

Az. 621.411

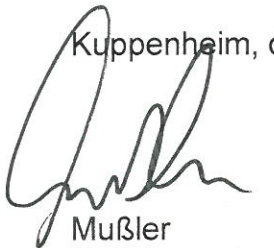
**3. Änderung des Bebauungsplanes
„Altwasser, Lochacker, Ober Eichert“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Vermerk

über die Rechtskraft der Bebauungsplanänderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Altwasser, Lochacker, Ober Eichert“ ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 05.05.2006 im Amtsblatt der Gemeinden Bischweier-Kuppenheim (Kommunal-Echo) in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kuppenheim, den 5. Mai 2006



Mußler
Bürgermeister



Satzung
über die 3. Änderung des Bebauungsplans
„Altwasser, Lochacker, Ober Eichet“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte Änderung am 14.12.2004 (GBl. S. 895) hat der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim in öffentlicher Sitzung am 18.04.2006 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Altwasser, Lochacker, Ober Eichet“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der die ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten betreffenden Bebauungsplanänderung betrifft, ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 18.11.2005 maßgebend.

§ 2
Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Deckblatt vom 18.11.2005 und dem textlichen Teil in der Fassung vom 19.09.2005. Die Begründung vom 02.12.2005 ist Bestandteil der Satzung. Die beiden Schalltechnischen Untersuchungen vom 30.11.2005 sind ebenfalls Bestandteil der Satzung. Ebenso der Auszug aus dem Einzelhandelserlass vom 21.02.2001

§ 3
Inkrafttreten

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

Kuppenheim, den 19.04.2006


Mußler
Bürgermeister



Geänderte Festsetzungen vom 19.09.2005

Stadt Kuppenheim
Landkreis Rastatt

Schriftliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) BauGB

zur 3. Änderung des Bebauungsplans für das Industrie- und Gewerbegebiet in den Gewannen „Altwasser, Lochacker, Ober Eichert“

A. Rechtsgrundlagen

1. ***Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)***
2. ***Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)***
3. ***Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)***
4. ***Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), letzte Änderung vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895)***
5. ***Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte Änderung vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895)***

B. Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Baugebiet

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in drei Baugebiete gegliedert:

- a) Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der BauNVO
- b) Industriegebiet (GI) gemäß § 9 der BauNVO
- c) Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der BauNVO
- SO-MOTORSPORT (Motoballplatz)

Die Festsetzung von Art und Begrenzung der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

1.2 *Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Anlage zum Einzelhandelserlass vom 21.02.2001 (GABI S. 290, 303) – Auszug **anbei** – sind ausgeschlossen.*

1.3 Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen.

1.4 wird ersatzlos gestrichen

1.5 Zugelassen sind im SO-MOTORSPORT dem Motorsport dienende Funktions- und Aufenthaltsräume sowie eine Wohnung für Aufsichtspersonen und Kfz-Stellplätze.

1.6 Bei allen Vorhaben ist Ziffer 16.1 zu beachten!

2. Ausnahmen

Soweit in den §§ 8 und 9 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese nur in folgendem Umfange Bestandteil des Bebauungsplanes.

In beiden Baugebieten werden ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.

Im Gewerbegebiet sind darüber hinaus ausnahmsweise Vergnügungsstätten für die Grundstücke mit den Flst.Nr. 5921 und 5921/4 zulässig.

Vergnügungsstätten mit eindeutig sexuellem Betriebszweck (Bordelle, Swingerclub u.ä.) sind nicht zulässig.

3. Nebenanlagen

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahmen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen – ausgenommen im Pflanzbereich -, soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, zugelassen.

V. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

15. Stromversorgung

- 15.1 Das Niederspannungsversorgungsnetz wird in Erdkabel ausgeführt. Außerdem können Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, jetzt aber nicht in Zahl und Einbauort festzulegen sind, auch später auf als nicht überbaubar ausgewiesenen öffentlichen Flächen errichtet werden. (§ 14, Abs. 2 BauNVO).

16. Wasserschutzgebiet

- 16.1 Das gesamte Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III a des Wassergewinnungsgebietes der Stadt Gaggenau.

Für diese Schutzzone gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 17.02.1984 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wasserwerke „Kuppenheim“ und „Muggensturm“ der Stadt Gaggenau sowie „Rauental“ der Stadt Rastatt.

