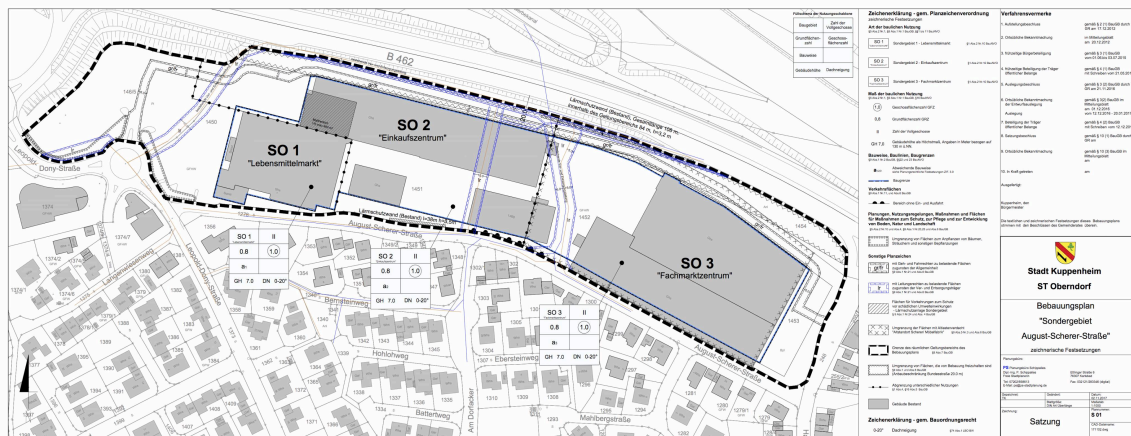




Stadt Kuppenheim,
Stadtteil Oberndorf

BEBAUUNGSPLAN

„Sondergebiet August-Scherer-Straße“ mit Umweltbericht



FASSUNG VOM 02.11.2017

bestehend aus:

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Hinweise

Beigefügt sind:

Begründung mit integriertem Umweltbericht und Anhang:

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 UVPG

Anlagen zur Begründung:

Schalltechnische Untersuchung vom 12.03.2015

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vom September 2016



SATZUNG

über den Bebauungsplan "Sondergebiet August-Scherer-Straße"

und

über die örtlichen Bauvorschriften zum Gebiet des Bebauungsplans
„Sondergebiet August-Scherer-Straße“

Der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim hat am 20.11.2017

- 1) den Bebauungsplan „Sondergebiet August-Scherer-Straße“
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet August-Scherer-Straße“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) in der Fassung vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- 1) den Bebauungsplan „Sondergebiet August-Scherer-Straße“
- 2) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Sondergebiet August-Scherer-Straße“

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 1:1.000 | in der Fassung vom 02.11.2017 |
| b) dem textlichen Teil | in der Fassung vom 02.11.2017 |

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus

- | | |
|---|-------------------------------|
| a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil
zum Bebauungsplan | in der Fassung vom 02.11.2017 |
| b) den örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) | in der Fassung vom 02.11.2017 |

3. Beigefügt ist die Begründung mit integriertem Umweltbericht und Anhang: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 UVPG

in der Fassung vom 02.11.2017

Anlagen zur Begründung:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| • Schalltechnische Untersuchung vom Büro Obermeyer Planen + Beraten GmbH, München | in der Fassung vom 12.03.2015 |
| • Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kuppenheim vom Büro Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg | in der Fassung vom September 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 August-Scherer-Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Kuppenheim, 21.11.2017

Karsten Müßler
Bürgermeister



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. S. 1722).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt berichtigt durch Gesetz vom 28.10.2015 (GBl. S. 870) m.W.v. 01.12.2015.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) i.d.F. vom 22.7.2011 (BGBl. I. S. 1509).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet SO 1 „Lebensmittelmarkt“ gemäß § 11 BauNVO

1.1.1 Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Reformwaren und mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.000 m² mit folgender Ergänzung:

- Zentrenrelevante branchentypische Randsortimente sind (innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche) nur bis zu maximal 15 % der Verkaufsfläche zulässig.

Maßgeblich ist die Kuppenheimer Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der Ziffer 1.4

1.1.2 Zulässig sind innerhalb der in Ziffer 1.1.1 festgesetzten Gesamtverkaufsfläche Betriebe mit einer für ihre örtlich beschränkte Funktion typischen Verkaufsfläche von jeweils max. 150 m² (zuzüglich Verzehr- und Sitzplatzflächen) wie Kioske, Backshops, Feinkost, Imbisse und sonstige Einrichtungen, die Speisen und Getränke zum sofortigen Verzehr anbieten bis zu einer gesamten Verkaufsfläche von 600 m² sowie eine Toto-Lotto-Annahmestelle.

1.1.3 Zulässig sind dem Lebensmittelmarkt zugeordnete Betriebs-, Lager-, Zufahrts- und Stellplatzflächen.

1.2 Sondergebiet SO 2 „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 BauNVO

1.2.1 Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 5.900 m². Für zentrenrelevante Sortimente gilt folgende Einschränkung:

- Bekleidung (incl. Sportbekleidung, Baby- / Kinderbekleidung), Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren / Sportgeräte (mit Ausnahme von Sportgroßgeräten) in der Summe max. 1.500 m² Verkaufsfläche
- Elektroartikel (Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsgeräte, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele) in der Summe max. 1.500 m² Verkaufsfläche
- Drogeriewaren max. 800 m² Verkaufsfläche

Abweichend von Satz 1 sind folgende zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, mit Ausnahme von Aktionswaren im Bereich der Mall mit einer Verkaufsfläche von max. 480 m² (Lage siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung)
- Apothekerwaren
- Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, mit Ausnahme der im Bestand vorhandenen Verkaufsfläche von max. 20 m².

Maßgeblich ist die Kuppenheimer Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und der nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Ziffer 1.4

1.2.2 Zulässig sind innerhalb der in Ziffer 1.2.1 festgesetzten Gesamtverkaufsfläche Betriebe mit einer für ihre örtlich beschränkte Funktion typischen Verkaufsfläche von jeweils max. 150 m² (zuzüglich Verzehr- und Sitzplatzflächen) wie Kioske, Backshops, Feinkost, Imbisse und sonstige Einrichtungen, die Speisen und Getränke zum sofortigen Verzehr anbieten bis zu einer gesamten Verkaufsfläche von 600 m².

1.2.3 Zulässig sind ergänzende Dienstleistungsbetriebe wie Schlüsseldienst, Express-Schuhmacher, Lotto-Toto-Annahmestelle, Bankfiliale, Bankautomat, Reisebüro, Reinigung u.ä. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (wie Spielhallen, Wettbüros, usw.)

1.2.4 Zulässig sind dem Einkaufszentrum zugeordnete Betriebs-, Lager-, Zufahrts- und Stellplatzflächen und Lagergebäude.

1.3 Sondergebiet SO 3 „Fachmarktzentrum“ gemäß § 11 BauNVO

1.3.1 Zulässig ist ein Fachmarktzentrum mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 9.000 m². Es gilt folgende Einschränkung:

- zentrenrelevante branchentypische Randsortimente sind nur bis maximal 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² je Markt zulässig.

Maßgeblich ist die Kuppenheimer Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und der nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Ziffer 1.4

- 1.3.2 Innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche sind ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von max. 2.800 m² zulässig. Es gelten die in Ziffer 1.2.1 festgesetzten Einschränkungen und Ausschlüsse. Voraussetzung für die Zulassung ist, dass durch Baulast gesichert ist, dass die Genehmigung und/oder der weitere Betrieb in dem Umfang im SO 2 ausgeschlossen wird, in dem eine Zulassung im SO 3 erfolgt.

Maßgeblich ist die Kuppenheimer Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und der nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Ziffer 1.4

- 1.3.3 Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer gesamten Geschossfläche von 1.200 m².
- 1.3.4 Ausnahmsweise zulässig sind
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Hotels
 - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.3.5 Zulässig sind dem Fachmarktzentrum und den in Ziffer 1.3.3 und 1.3.4 genannten Nutzungen zugeordnete Betriebs-, Lager, Zufahrts- und Stellplatzflächen und Lagergebäude.

1.4 Kuppenheimer Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren
- Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren
- Schnittblumen
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung, Baby- / Kinderbekleidung), Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren
- Sportgeräte (mit Ausnahme von Sportgroßgeräten)
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsgeräte
- Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele
- Haushaltswaren (GPK (Glas, Porzellan, Keramik), Geschenkartikel)
- Antiquitäten, Kunst, Galerie
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Optik, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien

zusätzlich auch nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerieware
- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Zeitschriften, Schreibwaren

(Liste ist abschließend)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebewesen
 - Elektrogroßgeräte (Weiße Ware), Elektroinstallation, Leuchten
 - Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanität-/Badeinrichtung, Matratzen
 - Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
 - Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten, Farben, Lacke
 - Autozubehör
 - Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder, Tauchzubehör)
 - Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse
 -
- (Liste ist nicht abschließend)

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse.

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl: Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe: Die zulässige Gebäudehöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt das Maß von 130 m ü.NN. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Gebäudeattika.

Im SO 3 darf auf einer Grundfläche von 200 m² eine Gebäudehöhe von 16 m errichtet werden.

In den Sondergebieten dürfen technische Aufbauten (z.B. Aufzugschächte, Entlüftungsanlagen, Fotovoltaikanlagen usw.) die festgesetzte Gebäudehöhe auf maximal 20 % der Dachfläche um bis zu 2,0 m überschreiten.

2.3 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB u. § 22 und 23 BauNVO)

Für alle Sondergebiete gilt die abweichende Bauweise. Es sind Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von bis zu 170 m zulässig.

Darüber hinaus gilt:

In der abweichenden Bauweise a₁ im SO 1: Grenzbebauung zu Grundstück Flst.-Nr. 1451 auf eine Länge von max. 81 m, gemessen ab der östlichen Grundstücksgrenze.

In der abweichenden Bauweise a₂ im SO 2: Grenzbebauung zu Grundstück Flst.-Nr. 1450 auf eine Länge von max. 40 m, gemessen ab der Ecke der östlichen Grundstücksgrenze zwischen Flst.-Nr. 1450 zu 1451.

In der abweichenden Bauweise a₃ im SO 3: Grenzbebauung zu Grundstück Flst.-Nr.1453 auf die gesamte Länge.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung vorgegeben.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig für Bauteile, wenn sie nicht mehr als 20,0 m lang sind und nicht mehr 1,5 m hervortreten.

4.0 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Entlang der August-Scherer-Straße sind zwischen dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und der Baugrenze keine Stellplätze zulässig. Auf den übrigen Baugrundstücken sind Stellplätze allgemein zulässig, außer im Bereich der festgesetzten Pflanzflächen. Ziffer 9.1 ist zu beachten.

4.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (z.B. Einhausungen für Einkaufswagen, Fahrradabstellplätze, usw.), die dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen und die der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen, sind auf den Baugrundstücken zulässig, außer im Bereich der festgesetzten Pflanzflächen.

5.0 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

Entlang der Bundesstraße B 462 ist ein Schutzstreifen von mind. 20,0 m gemäß Planeintrag von jeder Bebauung freizuhalten. Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße B 462 entlang des Schutzstreifens sind nicht gestattet. Die Anbaubeschränkung gilt nicht für die bestehende Lärmschutzwand und für Stellplätze.

6.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Das anfallende Oberflächenwasser von Fahrgassen und Stellplätzen ist soweit technisch möglich über belebte Bodenschichten zu versickern.

6.2 LKW-Fahrflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das hier anfallende Oberflächenwasser darf nicht versickert werden.

6.3 Für Außenbeleuchtungen und Beleuchtungen von Werbeanlagen sind ausschließlich gelbes Licht (Natriumdruckdampflampen oder LED-Beleuchtung) und insektendichte, nur nach unten abstrahlende Lampengehäuse zulässig (Planflächenstrahler).

7.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind je nach Planeintrag mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Mit Leitungsrechten belastete Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und ständig zugänglich zu halten.

8.0 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Betriebslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

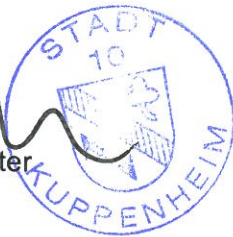
8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte, bestehende Schallschutzwand im nördlichen Bereich des Sondergebiets, entlang der Bundesstraße 462 ist in Länge und Höhe zu sichern und zu erhalten.

8.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte, bestehende Schallschutzwand entlang der August-Scherer-Straße ist in Länge und Höhe zu sichern und zu erhalten.

- 8.3 Für den nächtlichen Betrieb von raumluftechnischen Anlagen sind die Schalleistungspegel wie folgt zu beschränken: Rückkühlwerke der Edeka Getränke sowie Lüfter Edeka (Südseite) auf 70 dB(A) sowie die Lüfter 1 und 2 der Edeka (Dachmitte) auf 80 dB(A).
- 8.4 Zwischen dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt an der August-Scherer-Straße und der südlichen Baugrenze sind Stellplätze unzulässig.
- 9.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB)**
- 9.1 Pro 7 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum (Hochstammbaum StU 18-20) zu pflanzen. Die jeweilige Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 2,5 m x 4,0 m aufweisen.
- 9.2 Die Schallschutzwand an der August-Scherer-Straße ist beidseitig mit Selbstklimmern oder Rankern mit Rankhilfe zu begrünen. Pro 4 m Wandlänge sind mindestens 2 Ranker wie z.B. Wilder Wein, Kletterhortensie, Clematis zu pflanzen.
- 9.3 Der vorhandene Vegetationsbestand entlang der Bundesstraße 462 ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.4 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft als Grünflächen herzustellen und zu bepflanzen. Begrünungsmaßnahmen sind durch Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Strauchgehölze sind unverzüglich zu ersetzen.

Kuppenheim, den 21. Nov. 2017


Der Bürgermeister



PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. Petra Schippalies
Freie Stadtplanerin

Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad
Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Planverfasser

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Fassaden sind bis zu einer Größe von 50 m² zulässig. Sonstige (freistehende oder an Schallschutzwänden angebrachte) Werbeanlagen werden auf eine Größe von max. 20 m² pro Werbeanlage beschränkt. Die Summe aller Werbeanlagen je Sondergebiet darf max. 200 m² betragen.

Einfahrtsbeschilderung sind bis zu einer Höhe von max. 4,0 m zulässig. Diese müssen zur Ein- und Ausfahrt einen ausreichend großen Sichtwinkel einhalten.

Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen wird. Werbeanlagen an bestehenden Schallschutzwänden, die zum Sondergebiet hin ausgerichtet sind, sind ausnahmsweise auch innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen zulässig. Zulässig sind darüber hinaus Pylone und Fahnen, allerdings nur auf Flächen, die nicht von Bebauung freizuhalten sind.

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

2.1 Einfriedungen im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der gesamten Gebäudeflucht sind nur in Form von Hecken bis zu einer Gesamthöhe von max. 1 m über Oberkante der Erschließungsstraße zulässig, ausgenommen hiervon sind Sockel bis 0,30 m Höhe. Sonst sind Einfriedungen bis max. 1 m Höhe zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

2.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist grundsätzlich unzulässig.

Kuppenheim, den 21. Nov. 2017

Der Bürgermeister



PS Planungsbüro Schippalies
Freie Stadtplanerin
Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad
Tel 07202 / 938613 Fax 032121-283346

Planverfasser

HINWEISE

1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Flurdenkmale wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe schriftlich zu melden. Bauliche Eingriffe im Bereich dieser Flurdenkmale abzustimmen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Im östlichen Teil des geplanten Sondergebiets (Flst.-Nr. 1452) befindet sich die altlastenverdächtige Fläche „Altstandort Scherer / Möbelfabrik“. Im Zuge der historischen Altlastenerhebung des Landkreises wurden 2005 Anhaltspunkte für einen Handlungsbedarf festgestellt. Da durch die Bebauung derzeit keine Exposition für die Schutzgüter Boden und Grundwasser besteht, konnte der Handlungsbedarf „Belassen“ festgestellt werden. Sofern Veränderungen auf dem Baugrund vorgenommen werden, die zu einer Exposition für die Schutzgüter Boden und Grundwasser führt besteht weiterer Erkundungs- und ggfls. Handlungsbedarf.

3.0 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

4.0 Erneuerbare Energien / Erdwärme

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw.) wird empfohlen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die Energie-Einsparverordnung (EnEV) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

5.0 Geotechnik / Gründung von Bauvorhaben

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist bereichsweise zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6.0 Abwassersatzung

Die Bestimmungen der Satzung der Stadt Kuppenheim über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) sind einzuhalten.

7.0 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von wassergefährdenden Stoffen sowie bei der Aufstellung oder dem Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl sind die Vorschriften des Bundes (§§ 1 – 3 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 31. März 2010 [Übergangsverordnung] und §§ 62 - 63 Wasserhaushaltsgesetz) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG und VAWs) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

8.0 Hochwassergefahrenkarte

Das Planungsgebiet wird laut der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bei einer Flächenausbreitung eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀) nicht überflutet und befindet sich somit nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 65 WG. Teilweise wird es jedoch laut der HWGK bei einem extremen Hochwasser (HQ_{EXTREM}) durch eine Überflutung betroffen sein.

Es wird empfohlen, Bauvorhaben hochwasserangepasst auszuführen, sodass auch bei einem Extremhochwasser eventuelle Schäden verhindert oder zumindest minimiert werden. Auf die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wird verwiesen.

9.0 Verdolter Dorfbach, Gewässer zweiter Ordnung

Das Planungsgebiet wird von dem verdolten Dorfbach gekreuzt. Der Dorfbach ist als Gewässer zweiter Ordnung eingestuft und mündet nördlich der B 462 in den Gewerbekanal. Sollten Maßnahmen z.B. Offenlegung, Aufweitung oder Verlegung des Gewässers vorgenommen werden, sind diese frühzeitig mit dem Landratsamt Rastatt, Umweltamt abzustimmen. Ggf. erforderliche Anträge auf wasserrechtliche Zulassung sind bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen.

10.0 Einfriedungen an Einmündungen und an Grundstückseinfahrten

Um an Einmündungen und Grundstückszufahrten eine gegenseitige Verkehrsbeobachtung zu ermöglichen, wird hier empfohlen, die Einfriedungen auf eine Höhe von 0,8 m zu begrenzen.

11.0 Werbeanlagen, Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 6 i.v.m. Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz Anlagen der Außenwerbung längs der Bundesstraße bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen. Für Werbeanlagen innerhalb dieses Bereichs sind deshalb – unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans - Bauanträge zu stellen, die dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr vorzulegen sind.

