfügig abgewichen werden.

### **1.9.2 Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Entsprechend der Planzeichnung werden Teilflächen als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (LR) zugunsten verschiedener Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

### **2.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Als Dachform sind Pult- und Flachdächer bis zu einer Neigung von 12 Grad zulässig.
- 2.1.2 Für Dachdeckung und Dachaufbauten sind keine blendenden oder reflektierenden Materialien zulässig.
- 2.1.3 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (Photovoltaik- bzw. Solaranlagen) sind zulässig.
- 2.1.4 Pult- und Flachdächer sollen extensiv begrünt werden.

### **2.2 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die nicht für die Veranstaltungshalle oder für Stellplätze mit ihren Zufahrten bzw. Terrassen, Wege sowie Fest- und Spielplatz benötigten Flächen sind gemäß den Wertvorstellungen des § 1a BauGB sowie des § 9 LBO gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Kies- oder Schotterflächen sind nur im Bereich der Stellplätze sowie des Festplatzes zulässig.

### **2.3 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Stellplätze sowie ihre Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind zum Beispiel mit Rasenpflaster, Pflasterstein mit Rasenfugen, wasserdurchlässigem Pflaster oder als Schotterrasen auszuführen.

Flächen, die der erhöhten Gefahr der Verschmutzung durch wassergefährdende Stoffe ausgesetzt sind, sind mit wasserundurchlässigen Decken zu befestigen.

### **2.4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

2.4.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Länge von 1/3 der entsprechenden Gebäudelänge, jedoch nur bis zu einer maximalen Einzelgröße von 30 m<sup>2</sup> zulässig. Diese dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2.4.2 Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbeschildern sind nur bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen wie Fahnenmasten oder Pylone dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2.4.3 Im Geltungsbereich sind schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) nicht zulässig.

2.4.4 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.

2.4.5 Werbeanlagen sind innerhalb der Anbaubeschränkungszone der Landesstraße bis 40 m nur am Ort der eigenen Leistung als Hinweisschilder zulässig und nur, sofern sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Bis zu einem Abstand von 20 m sind jegliche Anlagen unzulässig.

### **2.5 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

2.5.1 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

2.5.2 Grundsätzlich sind Einfriedigungen als einfache Holz-, Metall- oder Drahtzäune, Gabionen oder als Hecken aus Laubgehölzen auszuführen.

2.5.3 Sofern Hecken als Einfriedigungen verwendet werden, darf die öffentliche Verkehrsfläche durch den Bewuchs nicht behindert werden.

### **3 HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### **3.1 Grundwasserschutz**

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. §§ 43 und 92 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.

Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drainagen und zugehörige Versickerungsanlagen sind in den Bauplänen darzustellen und nach Herstellung dieser von der Stadtverwaltung abnehmen zu lassen.

#### **3.2 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

#### **3.3 Bodenschutz**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungsmaßnahmen eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

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.

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.

Anlagen zur Nutzung von Erdwärme bedürfen – soweit sie Eingriffe in das Grundwasser erzeugen können (Sondentechnik) – der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist in einem solchen Fall rechtzeitig beim Landratsamt Rastatt – Umweltamt – zu beantragen. Mit dem Bau darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Egetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

### **3.4 Baugrundgutachten**

Die Stadt Kuppenheim hat ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst:

Die Veranstaltungshalle liegt in einem Schwemmfächer am Ausgang des Murgtals. In der geologischen Karte sind hier ungegliederte Auensedimente angegeben. Aus den Bohr- und Rammprofilen lässt sich folgender Untergrunderbau ableiten:

Im Parkplatzbereich:

- bis 0,3 - 0,7 m: Auffüllung aus Kies und Sand, mitteldicht

Nur im westlichen Bereich:

- bis 1,1 - 1,4 m: Schluff, sandig bis stark sandig, steif

Darunter in allen Bohrungen:

- bis 9,6 - 9,8 m bzw. bis Bohrende: Pleistozäne Gemische aus Sand, Grobkies, feinnittelkiesig und Steinen in wechselnden Anteilen, oben locker bis mitteldicht, ab 4,0 m (westlicher Bereich) bzw. ab ca. 6,3/6,8 (östlicher Bereich) dicht bis sehr dicht gelagert

Das Gebäude liegt in der Erdbebenzone 1 nach DIN EN 1998-1 NA (1/2011).

### **3.5 Artenschutz**

Bäume und sonstige Gehölze sind in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zu roden.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Artenschutzvorgaben der FFH-Richtlinie und der EU-Vogelschutzrichtlinie wurde die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens in Auftrag gegeben. Ziel dieses Gutachtens war die artenschutzrechtliche Prüfung des Planvorhabens sowie die Formulierung ggf. notwendiger Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen,



um die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu verhindern.