Die Industrie- und Gewerbebetriebe werden nur unter Einhaltung der Bedingungen der Rechtsverordnung zugelassen.

17. Flussbau

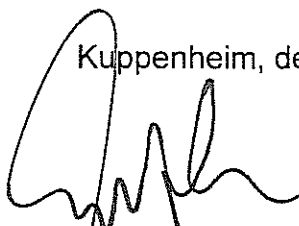
- 17.1 Der 1,50 m breite Längsstreifen zwischen dem Gewässer (Hühnergraben) und der Baugrenze (bauliche Anlagen) im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 998/3 muss in seiner ursprünglichen Geländeform erhalten bleiben.

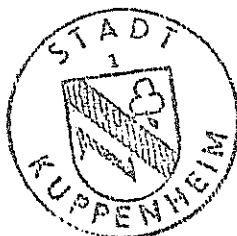
VI. Ausnahmen und Befreiungen

18. Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 des BauGB bzw. § 56 der Landesbauordnung.

Im Übrigen gelten die schriftlichen Festsetzungen vom 24.10.1988, 12.07.1990 und 09.02.1998

Kuppenheim, den 19.09.2005

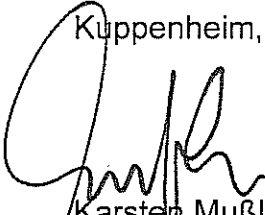

Karsten Mußler
Bürgermeister



Ausfertigung:

Die schriftlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 18.04.2006.

Kuppenheim, den 25.04.2006


Karsten Mußler
Bürgermeister



Begründung

Zur 3. Änderung des Bebauungsplans für das Industrie- und Gewerbegebiet in den Gewannen „Altwasser, Lochacker, Ober Eicht“ (§ 9 Abs. 8 BauGB)
Bebauungsplan in kraft seit dem 26.01.1989

1. Bebauungsplanänderung in kraft getreten am 31.01.1991
2. Bebauungsplanänderung in kraft getreten am 23.04.1998

1. Erfordernis der Planänderung

Der Kuppenheimer Gastronomiebetrieb „OX“ beabsichtigt die Verlegung seines störenden Gewerbebetriebes aus der Ortsmitte in die Randlage von Kuppenheim. Der neu geplante Standort befindet sich, wie bereits im Gemeinderat detailliert dargelegt und besprochen, im Gewerbegebiet „Altwasser, Lochacker, Ober Eicht“. Das Bauvorhaben widerspricht den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Altwasser, Lochacker, Ober Eicht“, da Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. An der Verwirklichung des Bauvorhabens besteht jedoch ein großes öffentliches Interesse. Durch die Aussiedlung der Vergnügungsstätte werden nachhaltig Arbeitsplätze von zurzeit 22 vollbeschäftigten Mitarbeitern, davon 5 Auszubildende sowie 29 Aushilfen gesichert.

Zur Entscheidungsfindung bzgl. des Standorts der geplanten Vergnügungsstätte wurden in mehreren Gesprächen zwischen Verwaltung und Betreiber verschiedene Standorte in Erwägung gezogen. Auch im Gemeinderat wurde eine Betriebsverlagerung behandelt. Der Ausweisung der Vergnügungsstätte im Gewerbegebiet „Altwasser, Lochacker, Ober Eicht“ gingen umfangreiche Beratungen im Gemeinderat voraus.

Die Vor- und Nachteile der Standortalternativen wurden von der Verwaltung einer Abwägung unterzogen und wie folgt bewertet:

1. Westliche Freifläche beim „Cuppamare“
2. Gewerbegebiet Steinkopf
3. Ehemaliges Küblerareal
4. Industriegebiet (Nähe Motorsportclub Puma)
5. Bisheriger Standort „Innenstadt“

Zu 1.

Der Standort „westliche Freifläche beim „Cuppamare“ muss aus bauplanungsrechtlichen Gründen ausscheiden. Der Bebauungsplan „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum Wörtel, Großau“ weist für diesen Bereich eine

Sondergebietsfläche für Sport- und Erholung aus. Der Standort scheidet aufgrund der unmittelbaren Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen aus. Auch hat der Standort keinen Stadtbahnanschluss in unmittelbarer Nähe.