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	2
2. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE UND RECHTLICHE VORGABEN	3
2.1. Landesentwicklungsplan (LEP) 2002	3
2.2. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 mit Teilfortschreibung Einzelhandel 2006	3
2.3. Bewertung der landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben	5
2.4. Natura 200 – FFH Gebietsmeldung (Naturschutzgesetz)	6
2.5. Biotop (Naturschutzgesetz)	6
2.6. Artenschutz (Bundesnaturschutzgesetz)	6
2.7. Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz)	7
2.8. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)	7
3. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN	7
3.1. Vorbereitende Bauleitplanung	7
3.2. Verbindliche Bauleitplanung	7
3.3. Entwicklung der baurechtlichen Vorgaben zur Art der Nutzung	8
4. BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE	10
4.1. Lage und infrastrukturelle Ausstattung der Stadt	10
4.2. ÖPNV	11
4.3. Gebäude- und Nutzungsbestand im Plangebiet und in der Umgebung	11
4.4. Bedeutung des Standorts	11
4.5. Bestehender Verkehrsanschluss	12
4.6. Bestehende Ver- und Entsorgung	12
4.7. Eigentumsverhältnisse	12
4.8. Umweltzustand	12
4.9. Gutachten und Untersuchungen	12
5. FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTES	12
6. VORPRÜFUNG IM EINZELFALL	16
7. PLANUNGSKONZEPT	16
7.1. Planungskonzept allgemein	16
7.2. Schallschutzkonzept	17
7.3. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	18
7.4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften	37
8. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAKPASSUNG	38
9. BODENORDNUNG	39
10. STATISTIK	39
11. UMWELTBERICHT	39
11.1. Einleitung	39
11.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	40
11.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	43
11.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	44
11.5. Anderweitige Planungsalternativen	44
11.6. Zusätzliche Angaben	44
11.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
ANHANG: ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH ANLAGE 2 UVPG	46

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Kuppenheim beabsichtigt den Bebauungsplan „Sondergebiet August-Scherer-Straße“ aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen dort neue planungsrechtliche Voraussetzungen zur Steuerung des Einzelhandels geschaffen werden. Derzeit muss die Zulässigkeit des Einzelhandels in diesem Sondergebiet durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler, Wörtelwiese“ in der Fassung vom 05.09.1974 (BauNVO 1968) einschließlich seiner Änderungen beurteilt werden. Die Stadt Kuppenheim hatte bereits 2005 ein Änderungsverfahren angestrebt, u.a. mit dem Ziel, den Einzelhandel im Sondergebiet zu regeln. Allerdings wurde die am 18.08.2005 in Kraft getretene Bebauungsplanänderung, gerade für den Teil des Sondergebiets, im Rahmen einer Normenkontrollklage durch das VGH Baden-Württemberg mit Entscheidung vom 08.07.2009 (AZ: 3S1432/07) für ungültig erklärt. Dabei wurde nicht die Einzelhandelssteuerung als solche gerügt, sondern die Festsetzungsmethode zur Größe der Verkaufsflächen.

Ohne erneute Aufstellung eines Bebauungsplans würden deshalb die Festsetzungen des o.g. 1974-er Bebauungsplans weiter gelten. Danach wären dort Einkaufszentren und Verbrauchermärkte gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ohne weitere Einschränkungen zulässig. Auf Basis dieses Bebauungsplans, dessen Festsetzungen auf der BauNVO 1968 beruhen, wäre es aber nicht möglich weitere raumordnerische Fehlentwicklungen zu verhindern. Es bestünde die Gefahr, dass, durch die dort zulässige uneingeschränkte Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen in Oberndorf, die Stadtmitte von Kuppenheim mit ihrer Einzelhandelsfunktion geschwächt werden und Beeinträchtigungen von Nachbarkommunen nicht verhindert werden könnten.

Insofern ist es zwingende Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans, eine vertretbare und rechtssichere Lösung zu finden, um den vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbestand am Standort Oberndorf (unter Berücksichtigung einer ausgewogenen Flexibilität und Entwicklung innerhalb des gesamten Sondergebiets) zu sichern, ohne die Einzelhandelsfunktion der Stadtmitte von Kuppenheim und der Nachbarkommunen zu gefährden oder zu schwächen. Das bedeutet, dass über die bestandsorientierte Eigenentwicklung hinaus in dem Sondergebiet August-Scherer-Straße keine weiteren Verkaufsflächen mehr zulässig sein können. Diese städtebauliche und raumordnerische Zielsetzung für das Sondergebiet, die bereits mit dem Änderungsverfahren 2005 verfolgt wurde, soll nun mit dem vorliegenden Bebauungsplan erneut in Angriff genommen werden. Dafür ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan dient auch dazu, künftig eine transparente und nachvollziehbare Grundlage zur Bewertung möglicher Angebotsveränderungen im Plangebiet zu erhalten.

Es ist bekannt, dass aufgrund der jetzt schon bestehenden Einzelhandelsnutzungen in dem Sondergebiet August-Scherer-Straße einzelne landesplanerische und raumordnerische Ge- und Verbote nicht einhalten werden können. Siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 2.3 der Begründung. Unabhängig davon wird die Aufstellung des Bebauungsplans für zielführend und erforderlich gehalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler, Wörtelwiese“ werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Sondergebiet August-Scherer-Straße“ innerhalb des Geltungsbereichs der Neuaufstellung aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet August-Scherer-Straße“ ersetzt.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet August-Scherer-Straße“ umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 146/5, 1450, 1452, 1453 und 1454. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 50.479 m². Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

2. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE UND RECHTLICHE VORGABEN

2.1. Landesentwicklungsplan (LEP) 2002

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 beinhaltet in Plansatz 3.3.7 nachfolgend aufgeführte Ziele und Grundsätze zum Einzelhandel, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

- 3.3.7 Z** *Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn*
- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
 - diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.*
- 3.3.7.1 Z** *Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*
- 3.3.7.2 Z** *Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.*
- 3.3.7.3 G** *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.*
- 3.3.7.4 G** *Die Festlegung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in den Regionalplänen soll vor allem auf Grund eines regionalen Entwicklungskonzepts vorgenommen werden. Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden.*

2.2. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 mit Teilfortschreibung Einzelhandel 2006

Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein als Siedlungsfläche (Bestand, überwiegend Wohn-/Mischnutzung) enthalten. Kuppenheim ist als Kleinzentrum auf der Achse zwischen dem Mittelzentrum Rastatt und dem Doppelzentrum Gaggenau/Gernsbach ausgewiesen. Die zentralörtliche Ausstattung der Kleinzentren ist für die Deckung des Grundbedarfs ihrer Nahbereiche zu sichern und weiter auszubauen. Allerdings spielt die Stadt Kuppenheim mit dem Einzelhandelsstandort „August-Scherer-Straße“ eine über die Gemeindegrenzen hinausgehende Rolle. Insofern ist es gerade aus raumordnerischer Sicht von Bedeutung, dem bestehenden Standort lediglich eine verträgliche Eigenentwicklung zuzugestehen.

In der Teilfortschreibung des Kapitels 2.5.3 zum Einzelhandel von 2006 (Satzung vom 05. April 2006) ist der Bereich der August-Scherer-Straße mit einem **B** bezeichnet = Einzelhandels**B**estand (N), N steht für nachrichtliche Übernahme.

Folgende Grundlagen des Plansatzes 2.5.3 des Regionalplans sind bei der Erarbeitung des Bebauungsplans zur Bestandssicherung und zur bestandsorientierten Erweiterung zu berücksichtigen.

Z (1) Gewährleistung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur

„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist so zu lenken, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region sowie benachbarter Räume einfügen.“

Z (2) Konzentrationsgebot

Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

Hersteller-Direktverkaufszentren sind nur in Oberzentren zulässig. Bei einer Geschossfläche von weniger als 5.000 qm können ausnahmsweise auch Standorte in Mittelzentren in Betracht kommen.

Z (3) Beeinträchtungsverbot und Kongruenzgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. Ihre Verkaufsfläche ist auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen.“

Z (4) Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte (Integrierte Lagen)

„Einzelhandelsgroßprojekte sind in den in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Vorranggebieten (Integrierte Lagen) anzusiedeln. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in diesen Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Ihre Ausweisung und Errichtung außerhalb der Integrierten Lagen ist ausgeschlossen (Ausschlussgebiet). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend der Z (1) bis Z (3) regionalplanerisch verträglich sind.“

Rechtlich sind damit auch der Eigenentwicklung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen im „Sondergebiet August-Scherer-Straße“ enge Grenzen gesetzt, da der Standort in Kuppenheim als Bestand mit erheblichen mittelbereichsübergreifenden Auswirkungen in der Raumnutzungskarte des Regionalplans nachrichtlich aufgeführt ist (vgl. Begründung zum regionalen Einzelhandelskonzept des RVMO S. 14). Danach ist auch die Überplanung des Bestandes ohne die vorherige Erarbeitung einer Einzelhandelskonzeption nicht möglich.

„Regionale und kommunale Entwicklungskonzepte für den Einzelhandel sollen dazu beitragen, das Nebeneinander von großflächigem Einzelhandel und Facheinzelhandel vorausschauend

raum- und stadtverträglich zu steuern. Auch im Einzelhandelserlass wird kommunalen Einzelhandelskonzepten eine zentrale Bedeutung hinsichtlich der wirksamen Steuerung des Einzelhandels innerhalb der Kommunen beigemessen. Der Einzelhandelserlass empfiehlt im Zusammenhang mit der Erarbeitung entsprechender Konzeptionen u.a. auch eine Beteiligung der Regionalverbände und eine Abstimmung mit benachbarten Kommunen (Pkt. 4.1 Einzelhandelserlass).

Darüber hinaus wird im Einzelhandelserlass ausgeführt, dass dem Flächennutzungsplan ohne eine entsprechende Einzelhandelskonzeption und ausreichende Thematisierung der Steuerung von Einzelhandelsprojekten im Flächennutzungsplan die Genehmigung zu versagen ist. Dies dokumentiert die zentrale Bedeutung abgestimmter kommunaler Einzelhandelskonzepte für die wirksame Steuerung des Einzelhandels. Kommunale Einzelhandelskonzepte sollen integraler Bestandteil der Stadtplanung sein und in der Bauleitplanung umgesetzt werden.“

Unter Berücksichtigung dieser übergeordneten Vorgaben wurde als Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans „Sondergebiet August-Scherer-Straße“ seitens der Stadt Kuppenheim die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kuppenheim beauftragt. Weitere Ausführungen zum Einzelhandelskonzept siehe Ziffer 5 der Begründung.

Sowohl das Einzelhandelskonzept als auch die Festsetzungen für das „Sondergebiet August-Scherer-Straße“ werden den Vorgaben entsprechend unter Beteiligung der zuständigen übergeordneten Behörden (Raumordnungsbehörde und Regionalverband) und den benachbarten Kommunen erstellt.

2.3. Bewertung der landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben

Der vorhandene Einzelhandelsbesatz im Kuppenheimer Stadtteil Oberndorf an der August-Scherer-Straße ist im Regionalplan weder als integrierter Standort noch als Ergänzungsstandort dargestellt. Im Regionalplan ist das Gebiet lediglich als Einzelhandelsbestand nachrichtlich übernommen. Somit ist das **Integrationsgebot (Z 4)** und Ziffer 3.3.7.3. Z des LEP nicht eingehalten. Allerdings wird gerade in Z 4 die Ausnahme für bestandsorientierte Erweiterungen von Einzelhandelsgroßprojekten eröffnet. Maßgebend für die vorliegende Planung ist deshalb der letzte Absatz des Z 4 des Plansatzes 2.5.3 des Regionalplans. Voraussetzung für eine bestandsorientierte Erweiterung ist die regionalplanerische Verträglichkeit und die Einhaltung von Z 1 bis Z 3.

Um die **ausgewogene Einzelhandelsstruktur (Z 1)** nicht weiter zu gefährden besteht die Hauptaufgabe des Bebauungsplans darin, keine zusätzlichen Verkaufsflächen und nur bestimmte Sortimente (in festgelegten Größenordnungen) in dem Sondergebiet August-Scherer-Straße zuzulassen. Damit beschränkt sich die Lenkung des Einzelhandels auf betriebsbedingte, bestandsorientierte Erweiterungen im Sinne der Eigenentwicklung. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass durch diese bestandsorientierte Erweiterung zumindest keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region sowie der benachbarten Räume zu erwarten sind.

Kuppenheim ist Kleinzentrum. Der vorhandene Bestand an Verkaufsflächen und an Sortimenten in dem Sondergebiet August-Scherer-Straße geht jetzt schon über die Grundversorgung hinaus. Damit ist das **Konzentrationsgebot (Z 2)** des Plansatzes 2.5.3 des Regionalplans und Ziffer 3.3.7 Z des LEP nicht einzuhalten. Dennoch soll das vorhandene Sondergebiet einer Überplanung unterzogen werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan besteht die Chance, vorhandene Einzelhandelsnut-

zungen auf den Status quo zu binden und lediglich betriebsbedingte Erweiterungen unter exakt bestimmten Vorgaben zuzulassen. So kann die regionalplanerische Verträglichkeit sichergestellt werden. Ohne Überplanung könnten weitere raumordnerische Fehlentwicklungen nicht vermieden werden. Siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 1 der Begründung.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Verkaufsflächenobergrenzen und spezifische sortimentsbezogene Festsetzungen aufgenommen, die sicherstellen, dass die genannten regionalplanerischen Vorgaben zumindest des **Beeinträchtigungsverbots (Z 3)** eingehalten werden. Ausweislich des Einzelhandelsgutachtens (siehe Einzelhandelsgutachten Seite 74 und Ausführungen in Ziffer 5 der Begründung) werden keine städtebaulichen Rückwirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgelöst. Ein Großteil der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen ist bereits am Standort vorhanden. Daher sind diese Umsatzleistungen bereits am Standort gebunden und am Markt abgearbeitet. Darüberhinausgehende Rückwirkungen sind nur in deutlich untergeordneter Form anzunehmen und bewegen sich nach Aussage des Einzelhandelsgutachtens weitab von städtebaulich kritischen Schwellenwerten (10 %-Umsatzverteilung). So wird das Beeinträchtigungsverbot deutlich eingehalten. Nicht eingehalten werden können das **Kongruenzgebot (Z 3)** und Ziffer 3.3.7.1. Z des LEP.

Mit der vorliegenden bestandsorientierten Planung können einige landesplanerische und raumordnerische Ge- und Verbote nicht eingehalten werden. Trotz der verbleibenden Verstöße gegen die Einzelhandelsplansätze des LEP 2002 und die Plansätze des Regionalplans Mittlerer Oberrheins ist es zielführend und wird für zulässig erachtet, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Es handelt sich um im Bestand vorhandene Einzelhandelsnutzungen, die mit dem Bebauungsplan auf das Notwendige reglementiert werden, um die Verstöße gegen übergeordnetes Recht zu mildern, gleichzeitig aber den Bestand zu sichern und die ihm zustehende Entwicklung zu gewährleisten. Dabei wird insbesondere durch dezidierte Festsetzungen (siehe Ausführungen in Ziffer 7.3 der Begründung) darauf geachtet, dass zusätzliche Auswirkungen auf die vorliegende Versorgungsstruktur und auf Nachbarkommunen vermieden werden. Diesem Anspruch, im Spannungsfeld zwischen den bestehenden ausgeübten Nutzungen, den Rechten der Grundstückseigentümer, landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben sowie interkommunalen und innergemeindlichen Interessen, gerecht zu werden kommt besondere Bedeutung zu.

2.4. Natura 200 – FFH Gebietsmeldung (Naturschutzgesetz)

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Auch grenzen keine solche Gebiete an das Planungsgebiet an.

2.5. Biotop (Naturschutzgesetz)

Im Geltungsbereich liegen keine nach § 32 LNatSchG-BW geschützte Biotop.

2.6. Artenschutz (Bundesnaturschutzgesetz)

Das Plangebiet ist vollständig durch bauliche Anlagen überformt. Der Bebauungsplan lässt nur geringfügig Spielraum für neue bauliche Anlagen auf bereits versiegelten Flächen. Das Hauptziel des Bebauungsplans besteht in der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur und in der Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben und bestimmter sonstiger Nutzungen. Nutzungsänderungen bzw. Sortimentsänderungen der bestehenden Einzelhandelsnutzungen werden sich dabei vorrangig in den bestehenden Gebäuden ergeben. Beein-

trächtigungen des Artenschutzrechts sind deshalb nicht zu erwarten. Da für diesen Bebauungsplan allein aufgrund seines Inhalts auch ohne weitere Ermittlungen davon auszugehen ist, dass seine Durchführung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Artenschutz nach sich ziehen wird, bedarf es hierzu auch keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen.

2.7. Baugrund und Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Im östlichen Teil des geplanten Sondergebiets (Flst.-Nr. 1452) befindet sich die altlastenverdächtige Fläche „Altstandort Scherer / Möbelfabrik“. Im Zuge der historischen Altlastenerhebung des Landkreises wurden 2005 Anhaltspunkte für einen Handlungsbedarf festgestellt. Da durch die Bebauung derzeit keine Exposition für die Schutzgüter Boden und Grundwasser besteht, konnte der Handlungsbedarf „Belassen“ festgestellt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind derzeit keine Bodenveränderungen durch Bautätigkeiten beabsichtigt. Sofern Veränderungen auf dem Baugrund vorgenommen werden, die zu einer Exposition für die Schutzgüter Boden und Grundwasser führt besteht weiterer Erkundungs- und ggfls. Handlungsbedarf. Das Grundstück wird in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

2.8. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)

Das Planungsgebiet wird laut der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bei einer Flächenausbreitung eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀) nicht überflutet und befindet sich somit nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 65 WG. Teilweise wird es jedoch laut der HWGK bei einem extremen Hochwasser (HQ_{EXTREM}) durch eine Überflutung betroffen sein.

Es wird empfohlen, Bauvorhaben hochwasserangepasst auszuführen, sodass auch bei einem Extremhochwasser eventuelle Schäden verhindert oder zumindest minimiert werden. Auf die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wird verwiesen.

3. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN

3.1. Vorbereitende Bauleitplanung


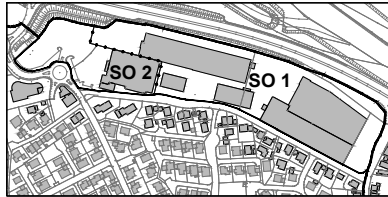
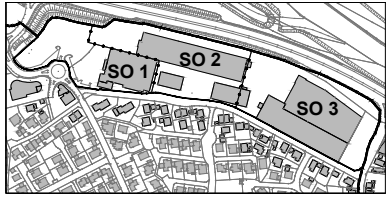
Die Fläche des Plangebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Bischweier – Kuppenheim als Sonderbaufläche (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Plangebiets gilt der Bebauungsplan „Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler, Wörtelwiese“ in der Fassung vom 05.09.1974 einschließlich seiner Änderungen. Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet Sondergebiet (SO) fest. Zulässig sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO 1968 (ohne weitere Beschränkungen).