Auf die artenschutzrechtliche Prüfung vom 02.11.2016 als Bestandteil der Begründung wird verwiesen.

### **3.6 Entwässerung, Schmutzwasser, Dachflächenwasser**

3.6.1 Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Die an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Entwässerungssysteme wie auch der Wasserspiegel des Gewerbekanals liegen relativ niedrig, bezogen auf das bestehende Gelände im Plangebiet. Die Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. die Höhe aller zu entwässernden Anlagen wird so festgesetzt, dass eine schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlag- und Schmutzwassers in das entsprechende System erfolgen kann. Diese festgesetzte Höhe liegt ca. 1 m bis ca. 1,5 m über dem bestehenden Gelände. Eine Versickerung von Regenwasser wird angestrebt.

3.6.2 Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation.

3.6.3 Das anfallende Regenwasser aus den Dachflächen und aus Bereichen mit unbelasteten Oberflächen kann in den Vorfluter (Gewerbekanal) eingeleitet werden.

### **3.7 Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) zum Teil in einem HQ<sub>extrem</sub>-Gebiet. Bei extremen Hochwasser können demnach Überschwemmungen auftreten. Solche Extremereignisse treten im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auf. Gebäude sind dennoch hochwasserangepasst zu planen und zu bauen.

---

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung des Schul-, Sport- und Freizeitzentrum Wörtel, Großau – westlicher Teil“ vom außer Kraft.

Kuppenheim, 17.10.2017

Karsten Müller  
Bürgermeister





# Stadt Kuppenheim

## Bebauungsplan „Sondergebiet Veranstaltungshalle“ Begründung



Stand: 16. Oktober 2017

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2.	Lage des Plangebietes und städtebauliche Ausgangssituation.....	2
2.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	2
2.2	Bestandsbeschreibung und aktuelle Nutzung.....	4
2.3	Standort- und Planungsalternativen .....	6
2.4	Schutzgebiete .....	6
3.	Städtebauliches Konzept, Nutzungskonzept.....	7
4.	Vorbereitende Bauleitplanung .....	8
4.1	Übergeordnete Planungen .....	8
4.2	Flächennutzungsplan .....	8
5.	Begründung der planerischen Festsetzungen .....	10
5.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	10
5.2	Zweckbestimmung .....	10
5.3	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.4	Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.4.1	Grundflächenzahl .....	10
5.4.2	Höhe der baulichen Anlage .....	11
5.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
5.6	Stellplätze .....	11
5.7	Grünordnerische Maßnahmen.....	11
5.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	12
5.9	Örtliche Bauvorschriften .....	12
5.9.1	Dachgestaltung .....	12
5.9.2	Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen .....	12
5.9.3	Werbeanlagen.....	12
6.	Immissionsschutz, schalltechnische Untersuchung .....	13
8.	Verkehr, Erschließung.....	15
9.	Ver- und Entsorgung .....	16
10.	Bodenordnende Maßnahmen.....	16
11.	Kosten.....	16
12.	Städtebauliche Daten .....	17



## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Bereits seit vielen Jahren besteht in Kuppenheim sowohl der Wunsch als auch der Bedarf nach einer neuen Veranstaltungshalle. Die bestehende – bereits im Jahr 1924/1925 erbaute und seit diesem Zeitpunkt intensiv genutzte – „Wörtelhalle“ ist zwischenzeitlich sehr sanierungsbedürftig und entspricht längst nicht mehr den heutigen Anforderungen sowohl in funktionaler als auch in energetischer Hinsicht. Eine Sanierung bzw. Modernisierung der Wörtelhalle kommt aufgrund der räumlich ungünstigen Lage und der enormen Kosten nicht in Betracht. Die Nähe der unmittelbar an die Wörtelhalle angrenzenden Wohnbebauung sowie die damit verbundene Stellplatzsituation führten in der Vergangenheit oftmals zu erheblichen Problemen. Aus diesem Grund, soll die neue Veranstaltungshalle an einem neuen Standort realisiert werden.

Dieser neue Standort der Veranstaltungshalle befindet sich an der Badstraße, unmittelbar angrenzend an die Freiflächen des Familienbades Cuppamare. Die Halle soll als Veranstaltungshalle konzipiert werden, die für vielfältige Veranstaltungen wie Konzerte, Sitzungen, Feste (von Vereinen, Privatpersonen, Unternehmen), Empfänge, Schulungen, Ausstellungen und Messen genutzt werden kann. Sportveranstaltungen mit Ausnahme von Tanz und Gymnastik sollen in der Halle nicht stattfinden.