Zu 2.

Der Standort „Gewerbegebiet Steinkopf“ musste ebenso aufgrund der nicht zulässigen bauplanungsrechtlichen Einstufung (eingeschränktes Gewerbegebiet), der zu kleinen Größe des Grundstücks und der schlechten infrastrukturellen Erschließung verworfen werden. Auch hier besteht kein Stadtbahnanschluss in unmittelbarer Nähe.

Zu 3.

Das ehemalige „Kübler-Areal“ ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Allein im Hinblick auf die Umgebungsbebauung (Friedhof und direkte Wohnbebauung) ist eine Ansiedlung einer Vergnügungsstätte nicht möglich. Stadtbahnanschluss besteht auch hier nicht.

Zu 4.

Eine Ausweisung der Vergnügungsstätte im Industriegebiet (Nähe Motorsportclub Puma) ist aus bauplanungsrechtlichen Gründen im Industriegebiet nicht zulässig. Zudem müsste der gesamte Verkehr durch das Gewerbegebiet geführt werden. Dies würde eine nicht zumutbare Immissionsbelastung für die Häuser und Wohnungen der Betriebsinhaber im Gewerbegebiet bedeuten. Eine direkte infrastrukturelle Erschließung des Sonder- und Industriegebiets ist nicht möglich. Zur Stadtbahn bestünde ein verhältnismäßig langer Fußweg.

Zu 5.

Der bisherige Standort "Innenstadt" ist für das geplante Vorhaben ungeeignet. Nicht nur die unzureichend vorhandenen Parkplätze als auch der verhältnismäßig lange Fußweg beeinträchtigt hunderte von Anwohnern im Innenstadtgebiet. Auch ist das bestehende Gebäude nicht für den Betrieb als Diskothek ausgelegt, so dass unmittelbar angrenzende Anwohner einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt sind.

Die Alternativenprüfung der Verwaltung hat ergeben, dass die Kultur- und Erlebnisgastronomie mit integrierter Diskothek und Restaurantbereich einschließlich Betreiber-Wohnung, die aus dem traditionellen, über 200 Jahre alten Gasthaus bzw. Hotel und Restaurant Ochsen heraus entstanden ist, an anderer Stelle in der Stadt nicht verträglich realisiert werden könnte bzw. überall sonst nur mit erheblich größeren Beeinträchtigungen und Konflikten insbesondere für umliegende Wohnnutzungen bzw. Wohngebiete verbunden wäre.

Der projektierte Standort an der Fritz-Minhardt-Straße / Lochackerstraße liegt deutlich günstiger sowohl im Vergleich zudem bestehenden Standort in der Innenstadt als auch zu anderen möglichen Standorten in Kuppenheim. Die Bebauung dieser Fläche stellt unter Berücksichtigung aller Umstände die am besten geeignete Lösung dar. Der Standort ist sowohl vom Ort aus als auch von den umliegenden Ortschaften verkehrsgünstig gelegen ist. Die S-Bahn Haltestelle Kuppenheim befindet sich in unmittelbarer Nähe (ca. 250 m) und ist damit noch besser fußläufig zu erreichen, als der bisherige innerörtliche Standort.

Auch unter Berücksichtigung der Anregung des betroffenen Nachbarn und dessen Betriebswohnung am bisherigen Standort ist die Stadt der Auffassung, dass dies der bestgeeignete Standort im Ort ist und der Kultur- und Erlebnisgastronomie mit integrierter Diskothek und Restaurantbereich einschließlich Betreiber-Wohnung hierher verlagert werden soll. Den bestehenden Wohnnutzungen innerorts, in unmittelbarer Nachbarschaft aber auch in den umliegenden Straßen kommt in dem dortigen Misch-/Kerngebiet, eine höhere Schutzwürdigkeit zu, als den Betriebsinhaber-Wohnungen in einem Gewerbegebiet. Den im Bereich des Plangebiets an der Fritz-Minhardt-Straße und der Lochackerstraße betroffenen Betriebsinhaber-Wohnungen sind unter diesen Umständen aus Sicht der Gemeinde die mit der Kultur- und Erlebnisgastronomie mit integrierter Diskothek und Restaurantbereich einschließlich Betreiber-Wohnung, verbundenen Beeinträchtigungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu zumuten.

