



## 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wörtel, Grossau (westl. Teil), Teichäcker“

Satzungen  
Planzeichnung  
Bauvorschriften  
Begründung  
Vorprüfung des Einzelfalls (UVPG)  
Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Schalltechnische Immissionsprognose  
Einschätzung Verkehrsuntersuchung  
Auswirkungsanalyse

Stand: 06.11.2023  
Fassung: Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB



## SATZUNGEN DER STADT KUPPENHEIM über

**a) die 3. Änderung des Bebauungsplans „Wörtel, Grossau (westl. Teil), Teichäcker“**

**b) die 3. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wörtel, Grossau (westl. Teil), Teichäcker“**

Der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim hat am 06.11.2023.

a) die 3. Änderung des Bebauungsplans „Wörtel, Grossau (westl. Teil), Teichäcker“

b) die 3. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wörtel, Grossau (westl. Teil), Teichäcker“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 3. Bebauungsplanänderung „Wörtel, Grossau (westl. Teil), Teichäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung) vom 06.11.2023.

### § 2

#### Gegenstand der 3. Änderung

Gegenstand der 3. Änderung ist der Bebauungsplan „Wörtel, Grossau (westl. Teil), Teichäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften vom 09.08.2001 (Datum der Rechtskraft) in der Fassung der 2. Änderung vom 25.07.2002 (Datum der Rechtskraft).

### **§ 3**

#### **Inhalte der 3. Änderung**

Mit der 3. Änderung werden

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Teil) für den Änderungsbereich und
- b) die örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich neu gefasst.

Der Bebauungsplan „Wörtel, Grossau (westl. Teil), Teichäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften vom 09.08.2001 in der Fassung der 2. Änderung vom 25.07.2002 wird durch die 3. Änderung „Wörtel, Grossau (westl. Teil), Teichäcker“ vollständig überlagert und ersetzt.

### **§ 4**

#### **Bestandteile der 3. Änderung**

Die 3. Änderung besteht aus

- a) den textlichen Festsetzungen (Bebauungsvorschriften) in der Fassung vom 06.11.2023
- b) den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.11.2023
- c) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Planzeichnung) in der Fassung vom 06.11.2023
- d) sowie der gemeinsamen Begründung in der Fassung vom 06.11.2023
- e) der Vorprüfung des Einzelfalls (UVP) in der Fassung vom 18.07.2023  
Hubert Haller, Planungsbüro für Landschaftsarchitektur
- f) der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung vom Juli 2023  
Hubert Haller, Planungsbüro für Landschaftsarchitektur
- g) der Schalltechnischen Immissionsprognose vom 12.12.2022  
Ingenieurbüro für Bauphysik – Schall-, Wärme-, Feuchteschutz
- h) der Auswirkungsanalyse zur Modernisierung des Nahversorgungsstandortes „Teichäcker“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 20.06.2022
- i) der Ersteinschätzung zur Verkehrsuntersuchung vom 14.12.2020  
- Stellungnahme zur Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten,  
Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein

### **§ 5**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

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

## § 6

### Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Wörtel, Grossau (westl. Teil), Teichäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Kuppenheim tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Kuppenheim, den 06.11.2023

Karsten Mußler  
Bürgermeister



#### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Kuppenheim übereinstimmen.

#### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 30.11.2023

Kuppenheim, den 08.11.2023

Karsten Mußler  
Bürgermeister



Kuppenheim, den 01.12.2023

Karsten Mußler  
Bürgermeister



Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften:

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1.1 Sondergebiet SO1 „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ (§ 11 (3) BauGB)

Im SO1 sind zulässig:

##### 1.1.1.1 großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (Vollsortimenter inkl. Backshop) im Sinne des § 11 (3) BauNVO sowie die für dessen Betrieb notwendigen Nebenanlagen, Lager- und Nebenräume, Anlieferungsbereiche, Stellplätze und Ladestationen für E-Fahrzeuge.