Die 2005 rechtskräftig gewordene Bebauungsplanänderung zur Steuerung des Einzelhandels im Sondergebiet wurde durch Normenkontrolle aufgehoben. Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 1 der Begründung.

3.3. Entwicklung der baurechtlichen Vorgaben zur Art der Nutzung

	76-er Fassung	2005-er Fassung	2016-er Fassung, vorliegend
Gültigkeit	Derzeit gültig	Durch Urteil aufgehoben	Nach Rechtskraft gültig, ersetzt 74-er Fassung
Geltende BauNVO	BauNVO 1968	BauNVO 1990	BauNVO 1990
Art der Nutzung	Sondergebiet 2, zulässig sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	Sondergebiet zur Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO Gliederung in SO 1 und SO 2	Sondergebiet SO 1 „Lebensmittelmarkt“ Sondergebiet SO 2 „Einkaufszentrum“ Sondergebiet SO 3 „Fachmarktzentrum“
Örtlichkeit			
Zulässige Verkaufsflächen	Keine Beschränkung (GRZ 0,5, GFZ 1,0)	Zulässige Gesamtverkaufsfläche 19.000 m ² Weiter differenziert: im SO 2 3.000 m ² im SO 1 16.000 m ²	Rechn. Summe Verkaufsfläche 17.900 m ² max. Verkaufsfläche im SO 1 3.000 m ² im SO 2 5.900 m ² im SO 3 9.000 m ²
Zulässige Sortimente	Keine Beschränkung	Im SO 2 (entspricht dem heutigen SO 1) Verkaufsfläche 3.000 m ² Zulässig sind zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente. Bei zentrenrelevanten Sortimenten beträgt die maximale Verkaufsfläche für eine Sortimentsgruppe 1.000 m ² . Nahversorgungsrelevante Sortimente sind in vollem Umfang zulässig.	Im SO 1 „Lebensmittelmarkt“ max. 3.000 m ² für einen Lebensmittelmarkt mit Nahrungs- und Genussmittel sowie Reformwaren. Zentrenrelevante branchentypische Randsortimente bis max. 15 % der Gesamtverkaufsfläche. Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche 600 m ² für Betriebe mit örtlich beschränkter Funktion wie Kioske, Backshops, Feinkost, Imbiss, usw.

		<p>Im SO 1 (entspricht dem heutigen SO 2)</p> <p>max. 7.000 m² Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <p>Bekleidung, Schuhe, Sport insgesamt max. 2.000 m² Für weitere zentrenrelevante Sortimentsgruppen jeweils max. 1.500 m²</p> <p>Nicht zulässig:</p> <p>Apotheke Optikerfachgeschäft</p>	<p>Im SO 2 „Einkaufszentrum“</p> <p>max. 5.900 m² Verkaufsfläche Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.</p> <p>Bekleidung, Schuhe, Sport max. 1.500 m² Elektroartikel max. 1.500 m² Drogeriewaren max. 800 m²</p> <p>Nicht zulässig: Nahrungs- und Genussmittel, mit Ausnahme der Mall mit 480 m² VK, Apothekerwaren Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, mit Ausnahme des Bestands von max. 20 m² VK</p> <p>Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche 600 m² für Betriebe mit örtlich beschränkter Funktion wie Kioske, Backshops, Feinkost, Imbiss, usw.</p> <p>Ergänzende Dienstleistungsbetriebe wie Schlüsseldienst, Schuhmacher, Lotto-Toto-Aannahmestelle, Bankfiliale, usw. Keine Vergnügungsstätten</p>
		<p>Im SO 1 (entspricht dem heutigen SO 3)</p> <p>verbleiben rechnerisch 9.000 m² für nicht-zentrenrelevante Sortimente</p>	<p>Im SO 3 „Fachmarktzentrum“</p> <p>Zulässig ist ein Fachmarktzentrum mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und mit einer Gesamtverkaufsfläche von 9.000 m².</p> <p>Branchentypische Randsortimente bis 10 % der Verkaufsfläche, jedoch bis zu einer Ver-</p>

			<p>kaufsfläche von max. 800 m² je Markt.</p> <p>Ausnahmsweise sind zentrenrelevante Sortimente mit max. 2.800 m² Verkaufsfläche möglich, allerdings nur in dem Umfang zulässig, wie diese Sortimente dafür im SO 2 ausgeschlossen werden.</p>
Gastronomische Nutzungen	Nicht zulässig	Je 520 m ² im SO 1 und im SO 2	1.200 m ² im SO 3
Raumordnerische Vorgaben	Nach BauNVO 1968 keine	Zu beachten, siehe § 11 Abs. 3 BauNVO	Zu beachten, siehe § 11 Abs. 3 BauNVO

Wesentlicher Unterschied zwischen der 2005-er und der vorliegenden 2016-er Fassung besteht darin, dass jetzt eine Gliederung in drei Teilbereiche erfolgt, die grundstücksbezogene Festsetzungen erlaubt. Es wird nicht wie in der 2005-er Fassung eine Gesamtgröße der Verkaufsfläche für das gesamte Sondergebiet mehr festgesetzt, sondern die Festsetzungen werden speziell für jeden einzelnen Teilbereich entwickelt. Zudem wird in den Teilbereichen jeweils eine ganz konkrete Art des Einzelhandels (Lebensmittel, Einkaufszentrum, Fachmarktzentrum) mit jeweils konkreten Sortimenten und absoluten maximalen Verkaufsflächenzahlen, bezogen auf die jeweiligen Baugrundstücke, festgelegt. Ein mögliches, sogenanntes „Windhundrennen“ – wie im Urteil durch das VGH Baden-Württemberg mit Entscheidung vom 08.07.2009 (AZ: 3S1432/07) zur Normenkontrolle der 2005-er Fassung gerügt - ist damit ausgeschlossen. Insbesondere auch deshalb, weil jeder Teilbereich für sich zentral verwaltet wird und so sichergestellt ist, dass das zulässige Sortimentskonzept auf dem jeweiligen Baugrundstück einzuhalten ist. Von der im Normenkontrollurteil angesprochenen Möglichkeit die zulässige Verkaufsfläche anhand einer Verhältniszahl festzulegen wurde im Laufe des Verfahrens Abstand genommen. Die grundstücksbezogene Dreiteilung des Gebiets mit absoluten Verkaufszahlen wird im vorliegenden Fall als nachvollziehbarer und sicherer bewertet, auch weil der Einzelhandelsbestand besser abgebildet werden kann.

4. BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE

4.1. Lage und infrastrukturelle Ausstattung der Stadt

Die Stadt Kuppenheim liegt verkehrsgünstig zwischen Rastatt und Gaggenau an der B 462. Das Einkaufszentrum Oberndorf ist dabei direkt an die B 462 angebunden. In der Stadt Kuppenheim sind in der Innenstadtlage und in den Randbereichen alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahrungsmittel, Apotheke, Ärzte, sonstige Einzelhandelsgeschäfte usw.) vorhanden.

In der Stadt gibt es eine Grund- und Werkrealschule und eine Realschule. Kindergärten und ein ausreichendes Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen sind ebenfalls anzutreffen.

4.2. ÖPNV

Die Stadt Kuppenheim ist Haltstelle der S-Bahn mit Verbindung nach Rastatt, Karlsruhe, Freudenstadt. Beim Bahnhof kreuzen sich auch die Busse der „Regionalbusverkehr Südwest“, die u.a. das Einkaufszentrum Oberndorf andienen.

4.3. Gebäude- und Nutzungsbestand im Plangebiet und in der Umgebung

Beim Standort Oberndorf handelt es sich um eine gewachsene Situation, deren Ursprung in der früheren Möbelfabrik ASGA lag. Für diese Möbelfabrik gab es hauptsächlich in den 60-er Jahren immer wieder Baugenehmigungen und Bauvorbescheide. Seit den 70-er Jahren fand die sukzessive Umnutzung des Areals in Richtung Einzelhandel statt. Seit den 70-er Jahren gibt es z.B. für den Bereich des SO 3 eine Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung von Möbelbau zu Einkaufszentrum für Endverbraucher (Betriebszweig Bau- und Möbelmarkt). Nach dem Brand 2005 wurde das Gebäude des Möbelmarkts mit Genehmigung vom 06.09.2005 neu errichtet. Für die anderen Nutzungen im SO 1 und SO 2 ist die Genehmigungslage eher schwer nachzuvollziehen, da seit den 70-er Jahren immer wieder verschiedene Umnutzungsanträge für verschiedene Bereiche gestellt wurden.

Das Areal des Sondergebiets erstreckt sich in West-Ost-Richtung auf eine Länge von 500 – 600 m und in Nord-Süd-Richtung auf eine Tiefe von ca. 100 m. Auf dem Areal sind mehrere Gebäudeeinheiten vorhanden, die jeweils durch verschiedene Einzelhandelsnutzungen belegt sind. Im westlichen Bereich des Geländes befindet sich eine größere zusammenhängende Parkieranlage und die Zufahrt über den Kreisverkehr. Diese Bereiche waren Gegenstand der 2005-er Änderung und wurden auf Basis des Bebauungsplans realisiert. Auch zwischen dem zentral gelegenen Gebäude (SO 2) und dem am östlichen Rand des Geländes platzierten Gebäudekomplexes (SO 3) sind weitere Parkierungsflächen vorzufinden.

Im südwestlichen Gebäude ist ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) anzutreffen. Direkt nördlich daran schließt sich ein Einkaufszentrum (Nonfood) an, welches über einen gemeinsamen Eingang und einem Mallbereich mit Konzessionären mit dem Lebensmittelmarkt verbunden ist. Direkt südlich des Einkaufszentrums befindet sich eine weitere Gebäudeeinheit, welche mit einem Reisebüro belegt ist sowie mehrere Leerstände aufweist. Östlich davon befindet sich das Lager des Einkaufszentrums. Im östlichen Gebäudekomplex ist ein großflächiger Möbelmarkt angesiedelt. Bis Oktober 2013 war dort noch ein Bau- und Heimwerkermarkt. Dieser Markt wurde geschlossen.

Insgesamt weist das Gebiet – trotz durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen – einen uneinheitlichen Gesamteindruck und ein defizitäres Erscheinungsbild auf. Beides ist auf die ehemalige Nutzung der Gebäudeteile als Möbelfabrik zurück zu führen.

4.4. Bedeutung des Standorts

Dem Standort kommt aufgrund seiner verkehrlichen Lagegunst an der Bundesstraße B 462 eine hohe Bedeutung innerhalb der regionalen Einzelhandelsstruktur zu. So bestehen laut Aussage der GMA Kundeneinkaufsbeziehungen, welche weit über den traditionellen einzelhandelsbezogenen Verflechtungsbereich des Kleinzentrums Kuppenheim hinausgehen.

4.5. Bestehender Verkehrsanschluss

Das Planungsgebiet ist verkehrsmäßig sehr gut erschlossen. Die im Gebiet bestehenden Parkplätze der Märkte können über einen Kreisverkehrsplatz erreicht werden. Die August-Scherer-Straße hat im Westen und Osten eine Anbindung an die B 462 (Rastatt – Gaggenau – Gernsbach).

4.6. Bestehende Ver- und Entsorgung

Alle Gebäude und Nutzungen sind an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Das Niederschlagswasser der im Westen bestehenden Parkplatzflächen wird über Mulden versickert und nur im Fall extremer Niederschlagsereignisse findet eine Ausleitung der Wässer aus dem Parkflächenbereich in das Kanalnetz statt. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind danach nicht auszubauen.

4.7. Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

4.8. Umweltzustand

Informationen zum Umweltzustand und zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht (siehe Ziffer 11 der Begründung) zu entnehmen.

4.9. Gutachten und Untersuchungen

Dem Bebauungsplan sind folgende Untersuchungen und Gutachten beigelegt.

Schallschutz:

Obermeyer Planen + Beraten GmbH, Dipl.-Ing. (FH) Martin Gawlik: Bebauungsplan „Sondergebiet August-Scherer-Straße“ in Kuppenheim, Schalltechnische Untersuchung, München, 12.03.2015

Einzelhandelskonzept:

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kuppenheim, Ludwigsburg, September 2016

UVP-Vorprüfung:

PS Planungsbüro Schippalies, Dipl.-Ing. Petra Schippalies: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, Screening gem. § 3c (1) UVPG, siehe Anhang

Umweltbericht:

PS Planungsbüro Schippalies: Dipl.-Ing. Petra Schippalies: Umweltbericht als Bestandteil der Begründung (siehe Ziffer 10 der Begründung)

5. FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTES

Die Stadt Kuppenheim hat die GMA mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Folgende Zielsetzung ist laut Vorbemerkung der GMA gegeben:

„Ziel des Gutachtens ist es, ausgehend von der derzeitigen Situation Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Kuppenheim zu liefern. Vor dem Hintergrund der gestiegenen rechtlichen Anforderungen an Einzelhandelskonzepte hinsichtlich der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und der Erstellung ortsspezifischer Sortimentslisten soll das derzeit gültige Konzept von 2001 aktualisiert und fortgeschrieben werden, um als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Grundlage zur bauleitplanerischen Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung zu dienen. Ein besonderes Augenmerk liegt hierbei auf der Steuerung des Einzelhandels im Bereich „Wagwiese“.“

Zusammenfassung der wesentlichen Untersuchungsergebnisse

Entnommen aus: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kuppenheim, Ludwigsburg, September 2016, Ziffer VI.

„Die Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für das Kleinzentrum Kuppenheim kommen zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- *Der Einzelhandelsstandort Kuppenheim wird charakterisiert durch einen intakten Ortskern, welcher vorwiegend durch kleinteiligen Einzelhandelsbesatz sowie durch Dienstleistungsnutzungen geprägt ist. Darüber hinaus wurde in den letzten Jahren im östlichen Bereich der Kernstadt ein Nahversorgungsstandort mit Schwerpunkt im Lebensmittel- und Drogeriebereich realisiert. Als Sonderstandort ist auf das Einkaufszentrum im Bereich Wagwiese im Stadtteil Oberndorf hinzuweisen.*
- *Im Marktgebiet des Einzelhandels der Gemeinde Kuppenheim leben gegenwärtig ca. 11.081 Personen, davon ca. 8.094 in Kuppenheim (Zone I) und ca. 2.987 im überörtlichen Marktgebiet (Bischweier). Der Standort Wagwiese kann auf Grund seiner Stellung im regionalen Wettbewerb ein deutlich größeres Einzugsgebiet erschließen.*
- *Das Kaufkraftvolumen im Marktgebiet beläuft sich über alle Einzelhandelsbranchen hinweg auf ca. 60,5 Mio. €. Davon entfallen ca. 21,6 Mio. € auf den Bereich Nahrungs- und Genussmittel und ca. 38,9 Mio. € auf Nichtlebensmittel. In Kuppenheim selbst beträgt das Kaufkraftvolumen ca. 44,1 Mio. €. In die Kaufkraftberechnungen flossen die mit Bezug auf den Bundesdurchschnitt überdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffern des Untersuchungsraumes mit ein.*
- *Der Einzelhandelsbestand in Kuppenheim umfasst 52 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 19.190 m². 19 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.650 m² können dem Nahrungs- und Genussmittelsektor zugeordnet werden. Auf dem Nichtlebensmittelbereich entfallen 33 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 13.540 m². Die rechnerische Durchschnittsgröße der Betriebe liegt bei 369 m² VK und damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (240 m² VK je Betrieb). Der Sonderstandort „Wagwiese“ macht sich auch bei den Einzelhandelsdaten deutlich bemerkbar.*
- *In Ortskern von Kuppenheim befinden sich 44 % aller Betriebe, die jedoch nur 11 % der Gesamtverkaufsfläche repräsentieren. Auf die sonstigen Lagen entfallen rd. 66 % der Betriebe und 89 % der Verkaufsflächen, wobei ein Großteil der Flächen auf den Standort „Wagwiese“ mit ca. 56 % entfällt.*

- *Im Vergleich mit Städten ähnlicher Größe weist Kuppenheim eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf, was auf den Einzelhandelsbesatz am Standort „Wagwiese“ zurückzuführen ist. Entwicklungsmöglichkeiten sind in der Gemeinde Kuppenheim v. a. aufgrund des bereits vorhandenen Angebots, aber auch der regionalen Wettbewerbssituation und der sonstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht mehr in größerem Umfang vorhanden. Auf die Entwicklungsmöglichkeiten am Standort „Wagwiese“ wird gesondert eingegangen.*
- *In Kuppenheim wurde ein zentraler Versorgungsbereich „Ortskern Kuppenheim“ mit einem Angebot sowohl im Einzelhandels- als auch im Dienstleistungs- und gastronomischen Bereich ausgewiesen. Dieser Standort übernimmt aufgrund seines vielfältigen Angebots im Einzelhandels- aber auch im Bereich der Komplementärnutzungen eine wichtige gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Weitere zentrale Versorgungsbereiche wurden nicht abgegrenzt. Darüber hinaus wurden Empfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels in den Gewerbegebieten der Stadt Kuppenheim formuliert.*
- *Unter Berücksichtigung des Einzelhandelsbestandes im Ortskern von Kuppenheim und zukünftiger Entwicklungsoptionen wurde eine ortsspezifische Sortimentsliste mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten erstellt, welche zukünftig einheitlich im Rahmen der Bauleitplanung zu verwenden ist.*
- *Insgesamt ist das Einzelhandelskonzept i. S. einer verbindlichen städtebaulichen Zielsetzung vom Gemeinderat zu beschließen und über die Bauleitplanung umzusetzen. Dabei sollten die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts mittelfristig in den Flächennutzungsplan der Stadt Kuppenheim aufgenommen und betroffene Bebauungspläne (insb. in den Gewerbegebieten) gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts geändert werden.*

*Neben der Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Kuppenheim, wurden darauf aufbauend Empfehlungen für eine bauleitplanerische Steuerung des Einzelhandels im Bereich „Wagwiese“ erarbeitet. Für diesen Bereich hat die Stadt Kuppenheim einen Aufstellungsbeschluss für das „**Sondergebiet August-Scherer-Straße**“ gefasst um ein über die Jahre gewachsenes und bauleitplanerisch komplexes Gebiet neu zu überplanen. Die wesentlichen Ergebnisse der Analyse sind wie folgt zusammenzufassen:*