Weiterhin muss aufgrund der gültigen Rechtslage eine Änderung der Verkaufsflächenbegrenzung für die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben der Lebensmittelbranche (Verkauf an Endverbraucher) im Gewerbegebiet vorgenommen werden. Nach der gültigen Rechtsprechung ist die Verkaufsflächenbeschränkung für Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche (Verkauf an Endverbraucher) von 300 qm unzulässig. Diese Festsetzung muss nach dem inzwischen erreichten Stand der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auch und gerade der so genannten Lebensmittelbranche der Stadt Kuppenheim geändert werden (siehe hierzu auch Ziffer 3.1).

Aus vorgenannten Gründen besteht somit die Erfordernis zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Altwasser, Lochacker, Ober Eichert“.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung des störenden Gewerbebetriebes (Vergnügungsstätte) aus der Ortsmitte Kuppenheims in ein Gebiet in die Randlage Kuppenheims in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise nach § 8 BauNVO geschaffen werden. Des Weiteren wird die, nach jetziger Rechtsprechung, unzulässige Verkaufsflächenbegrenzung für Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelbranche) aufgehoben und der jetzigen Rechtslage angepasst.

Nach der seit 1988 unverändert gebliebenen Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind sowohl im Gewerbe- als auch im Industriegebiet als Ausnahmen im Sinne der §§ 8 und 9 der BauNVO nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans vom 24.10.1988, der noch auf der Grundlage der BauNVO 1977 beschlossen wurde, wäre eine Vergnügungsstätte sowohl im Gewerbe- als auch im Industriegebiet grundsätzlich zulässig gewesen. Erst aufgrund der BauNVO von 1990 auf deren Grundlage die 1. Änderung des Bebauungsplans vom 16.10.1990 beschlossen wurde, konnten nunmehr auch „Vergnügungsstätten“, ebenfalls im Gewerbegebieten nur noch ausnahmsweise zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 1990).

Diese Änderung der Baunutzungsverordnung ist bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des oben genannten Bebauungsplans, mit dem dieser laut seiner Begründung erklärtermaßen auf die BauNVO 1990 „umgestellt“ wurde, nicht reflektiert worden.

Allein dies rechtfertigt die Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel, die Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte in diesem Gebiet auf den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 5921 und 5921/4 zu ermöglichen.

Die Vergnügungsstätte am bisherigen Standort wirft immer wieder Probleme hinsichtlich der Störung der Nachbarschaft etc. auf. Bei der Planänderung werden auch die Belange der dadurch unmittelbar betroffenen Nachbarn im Gewerbegebiet berücksichtigt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die im Gewerbegebiet errichteten Wohnungen für Betriebsinhaber von vornherein keine Wohnqualität wie in einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet und auch nicht wie in einem Mischgebiet beanspruchen können. Zudem wären Vergnügungsstätten nach der ursprünglichen Fassung bzw. der BauNVO im Gewerbegebiet zulässig gewesen.

Mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung soll gewährleistet werden, dass sich das vorgenannte Bauvorhaben verträglich in die städtebauliche Ordnung einfügt und durch das Modifizieren der Verkaufsflächenbegrenzung für Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelbranche) an die geänderte Rechtslage angepasst wird.

3. Inhalt der Planänderung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der 3. Änderung zum Bebauungsplan „Altwasser, Lochacker, Ober Eichert“ erfolgt eine Textstreichung bzw. Textergänzung laut den geänderten schriftlichen Festsetzungen vom 07.12.2004. Nach Genehmigung des Bebauungsplans sind dann nach Ziffer 2 der schriftlichen Festsetzungen Vergnügungsstätten nach § 8 der BauNVO ausnahmsweise auf den Grundstücken Flst.Nr. 5921 und 5921/4 zulässig.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans soll in den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom Gemeinderat eine Aufhebung der Verkaufsflächenbegrenzung von 300 qm für Einzelhandelsbetriebe beschlossen werden, da sie rechtlich nicht mehr haltbar ist. Dieser vorgeschlagenen Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel, Einzelhandel generell zuzulassen, stimmt der Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“ jedoch nicht zu. Das Regierungspräsidium Karlsruhe, als höhere Raumordnungsbehörde, teilt die vom Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“ mit Schreiben vom 07.02.2005 vorgetragene kritische Wertung der vorgesehenen Öffnung des oben genannten Gewerbegebietes für bisher nicht zulässige Einzelhandelsbetriebe. Insbesondere vor dem Hintergrund, der in der Stadt Kuppenheim vorhandenen Einzelhandelsstruktur und dem Bemühen der Stadt, in integrierten Lagen ein Mindestmaß an wohnungsnaher Versorgung zu gewährleisten, erscheint dem Regierungspräsidium ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit nachversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten geboten.