Um möglichst viele attraktive Lösungsansätze für den Neubau der Veranstaltungshalle zu erhalten, hat sich der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim schon frühzeitig für die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes entschieden. Mit einer Bedarfsumfrage bei den örtlichen Vereinen wurde Anfang des Jahres 2014 das Projekt „Veranstaltungshalle“ offiziell gestartet. Die Feststellung des konkreten Bedarfs, der aktuellen Anforderungen sowie der benötigten Größenordnung waren wichtige Ausgangspunkte bei der Planung eines solch großen und bedeutenden Projekts für die Stadt Kuppenheim.

Im Oktober 2015 wurde der Wettbewerb offiziell ausgeschrieben. Insgesamt gab es 261 Bewerbungen für die Teilnahme am Wettbewerb zum Neubau der Veranstaltungshalle. Am Ende haben 23 Architekturbüros Ihre Arbeiten abgegeben. Bei der im Februar 2016 stattgefundenen Preisgerichtssitzung wurde über die eingegangenen Arbeiten entschieden und die Preisträger festgelegt. Nach

umfangreicher Prüfung der ersten drei Wettbewerbsarbeiten hat sich der Gemeinderat entschieden, den Entwurf des ersten Preisträgers weiter zu vertiefen.

Nach aktuellem Planungsstand ist eine Veranstaltungshalle mit einer Breite von ca. 34 Metern und einer Länge von ca. 51 Metern geplant. Der Saal soll Platz für insgesamt 450 Personen (bei Reihenbestuhlung) bieten.

Der bestehende Bebauungsplan „Wörtel, Großau – Änderung und Erweiterung (westlicher Teil)“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 12.06.1978 sieht ein entsprechendes Baufenster für eine Veranstaltungshalle zwar im Westen des Plangebietes vor, nicht jedoch im Osten. Ein Teil des bestehenden Bebauungsplans (westlich der Badstraße) wurde bereits im Jahr 2002 überplant und setzt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit der Veranstaltungshalle am neuen Standort zu schaffen, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher den bisher geltenden Bebauungsplan für diesen Bereich außer Kraft setzen soll. Der Bebauungsplan soll ein Sondergebiet „Veranstaltungshalle“ festsetzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Veranstaltungshalle“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, dessen anrechenbare Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, sodass die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gegeben sind. Ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich. Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB wird aufgrund des städtebaulich bedeutsamen Projekts durchführt.

## **2. Lage des Plangebietes und städtebauliche Ausgangssituation**

### **2.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Das Plangebiet umfasst insbesondere das Flurstück Nr. 2804/4 der Gemarkung Kuppenheim mit einer Gesamtfläche von 20.396 m<sup>2</sup> einschließlich der vorhandenen Straßenverkehrsfläche (Badstraße).

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 3 von 17

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Kuppenheim an der Landesstraße L 77 (Murgtalstraße), die südlich des Geltungsbereichs verläuft. Im Westen und Norden wird der Geltungsbereich von der Badstraße mit der Zufahrt zum Familienbad Cuppamare bzw. dem Gewerbekanal begrenzt, im Osten schließen die Freianlagen des Cuppamare an.

Nördlich des Gewerbekanals sind einzelne Gewerbebetriebe angesiedelt. An die Wörtelstraße im Norden schließt sich eine weitreichende Wohnbebauung an. Im Norden bzw. Nordwesten des Geltungsbereichs befinden sich das Schulzentrum mit der Werner-von-Siemens-Realschule, der Sporthalle sowie Tennisplätze.

Südlich des Geltungsbereichs befinden sich ein weiterer Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriemarkt sowie ein Kindergarten. Dahinterliegend befinden sich Wohngebäude. Das Gebiet westlich der Straße „Im Siegen“ ist ebenso von Wohnbebauung geprägt.

Im Westen grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Bebauungsplan „Wörtel, Großau (westlicher Teil) – 2. Änderung“) an. Hier befinden sich ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt.

Der Bahnhof Kuppenheim ist bei einer Entfernung von ca. 1,2 km (ca. 15 Gehminuten) für Besucher der Veranstaltungshalle noch relativ gut erreichbar.

### Übersichtsplan



## **2.2 Bestandsbeschreibung und aktuelle Nutzung**

Ein Großteil des Geltungsbereichs (ca. 16.700 m<sup>2</sup>) wird momentan als unbefestigter Parkplatz für das Familienbad Cuppamare genutzt. Der östliche Teilbereich des Geltungsbereichs (ca. 3.700 m<sup>2</sup>) dient dem Cuppamare in der Freibadsaison als Liegefläche. Weiterhin ist die Badstraße als Erschließungsstraße mit einer Fläche von ca. 2.875 m<sup>2</sup> (inklusive Gehwegflächen) vorhanden.