- *Innerhalb des Gebiets wurde der dort vorhandene Einzelhandelsbesatz im Detail sortimentsgenau erhoben um darauf aufbauend spezifische Festsetzungsmöglichkeiten zu erarbeiten.*
- *Insgesamt ist im Sondergebiet „August-Scherer-Straße“ eine Verkaufsfläche von rd. 15.130 m² vorzufinden. Dabei verteilt sich diese auf unterschiedliche Nutzungsbausteine:*
 - *Edeka-Lebensmittelmarkt: ca. 2.700 m² VK*
 - *Edeka-Einkaufszentrum: ca. 4.470 m² VK*
 - *Möbel AS-Möbelmarkt: ca. 3.400 m² VK*
 - *Extra Bau und Hobby-Markt: ca. 4.450 m² VK (derzeit nicht mehr in Betrieb)*
 - *sonstige Nutzungen: ca. 110 m² VK*
 - *diverse weitere Nutzungsbausteine außerhalb des Einzelhandels (Volksbank-Geldautomat, Reisebüro, Lagergebäude).*

- *Aufbauend auf der Erhebung des Einzelhandelsbesatzes wurde innerhalb der Nutzungsbau- steine der Anteil an zentren- / nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente be- stimmt, um schließlich eine räumliche Gliederung des Gebiets in drei Teilbereiche vorzunehmen (Edeka-Lebensmittelmarkt, Edeka- Einkaufszentrum, nicht zentrenrelevante Fachmärkte).*
- *Des Weiteren wurden ausgehend von der derzeitigen Bestandssituation in den einzelnen Teil- bereichen des Gebiets maximale Verkaufsflächenobergrenzen definiert. Dabei wurde zur Schaf- fung einer gewissen Flexibilität für wettbewerbs- und marktseitig bedingte Veränderungen die Möglichkeit einer Verkaufsflächenenerweiterung von ca. 10 % vorgeschlagen:*
 - *Edeka-Lebensmittelmarkt: ca. 3.000 m² VK*
 - *Edeka-Einkaufszentrum (inkl. Nebenflächen): ca. 5.900 m² VK*
 - *nicht-zentrenrelevante Fachmärkte: ca. 9.000 m² VK*
- *Des Weiteren sollten zentrenrelevante Randsortimente im Bereich des Lebensmittelmarktes auf max. 15 % der Gesamtverkaufsfläche des Marktes und im Fall der nicht zentrenrelevanten Fachmärkte auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² VK des Teilbereiches begrenzt werden. Apothekerwaren sollten aufgrund ihrer Bedeutung für den Ortskern von Kup- penheim im Teilbereich Einkaufszentrum ebenso wie Nahrungs- und Genussmittel ausge- schlossen werden. Für den Bereich Optik / Uhren / Schmuck ist eine Beschränkung des Um- fangs auf den Bestand denkbar.*
- *Kleinbetriebe (max. 150 m² VK), wie z. B. Kioske, Imbisse etc., sind in den Teilbereichen Le- bensmittelmarkt und Einkaufszentrum ebenfalls zulässig.*
- *Für die innerstädtischen Leitsortimente Bekleidung / Schuhe / Sport sowie Elektrowaren wird jeweils eine Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche auf 1.500 m² empfohlen. Für Droge- riewaren gilt eine Beschränkung auf max. 800 m² VK. In den anderen Bereichen ist eine weiter- gehende Beschränkung der Verkaufsfläche nicht notwendig, da bei einer realistischen Betrach- tung keine weit über das derzeitige Maß hinausgehende Verkaufsflächenausweitung zu erwar- ten sind, zumal sich gängige Konzepte in etwa in den Bereichen bewegen, welche derzeit be- reits am Standort vorhanden sind.*
- *Die Verkaufsflächenbegrenzungen bei Bekleidung / Schuhe / Sport, Drogerie- sowie Elektrowa- ren wurde anhand der regionalen Wettbewerbsstrukturen sowie unter Berücksichtigung deren Regionalverträglichkeit hergeleitet. Dabei waren insbesondere die Auswirkungen im näheren Umland und hier v. a. in Rastatt, Gaggenau und Gernsbach anhand einer Modellrechnung zu untersuchen. Als Ergebnis lässt sich hierbei konstatieren, dass nach Prüfung der maximalen Verkaufsflächen in den einzelnen Sortimentsbereichen keine städtebaulich oder raumordne- risch relevanten Rückwirkungen zu erwarten sind.*
- *Bei einer Bewertung der raumordnerischen Bewertungskriterien lässt sich festhalten, dass bis auf das Beeinträchtigungsverbot alle anderen Kriterien (raumordnerische Kernregelung / Kon- zentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot) durch das Vorhaben nicht eingehalten werden. Allerdings ist in diesem Zusammenhang angemessen zu berücksichtigen, dass das angestrebte Bebauungsplanverfahren dazu dient, einen ungeregelt gewachsenen Einzelhan- delsstandort bauleitplanerisch zu fassen und orientiert am Bestand weiterzuentwickeln, ohne dabei Rückwirkungen ggü. dem Einzelhandel in der Region auszulösen.“*

6. VORPRÜFUNG IM EINZELFALL

Das Erfordernis einer „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ ergibt sich aus den Anforderungen des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG). Gem. Anlage 1 der „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8. in Verbindung mit 18.06. ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen. Die Summe der Geschossflächen der vorliegend geplanten Einzelhandelsbetriebe liegt über dem Schwellenwert von 1.200 m². Die Allgemeine Vorprüfung ist demnach geboten.

Im Rahmen einer überschlägigen Prüfung ist zu untersuchen, ob das Vorhaben voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan zu berücksichtigen wären. Die überschlägige Prüfung hat anhand der in Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien zu erfolgen, welche die Merkmale des Bebauungsplans sowie mögliche Auswirkungen und voraussichtlich betroffene Gebiete erfassen. Wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörden aufgrund der überschlägigen Prüfung erhebliche nachteilige Auswirkungen haben kann, ist eine UVP durchzuführen.

Die allgemeine Vorprüfung und deren Ergebnisse sind der Anlage zu entnehmen. Eine UVP wird danach nicht für erforderlich gehalten.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1. Planungskonzept allgemein

Die Überplanung der im Sondergebiet August-Scherer-Straße bestehenden und ausgeübten Nutzungen wird, insbesondere aus raumordnerischer Sicht, seit längerer Zeit für erforderlich gehalten. Dieser Forderung zur Lenkung und Steuerung des dortigen Einzelhandels kam die Stadt Kuppenheim bereits mit der Erarbeitung eines Bebauungsplans im Jahre 2005 nach. Siehe Ausführungen in Ziffer 3.3 der Begründung.

Wegen der gerichtlichen Aufhebung des Bebauungsplans 2005 für den Teilbereich des Sondergebiets besteht nun seitens der Stadt Kuppenheim die Notwendigkeit, das Sondergebiet August-Scherer-Straße in Abstimmung mit den übergeordneten Behörden und den Nachbargemeinden neu zu überplanen. Hauptanliegen ist dabei die Sicherung der Nutzungsstruktur, also die Art der Nutzung. Da aber der gesamte Plan im Bereich des Sondergebiets für nichtig erklärt wurde sind auch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur Bauweise und zu den übrigen Festsetzungen wieder aufzunehmen. Hierfür soll der bisher geltende Rahmen die Grundlage bilden. Am vorhandenen Erschließungssystem ändert sich nichts, öffentliche Verkehrsflächen müssen deshalb nicht überplant werden.

Im Planungsgebiet ist ein gewachsener Einzelhandelsbestand anzutreffen, der sich in den letzten 30 – 40 Jahren aus der ehemaligen Möbelfabrik entwickelt hat. In Abstimmung mit den übergeordneten Behörden war man sich einig, als Basis für die nun vorliegende Konzeption, den vorhandenen Einzelhandelsbestand zu Grunde zu legen, der von der GMA im Jahr 2013 erhoben wurde.

7.2. Schallschutzkonzept

Bereits für die 2005 angestrebte Bebauungsplanänderung wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Institut für Umweltschutz und Bauphysik Obermeyer Planen + Bauen, München durchgeführt. Die Untersuchung ist älter als 5 Jahre. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist es notwendig, die Ergebnisse an die zwischenzeitlich erfolgten Entwicklungen anzupassen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind entnommen aus: Obermeyer Planen + Beraten GmbH, Dipl.-Ing. (FH) Martin Gawlik: Bebauungsplan „Sondergebiet August-Scherer-Straße“ in Kuppenheim, Schalltechnische Untersuchung, München, 12.03.2015, Ziffer 8 Zusammenfassung:

„Die Stadt Kuppenheim stellt für den Bereich nördlich der August-Scherer-Straße im Ortsteil Oberndorf den Bebauungsplan „SO August-Scherer-Straße“ neu auf. Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind bereits bestehende Betriebe (Einkaufsmarkt „Edeka“ und Möbelhaus „Möbel AS“ sowie ein derzeit geschlossener Baumarkt) vorhanden. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, welche schalltechnischen Auswirkungen aus den bestehenden Betrieben innerhalb des Bebauungsplangebiets auf die Umgebung resultieren. Die Beurteilung der bestehenden Lärmsituation erfolgte nach DIN 18 005 bzw. TA Lärm.

Die schalltechnischen Berechnungen ergaben, dass in den beiden Beurteilungszeiträumen (Tag und Nacht) die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der benachbarten Bebauung mit maximal 1,7 dB(A) überschritten werden.

Zur Reduzierung der Lärmbelastung an der benachbarten Bebauung werden daher folgende Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen:

- Laufzeitbeschränkung der RLT-Anlagen* nachts auf maximal 5 Minuten
- keine Anlieferungen nachts
- Wegfall einer Parkfläche.

* RLT-Anlagen = raumluftechnische Anlagen

Mit den vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm aus den Schallquellen des Bebauungsplangebiets (mit Ausnahme von einem Gebäude) eingehalten. Bei den Gesamtschallimmissionen (Schallquellen des Bebauungsplangebiets und Vorbelastung durch bestehendes Gewerbe außerhalb des Bebauungsplangebiets) treten noch an 5 Gebäuden Richtwertüberschreitungen bis maximal 1 dB(A) auf. Die geringen Richtwertüberschreitungen der Gesamtschallimmissionen stehen jedoch noch im Einklang mit den Regelungen der TA Lärm. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an der benachbarten Bebauung eingehalten.

Die schalltechnische Betrachtung der Straßenverkehre zu und vom Bebauungsplangebiet zeigt, dass die Kriterien der TA Lärm hinsichtlich der Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft nicht eingehalten werden. Bei Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV in der Nachbarschaft sind nach TA Lärm organisatorische Maßnahmen zur möglichen Reduzierung der Lärmbelastung zu treffen. In den zurückliegenden Jahren hat die Stadt Kuppenheim diesen Aspekt so weit wie möglich verfolgt und mit verschiedenen Maßnahmen für Lärmentlastungen gesorgt.“

Zusammenfassend sind zur Einhaltung der Richtwerte entsprechend der schalltechnischen Untersuchungen folgende Vorkehrungen zum Schallschutz in die Festsetzungen aufzunehmen, siehe auch Ziffer 7.3 der Begründung:

Raumlufttechnische Anlagen (RTL-Anlagen):

Im Beurteilungszeitraum Nacht ist die Laufzeit der RLT-Anlagen auf 5 Minuten Nachlaufzeit beschränkt. Sollte dennoch ein Betrieb der RLT-Anlagen in der Nachtzeit erforderlich werden, so sind die Schalleistungspegel der RLT-Anlagen wie folgt zu beschränken:

- Rückkühlwerke der Edeka Getränke sowie Lüfter Edeka (Südseite) auf 70 dB(A) sowie
- die Lüfter 1 und 2 der Edeka (Dachmitte) auf 80 dB(A).

Aus schalltechnischer Sicht werden die Beurteilungskriterien und Regelungen der TA Lärm mit den vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen eingehalten. Da Betriebszeiten nicht festgesetzt werden können und davon auszugehen ist, dass die raumlufttechnischen Anlagen insbesondere auch nachts in Betrieb sind, werden die technischen Vorgaben für diese Anlagen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anlieferung nachts:

Derzeit findet keine Nachtanlieferung statt. Da im Bebauungsplan lediglich bauliche und technische Vorkehrungen festgesetzt werden können, ist die Beschränkung der Betriebszeit nicht durch B-Planfestsetzung möglich. Solange keine Nachtanlieferung stattfindet wird deshalb kein Handlungsbedarf gesehen. Eine Nachtanlieferung wäre aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig, so dass die Thematik auf die Genehmigungsebene abgeschichtet werden kann.

Wegfall einer Parkfläche:

Auf der im Schallgutachten gekennzeichneten Fläche werden durch die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt in der Planzeichnung und durch entsprechende Formulierungen in den textlichen Festsetzungen Stellplatzflächen ausgeschlossen.

7.3. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Allgemeines und Gebietsgliederung: Aufgrund der Großflächigkeit der im Planungsgebiet ansässigen Märkte ist es notwendig für das Gesamtgebiet Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.

Ziel ist es, die Zulässigkeit jedes Vorhabens auf den jeweiligen Baugrundstücken eindeutig zu bestimmen. Danach soll eine räumliche Gliederung des Sondergebiets „SO August-Scherer-Straße“ in drei Teilbereiche stattfinden.

1. Sondergebiet SO 1 „Lebensmittelmarkt“ für die Grundstücke Flst.-Nr. 1450 (bestehender Lebensmittelmarkt) und 146/5 (Stellplätze)
2. Sondergebiet SO 2 „Einkaufszentrum“ für das Grundstück Flst.-Nr. 1451 (bestehender Non-food-Markt mit mall)
3. Sondergebiet SO 3 „Fachmarktzentrum“ für die Grundstücke Flst.-Nr. 1452 (bestehender Möbelmarkt und ehemaliger Baumarkt) und Flst.-Nr. 1453 (Stellplätze)

Die Gliederung in die genannten Teilbereiche wurde in enger Anlehnung an den vorhandenen Bau- und Nutzungsbestand vorgenommen. Die jeweils dort für zulässig erklärten Nutzungen und Sortimente entsprechen weitgehend der bestehenden Sortimentsstruktur (Erhebungen der GMA vom November 2013). Eine im Jahr 2016 durchgeführte überschlägige Prüfung der Entwicklung der Sortiments-

struktur hat ergeben, dass im SO 2 die Sortimentsgruppe Bekleidung, Schuhe, Sport den festgesetzten Rahmen von 1.500 m² Verkaufsfläche zwischenzeitlich ausschöpft, ohne dass diesbezüglich ein entsprechender Genehmigungsantrag gestellt wurde. Weitere Änderungen der Verkaufsflächen und der Nutzungen sind der Stadt Kuppenheim nicht bekannt und wurden auch nicht von der Firma Scherer oder von der Firma Edeka im Rahmen ihrer Stellungnahmen zum Bebauungsplanvorentwurf geltend gemacht.

Aufgrund der raumordnerischen Sondersituation (vgl. Ausführungen in den Ziffern 2.1 bis 2.3 der Begründung) werden für die einzelnen Teilbereiche ausschließlich bestandsorientierte Erweiterungen für möglich und zulässig gehalten. Maßgebend sind die von der GMA auf die Situation zugeschnittene spezifische Verkaufsflächenobergrenzen für die Hauptnutzungen in den einzelnen Teilbereichen. Zur Sicherstellung einer gewissen Flexibilität für wettbewerbs- und marktseitig bedingte Veränderungen bzw. zur Anpassung der jeweiligen Betriebskonzepte ist darin eine Erweiterung von ca. 10 % bezogen auf die derzeit vorhandene Verkaufsfläche in den jeweiligen Teilbereichen berücksichtigt.

Eine weiterführende Feingliederung durch Festlegung von Verkaufsflächenobergrenzen für bestimmte Sortimente sorgt dafür, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden zu erwarten sind. Für weitere Ausführungen wird auf die jeweilige Beschreibung der Sondergebiete bei Art der Nutzung verwiesen.

Eine Besonderheit stellt das SO 3 dar. Zu Kompensation der Nutzungsaufgabe und des damit verbundenen Leerstandes (ehemaliger Baumarkt) sollen für diesen Bereich mit der Planung weiterführende Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden. Dabei wird die sogenannte „Flexi-Klausel“ eingeführt, die unter bestimmten Voraussetzungen eine Verlagerung von Nutzungen aus dem SO 2 in das SO 3 erlaubt. Weitere Ausführungen hierzu siehe Seite 27/28. Zudem wird der Nutzungskatalog um die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotels und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ergänzt. Weitere Ausführungen sind der Begründung zur Art der Nutzung im SO 3 zu entnehmen.

Zugrunde liegt allen Sondergebieten die Kuppenheimer Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente. Diese im Einzelhandelskonzept 2016 enthaltene aktuelle Liste wurde dem Gemeinderat der Stadt Kuppenheim bereits in seiner Sitzung am 18.05.2015 zur Beratung vorgelegt. Das Einzelhandelskonzept wurde zusammen mit dem Bebauungsplanvorentwurf in die frühzeitige Beteiligungsrunde der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit gegeben.

Art der Nutzung: Sondergebiet 1 (SO 1) „Lebensmittelmarkt“

Definition

Ein Lebensmittelmarkt ist ein auf den Vertrieb von Nahrungs- und Genussmittel spezialisierter, auf mittleren bis großen Flächen aktiver Einzelhandelsbetrieb, der üblicherweise einem Selbstbedienungskonzept folgt.
<http://www.stalys.de/data/ix04.htm>

*Bestand lt. Erhebung
 GMA 2013 im SO 1*

Tabelle 7: Verkaufsfläche Edeka-Lebensmittelmarkt

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²	Einordnung der Zentrenrelevanz gemäß „Kuppenheimer Liste“
Nahrungs- und Genussmittel	2.250	zentrenrelevant / nahversorgungsrelevant
Gesundheit, Körperpflege	300	zentrenrelevant / nahversorgungsrelevant
Blumen	10	zentrenrelevant / nahversorgungsrelevant
zoologischer Bedarf	40	nicht zentrenrelevant
Bücher, PBS, Spielwaren	50	zentrenrelevant
Bekleidung, Schuhe, Sport	---	---
Elektrowaren, Medien, Foto	---	---
Haushaltswaren	50	zentrenrelevant
Sonstiger Einzelhandel	---	---
Insgesamt	2.700	---
--- unter 5 m ² Verkaufsfläche und damit unterhalb einer Festsetzungsgrenze, keine Angabe möglich Quelle: GMA 2013, ca.-Werte, gerundet, Kassensbereich anteilig auf Sortimente verteilt		

*Zulässige Verkaufsflächen-
 chengröße*

Im Sondergebiet SO 1 ist ein Lebensmittelmarkt mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Reformwaren und mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.000 m² zulässig.