Nach Abwägung der Sachlage wird den Anregungen des Regionalverbands „Mittlerer Oberrhein“ und des Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 dadurch Rechnung getragen, dass dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf der Auszug aus dem Einzelhandelserlass vom 21.02.2001 beigelegt wird. Die Stadt schließt damit die im Auszug aus dem Einzelhandelserlass vom 21.02.2001 genannten und der Bebauungsplanänderung beigelegten zentralrelevanten und nahversorgungs- (ggfs. auch zentren-) relevanten Sortimentsgruppen aus den oben genannten Gründen aus.

Der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim hat am 26.09.2005 in öffentlicher Sitzung die 3. Änderung des Bebauungsplans „Altwasser, Lochacker, Ober Eichel“ einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Im Zuge der weiteren Vorhabenplanung und auf Grund einer leichten Änderung des Grundrisses des geplanten Baukörpers zur Optimierung der Abläufe (Verschlankung und Streckung des Baukörpers) ist es nunmehr möglich, zum Einen mehr Stellplätze als ursprünglich vorgesehen zu realisieren und diese zum Anderen direkt auf dem Baugrundstück in dem Bereich hinter den geplanten Schallschutzwänden und hinter den Gebäude anzuordnen. Statt der ursprünglich vorgesehenen 241 Stellplätze können nunmehr 258 private Stellplätze realisiert werden. Da die Maßnahme zudem bei dem Neubau der Kultur- und Erlebnisgastronomie mit integrierter Diskothek dazu führt, dass noch etwas mehr Stellplätze in den rückwärtigen Bereich und damit in den Bereich, der durch Schallschutzwände in Richtung auf die umliegende Wohnnutzungen schallmäßig abgeschirmt werden kann, realisiert werden können, soll die Planänderung auch aus diesen Gründen verwirklicht werden.

Angesichts dessen erscheint es sinnvoll, die durch die zunächst geplanten öffentlichen Senkrechtparker-Stellplätze entlang der Lochackerstraße verursachten Verschiebung der Grundstücksgrenze und der Baugrenze (siehe Sitzungsvorlage vom 26.09.2005) wieder in dem Sinne rückgängig zu machen, dass der bisherige Verlauf der Grundstücksgrenze entlang dem bereits bestehenden Gehweg an der Lochackerstraße und die dort entsprechend der ursprünglichen Bebauungsplanfestsetzungen schon vorhandenen Längsparker-Stellplätze so verbleiben. Demzufolge kann die Baugrenze, wie sie vor der 3. Änderung festgesetzt war, bestehen bleiben bzw. kann die Baugrenze wieder auf diese ursprüngliche Festsetzung zurück geändert werden.

Städtebaulich ist damit die Errichtung eines Gebäudes wieder – wie in den ursprünglichen Festsetzungen – mit einem Abstand von 5 m von der Gehweghinterkante / Grundstücksgrenze zulässig. Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden, da auf diese Weise die ursprünglichen Festsetzungen wiederhergestellt werden, nicht tangiert.

Eine weitere Änderung ergibt sich an dem im Nord-Westen entlang dem Grundstück Flst.Nr. 5921 verlaufenden Stichweges. Dort muss die vorgesehene, nach der bisher festgesetzten Änderung direkt an der Grenze / Straße bzw. Gehweg verlaufende Schallschutzwand etwas zurück gesetzt werden, da in diesem Bereich über dieses Grundstück wichtige Versorgungsleitungen verlaufen, die nur mit einem hohen Aufwand verlegt werden könnten und die jederzeit zugänglich sein müssen. Vor

dieser Schallschutzwand sind drei öffentliche Stellplätze vorgesehen, die als Ersatz für die entlang der Lochackerstraße und der Fritz-Minhardt-Straße wegfallenden Stellplätze benötigt werden.