### Bestandssituation aus Richtung L 77 (Murgtalstraße)



**BEGRÜNDUNG**



Bestandssituation aus Richtung Badstraße



### **2.3 Standort- und Planungsalternativen**

Im Rahmen der Vorbereitung des Realisierungswettbewerbs wurde intensiv über die Lage der neuen Veranstaltungshalle diskutiert. Ein Neubau am bestehenden Standort in der Adlerstraße kommt aufgrund der immer wiederkehrenden Probleme bei Veranstaltungen (Stellplatzsituation, Lärmbelastigungen im direkt angrenzenden Wohngebiet) nicht in Betracht.

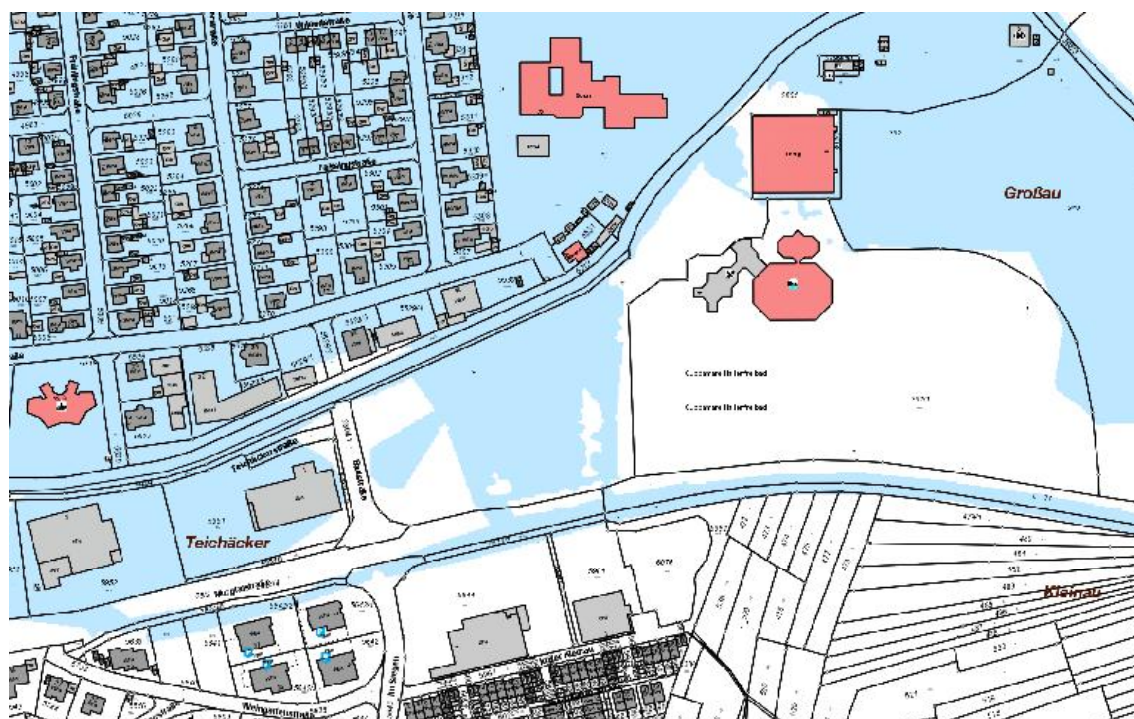
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2015 des Nachbarschaftsverbandes Bischweier-Kuppenheim stellt im Bereich der Murgtal- und Badstraße eine Sonderbaufläche für Kultur sowie eine Parkplatzfläche dar. Dieser Bereich wurde bereits vor vielen Jahren als Areal für eine neue Veranstaltungshalle festgelegt.

Um die funktionalen Synergien eines gemeinsamen Standorts (Veranstaltungshalle und Familienbad Cuppamare) – insbesondere im Hinblick auf den Außenbereich – sinnvoll nutzen zu können, ist das Baufenster für die Veranstaltungshalle daher im Nordosten des Geltungsbereichs in Richtung des Cuppamare vorgesehen.

### **2.4 Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte (HWGK) zum Teil in einem HQ<sub>extrem</sub>-Gebiet. Das Baufenster für das Gebäude tangiert diesen Bereich in geringem Maße. Bei extremen Hochwasserereignissen können demnach Überschwemmungen im östlichen Teil des Geltungsbereichs - auf der Parkplatzfläche - von bis zu 40 cm Tiefe - abhängig von der Topografie des Geländes - auftreten. Der maximale Wasserspiegel liegt bei rund 127,55 m über NN. Solche Extremereignisse treten im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auf.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Überflutungsfläche, welche bei einem extremen Hochwasser betroffen sein können.