Aus den Erhebungen der GMA von 2013 geht hervor, dass die derzeit dort vorhandene Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes 2.700 m² beträgt. Damit wäre für diesen Markt eine bestandsorientierte Erweiterung von 300 m² möglich. Das entspricht einer Erweiterung von ca. 11 % und somit dem beabsichtigten Konzept.

*Randsortimente im
 SO 1*

Da in der Regel Lebensmittelmärkte über ein nicht unerhebliches Randsortiment verfügen, welches nicht den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel zuzurechnen ist, ist es notwendig dieses - ebenfalls im Bestand bereits vorhandene - Randsortiment zu regeln. Danach sollen zentrenrelevante branchentypische Randsortimente innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche bis zu maximal 15 % der Verkaufsfläche zulässig sein. Zu diesen Randsortimenten zählen z.B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Aktionswaren, Schreibwaren und weiteres.

Üblicherweise werden für Randsortimente lediglich 10 % der Verkaufsfläche angesetzt. Im vorliegenden Fall sind aber im zulässigen Hauptsortiment nur Nahrungs- und Genussmittel zulässig. Bereits heute befindet sich aber im Lebensmittelmarkt ein nicht unerhebliches Sortiment an Drogeriewaren, die mit den anderen Randsortimenten schon jetzt 15 % der Verkaufsfläche ausmachen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation sollen die Randsortimente - auf den vorliegenden Fall zugeschnitten - mit 15 % der Verkaufsfläche zulässig sein.

*Sonstige Nutzungen
 im SO 1*

Die bestehenden Gebäude im SO 1 und SO 2 sind räumlich miteinander verbunden. Im Eingangs- und Vorkassenbereich des Lebensmittelmarktes und

des Einkaufszentrums sind derzeit bereits einige kleine Betriebe mit einer für ihre örtlich beschränkte Funktion typischen Verkaufsfläche von jeweils ca. 150 m² anzutreffen. Diese Betriebe zählen zu einer besonderen Art von Einzelhandelsnutzungen, die ihrem Versorgungsauftrag nachkommen und im Planungsgebiet neben ihrem herkömmlichen Sortiment auch zum direkten Verzehr geeignete Nahrungsmittel, Snacks und sonstige Produkte, auch zum Mitnehmen, anbieten. Die Verkaufsfläche (zuzüglich Verzehr- und Sitzplatzfläche) für diese besonderen Betriebe wird in der Summe auf 600 m² beschränkt und ist in die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche einzuberechnen. Es wird so eine Sicherung der vorhandenen Betriebe erreicht und gleichzeitig ein Überhandnehmen derartiger Einrichtungen verhindert. Zusätzlich wird im SO 1 eine Lotto-Toto-Aannahmestelle für zulässig erklärt. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass im Bereich des SO 1 hierfür eine Lizenz (Glücksspiel-Konzession) besteht und eine solche Nutzung aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht nicht schadet. Lotto-Toto-Aannahmestellen zählen nicht zu den Vergnügungsstätten.

Betriebs-, Lager-, Zufahrts- und Stellplatzflächen im SO 1

Darüber hinaus wird durch Festsetzung geregelt, dass alle dem Lebensmittelmarkt zugeordnete Betriebs-, Lager-, Zufahrts- und Stellplatzflächen innerhalb des Sondergebiets 1 (SO1) zulässig sind.

Diese Flächen werden standardmäßig bei den zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten benötigt und sollen daher generell auf den Grundstücken für zulässig erklärt werden.

Art der Nutzung Sondergebiet 2 (SO 2) „Einkaufszentrum“

Definition

Unter einem Einkaufszentrum versteht man eine räumliche Zusammenfassung von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe, zumeist in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben. Sie weisen deutlich über 1.200 m² Geschossfläche auf.

Bei einem „Einkaufszentrum“ im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO, wie es hier im SO 2 festgesetzt worden ist, sind anders als bei „großflächigen Einzelhandelsbetrieben“ im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 absolute (vorhabenunabhängige) Verkaufsflächenbegrenzungen zulässig. Diese Unterscheidung liegt auch dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008 (BauR 2008, 1273 u. 1276) zu Grunde, das entsprechende Verkaufsflächenbegrenzungen nur bei „großflächigen Einzelhandelsbetrieben“ für unzulässig erklärt und dies im dortigen Fall bei einem „Einkaufszentrum“ nicht beanstandet hat. Dem entgegenstehenden Urteil des 7. Senats des Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen vom 24.03.2015 (DVBl 2015, 1325), das vorhabenunabhängige absolute Verkaufsflächenbegrenzungen sowohl bei einem Sondergebiet „Einkaufszentrum“ als auch bei einem Sondergebiet „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gleichermaßen für unzulässig hält, wird nicht gefolgt (ablehnend auch Haaß, DVBl 2015, 1328). Das gilt umso mehr, als dieses Urteil bisher keine Entsprechung in der obergerichtlichen oder gar höchstrichterlichen Rechtsprechung gefunden hat.

Im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008 (BauR 2008, 1273 u. 1276) ist auch ausgeführt, dass von einem einzigen Einzelhandelsbetrieb bereits dann gesprochen werden kann, wenn mehrere Betriebe in einem engen räumlichen Zusammenhang errichtet werden und diese durch ihr gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten. Das ist hier der Fall. Es handelt sich bei dem im Bestand vorhandenen Einkaufszentrum mit seinen einzelnen Betrieben eindeutig um ein einheitliches Vorhaben auf einem einzigen Buchgrundstück (Flst.-Nr. 1451) welches in einem engen räumlichen Zusammenhang steht (im Bestand sogar unter einem Dach) und mit einem gemeinsamen Konzept, Organisation und Kooperation betrieben wird.

Diese Rahmenbedingungen sollen durch die Festsetzungen im Sondergebiet 2 (SO 2) für „ein Einkaufszentrum“ auch bei künftigen Veränderungen gelten. Die Ausführungen sind ebenfalls für das im SO 3 festgesetzte Fachmarktzentrum analog anzuwenden.

Derzeit sind in der Hauptsache ein großflächiger Betrieb mit einer Verkaufsfläche von über 4.000 m² sowie verschiedene kleinere Einheiten in einer Mall und einem typischen Dienstleistungsbesatz vorhanden.

*Bestand lt. Erhebung
GMA 2013 im SO 2*

Tabelle 8: Verkaufsfläche Edeka-Einkaufszentrum

Sortiment	Verkaufsfläche in m²	Einordnung der Zentrenrelevanz gemäß „Kuppenheimer Liste“
Nahrungs- und Genussmittel	---	---
Gesundheit, Körperpflege	---	---
Blumen, zoologischer Bedarf	---	---
Bücher, PBS, Spielwaren	550	zentrenrelevant
Bekleidung, Schuhe, Sport	1.100	zentrenrelevant
Elektro Großgeräte (Weiße Ware), Elektroinstallation	300	nicht zentrenrelevant
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsgeräte, Medien, Foto	950	zentrenrelevant
Haushaltswaren	550	zentrenrelevant
Heimtextilien / Bettwaren	500	zentrenrelevant
Geschenkartikel	150	zentrenrelevant
Bau- / Heimwerkerbedarf	250	nicht zentrenrelevant
Optik / Uhren / Schmuck	20	zentrenrelevant
Sonstiger Einzelhandel	100	nicht zentrenrelevant
Insgesamt	4.470	---
<small>--- unter 5 m² Verkaufsfläche und damit unterhalb einer Festsetzungsgrenze, keine Angabe möglich Quelle: GMA 2013, ca.-Werte, gerundet, Kassenbereich anteilig auf Sortimente verteilt</small>		

Hinweis: Bei einer Prüfung im Jahr 2016 durch die GMA wurde festgestellt, dass im Bereich der Sortimentsgruppe Bekleidung / Schuhe / Sport eine Verkaufsfläche von 1.500 m² anzutreffen ist.

Tabelle 11: Verkaufsfläche sonstige Nutzungen

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²	Lage der Nutzung	Bemerkungen / Zentrenrelevanz
K&U Bäckerei	ca. 40	Edeka-Einkaufszentrum, ca. 150 m ² Cafébereich (keine Verkaufsfläche)	zentrenrelevant / nahversorgungsrelevant
Blumengeschäft Blüten-und-Zauber	ca. 30	Edeka-Einkaufszentrum	zentrenrelevant / nahversorgungsrelevant
Toni's Grillstube	ca. 40	Edeka-Einkaufszentrum	zentrenrelevant / nahversorgungsrelevant
Volksbank Geldautomat	---	Edeka-Einkaufszentrum	
Mall (Edeka)	ca. 480	Edeka-Einkaufszentrum; temporärer Verkauf mit eigener Kasse	
Windfänge (Edeka)	90	Edeka-Lebensmittelmarkt, Edeka-Einkaufszentrum	
Reisebüro	---	Gebäude südlich Edeka-Einkaufszentrum	
Leerstand	---	Gebäude südlich Edeka-Einkaufszentrum	
Lagergebäude Edeka	---	südlich Edeka-Einkaufszentrum	
--- nicht relevant Quelle: GMA 2015, ca.-Werte, gerundet			

Zulässige Verkaufsflächen-
 chenggröße, zulässige
 Sortimente und Ein-
 schränkungen
 im SO 2

Im Sondergebiet SO 2 ist ein Einkaufszentrum mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 5.900 m² zulässig.

Einschränkungen für zentrenrelevante Sortimente:

- Bekleidung (incl. Sportbekleidung, Baby- / Kinderbekleidung), Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren / Sportgeräte (mit Ausnahme von Sportgroßgeräten) in der Summe bis max. 1.500 m² Verkaufsfläche
- Elektroartikel (Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsgeräte, Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele) in der Summe bis max. 1.500 m² Verkaufsfläche
- Drogeriewaren bis max. 800 m² Verkaufsfläche

Ausgehend von den derzeit im Einkaufszentrum (inkl. Nebenflächen, Mallbereich und Berücksichtigung der Windfänge) vorhandenen Verkaufsflächen von rd. 5.150 m² wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 5.900 m² für zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente für das Einkaufszentrum festgesetzt. Die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche entspricht so dem Rahmen einer bestandsorientierten Erweiterung.

Wir oben beschrieben ist es, im Sinne einer Feingliederung, notwendig sortimentspezifische Verkaufsflächen zu definieren. Ohne eine solche Feingliederung wäre es theoretisch möglich, ein zentrenrelevantes Sortiment bis zu einer Größenordnung von 5.900 m² zu realisieren und so den Rahmen des raumordnerisch Verträglichen zu sprengen.

Zur Beschränkung von Auswirkungen insbesondere in den Umlandkommunen wird für die klassischen zentrenrelevanten, innenstadtprägenden Sortimentsgruppen Bekleidung, Schuhe, Sport sowie Elektrowaren – unter Berücksichtigung der derzeitigen im Einkaufszentrum vorhandenen Verkaufsflächen – eine maximale Gesamtverkaufsfläche je Sortimentsgruppe von 1.500 m² festgesetzt. Die Sortimentsgruppe Bekleidung, Schuhe, Sport erreicht diese Obergrenze bereits heute, wie eine Nacherhebung der GMA 2016 zeigt, ohne dass diesbezüglich ein entsprechender Genehmigungsantrag gestellt wurde. Der für diese Sortimentsgruppe festgesetzte Spielraum zur Erhöhung der Verkaufsfläche von 400 m² (1.100 m² im Jahr 2013) ist damit bereits ausgeschöpft. Eine weitere Erhöhung kann nicht in Aussicht gestellt werden, da ansonsten unzulässige raumordnerische Auswirkungen zu befürchten wären. Für Drogeriewaren wird mit Verweis auf die durchgeführte Prüfung möglicher Auswirkungen seitens der GMA eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 800 m² festgesetzt. Mit dieser „Deckelung“ der Verkaufsfläche in den wesentlichen Innenstadtsortimenten wird sichergestellt, dass zum einen eine gewisse Flexibilität innerhalb des Einkaufszentrums zur internen Umstrukturierung vorhanden ist, zum anderen aber keine schädlichen regionalbedeutsamen Auswirkungen gegenüber den Umlandkommunen ausgelöst werden. Siehe Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kuppenheim, Ludwigsburg, September 2016, Kapitel VI.4

Die Größenordnung entspricht den bereits vorhandenen Verkaufsflächengrößen, so dass sich durch die Feinsteuerung, im Vergleich zur jetzigen Situation, keine zusätzlichen negativen Auswirkungen ergeben können.

In allen anderen zentrenrelevanten Sortimentsbereichen ist eine weit über das derzeitige Maß hinausgehende Ausweitung der Verkaufsfläche nicht zu erwarten. Gängige Konzepte bewegen sich in etwa in den Bereichen, die derzeit im Einkaufszentrum vorhanden sind. Eine Festsetzung von sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen ist in diesen Sortimentsbereichen deshalb nicht notwendig.

Ausschluss von Sortimenten im SO 2

Folgende zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente werden nicht zugelassen:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, mit Ausnahme von Aktionswaren im Bereich der Mall mit einer Verkaufsfläche von max. 480 m² (Lage und Größe siehe Verortung in der Planzeichnung)
- Apothekerwaren
- Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, mit Ausnahme der im Bestand vorhandenen Verkaufsfläche von max. 20 m².

In den genannten Sortimentsbereichen, insbesondere Apothekerwaren, Optiker und Hörgeräte, besteht bereits heute im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Kuppenheim ein Angebot, welches maßgeblich zur Attraktivität und vor allem in Verbindung mit örtlichen Arztpraxen für eine Grundfrequenz innerhalb des Ortskerns sorgt. Eine Ausweitung des Angebots außerhalb des Ortskerns ist demnach nicht zu empfehlen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Versorgungsbereich Ortskern, wie Leerstände und oft damit einhergehende Trading-Down-Effekte, können so vermieden werden.

Vor diesem Hintergrund sind Apothekerwaren und Optik, Hörgeräte, aber auch Uhren und Schmuck im Teilbereich „Einkaufszentrum“ im Prinzip auszuschließen. Um allerdings den vorhandenen Bestand im Sortimentsbereich Optik, Hörgeräte, Uhren und Schmuck zu berücksichtigen, wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass der vorhandene Bestand mit 20 m² Verkaufsfläche weiterhin zulässig ist. Damit findet eine bestandsbezogene planungsrechtliche Sicherung statt. Zusätzliche negative Auswirkungen können mit der lediglich auf den Bestand fixierten Festsetzung vermieden werden. Gleichzeitig werden die Marktanforderungen des Eigentümers und Nutzers berücksichtigt.

Nahrungs- und Genussmittel sind bereits im Teilbereich „Lebensmittelmarkt“ zulässig. Eine weitere Ausdehnung der Verkaufsflächen auch auf den Teilbereich Einkaufszentrum soll vermieden werden. Aber auch hier gilt es unter Berücksichtigung der Eigentümer- und Nutzeransprüche den jetzt schon bestehenden Verkauf von wechselnden Aktionswaren zu sichern. Aus diesem Grund wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass im Bereich der Mall Aktionswaren aus dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in der derzeit vorhandenen Größenordnung von 480 m² Verkaufsfläche zulässig sind. In der Summe ist im SO 2 die festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 5.900 m² insgesamt einzuhalten. Aufgrund der Tatsache, dass der Verkauf der Aktionswaren jetzt bereits stattfindet, führt die planungsrechtliche Sicherung nicht zu unerwünschten Veränderungen des Marktes.

*Sonstige Nutzungen
im SO 2*

Zu den zulässigen Betrieben mit einer für ihre örtlich beschränkte Funktion typischen Verkaufsfläche von jeweils max. 150 m² (zuzüglich Verzehr- und Sitzplatzflächen), wie Kioske, Backshops, Feinkost, Imbisse und sonstigen Einrichtungen, die Speisen und Getränke zum sofortigen Verzehr anbieten, wird auf die Ausführungen zu „*Sonstige Nutzungen im SO 1*“ verwiesen.

Für Einkaufszentren typisch ist, dass kleinere, einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe ergänzend anzutreffen sind. Diese befinden sich in der Regel in den Eingangs- und Vorkassenbereichen, können aber, wie im vorliegenden Fall, auch in einem getrennten Gebäude untergebracht sein. Dabei handelt es sich um eher kleine Geschäftseinheiten wie Express- Schuhmacher, Lotto-Toto-Annahmestelle, Schlüsseldienst, Frisör, Bankfiliale, Bankautomat, Reisebüro, Reinigung u.ä. Diese für Einkaufszentren klassischen Dienstleistungsbetriebe sollen im Sondergebiet SO 2 zulässig sein.

*Klarstellung: Keine
Vergnügungsstätten
generell*

Zur Klarstellung wird aufgenommen, dass mit den genannten Dienstleistungsbetrieben keine Wettbüros und Spielhallen gemeint sind. Derartige Nutzungen zählen zu den Vergnügungsstätten, die allesamt in dem Sondergebiet August-Scherer-Straße nicht zulässig sind.

Bei der Zulassung von Vergnügungsstätten bestünde die Gefahr, dass sich das gesamte Sondergebiet negativ verändert könnte. Typischerweise werden von den Betreibern dieser Nutzungen hohe Mieten bezahlt, so dass bei Leerständen einzelner Nutzungseinheiten der Gedanke nahe liegen könnte Wettbüros oder Spielhallen anzusiedeln. Das ist aber gerade nicht städtebauli-

ches Ziel, auch nicht für kleine Geschäftseinheiten. Vergnügungsstätten wären insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt, dass im Süden an das Plangebiet eine schützenswerte Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) angrenzt, städtebaulich nicht verträglich.

Betriebs-, Lager-, Zufahrts- und Stellplatzflächen und Lagergebäude im SO 2

Zulässig sind dem Einkaufszentrum zugeordnete Betriebs-, Lager-, Zufahrts- und Stellplatzflächen und Lagergebäude

Diese Flächen werden standardmäßig bei den zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten benötigt und sollen daher generell für zulässig erklärt werden.

Im Sondergebiet SO befindet sich ein als Lager genutztes Gebäude, deshalb wird hier die Zulässigkeit von Lagergebäuden ergänzend aufgenommen.

Art der Nutzung Sondergebiet 3 (SO 3) „Fachmarktzentrum“

Definition

In der Regel bestehen Fachmarktzentren aus zumindest mehreren Fachmärkten oder fachmarktähnlichen Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen, die zusammen mind. 5.000 m² Verkaufsfläche umfassen. Sie zeichnen sich durch eine einheitliche Planung und Vermietung von zentraler Stelle aus. Häufig gibt es ein bis zwei große Ankermieter und jeder Fachmarkt hat einen separaten Eingang vom Parkplatz.

Auf die Ausführungen zur Definition eines Einkaufszentrums im Sondergebiet 2 (SO 2), welche analog auch für das Fachmarktzentrum anzuwenden sind, wird verwiesen.