Für diese vor genannten geplanten Bebauungsplanänderungen wurden wegen der geänderten Baugrenze und der dadurch möglichen Verschiebung des Gebäudes sowie im Hinblick auf die Verschiebung der Schallschutzwand im Nord-Westen und die größere Zahl an Stellplätzen die **Schallbeurteilungen** analog durch den Schallgutachter aktualisiert.

Außerdem fanden die von dem Institut Modus-Consult aus Karlsruhe aktuell gemessenen Verkehrszählungen Eingang in eine, zusätzliche im Bebauungsplangebiet durchgeführte, schalltechnische Untersuchung. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung vom 30.11.2005 wurde die Schallbelastung an relevanten Immissionspunkten auf den öffentlichen Verkehrswegen im Bebauungsplan vor und nach der Ansiedlung des Gastronomiebetriebes „Ox“ ermittelt und nach den Kriterien der DIN 18005, Teil 1 (3) mit Beiblatt (4) beurteilt.

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass an der benachbarten Bebauung im Prognosefall keine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 vorliegen wird; Maßnahmen zur Reduktion der Schallbelastung aus dem öffentlichen Verkehr werden nicht erforderlich.

3.2 Verkehrsplanung

Von der Verwaltung wurde geprüft, in wie weit die Zufahrt verlegt bzw. der Verkehr gesplittet werden kann. Eine neue Zufahrt direkt von der Landesstraße in das neue „Ox-Areal“ zu führen wurde von den Fachbehörden, dem Landratsamt Rastatt und der Polizeibehörde geprüft. Nach Anhörung der Fachbehörden durch das Straßenverkehrsamt des Landratsamtes Rastatt ist eine (weitere) Zufahrt direkt von der Landstraße 67 nicht genehmigungsfähig. Dies wird wie folgt begründet: Um den Besuchern der zukünftigen Kultur- und Erlebnisgastronomie mit integrierter Diskothek und Restaurantbereich einschließlich Betreiber-Wohnung, eine größtmögliche Verkehrssicherheit zu gewährleisten, kann eine Erschließung nur über die Fritz-Minhardt-Straße erfolgen. Bei Überprüfung der Örtlichkeiten wurde festgestellt, dass aufgrund der Nähe der hier geplanten Zufahrt zur bestehenden Einmündung der K 3715 (unter 100 m) und der damit verbundenen zusätzlichen Gefahrensituation durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge einer zusätzlichen Zufahrt nicht zugestimmt werden kann. Die RAS-K (Richtlinien für die Anlage von Straßen-Teil Knotenpunkte-) sehen für Knotenpunktabstände bei einer Geschwindigkeit von 70 km/h als Mindestwert 205 m vor.

Die Gemeinde geht davon aus, dass auf den vergleichsweise groß zugeschnittenen Betriebsgrundstücken Stellplätze in ausreichender Zahl für den ruhenden Verkehr angeordnet werden.

3.3 Lärmschutz

Zur Klärung und Abschätzung der Lärmimmissionen wurde daher von dem Fachplanungsbüro Obermeyer Planen + Beraten eine Abschätzung der Lärmimmissionen mit detaillierter Einbeziehung des vorhabenbedingten Mehrverkehrs vorgenommen.

Die schalltechnischen Berechnungen vom 30.11.2005 (Projektnummer 15852-6) ergaben, dass der vom Landratsamt Rastatt empfohlene Richtwert von 65 dB(A) tags an der benachbarten Bebauung eingehalten wird. Hingegen wird in der lautesten Nachtstunde der empfohlene Richtwert von 50 dB(A) am Gebäude Fritz-Minhardt-Straße 2 (Musterhaus mit Wohnung – sofern die baurechtlich genehmigte Wohnung noch existiert und nicht durch eine Nutzungsänderung den Ausstellungsflächen zugeführt wurde) und Lochackerstraße 4, Südostseite, überschritten. Weiterführende Schallschutzmaßnahmen am Gebäude in Form von Schallschutzfenstern und Lüftungseinrichtungen sind allerdings möglich und werden für Schlafräume dezidiert auf Seite 14 der schalltechnischen Untersuchung empfohlen.