### **3. Städtebauliches Konzept, Nutzungskonzept**

Die Fläche wird momentan zum Großteil (ca. 16.700 m<sup>2</sup>) als Parkplatz und zum kleineren Teil (ca. 3.700 m<sup>2</sup>) in der Freibadsaison als Liegefläche für das Familienbad Cuppamare genutzt. Der Parkplatz soll weiterhin als solcher genutzt werden und in Richtung Westen hin zur Badstraße um ca. weitere 117 Parkplätze erweitert werden, welche zum Teil durch den Bau der Veranstaltungshalle im Nordosten des Geltungsbereichs zukünftig wegfallen werden.

Das Baufenster für die neue Veranstaltungshalle ist im Nordosten des Geltungsbereichs vorgesehen. Neben einem Saal mit einer Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup>, sind die für eine Veranstaltungshalle erforderlichen Nebenräume vorgesehen. Dazu gehören insbesondere Foyer, Garderobe, Lager- bzw. Abstellräume, Räume für Technik, Umkleieräume, Sanitäreanlagen sowie Küchen- und Bühnenbereich. Im Außenbereich soll ein Festplatz inklusive eines Kinderspielplatzes für Veranstaltungen im Sommer zur Verfügung stehen.

Die Veranstaltungshalle soll insbesondere für kulturelle und sonstige Veranstaltungen wie Vereinsfeste, Konzerte, Schulungen, Seminare, Ausstellungen, Messen,

Firmenveranstaltungen (z. B. Betriebs- bzw. Weihnachtsfeiern) sowie für private Veranstaltungen (z. B. Geburtstage, Hochzeiten) zur Verfügung stehen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Werner-von-Siemens-Realschule (Entfernung ca. 100 m) soll es außerdem möglich sein, einen Mensabetrieb einzurichten, um flexibel auf die künftigen Anforderungen in der Schulbetreuung reagieren zu können.

Gemäß dem Anhang der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) sind für Versammlungsstätten (in diese Kategorie wird die Veranstaltungshalle eingeordnet) 1 Stellplatz je 4 bis 8 Besucherplätze nachzuweisen. Nach Abstimmung mit der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Rastatt kann hier der Mittelwert, also 1 Stellplatz je 6 Besucherplätze, angesetzt werden. Ausgehend von 1.000 Besucherplätzen entspricht dies 167 notwendigen Stellplätzen. Hinzukommen die notwendigen Stellplätze für das Familienbad Cuppamare. Nach der Baugenehmigung für das Hallenfreibad Cuppamare vom 24.09.1976 sind 200 Stellplätze herzustellen. Damit ist für die Veranstaltungshalle und das Cuppamare eine erforderliche Stellplatzanzahl von insgesamt 367 vorzuweisen.

#### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

##### **4.1 Übergeordnete Planungen**

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 (Regionalverband Mittlerer Oberrhein, rechtskräftig seit Februar 2003) weist die Stadt Kuppenheim als „Kleinzentrum“ aus. Kleinzentren sind so zu sichern und auszubauen, dass die Deckung des Grundbedarfs ihrer Nahbereiche gewährleistet ist.

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Veranstaltungshalle“ lässt sich daher im Einklang mit den Vorgaben des Regionalplans entwickeln und entspricht den regionalplanerischen Zielen.

##### **4.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2015 des Nachbarschaftsverbandes Bischweier-Kuppenheim im Westen als Sonderbaufläche