Im vorliegenden Fall steht dem Betreiber derzeit als Ankermieter des Fachmarktzentrums lediglich der bestehende Möbelfachmarkt zur Verfügung. Durch die Aufgabe des Baumarkts ist der zweite Ankermieter vorübergehend entfallen. Die frei gewordene Fläche soll unter Berücksichtigung der Festsetzungen entsprechend neu vermarktet und entwickelt werden.

Bestand lt. Erhebung GMA 2013 im SO 3

Tabelle 9: Verkaufsfläche Möbel AS-Möbelmarkt

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²	Einordnung der Zentrenrelevanz gemäß „Kuppenheimer Liste“
Möbel	3.100	nicht zentrenrelevant
Geschenkartikel	150	zentrenrelevant
Teppiche	50	nicht zentrenrelevant
Leuchten	50	nicht zentrenrelevant
Heimtextilien	50	zentrenrelevant
Insgesamt	3.400	---
Quelle: GMA 2013, ca.-Werte, gerundet		

Tabelle 10: Verkaufsfläche Extra Bau und Hobby²²

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²	Einordnung der Zentrenrelevanz gemäß „Kuppenheimer Liste“
Umbauter Raum	3.750	---
davon Bau- und Heimwerkerbedarf	2.250	nicht zentrenrelevant
davon Gartenbedarf	600	nicht zentrenrelevant
davon Farben / Lacke etc.	200	nicht zentrenrelevant
davon Teppiche / Bodenbeläge	100	nicht zentrenrelevant
davon Haushaltswaren	100	zentrenrelevant
davon Auto- / Fahrradzubehör	150	nicht zentrenrelevant
davon Gartenmöbel	100	nicht zentrenrelevant
davon Leuchten	200	nicht zentrenrelevant
davon Elektroinstallation / -zubehör	50	nicht zentrenrelevant
Überdachte Freifläche – Gartenbedarf	100	nicht zentrenrelevant
Freifläche – Baustoffe	350	nicht zentrenrelevant
Freifläche – Gartenbedarf	250	nicht zentrenrelevant
Insgesamt	4.450	---

Quelle: GMA 2013, ca.-Werte, gerundet, Kassenbereich anteilig auf Sortimente verteilt, keine Angabe möglich

*Zulässige Verkaufsflächen-
 chengröße im SO 3*

Zulässig ist ein Fachmarktzentrum mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 9.000 m². Es gilt folgende Einschränkung:

- zentrenrelevante branchentypische Randsortimente sind nur bis maximal 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² je Markt zulässig.

Im Bestand vorhanden sind 7.850 m² Verkaufsfläche. Mit der nun festgesetzten Verkaufsfläche ist entsprechend der städtebaulichen und raumordnerischen Konzeption eine bestandsorientierte Erweiterung von ca. 14 % abgedeckt. Da lediglich nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig sind, die keine Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung von Nachbarkommunen haben, wird die genannte Größenordnung für Erweiterungen für vertretbar gehalten.

*Ausnahmen für
 zentrenrelevante Sortimente
 „Flexi-Klausel“ im
 SO 3*

Innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche sind ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von max. 2.800 m² zulässig. Es gelten die im SO 2 festgesetzten Einschränkungen und Ausschlüsse. Voraussetzung für die Zulassung ist, dass durch Baulast gesichert ist, dass die Genehmigung und/oder der weitere Betrieb in dem Umfang im SO 2 ausgeschlossen wird, in dem eine Zulassung im SO 3 erfolgt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit ist es notwendig, grundstücksbezogene Festsetzungen zu erstellen, damit die Zulässigkeit jedes Vorhabens auf dem

jeweiligen Baugrundstück bzw. auf den jeweiligen Baugrundstücken eindeutig bestimmbar ist. Diesem Anliegen ist man mit den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 gerecht geworden. Die Sondergebiete beziehen sich auf einzelne Baugrundstücke, auf denen jeweils genau definierte Nutzungen - dem Bestand entsprechend - mit maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen zulässig sind. Im Ergebnis sind in dem SO 3 (Fachmarktzentrum) ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente möglich. Hingegen sind in dem SO 2 sowohl zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Nutzungen bis zu einer für beide Sortimente geltenden Verkaufsflächengröße von 5.900 m² zulässig.

Derzeit befindet sich in dem SO 2 eine Mischung aus beiden Sortimenten (außer Nahrungs- und Genussmittel). Im Bestand vorhanden sind in dem SO 2 insgesamt 4.470 m² Verkaufsfläche, davon 650 m² nicht zentrenrelevante Sortimente und 3.820 m² zentrenrelevante Sortimente (plus 680 m² sonstige Nutzungen). Nach den nun erarbeiteten Festsetzungen dürften theoretisch 5.900 m² zentrenrelevante Sortimente in dem SO 2 angesiedelt werden. Zu den bestehenden 3.820 m² dürften also weitere 2.080 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente in dem SO 2 hinzukommen. Selbst wenn man 680 m² für sonstige Nutzungen abzieht verblieben noch 1.400 m².

Die Überlegung zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von max. 2.800 m² ausnahmsweise im SO 3 zuzulassen (sog. Flexi-Klausel) wurde deshalb unter folgenden Erwägungen aufgenommen.

Die räumliche Aufteilung und Nutzung des bestehenden Gebäudes im SO 2 kann als intakt und vollständig aufgefüllt bezeichnet werden. Es gibt hier derzeit keine untergenutzten Flächen, die eine Veränderung der Nutzungsverteilung erwarten ließen. Im Gegenzug dazu wurde der Baumarkt 2013 geschlossen und diese Nutzung im SO 3 aufgegeben. Die Verkaufsfläche des Baumarkts betrug 4.450 m². Diese Größe ist in die Bilanz bei der Ermittlung der bestehenden und künftig zulässigen Verkaufsflächen berücksichtigt worden. Seit geraumer Zeit wird dringend eine Nachfolgenutzung gesucht, da ein solcher Leerstände immer auch negative städtebauliche Auswirkungen auf die Umgebung haben kann. Es ist deshalb im Sinne der Stadt Kuppenheim einem solchen Missstand durch die Ansiedlung von Folgenutzungen oder durch bauliche Veränderungen entgegenzuwirken. Auch aus wirtschaftlicher Sicht der Grundstückseigentümer ist es angezeigt diese Fehlentwicklung so schnell wie möglich zu beheben. Eine Möglichkeit wird darin gesehen, den „Überhang“ der zentrenrelevanten Sortimente vom SO 2 in das SO 3 zu übergeben. Es bestünde damit die Möglichkeit, z.B. einen Drogeriemarkt mit 800 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Allerdings müsste in diesem Zuge durch Baulast gesichert sein, dass die Genehmigung und/oder der weitere Betrieb in dem Umfang im SO 2 ausgeschlossen wird, in dem eine Zulassung im SO 3 erfolgt.

Die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente müsste im SO 2 bei diesem Beispiel um 800 m² reduziert werden. Danach wäre im SO 2 nur noch eine Verkaufsfläche von max. 5.100 m² für zentrenrelevante Sortimente zulässig. Die verbleibende zulässige Verkaufsfläche von 800 m² könnte nur

mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bis zur maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 5.900 m² aufgefüllt werden. Im SO 3 darf die Gesamtverkaufsfläche von 9.000 m² auch mit dem zentrenrelevanten Sortiment von 800 m² nicht überschritten werden. Das bedeutet hier stünde bei dem Beispiel dann nur noch eine Verkaufsfläche von 8.200 m² für nicht-zentrenrelevante Sortimente zur Verfügung. Diese Berechnungsnachweise sind mit Bauantrag vorzulegen.

Damit stehen die Eigentümer untereinander in einer Abhängigkeit, die nur im gegenseitigen Einvernehmen geregelt werden kann. Die Eintragung einer Baulast als öffentliches Recht gegenüber der Bauaufsichtsbehörde ist als Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahme notwendig.

Mit diesem Instrument wird die Möglichkeit gesehen die, aus Gründen der Rechtssicherheit, gewählte grundstücksbezogene „Briefmarkenlösung“ für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe aus den genannten Gründen flexibler zu gestalten.

Es ist den Plangebern bewusst, dass eine solche flexible Handhabung bisher noch keiner gerichtlichen Prüfung unterzogen wurde. Unabhängig davon wird in der sog. „Flexi-Klausel“ ein sinnvolles städtebauliches Instrument gesehen, welches gerade durch seine flexiblen Möglichkeiten hilfreich sein könnte, z.B. den vorhandenen nicht erwünschten Leerstand zu beseitigen.

Gleichwohl entsprechen die Festsetzungen für das SO 3 auch ohne diese Ausnahmeregelung den Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Sollte sich also im Rahmen einer etwaigen gerichtlichen Prüfung herausstellen, dass die mit der Ausnahmeregelung zusätzlich gewünschte Flexibilität aus rechtlichen Gründen nicht zu erreichen ist, wäre es der erklärte Wille des Plangebers, dass der Bebauungsplan auch ohne diese Ausnahmeregelung Bestand haben sollte. Das Risiko, welches mit der Festsetzung dieser neuartigen Ausnahmeregelung verbunden ist, wird sowohl vom Plangeber als auch von der Grundstückseigentümerin in Kauf genommen, soll jedoch den Bestand der Festsetzungen für das SO 3 im Übrigen nicht berühren.

Die Größenordnung von 2.800 m² Verkaufsfläche für den - über die Ausnahme geregelten - zulässigen Wechsel von zentrenrelevanten Sortimenten aus dem SO 2 in das SO 3 beruht auf folgender Überlegung. Um das Einkaufszentrum im SO 2 als solches in seiner Funktion zu erhalten ist es wichtig, dass ein gewisses Kontingent an zentrenrelevanten Sortimenten dort verbleibt. Gemeinsam mit den übergeordneten Behörden (Regionalverband und RP) war man sich deshalb einig, dass dieser Sachverhalt erfüllt sein könnte, wenn nicht mehr als die Hälfte der zulässigen zentrenrelevanten Verkaufsfläche in das SO 3 verlagert werden würde.

*Sonstige Ausnahmen
im SO 3*

Ausnahmsweise zulässig sind

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Hotels
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Ausnahmen werden im Interesse der Stadt und im Interesse der Grundstückseigentümer aufgenommen. Gerade im Hinblick auf die planerischen Festsetzungen speziell für das SO 3 ist ein relativ enges Korsett für die Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Der Betreiber versucht seit längerer Zeit den Leerstand des ehemaligen Baumarkts mit adäquaten Nachnutzungen im Einzelhandelsbereich zu beheben und so einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Anstrengungen waren bislang nicht erfolgreich. Der Leerstand ist für das gesamte Sondergebiet städtebaulich nicht attraktiv und auch für den Betreiber unbefriedigend. Es gab deshalb Überlegungen, ob die Grundstücksfläche bzw. das leerstehende Gebäude anderweitigen Nutzungen zugeführt werden könnte, ohne die vorhandene schützenswerte Nachbarschaft (Allgemeines Wohngebiet) zu beeinträchtigen. Beispielweise wäre es denkbar, die vorhandene Halle in Räume für gesundheitliche und /oder sportliche Zwecke umzunutzen. Es kristallisierten sich deshalb die o.g. Nutzungen heraus, die aus städtebaulicher Sicht an dem Standort für möglich gehalten werden. Dennoch soll an der Nutzungsart Sondergebiet festgehalten werden, denn in erster Überlegung steht immer der Einzelhandel im Vordergrund. Die Ausnahmen greifen deshalb nur, wenn nachweislich keine Lösung für eine Einzelhandelsnachfolge gemäß den Festsetzungen für das SO 3 „Fachmarktzentrum“ gefunden werden kann. Sollte sich dann herausstellen, dass die sonstigen Rahmenbedingungen und Festsetzungen des Bebauungsplans (z.B. Maß der Nutzung) nicht mit möglichen anderweitigen Entwicklungen in Einklang zu bringen ist, könnten Teile des Bebauungsplans ohne weiteres geändert und beispielsweise bestimmte Flächen durch Änderung der Nutzungsart längerfristig auch gänzlich dem Einzelhandel entzogen werden.

Schank- und Speisewirtschaften im SO 3

Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer gesamten Geschossfläche von 1.200 m².

Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften war bereits im Vorgängerbebauungsplan enthalten und soll auch im vorliegenden Bebauungsplan erhalten bleiben. Im damaligen Bebauungsplan waren im SO 1 und im SO 2 jeweils Flächen für gastronomische Nutzungen bis 520 m² als zulässig festgesetzt, in der Summe als 1040 m².

Nunmehr sind Schank- und Speisewirtschaften in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 nicht aufgeführt und somit dort auch nicht zulässig. Dafür sollen Schank- und Speisewirtschaften nun im SO 3 bis zu der genannten Geschossfläche von 1.200 m² möglich sein. Das Zusammenlegen der Fläche zu einer Einheit in dieser Größenordnung wird als vertretbar angesehen. Das Zusammenlegen der Schank- und Speisewirtschaften in das Sondergebiet 3 (SO 3) eröffnet dem Betreiber flexiblere Möglichkeiten der Ansiedlung.

Die Größenordnung der Geschossfläche von 1.200 m² für Schank- und Spei-

sewirtschaften wird in Anbetracht der Gesamtgröße des Sondergebiets als städtebaulich vertretbar angesehen. Hier sind zum einen die Interessen der Grundstückseigentümer zu beachten, die mit der Nutzungsergänzung durch Schank- und Speisewirtschaften die Attraktivität des Einkaufs- und Fachmarktzentrams erhöhen möchten. Andererseits ist es geboten eine Größenordnung zu wählen, die die Auswirkungen auf die Innenstadt von Kuppenheim und auf benachbarte Gemeinden und Städte möglichst geringhalten. Bei einer Größenordnung von max. 1.200 m² Geschossfläche kann zwar eine neue gastronomische Einrichtung entstehen. Allerdings ist davon auszugehen, dass eine solche Einrichtung aufgrund der einfachen gestalterischen Vorprägung des Sondergebiets eher geringere Auswirkungen auf die klassischen, gut eingeführten, innenstadtypischen Restaurants haben wird. In der Regel wird der Kundenkreis aus den Besuchern des Einkaufs- und Fachmarktzentrams zu erwarten sein, so wie es in anderen Einkaufszentren üblicherweise auch der Fall ist.

Aus raumordnerischer Sicht wird die Ansiedlung einer Schank- und Speisewirtschaft in der genannten Größenordnung mitgetragen.

Bei Ansiedlung einer entsprechenden Nutzungseinheit ist darauf zu achten, dass die benachbarte Wohnnutzung ausreichend vor Lärmbeeinträchtigungen geschützt wird. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären bzw. gegebenenfalls zu untersuchen.

Betriebs-, Lager-, Zufahrts- und Stellplatzflächen und Lagergebäude im SO 3

Zulässig sind dem Einkaufszentrum zugeordnete Betriebs-, Lager-, Zufahrts- und Stellplatzflächen und Lagergebäude

Diese Flächen werden standardmäßig bei den zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten benötigt und sollen daher generell für zulässig erklärt werden.

Im Sondergebiet SO 3 befindet sich ein als Lager genutztes Gebäude, deshalb wird hier die Zulässigkeit von Lagergebäuden ergänzend festgesetzt.

Kuppenheimer Liste gültig für die Sondergebiete SO 1 bis SO 3

Kuppenheimer Liste der zentren- /nah-versorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente

In allen Sondergebieten SO 1 bis SO 3 gilt die mit dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept ermittelte Sortimentsliste für Kuppenheim, die vom Gemeinderat der Stadt Kuppenheim beraten und zusammen mit dem Bebauungsplan beschlossen werden soll.

Tabelle 6: GMA-Gliederungsvorschlag für Kuppenheim nach zentren-/ nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten

zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht-zentrenrelevante Sortimente
<p>zentrenrelevante Sortimente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren - Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren - Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren - Schnittblumen - Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf - Spielwaren, Bastelartikel - Bekleidung (inkl. Sportbekleidung, Baby- / Kinderbekleidung), Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren - Sportgeräte (mit Ausnahme von Sportgroßgeräten) - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltsgeräte - Telefone und Zubehör, Fotowaren, Bild- und Tonträger, Computerspiele - Haushaltswaren (GPK, Geschenkartikel) - Antiquitäten, Kunst, Galerie - Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör - Optik, Hörgeräte - Uhren, Schmuck - Musikinstrumente, Musikalien <p>zusätzlich auch nahversorgungsrelevante Sortimente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren - Drogeriewaren - Apothekerwaren - Schnittblumen - Zeitschriften, Schreibwaren 	<ul style="list-style-type: none"> - Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebewesen - Elektrogroßgeräte (Weiße Ware), Elektroinstallation, Leuchten - Möbel, Küchen, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär- / Badeinrichtung, Matratzen - Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf - Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer - Teppiche / Bodenbeläge / Fliesen, Tapeten, Farben / Lacke - Autozubehör - Campingartikel, Sportgroßgeräte (z. B. Surfboards, Fahrräder, Tauchsportzubehör) - Brennstoffe / Mineralölzeugnisse - (Liste nicht abschließend)
<p>* abschließende Aufzählung Quelle: GMA-Empfehlungen 2015.</p>	

Maß der Nutzung

Maß der Nutzung
 GRZ 0,8,
 Überschreitung bis 0,9
 GFZ 1,0
 Vollgeschosse II
 Gebäudehöhe 7,0 m,
 für bestehenden Turm
 16,0 m.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse.

Die Nutzung der Grundstücksfläche als Sondergebiet mit in der Regel eingeschossigen Gebäuden und einer flächenhaften Anordnung sowie die in der Regel ebenerdige Unterbringung der notwendigen Stellplätze mit einer privaten inneren Erschließung erfordern eine hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche. Diese ist bei der vorliegenden Konstellation aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 (Obergrenze für Sondergebiet nach § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB) darf deshalb mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO (Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen), bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden; § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbs. 2 und Satz 4 BauNVO bleiben unberührt. Damit bleiben die Rechte der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall höhere Werte zuzulassen erhalten.

Die erhöhte Ausnutzung wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Versickerung von Niederschlagswasser der Stellplätze ausgeglichen. Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion durch die geringe Erhöhung können deshalb ausgeschlossen werden. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt mit 1,0 deutlich hinter der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs.

1 BauNVO zurück (die Obergrenze nach BauNVO beträgt 2,4). So wird sichergestellt, dass bei einem zweigeschossigen Gebäude lediglich 50 % der Grundstücksfläche überbaut werden könnten.