Das Spitzenpegelkriterium wird an allen Immissionsorten eingehalten.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden deshalb die Voraussetzungen geschaffen, um die erforderlichen Schallschutzwände entlang der Fritz-Minhardt-Straße und im hinteren Bereich entlang dem Stichweg an der Lochackerstraße im Norden des Planänderungsbereiches zu realisieren. Die in dem Schallgutachten zugrunde gelegten Schallschutzwände entlang der Fritz-Minhardt-Straße und entlang dem Stichweg von der Lochackerstraße im Norden des Planänderungsgebietes (siehe Anlage 2 zu der schalltechnischen Untersuchung vom 30.11.2005) hält die Stadt in den dort vorgesehenen Höhen von 9,6 m entlang der Fritz-Minhardt-Straße und von 6,5 m an der Lochackerstraße für zwingend erforderlich und auch städtebaulich vertretbar, da auch entsprechend höhere Gebäudeaußenwände in diesem Bereich zulässig wären und sich die Schallschutzwände innerhalb der bisherigen und weiterhin geltenden Baugrenzen befinden. Soweit dabei mit diesen Schallschutzwänden nach der Landesbauordnung an sich erforderliche Abstandsflächen zu den betreffenden Grundstücksgrenzen einzuhalten wären, wird festgelegt, dass im Hinblick auf den zwingend erforderlichen Schallschutz diese Abstandsflächen nicht bzw. nicht vollständig eingehalten werden müssen. In Abstimmung zwischen Betreiber und Nachbar hat der Betreiber (Grundstücke Flst.Nr. 5921 und 5921/4) auf seine Kosten die passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen laut dem Schallschutzgutachten vom 30.11.2005 im Wege einer privatrechtlichen Vereinbarung zu regeln. **Der Vertragsabschluss muss vor Erteilung der Baugenehmigung erfolgen.**

Durch die Ansiedlung des Gastronomiebetriebes „Ox“ auf dem Gelände des vorhandenen Bebauungsplangebietes werden die Verkehre auf den öffentlichen Straßen im Baugebiet zunehmen.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung vom 30.11.2005 (Projektnummer 15852-6) wurde die Schallbelastung an relevanten Immissionspunkten aus den öffentlichen Verkehrswegen im Bebauungsplangebiet

vor und nach dem Hinzukommen des Gastronomiebetriebes „Ox“ ermittelt und nach den Kriterien der DIN 18005 beurteilt. Die schalltechnischen Berechnungen vom 30.11.2005 zeigen, dass an der benachbarten Bebauung im Prognosefall keine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005f vorliegen wird; Maßnahmen zur Reduktion der Schallbelastung aus dem öffentlichen Verkehr werden nicht erforderlich.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplans wird auf das Gewerbegebiet begrenzt. Für den Bebauungsplan besteht nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung weder die Verpflichtung zur Durchführung einer Vorprüfung noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Schutzgüter der Umwelt werden nicht wesentlich berührt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan in der Fassung vom 29.04.1983 (Genehmigungsdatum) als Gewerbegebiet dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 BauGB).

5. Ausführung der Planänderung

Die Umsetzung des Bebauungsplans macht die Herstellung keiner neuen infrastrukturellen Maßnahmen erforderlich.

6. Erschließung

Zur Umsetzung der Planänderung ist die Herstellung von 3 neuen öffentlichen Stellplätzen erforderlich, die von dem Vorhabenträger als Ersatz für die 3 bereits hergestellten Stellplätze entlang der Lochackerstraße und der Fritz-Minhardt-Straße vom Vorhabenträger geschaffen werden müssen.

7. Ver- und Entsorgung

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan werden durch die Planänderung keine zusätzlichen gemeindeeigenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen notwendig.

8. Kosten und Finanzierung

Die Umsetzung der Planänderung verursacht gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan keine zusätzlichen Kosten.

Kuppenheim, den 02.12.2005


Karsten Mußler
Bürgermeister