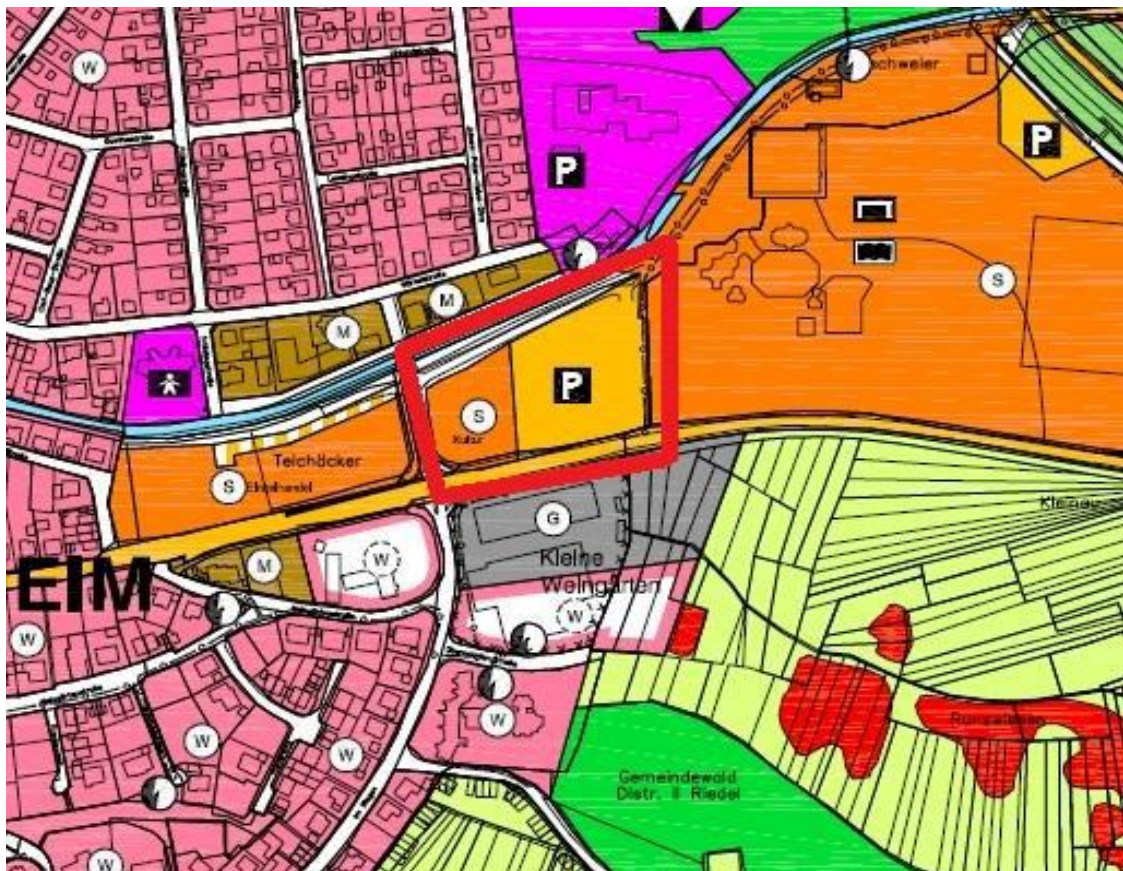


## BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 17

für Kultur sowie im Osten als Parkplatzfläche dargestellt. Demnach weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans in dem Sinne ab, dass im Nordosten die Sonderbaufläche und im Westen bzw. Südwesten die Parkplatzfläche vorgesehen ist.

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2015 des Nachbarschaftsverbandes Bischweier-Kuppenheim.



Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, sodass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Ein separates Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

## **5. Begründung der planerischen Festsetzungen**

### **5.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

### **5.2 Zweckbestimmung**

Das Sondergebiet „Veranstaltungshalle“ dient der Unterbringung einer Veranstaltungshalle für kulturelle und sonstige Veranstaltungen sowie der dazugehörigen Stellplätze für die Veranstaltungshalle und das Cuppamare.

### **5.3 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als „Sondergebiet Veranstaltungshalle“ festgesetzt. Dieses Sondergebiet unterscheidet sich wesentlich von einem der Plangebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO, insbesondere lässt sich die angestrebte Nutzung als Veranstaltungshalle einschließlich der zugehörigen Nebenräume weder über ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) noch über ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) umsetzen.

### **5.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe. Damit erfüllt der Bebauungsplan neben der Art der baulichen Nutzung die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

#### **5.4.1 Grundflächenzahl**

Die maximal überbaubare Fläche im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben wird über die Grundflächenzahl definiert. Diese wird entsprechend auf 0,6 festgesetzt und bleibt damit unterhalb der in der BauNVO für Sondergebiete vorgegebenen Obergrenze.

#### **5.4.2 Höhe der baulichen Anlage**

Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend dem Bedarf und den notwendigen Erfordernissen für ein solches Gebäude auf 137,55 m über NN (Normal-Null) festgesetzt. Diese beträgt 10,00 m ab Oberkante des Geländes und wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante (Gebäudeobergrenze). Im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe wird als unterer Bezugspunkt die Erdgeschossfußbodenhöhe über NN auf 127,55 m festgesetzt. Um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, darf von dieser Höhe um maximal 0,50 m bzw. nach oben und um maximal 0,50 m nach unten abgewichen werden.

Die Veranstaltungshalle fügt sich somit gut in die vorhandene Struktur ein und bildet eine harmonische Ortseinfahrt.

#### **5.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Veranstaltungshalle mit Terrasse wird ein Baufenster mit einer Fläche von insgesamt 1.751 m<sup>2</sup> festgesetzt. Das in der Planzeichnung dargestellte Baufenster enthält einen gewissen Spielraum hinsichtlich der überbaubaren Fläche.