Die Gebäudehöhe wird analog des vorhandenen Bestandes im gesamten Sondergebiet mit 7,0 m festgesetzt. Lediglich für den vorhandenen Turm im SO 3 (Fachmarktzentrum) wird eine Höhe von 16,0 m gesichert. Dazu wird ein entsprechender Passus in die Textfestsetzungen aufgenommen. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhe ist die Höhe 130,00 ü.NN. Diese Höhe entspricht in etwa der gemittelten Straßenhöhe (Kanaldeckelhöhe) im Bereich der August-Scherer-Straße.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei. Bisher sind zwar alle Gebäude im Sondergebiet als eingeschossige Gebäude ausgebildet. Innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe von 7,0 m ist es allerdings möglich auch zwei Geschosse unterzubringen. Dies soll mit der vorliegenden Planung sichergestellt werden.

In den Sondergebieten dürfen technische Aufbauten (z.B. Aufzugschächte, Entlüftungsanlagen, Fotovoltaikanlagen usw.) die festgesetzte Gebäudehöhe auf maximal 20 % der Dachfläche um bis zu 2,0 m überschreiten.

Sonstige Festsetzungen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es ist die abweichende Bauweise festzusetzen. Zum einen sind die bestehenden Gebäude bis zu 170 m lang, zum anderen sind die Gebäude in allen Sondergebieten zumindest teilweise an eine Grenze gebaut.

Es wird deshalb in die Festsetzungen die abweichende Bauweise a_1 bis a_3 aufgenommen. Dort wird die jeweils zulässige Grenzbebauung dem Bestand entsprechend genau vorgegeben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Damit sind in der Regel bestehende Gebäude umfasst. Ausnahme bildet die Bebauung im SO 3 an der August-Scherer-Straße. Das Bestandsgebäude steht mit nur geringem Abstand an der August-Scherer-Straße. Die Abstandsfläche liegt auf der öffentlichen Verkehrsfläche. Langfristig ist es städtebauliches Ziel mit Gebäuden einen größeren Abstand zur Straße einzuhalten. So kann die gewünschte Aufweitung des Straßenraums gesichert und der Abstand zwischen den straßenbegleitenden Baukörpern angemessen vergrößert werden. Die Baugrenze wird demzufolge mit einem Abstand von 3,0 m zur Straße festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig für untergeordnete Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen), wenn sie nicht mehr als 20 m lang sind und nicht mehr als 1,5 m hervortreten. Damit ist eine ausreichende Flexibilität für Umgestaltungsmaßnahmen in allen drei Teilbereichen gewährleistet. Eine weitere Überschreitung der Baugrenze

würde beispielweise im Sondergebiet SO 1 entlang der August-Scherer-Straße aus stadtplanerischer Sicht für möglich gehalten werden, für den Fall, dass die LKW-Andienung des Lebensmittelmarktes neu organisiert, verlagert und zum Beispiel eingehaust werden soll. Damit könnten für diesen Abschnitt des Straßenraums positive Effekte in Bezug auf die Lärmemissionen erwartet werden, die höher zu werten wären als die genannten städtebaulichen Absichten der Straßenaufweitung.

Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, mit Ausnahme in dem Bereich der festgesetzten Pflanzflächen und zwischen dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt an der August-Scherer-Straße und der südlichen Baugrenze. Damit besteht die für die Sondergebiete wichtige Flexibilität zur Unterbringung und Anordnung der notwendigen Stellplätze. In diesem inhomogenen Gebiet ist es aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig die genauen Standorte der jeweiligen Stellplätze vorzugeben. Lediglich aus Gründen des Schallschutzes wird entlang der August-Scherer-Straße ein Abschnitt definiert, auf denen keine Stellplätze angeordnet werden dürfen. Für diesen Abschnitt wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Siehe hierzu Ausführungen unter Vorkehrungen zum Schutz vor Betriebslärm. Im Bestand sind in der Summe bereits ca. 540 Stellplätze vorhanden. Bei einer vollständigen Aufsiedlung mit den maximal zulässigen Verkaufsflächen von 17.900 m² auf allen Grundstücken in allen Sondergebieten und der Annahme, dass pro 30 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz nachzuweisen ist, wären insgesamt 597 Stellplätze zu errichten. Die summierende Betrachtung erfolgt ausschließlich um die Gesamtanzahl aufzuzeigen. Der baurechtliche Nachweis von Stellplätzen hat im Zuge von Bauanträgen getrennt für die einzelnen Nutzungen zu erfolgen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck, des Grundstücks dienen und die der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen, sind auf dem Grundstück, außer im Bereich der festgesetzten Pflanzflächen, zulässig. Geh- und Fahrrechte sind dabei zu berücksichtigen. Es soll möglich sein, dass die Betreiber je nach Betriebsanforderung ihre Standorte für Nebenanlagen auf den Grundstücken frei wählen können.

Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Das Planungsgebiet grenzt an die Bundesstraße B 462 an. Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen in einer Entfernung bis zu 20 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße keine Hochbauten jeder Art errichtet werden. Die Fläche innerhalb des 20 m Streifens wird als von Bebauung freizuhaltende Fläche gesichert. Ein geringer Teil des genehmigten, bestehenden Möbelmarktgebäudes liegt innerhalb des 20 m Streifens. An dieser Stelle wurde der Baubereich analog des genehmigten Bestandes festgesetzt und geht so dem Anbauverbot vor.

Die bestehende, genehmigte Lärmschutzwand und Stellplätze sind vom Anbauverbot ausgenommen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und

Bereits zum Bebauungsplan 2005 wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in die

*zur Entwicklung von
Boden, Natur und
Landschaft*

Festsetzungen der 2005-er Fassung eingeflossen sind und bei Realisierung des Kreisverkehrsplatzes und der Neuanlage der Stellplätze berücksichtigt wurden. Diese Festsetzungen werden nun in die aktuelle Fassung übernommen. Danach ist das anfallende Oberflächenwasser von Fahrgassen und Stellplätzen soweit technisch möglich über belebte Bodenschichten zu versickern. Für LKW-Fahrflächen gilt das wegen der von LKW's ausgehenden Verschmutzungen nicht. Diese sind wasserundurchlässig herzustellen. Zum Schutz vor Insekten ist für Außenbeleuchtungen und Beleuchtungen von Werbeanlagen vorgeschrieben, dass ausschließlich gelbes Licht und insektendichte, nach unten abstrahlende Lampengehäuse zulässig sind. Die genannten Maßnahmen dienen der Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

*Mit Geh-, Fahr- und
Leitungsrechten zu
belastende Flächen*

Alle mit den genannten Rechten zu belastende Flächen wurden aus dem 2005-er Vorgängerplan in die aktuelle Planzeichnung übernommen.

Die Geh- und Fahrrechte dienen der Sicherung der internen Wegeführung zur Erschließung bzw. Bewirtschaftung der Grundstücke.

Begründet wurde die Festsetzung von gegenseitigen Geh- und Fahrrechten bereits damals wie folgt: Um den Kundenverkehr der Sondergebiete in der August-Scherer-Straße so gering als möglich zu halten soll die innere Erschließung der beiden Gebiete so funktionieren, dass es dem Kunden möglich ist, über den Kreisverkehr einzufahren und den Parkplatz über die Hauptstraße zu verlassen oder umgekehrt. Um dies jederzeit zu gewährleisten ist die Ausweisung eines gegenseitigen Geh- und Fahrrechts von Nöten.

Ergänzend wird dazu ausgeführt, dass die Vorbereitung derartiger Rechte über den Bebauungsplan auch aufgrund der anzutreffenden Eigentümerstruktur für sinnvoll und erforderlich gehalten wird.

Die belasteten Flächen betreffen insbesondere die Hauptzu- und abfahrt zu allen Einrichtungen im Planungsgebiet (SO 1 bis SO 3), die in Verbindung mit dem Kreisverkehrsplatz an der August-Scherer-Straße und der Hauptstraße stehen.

Aus Gründen des Lärmschutzes (benachbarte schutzwürdige Wohnnutzung südlich der August-Scherer-Straße) ist es notwendig und sinnvoll die Hauptzu- und Abfahrt für das gesamte Areal in der Hauptsache über den dafür erstellten Kreisverkehr und die Hauptstraße abzuwickeln, so wie es derzeit in der Praxis auch gehandhabt und als praktikabel angesehen wird. Aus diesem Grund ist die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten über das Grundstück Flst.-Nr. 146/5 aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Die sich daraus ergebenden - als geringfügig anzusehenden - Einschränkungen der jeweilig betroffenen Eigentümerbelange werden gesehen. Da das Geh- und Fahrrecht im Bereich der derzeit bestehenden Zufahrts- und Stellplatzflächen liegt verbleibt eine ausreichende Nutzungsmöglichkeit des Eigentums. Somit überwiegt in der Abwägung der öffentliche Belang zur Sicherstellung der Be-

fahrbarkeit der Grundstücke durch die Allgemeinheit.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte für öffentliche, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernmeldeleitung) und deren Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und ständig zugänglich zu halten. Diese Rechte gelten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

Vorkehrungen zum Schutz vor Betriebslärm

Das Schallgutachten hat die bestehenden Lärmschutzwände seiner Lärmbeurteilung zugrunde gelegt. Es ist deshalb wichtig, dass diese Lärmschutzwände durch Planfestsetzung in Länge und Höhe gesichert werden. Dies geschieht durch entsprechende Planzeichnung und Textfestsetzung. Darüber hinaus sind aus den schalltechnischen Untersuchungen folgende Vorgaben abzuleiten (siehe Ziffer 6.2).

Raumlufttechnische Anlagen

Für den nächtlichen Betrieb von raumlufttechnische Anlagen sind die Schallleistungspegel wie folgt zu beschränken:

- Rückkühlwerke der Edeka Getränke sowie Lüfter Edeka (Südseite) auf 70 dB(A) sowie
- die Lüfter 1 und 2 der Edeka (Dachmitte) auf 80 dB(A).

Mit diesen technischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass - selbst bei einem nächtlichen Betrieb der Anlagen - die zulässigen Immissionswerte in der schützenswerten Nachbarschaft nicht überschritten werden.

Anlieferung

Die Anlieferung durch Lkw und Lieferwagen darf nur im Tagzeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr erfolgen. Diese Vorgabe kann nicht planungsrechtlich umgesetzt werden. Solange keine Nachtanlieferung stattfindet wird allerdings kein Handlungsbedarf gesehen. Eine Nachanlieferung wäre aus immissionschutzrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig, so dass die Thematik auf die Genehmigungsebene abgeschichtet werden kann.

Stellplätze

Vor dem Lagergebäude im SO 2 bzw. SO 3 sind derzeit Flächen als Stellplätze genutzt. Zur Sicherstellung, dass die Immissionsrichtwerte in der benachbarten schutzwürdigen Nachbarschaft eingehalten werden, dürfen hier keine Stellplätze angeordnet werden. Das wird durch entsprechende Festsetzung gesichert.

Grünordnerische Festsetzungen

Für die 2005-er Fassung wurde insbesondere wegen des Umbaus zum Kreisverkehrsplatz und für die Neugestaltung der Parkplätze ein Grünordnungsplan erstellt. Die in diesem Zusammenhang erarbeiteten Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen werden nun in die aktuelle Fassung des vorliegenden Bebauungsplans übernommen.

Danach wurde als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:

Pro 7 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum (Hochstammbaum StU 18-20) zu pflanzen. Die jeweilige Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 2,5 m x 4,0 m ausweisen. Diese Vorgabe gilt bei der Neuanlage bzw. Neuge-

staltung der Stellplätze. Im Zuge der erfolgten neuen Erschließung durch den Kreisverkehr und den Bau der neuen Stellplätze wurden diese Vorgaben bereits berücksichtigt.

Als Gestaltungsmaßnahme wurde im 2005 –Plan festgesetzt, dass die Schallschutzwand an der August-Scherer-Straße beidseitig mit Selbstklimmern oder Rankern mit Rankhilfe zu begrünen sind. Pro 4 m Wandlänge sind mindestens 2 Ranker wie z.B. Wilder Wein, Kletterhortensie, Clematis zu pflanzen. Zwischenzeitlich wurde die LSW neu errichtet. Die Pflanzmaßnahmen wurden bisher noch nicht umgesetzt.

Pflanzbindung: Der vorhandene Vegetationsbestand entlang der Bundesstraße 462 ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Neu aufgenommen werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Flächen sind dauerhaft als Grünfläche herzustellen und zu bepflanzen. Begrünungsmaßnahmen sind durch Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten sind. Abgängige Bäume und Strauchgehölze sind zu ersetzen. Es handelt sich hierbei insbesondere um bereits jetzt schon angelegte Grünflächen entlang des Kreisverkehrs und der Bundesstraße, die mit den Festsetzungen gesichert werden sollen.

7.4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Werbeanlagen

Aus städtebaulichen Gründe und zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes entlang der August-Scherer-Straße ist es wichtig, einschränkende Vorgaben für Werbeanlagen aufzunehmen. Es werden die örtlichen Bauvorschriften aus dem Vorgängerplan von 2005 übernommen und entsprechend der Befreiungslage fortgeschrieben. Danach bestehen jetzt schon größere Werbeanlagen als sie bisher zulässig waren, so dass die zulässige Größe nach oben korrigiert wurde.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Fassaden sind bis zu einer Größe von 50 m² zulässig. Sonstige oder an Schallschutzwänden angebrachte Werbeanlage werden auf 20 m² (vorher 15 m²) beschränkt. Die Größe aller Werbeanlagen je Sondergebiet darf in der Summe max. 200 m² (vorher 50 m²) betragen. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen wird. Im Planungsgebiet sind Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind (Anbaubeschränkung Bundesstraße 20 m). Danach sind in der Regel dort keine Werbeanlagen, auch keine Pylone und Fahnen zulässig. In die örtlichen Bauvorschriften werden – auch unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes - folgende Regelungen dazu aufgenommen. Werbeanlagen an bestehenden Schallschutzwänden, die zum Sondergebiet ausgerichtet sind, sind ausnahmsweise auch innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen zulässig. Die Ausnahme gilt nur, sofern die Straßenverkehrsbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Zu-

stimmung erteilt. Zulässig sind darüber hinaus Pylone und Fahnen, allerdings nur auf Flächen, die nicht von Bebauung freizuhalten sind.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 6 i.v.m. Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz Anlagen der Außenwerbung längs der Bundesstraße bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen. Für Werbeanlagen innerhalb dieses Bereichs sind deshalb – unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans - Bauanträge zu stellen, die dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr vorzulegen sind.

Einfriedungen

Folgende Vorgaben für Einfriedungen waren im Vorgängerplan 2005 bereits enthalten und werden in das laufende Verfahren übernommen:

Einfriedungen im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der gesamten Gebäudeflucht sind nur in Form von Hecken bis zu einer Gesamthöhe von max. 1 m über Oberkante der Erschließungsstraße zulässig, ausgenommen hiervon sind Sockel bis 0,30 m Höhe. Sonst sind Einfriedungen bis max. 1 m Höhe zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Die Verwendung von Stacheldraht ist grundsätzlich unzulässig.

Aus städtebaulicher Sicht gibt es keinen Anlass, diese örtliche Bauvorschrift zu ändern.

8. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

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.

Da die überplante Fläche allerdings vollkommen bebaut, dadurch versiegelt, aber auch verkehrsmäßig erschlossen ist, hat die hier vorliegende Planung keine Auswirkungen auf den Klimaschutz. Die geringen Erweiterungsmöglichkeiten werden den Standort langfristig sichern und verhindern dadurch Neuversiegelungen an anderer Stelle.

Mit dem Bebauungsplan sollen keine Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die Entscheidung, welche Energiestandards auf den privaten Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten.

Des Weiteren stehen der Nutzung von regenerativen Energien keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes ermöglichen eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung der Grundstücke.

9. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum.

10. STATISTIK

Fläche des Geltungsbereichs ca. 50.479 m²

davon:

SO 1 „Lebensmittelmarkt“ ca. 12.819 m²

SO 2 „Einkaufszentrum“ ca. 16.393 m²

SO 2 „Fachmarktzentrum“ ca. 21.267 m²

11. UMWELTBERICHT

11.1. Einleitung

Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Lage im Raum: Das bestehende Sondergebiet befindet sich in der Stadt Kuppenheim, im Stadtteil Oberndorf.

Art des Vorhabens und Festsetzungen: Es wird der bestehende Bebauungsplan durch Neuaufstellung geändert. Die Bebauungsplanänderung sieht im Wesentlichen die Konkretisierung der zulässigen Nutzungen und Sortimente im Sondergebiet gemäß Einzelhandelskonzepts der Stadt Kuppenheim vor. Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen des zu ändernden Bebauungsplans (wie Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, usw.) werden im Wesentlichen übernommen.

Umfang des Vorhabens: Der Geltungsbereich umfasst ca. 5 ha. Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut. Das bisher zulässige Maß der Nutzung wird nicht verändert, so dass der Anteil der zulässigerweise zu versiegelnden Fläche gleichbleibt.

Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze: Für das anstehende Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans (Neuaufstellung) ist die Eingriffsregelung des § 14 Abs. 1 BNatSchG nicht beachtlich, da die Eingriffe bereits durch bestehendes Planungsrecht erfolgten.

Regionalplan: Kuppenheim ist Kleinzentrum. Die Fläche der B-Planänderung ist als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. In der Teilfortschreibung des Kapitels 2.5.3 zum Einzelhandel von 2006 (Satzung vom 05. April 2006) ist der Bereich der August-Scherer-Straße mit einem B bezeichnet = Einzelhandelsbestand (N), N steht für nachrichtliche Übernahme.

Flächennutzungsplan: Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kuppenheim als bestehende Sondergebietsfläche dargestellt.

Bestehende und angrenzende Bebauungspläne: Für das Planungsgebiet besteht folgender verbindliche Bebauungsplan, der im Bereich des Sondergebiets durch die vorliegende Bebauungsplanänderung aufgehoben wird. „Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler, Wörtelwiese“, in der Fassung vom 05.09.1974.

An das Sondergebiet grenzen im Süden Misch- und Wohngebiete an. Für diese Gebietsarten gilt der Bebauungsplan „Wagwiese, Langenwiese, Dorfacker, Mühlberg, Wörtelteiler, Wörtelwiese“ weiter.

Fachplanungen: Für das Gebiet liegen keine aktuellen Fachplanungen vor. Für die Bebauungsplanänderung wurden ein Lärmgutachten und ein Einzelhandelsgutachten erstellt.

11.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung der Bestandssituation umfasst die Funktion der Schutzgüter, die Art des Bestands, vorhandene Vorbelastungen, Empfindlichkeiten und Entwicklungsmöglichkeiten.

Auf die Bestandsbeschreibung und –bewertung baut die Beschreibung der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Veränderung des Umweltzustands auf. Sie ist Grundlage zur Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

Aktuelle Flächennutzung

Die Grundstücke im Sondergebiet sind durch Einzelhandelsnutzungen gekennzeichnet und vollständig bebaut. Die Flächen sind durch einen hohen Versiegelungsgrad und einem hohen Anteil an Stellplatzflächen geprägt. Der geringe Anteil an Grünflächen wird von Verkehrsgrün geprägt.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung Auswirkungen auf die Gesundheit und die Erholungsfunktion der Landschaft durch Lärm, Schadstoffimmissionen und Veränderungen des Landschaftsbildes durch großformatige Baukörper von Bedeutung.

- Bestand und Bewertung, Vorbelastungen: Das bestehende Sondergebiet und das angrenzende Misch- und Wohngebiet ist durch Ziel- und Quellverkehr sowie insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf der angrenzenden Bundesstraße von Verkehrslärm vorbelastet. Das Gebiet besitzt keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung.
- Auswirkungen durch das Vorhaben: Durch die Bebauungsplanänderung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung weder der bisherigen Nutzungen noch der Intensität der Ziel- und Quellverkehre. Für die angrenzenden Flächen und Verkehrsachsen entstehen somit keine zusätzlichen negativen Auswirkungen durch eine Verkehrszunahme. Erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind somit nicht zu erwarten.
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich: Keine erforderlich.

- Ergebnis: Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf den Menschen planerisch vorbereitet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

- Bestand und Bewertung, Vorbelastungen: Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen durch einen hohen Versiegelungs- und Überbauungsgrad im Bestand gekennzeichnet. Verbleibende Lebensräume sind Verkehrs- und Abstandsgrünflächen sowie die Grünflächen unbebauter Grundstücke. Die vorhandenen Lebensräume sind von einer überwiegend geringen Wertigkeit. Vor dem Hintergrund der Vorbelastung (intensive gewerbliche Nutzung) kann davon ausgegangen werden, dass im Planungsgebiet keine besonders gefährdeten oder störungsempfindlichen Arten in relevanten Populationen anzutreffen sind.
- Auswirkungen durch das Vorhaben: Die vorliegende Bebauungsplanänderung beinhaltet nur die Änderung der Nutzungsart, nicht die Änderung der bisher zulässigen Ausnutzung. Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungs- und Überbauungsgrads kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Lebensräume auch zukünftig nicht verändert werden.
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich: Keine erforderlich
- Ergebnis: Aufgrund der Vorbelastung und des bestehenden hohen Grades der Versiegelung und der Überbauung werden durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts hervorgerufen.

Schutzgut Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Bestand und Bewertung, Vorbelastungen: Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung ist von einer erheblichen anthropogenen Überprägung der Böden auszugehen. Im östlichen Teil des geplanten Sondergebiets (Flst.-Nr. 1452) befindet sich die altlastenverdächtige Fläche „Altstandort Scherer / Möbelfabrik“. Im Zuge der historischen Altlastenerhebung des Landkreises wurden 2005 Anhaltspunkte für einen Handlungsbedarf festgestellt. Da durch die Bebauung derzeit keine Exposition für die Schutzgüter Boden und Grundwasser besteht, konnte der Handlungsbedarf „Belassen“ festgestellt werden.
- Auswirkungen durch das Vorhaben: Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist davon auszugehen, dass durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen. Sofern Veränderungen auf dem Baugrund vorgenommen werden, die zu einer Exposition für die Schutzgüter Boden und Grundwasser führt besteht weiterer Erkundungs- und ggfls. Handlungsbedarf.
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich: Keine erforderlich

- Ergebnis: Aufgrund der Bestandssituation und Vorbelastung entstehen durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden.

Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

- Bestand und Bewertung, Vorbelastungen: Das Plangebiet wird von dem verdolten Dorfbach gekreuzt. Der Dorfbach ist als Gewässer 2. Ordnung eingestuft und wird im Amtlichen Digitalen Wasserwirtschaftlichen Gewässernetz (AWGN) als solcher geführt und mündet nördlich der B 462 in den Gewerbekanal. Weitere Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der hohe Versiegelungsgrad des Untersuchungsgebiets im Bestand sowie die erhebliche anthropogene Überprägung nicht versiegelter Restflächen lassen auf eine insgesamt geringe Bedeutung des Gebiets für die Grundwasserneubildung schließen. Teilweise ist eine oberflächennahe Versickerungsmöglichkeit auf Parkierungsflächen vorhanden.
- Auswirkungen durch das Vorhaben: Da die Bebauungsplanänderung im Wesentlichen eine Festbeschreibung der aktuellen Nutzung darstellen, ist von keiner zusätzlichen erheblichen Auswirkung auf den Wasserhaushalt auszugehen.
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich: Keine erforderlich
- Ergebnis: In der Summe ist davon auszugehen, dass es zu keinen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung kommen wird.

Schutzgut Klima

Die Veränderung der Flächennutzung wie eine Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu untersuchenden Fläche selbst als auch auf das der angrenzenden Flächen auswirken.

- Bestand und Bewertung, Vorbelastungen: Der Planungsraum ist aufgrund des hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrads des bestehenden Sondergebiets als klimatischer Belastungsraum einzustufen.
- Auswirkungen durch das Vorhaben: Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen eine Festbeschreibung der bestehenden Nutzungen vor. Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen sind somit nicht abzuschätzen.
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich: Keine erforderlich

- Ergebnis: Durch die Festschreibung der Bestandssituation kommt es durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu keinen zusätzlichen erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Landschaft

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Hierzu gehört auch die Stadtlandschaft.

- Bestand und Bewertung, Vorbelastungen: Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Planungsgebiets wird durch die bereits bestehende, intensive gewerbliche Nutzung bestimmt.
- Auswirkungen durch das Vorhaben: Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen erheblichen negativen Auswirkungen abzuschätzen.
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich: Keine erforderlich
- Ergebnis: Das Vorhaben führt zu keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Fundstellen darstellen. Im Planungsgebiet sind keine derartigen Objekte bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff „Wechselwirkungen“ umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und –netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Da in der Summe von der Planänderung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen ausgehen werden, können auch keine Wechselwirkungen beschrieben werden.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Es sind durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die genannten Schutzgüter und auch keine Wechselwirkungen zu erwarten.

11.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planänderung

Ohne die Planänderung könnte sich ein Nutzungsdruck im Hinblick auf die Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe ergeben. Diese Ansiedlung würde den bestehenden Zielvorstellungen der Ortsentwicklung und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kuppenheim sowie den raumordnerischen Vorgaben widersprechen. Eine solche Entwicklung wäre auch mit zusätzlichen Beeinträchtigungen der Verkehrsinfrastruktur verbunden.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planänderung

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung erhalten die Festsetzungen rechtliche Bindungswirkung. Der vorhandene Einzelhandelsbestand wird mit geringen Entwicklungsmöglichkeiten gesichert.

Eine weitere unkontrollierte Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben mit den einhergehenden negativen Folgen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr möglich.

11.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. BNatSchG und BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung zum Ausgleich zu treffen. Absehbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu vermeiden bzw. zu minimieren und entstehende Wertverluste durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Zusätzlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf ein oder mehrere Schutzgüter sind nicht festzustellen. Spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden deswegen nicht getroffen.

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen die bestehenden Flächennutzungen festschreibt, sind keine zusätzlichen Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt erforderlich.

11.5. Anderweitige Planungsalternativen

Planungs- oder Standortalternativen können nicht in Betracht kommen, da es sich um die Überplanung eines vorhandenen Gebäude- und Nutzungsbestandes handelt.

11.6. Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur- und Landschaftsschutz wurde auf die örtlichen Erhebungen und auf die der Stadtverwaltung vorliegenden Informationen zurückgegriffen.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist nicht vorhanden. Eine Erforderlichkeit ist aufgrund der bauplanungsrechtlichen Festschreibung der bestehenden Nutzungen des Gebiets nicht gegeben.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Grünordnerische Maßnahmen werden mit der Planänderung nicht begründet. Eine Umweltüberwachung ist deshalb nicht erforderlich.

11.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Sondergebiet August-Scherer-Straße“ umfasst die bestehenden Einzelhandelnutzungen zwischen August-Scherer-Straße und der B 462 in Kuppenheim, Stadtteil Oberndorf. Zur Steuerung des Einzelhandels werden entsprechende Festsetzungen mit Verkaufsflächengrößen aufgenommen. Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden in überarbeiteter Form vom bisherigen Bebauungsplan fortgeführt. Der Bebauungsplan beinhaltet somit im Wesentlichen die Festschreibung der heute bereits bestehenden Nutzungen.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt konnten somit nicht festgestellt werden. Spezifische Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen sind demzufolge nicht notwendig und werden in der Bebauungsplanänderung nicht festgesetzt.

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH ANLAGE 2 UVPG

1. ANLASS

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet August-Scherer-Straße“ beschlossen. Es ist beabsichtigt, die dort vorhandene Einzelhandelsnutzung zu steuern. Die Nutzungen sind als großflächige Einzelhandelsnutzungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

2. RECHTSGRUNDLAGEN DER ALLGEMEINEN VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH UVPG

Das Erfordernis einer „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ ergibt sich aus den Anforderungen des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG). Gem. Anlage 1 der „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8. in Verbindung mit 18.06. ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen. Die Summe der Geschossflächen der vorliegend geplanten Einzelhandelsbetriebe liegt über dem Schwellenwert von 1.200 m². Die Allgemeine Vorprüfung ist demnach geboten.

Im Rahmen einer überschlägigen Prüfung ist zu untersuchen, ob das Vorhaben voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan zu berücksichtigen wären. Die überschlägige Prüfung hat anhand der in Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien zu erfolgen, welche die Merkmale des Bebauungsplans sowie mögliche Auswirkungen und voraussichtlich betroffene Gebiete erfassen. Wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörden aufgrund der überschlägigen Prüfung erhebliche nachteilige Auswirkungen haben kann, ist eine UVP durchzuführen. Die vorliegende Ausarbeitung richtet sich nach den in Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien.

3. ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG

Die folgende Tabelle 1 stellt die nach Anlage 2 UVPG anzuwendenden Kriterien und ihre Relevanz für das vorliegende Vorhaben dar.

Nr.	Kriterien gem. Anlage 2 UVPG	
1.	Merkmale des Vorhabens	
1.1	Größe des Vorhabens	Sondergebiete (SO) Gesamtfläche des Plangebiets: 50.479 m ² zulässige Verkaufsfläche 17.900 m ²
1.2	Nutzung und Gestaltung von Boden, Wasser, Natur und Landschaft	Gesamtfläche des Plangebiets ist durch die bestehende Sondergebietsnutzung einschließlich aller notwendigen Fahr- und Parkflächen weitgehend versiegelt. Bereits im bestehenden Bebauungsplan waren grünordnerische Festsetzungen enthalten, die für die oberflächennahe Niederschlagswasserbeseitigung und Begrünung der Stellplatzflächen im Sondergebiet führten.

1.3	Abfallerzeugung	Es entsteht nur geringer Hausmüll. Verpackungsmüll wird der Verwertung zugeführt. Keine außergewöhnliche Abfallerzeugung.
1.4	Umweltverschmutzungen und Belästigungen	Durch die An- und Abfahrt von Kunden und Mitarbeitern sowie durch den Lieferverkehr sind heute schon Lärm- und Schadstoffemissionen vorhanden. Diese bereits vorhandenen Belastungen werden durch die Planung nicht verändert. Für das Verfahren wurde ein Lärmgutachten erstellt. Durch entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte an den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen in großen Teilen eingehalten werden.
1.5	Unfallrisiko insb. mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Kein außergewöhnliches Unfallrisiko erkennbar. Es handelt sich um Nutzungen, bei denen weder unfallträchtige Technologien zum Einsatz kommen noch umweltgefährdende Stoffe eingesetzt werden.
2.	Standort des Vorhabens Beurteilung der ökologischen Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Wirkungsbereich	
2.1	Bestehende Nutzung des Gebiets, insbesondere als Fläche für Siedlung, Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung, Verkehr, Ver- und Entsorgung	Bestehender B-Plan: Sondergebiet Einkaufszentrum und Verbrauchermärkte
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets.	Bisher fast vollständige Versiegelung und gewerbliche Nutzung. Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft waren bisher nicht gegeben.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	Die nebenstehend aufgeführten Schutzgüter sind durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.
2.3.1	Natura-2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete)	

2.3.2 – 2.3.7	Naturschutzgebiete, Nationalparke oder Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile, gesetzliche geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG,	
2.3.8 2.3.9	Schutzgebiete nach WHG, Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen,	
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die als archäologisch bedeutsame Landschaften eingestuft worden sind.	
3.	Merkmale möglicher Auswirkungen Mögliche erhebliche Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich:	
3.1	dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Im Verhältnis zur bisherigen Nutzung und deren Auswirkungen ergeben sich durch die Planänderung keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die betroffene Bevölkerung weder in Bezug auf Luft- noch auf Lärmimmissionen. Siehe Lärmgutachten.
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter	Keine Betroffenheit
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	Aufgrund der bereits bestehenden anthropogen geprägten Nutzung des Gebiets und seiner Umgebung sowie der bestehenden Vorbelastung durch vorhandene Nutzungen sind durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Auswirkungen i.S. des UVPG zu erwarten. Nachweis der Einhaltung von zulässigen Lärmwerten siehe Lärmgutachten
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Siehe Ziffer 3.3
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Überbauung und Nutzung sind dauerhaft.

4.	Zusammenfassende überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standorts sowie die Beurteilung der Erheblichkeit	
	Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt
4.1	Schutzgut Boden	Keine Auswirkung
4.2	Schutzgut Wasser	Keine Auswirkung
4.3	Schutzgut Tiere / Pflanzen	Keine Auswirkung
4.4	Schutzgut Landschaft	Keine Auswirkung
4.5	Schutz Mensch	Keine bis geringe Auswirkungen.
4.6	Schutzgut Klima	Keine Auswirkungen
4.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	Keine Auswirkungen
4.8	Wechselwirkungen	Keine Auswirkungen

4. ERGEBNIS DER VORPRÜFUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet August-Scherer-Straße“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten.

Gemäß „Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten“ (BLAK UVP 2003) ist die UVP-Pflicht in der Regel zu bejahen, wenn das Vorhaben geeignet ist, ein Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet) erheblich zu beeinträchtigen, wenn erhebliche Beeinträchtigungen der Funktionen oder Werte eines Schutzgebietes zu befürchten sind und/oder besonders geschützte Biotop e erheblich beeinträchtigt werden können. Erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen auf Schutzgebiete oder auf besonders geschützte Biotop e nach § 30 BNatSchG bzw. § 32 NatSchG BW können ausgeschlossen werden.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das o.g. Vorhaben nicht erforderlich, da aufgrund der Art und Dimension des Vorhabens sowie der Nutzung und der Struktur der in Anspruch genommenen Örtlichkeiten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens sind nicht von einem derartigen Gewicht, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Weder die Größe des Vorhabens noch sonstige Merkmale des Vorhabens begründen die Möglichkeit erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer UVP ist damit nicht erforderlich.



ZUSAMMENFASSENGE ERKLÄRUNG NACH § 10 Abs. 4 BauGB

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 23.11.2017 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planalternativen zu erstellen.

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB	Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen
a. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.	keine, da es sich um die Überplanung eines bestehenden Gebietes handelt und keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen werden.
b. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete sind nicht gegeben.
c. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.	Durch Lärmgutachten konnte nachgewiesen werden, dass die Planung nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit führt.
d. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.	keine
e. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.	nicht erheblich
f. Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.	In den Hinweisen ist auf die nach Energiefachrecht notwendige Berücksichtigung verwiesen.
g. Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts).	Im Rahmen von Ziffer a – f berücksichtigt.
h. Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	nicht betroffen
i. Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.	nicht erheblich

Umweltbelange nach § 1a BauGB	Umweltauswirkung
Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1	wurde beachtet
Umwidmungssperrklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 2	nicht betroffen
Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3	Die Eingriffsregelung ist bei der vorliegenden Bestandsüberplanung nicht relevant.
Berücksichtigung der Vorgaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten gem. § 1a Abs. 4	nicht betroffen
Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gem. § 1a Abs. 5	Keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Klima und die Luft.

Zusätzliche Umweltauswirkungen sind bei der vorliegenden Bestandsüberplanung nicht zu erwarten.

2. Verfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde in der Gemeinderatssitzung am 17.12.2012 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.06.2015 bis 03.07.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden am 21.05.2015 um Stellungnahme gebeten.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Gemeinderatssitzung am 21.11.2016 gebilligt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 01.12.2016 im Amtsblatt bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 12.12.2016 bis 20.01.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.12.2016 um Stellungnahme gebeten. Der Satzungsbeschluss wurde in der Gemeinderatssitzung am 20.11.2017 gefasst.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Auslegung vorgetragenen Sachverhalte sind den folgenden Ziffern 2.1 und 2.2 zu entnehmen:

2.1 Ergebnisse im Rahmen von § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung)

Seitens der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen vorgetragen, die dem Gemeinderat zur Abwägung vorgelegt wurden. In der Hauptsache handelte es sich um Stellungnahmen der Grundstückseigentümer. Die genauen Inhalte sind der Abwägungsvorlage zu entnehmen.

Seitens der Behörden wurden Stellungnahmen insbesondere seitens der benachbarten Kommunen vorgetragen. Die Stellungnahmen wurden dem Gemeinderat zur Abwägung vorgelegt. Die Inhalte sind der Abwägungsvorlage zu entnehmen. Im Ergebnis wird die Planung zur Regelung des Einzelhandels weiterverfolgt.

2.2 Ergebnisse im Rahmen von § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Auslegung)

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen mehr vorgetragen.

Seitens der Behörden wurden wenige Stellungnahmen der benachbarten Kommunen vorgetragen, meist mit gleichem Inhalt wie zum Vorentwurf. Die genauen Inhalte sind der Abwägung zu entnehmen.

2.3 Änderungen zur Satzung

Es wurden lediglich geringe Korrekturen in den örtlichen Bauvorschriften vorgenommen.

3. Planungsalternativen

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, mit dem städtebaulichen Ziel, insbesondere Einzelhandelsnutzungen zu regeln, waren keine Alternative oder Variante erkennbar, die sich der Sache nach anbieten oder ernsthaft in Betracht hätte kommen können. Das genannte städtebauliche Ziel kann nur mit der vorliegenden Planung am bestehenden Standort erreicht werden.

4. Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Einzelhandelsstruktur im Sondergebiet August-Scherer-Straße geregelt. Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Bestandsüberplanung nicht.

Kuppenheim, den 14. Dez. 2017


Der Bürgermeister