Die Gebäudelänge der Veranstaltungshalle wird mehr als 50 m betragen, sodass eine abweichende Bauweise festgesetzt wird.

#### **5.6 Stellplätze**

Bei der Anordnung der Stellplätze soll eine größtmögliche Flexibilität offengehalten werden. Es soll gewährleistet sein, dass eine möglichst hohe Zahl an Stellplätzen auf der Fläche realisiert werden kann. Daher sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme der festgesetzten öffentlichen Grünflächen zulässig. Die Anbaubeschränkung an die Landesstraße L 77 nach § 22 StrG gilt auf Antrag nicht für die Anordnung von Stellplätzen.

#### **5.7 Grünordnerische Maßnahmen**

Zur Eingrünung und Abschirmung der Veranstaltungshalle zur Landesstraße hin werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Der vorhandene Bestand an Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, welcher nicht überplant wird, soll möglichst geschützt und erhalten bleiben.

Wesentliche Ziele sind dabei die bestehende Grünstruktur zu sichern, prägende und wertvolle Gehölze zu erhalten sowie Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

## **5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung der über das Grundstück verlaufenden Leitungen werden Leitungsrechte zugunsten verschiedener Träger der Ver- und Entsorgung planzeichnerisch festgesetzt.

Dies betrifft insbesondere die durch das Plangebiet verlaufenden Abwasserleitungen des Abwasserverbandes Murg, die Gas-, Wasser- und Stromleitungen (20 kV-Leitung) der eneREGIO GmbH sowie Steuer- und Datenkabel und Schutzrohr der Stadtwerke Gaggenau.

## **5.9 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.9.1 Dachgestaltung**

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (Photovoltaik- bzw. Solaranlagen) sind insbesondere im Hinblick auf den Klimaschutz zulässig. Ein positiver Beitrag zum Klimaschutz wird ebenso durch die Möglichkeit der extensiven Dachbegrünung geleistet.

### **5.9.2 Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen**

Um die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken, sind die nicht für die Veranstaltungshalle oder für Stellplätze mit ihren Zufahrten bzw. Terrassen, Wege sowie Fest- und Spielplatz benötigten Flächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

### **5.9.3 Werbeanlagen**

Bei einer Nutzung als Veranstaltungshalle müssen ausreichend Möglichkeiten bestehen, bevorstehende Veranstaltungen öffentlich anzukündigen. Demnach sind

Werbeanlagen im Plangebiet zulässig. Zur Vermeidung einer negativen städtebaulichen Wirkung durch Werbeanlagen sollen diese allerdings begrenzt werden.

Zur Wahrung der Gestaltqualität und zur Vermeidung einer Dominanz der Werbeanlagen, darf die Höhe der Werbeanlagen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

## **6. Immissionsschutz, schalltechnische Untersuchung**

Zur Klärung der Verträglichkeit der Veranstaltungshalle mit der Umgebung wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro MODUS CONSULT, Karlsruhe durchgeführt.

Wesentlicher Bestandteil dieser Untersuchung war die Ermittlung der Emissionen der Hallennutzung einschließlich Terrasse und Festplatz, die Ermittlung der zugehörigen Parkplatzgeräusche einschließlich An- und Abfahrt sowie die rechnerische Ermittlung der Emissionspegel (Gewerbelärm der vorgesehenen Einrichtung) über die Bildung eines Betriebsmodells (Umsetzung der schallrelevanten Betriebstätigkeiten während des Regelbetriebs sowie der maßgebenden „Maximal-Veranstaltung“ in Schallquellen auf dem Gelände). Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft wurde – sofern es sich nicht um Sportveranstaltungen handelt – die TA Lärm herangezogen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes genehmigungsfähig ist, da im vorliegenden Fall maximal 10 Großveranstaltungen (Worst-Case-Veranstaltungen), die in den Beurteilungszeitraum Nacht hineinreichen, stattfinden und diese somit im Sinne der TA Lärm als „seltene Ereignisse“ zulässig sind. Auch bei einer Regelveranstaltung in der Halle, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld der Veranstaltungshalle an allen Immissionsorten am Tag und während der lautesten Nachstunde eingehalten. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind somit nicht erforderlich.

Die Ergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung und deren Bewertung sind in einem Bericht zusammengefasst. Dieser ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt.

## **7. Umweltbelange, artenschutzrechtliches Gutachten**

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Artenschutzvorgaben der FFH-Richtlinie und der EU-Vogelschutzrichtlinie wurde die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens in Auftrag gegeben. Ziel dieses Gutachtens war die artenschutzrechtliche Prüfung des Planvorhabens sowie die Formulierung ggf. notwendiger Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen, um die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu verhindern.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Büro faktorgrün, Freiburg erstellt und sollte insbesondere auf das Vorkommen von streng geschützten Vogelarten, Fledermäusen sowie Zauneidechsen eingehen. Die Ergebnisse der Prüfung sind in einem Bericht zusammengefasst. Dieser ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchung kurz zusammengefasst:

### Europäische Vogelarten

Entsprechend der Gebietsstruktur und Nutzung sowie der Habitatansprüche potenziell vorkommender planungsrelevanter Vogelarten kann aufgrund fehlender wiederholt genutzter natürlicher Neststandorte, insbesondere Horste von Greifvögeln oder Eulen sowie Schwalbennester, ein Brutvorkommen planungsrelevanter Brutvogelarten ausgeschlossen werden.

Neben den planungsrelevanten Vogelarten sind Bruten von sogenannten „Allerweltsvogelarten“ (wie z. B. Amsel), welche vorwiegend allgemein verbreitet, anspruchslos und anpassungsfähig sind, im Vorhabenbereich sowie im nahen Umfeld zu erwarten.

### Fledermäuse

Das Plangebiet weist die Funktion eines Jagdhabitats auf, allerdings von untergeordneter Bedeutung, da im nahen und weiten Umfeld weitaus bessere Strukturen vorhanden sind (z. B. entlang des Gewerbekanals). Essenzielle Nahrungshabitate für Fledermäuse sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich zwei Höhlenbäume, die potenzielle Quartiere (Sommer- und Winterquartier) für verschiedene Fledermausarten bieten. Demnach kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Quartiere von Fledermäusen genutzt werden. Um eine Tötung von Individuen zu vermeiden, muss die Fällung der Bäume außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse erfolgen. Außerdem muss im Oktober (Zeitpunkt Bezug Winterquartier) eine Untersuchung der Höhlen mittels Endoskop erfolgen.

### Reptilien

Aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet und nahem Umfeld kann ein Vorkommen von Reptilien des Anhangs IV FFH-Richtlinie (hier: Zauneidechse) nicht ausgeschlossen werden. Angesichts dieser Ersteinschätzung erfolgte an drei Terminen eine Erfassung der Zauneidechse in den für die Art relevanten Habitatstrukturen. Im Rahmen der drei Begehungen erfolgten keine Nachweise von Individuen. Ein Vorkommen der anderen Reptilienarten des Anhangs IV FFH-RL kann aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Aufgrund dieser Ergebnisse sowie fehlender Nachweise anderer Arten und nach gutachterlicher Einschätzung kann ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bezüglich der Zauneidechse ausgeschlossen werden.

## **8. Verkehr, Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert. Das Plangebiet wird von der Landesstraße L 77 (Murgtalstraße) aus über die Badstraße erschlossen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen der Veranstaltungshalle bzw. des Familienbads Cuppamare erfolgt wie bisher über die Badstraße als Stichstraße. Die Stichstraße endet im Bereich des bestehenden Parkplatzes mit einer Wendeschleife. Der Vorplatz zum Eingang des Cuppamare sowie die nördlich angrenzende Sporthalle sind fußläufig bzw. über eine durch Schranke abgesperrte Notzufahrt für Anlieferung bzw. Feuerwehr an Zufahrt und Parkplatz angebunden.

**9. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist sichergestellt durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

Die Beseitigung des Abwassers ist durch den Anschluss an das modifizierte Trennsystem sichergestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen soll in den Vorfluter (Gewerbekanal) eingeleitet werden. Auf den unbefestigten Frei- und Grünflächen kann das anfallende Regenwasser versickern.

**10. Bodenordnende Maßnahmen**

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne des BauGB erforderlich.

**11. Kosten**

Die Kosten für die Veranstaltungshalle, die Außenanlage sowie für die Anlegung der Grünflächen trägt die Stadt Kuppenheim. Die Mittel werden in die Haushalte der Jahre 2016 ff. jeweils eingestellt.



**BEGRÜNDUNG**



**12. Städtebauliche Daten**

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	20.396 m <sup>2</sup>
davon:	
• Sondergebiet	14.437 m <sup>2</sup>
davon Baufenster:	1.751 m <sup>2</sup>
• öffentliche Grünfläche	3.229 m <sup>2</sup>
• Verkehrsfläche einschließlich Gehweg	2.730 m <sup>2</sup>

Stadt Kuppenheim, 17.10.2017

  
Karsten Musler  
Bürgermeister