Dabei sind beschränkt:

- die maximale Größe der Verkaufsfläche (Vollsortimenter inkl. Verkaufsflächenanteil Backshop) auf 0,29 m<sup>2</sup> pro m<sup>2</sup> der Sondergebietsfläche SO1 (insgesamt 1.745 m<sup>2</sup> im SO1)

*Klarstellung: Bei gemischten Konzepten für den Backshop, die sowohl Verkaufsflächen, wie auch Gastronomieflächen aufweisen, ist der Gastronomieflächenanteil des Backshops nicht als Verkaufsfläche anzurechnen.*

- das Kernsortiment auf nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Kuppenheim, Anhang I
- innerhalb der Rand- und Nebensortimente die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Kuppenheim auf 10% der maximalen Verkaufsfläche

##### 1.1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften.

- 1.1.2 **Sondergebiet SO2 „Großflächiger Lebensmittelmarkt“** (§ 11 (3) BauGB)  
Im SO2 sind großflächiger Lebensmitteleinzelhandel im Sinne des § 11 (3) BauNVO sowie die für dessen Betrieb notwendigen Nebenanlagen, Lager- und Nebenräume, Anlieferungsbereiche, Stellplätze und Ladestationen für E-Fahrzeuge zulässig.  
Dabei sind beschränkt:
- die maximale Größe der Verkaufsfläche auf 0,198 m<sup>2</sup> pro m<sup>2</sup> der Sondergebietsfläche SO2 (insgesamt 1.213 m<sup>2</sup> im SO2)
  - das Kernsortiment auf nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Kuppenheim, Anhang I
  - innerhalb der Rand- und Nebensortimente die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Kuppenheim auf 10% der maximalen Verkaufsfläche
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)  
Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der
- Grundflächenzahl (GRZ)
  - Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH)
- 1.3 **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)  
Die in den Sondergebieten jeweils festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im SO1 bis zu einer GRZ von 0,85 und im SO2 bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.
- 1.4 **Höhenlage / Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)
- 1.4.1 Im Sondergebiet SO1 wird die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Oberkante Rohfußboden) auf 127 m über Normalnull (m.ü.NN) festgesetzt. Im Sondergebiet SO2 wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) auf 128 m über Normalnull (m.ü.NN) festgesetzt. Von der festgesetzten EFH darf um max. +/- 0,50 m abgewichen werden.
- 1.4.2 Die zulässige Gebäudehöhe (GH) ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Als Gebäudehöhe (GH) gilt der höchste Punkt der Dachfläche.
- 1.4.3 Als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt die jeweils realisierte Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden).
- 1.4.4 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) sowie Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten. Sie sind um mindestens 1,5 m von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.
- 1.5 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
In den Sondergebieten SO1 und SO2 gilt eine abweichende Bauweise. Diese wird definiert als offene Bauweise, wobei auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

**1.6 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

**1.7 Garagen, Carports und Stellplätze**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

- 1.7.1 Offene Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und in der festgesetzten Stellplatzzone (ST) gemäß Planzeichnung zulässig.
- 1.7.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf Ziffer 1.8.2 (Photovoltaikpflicht auf Stellplätzen) wird verwiesen.
- 1.7.3 Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 5,0 m bei senkrechter und 1,0 m bei paralleler Aufstellung einhalten. Carports müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 1,0 m bei paralleler und senkrechter Aufstellung einhalten.
- 1.7.4 Offene Fahrradstellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.

**1.8 Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

- 1.8.1 Nebenanlagen nach §§ 14 (1) und (2) BauNVO und untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen mit einer Grundfläche von bis zu 55 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.
- 1.8.2 Über den für Solarnutzung geeigneten Stellplatzflächen ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche, die von baulichen Anlagen freizuhalten ist.
- Hinweis: Auf die Verpflichtung gemäß § 8b des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen wird hingewiesen.
- 1.8.3 Anlagen zur Abfallbeseitigung müssen innerhalb der Baugrenzen untergebracht werden.

**Hinweis:**

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

**1.9 Leitungsrecht** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 1.9.1 Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche R1 innerhalb der Kleingartenanlage mit einem Leitungsrecht zugunsten des Anliegers (SO1) zu belasten. Eine Überbauung ist unzulässig.
- 1.9.2 Von dem zeichnerisch festgesetzten Verlauf des Leitungsrechts kann abgewichen werden, wenn ein anderer Verlauf zweckmäßiger ist.

**1.10 Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Konstruktive Maßnahmen (z.B. Rückenstützen aus Beton für Rabatten oder Bordsteine), die sich gering (bis zu 50 cm) auf den Privatgrund erstrecken, sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

**1.11 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ist die maximale Grundfläche je Nutzungsgebäude auf 15 m<sup>2</sup> pro Kleingartenparzelle beschränkt und eine maximale Firsthöhe von 2,5 m zulässig, bezogen auf das tatsächliche Geländenniveau. Daueraufenthaltsräume sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist innerhalb des Baufensters ein Vereinsheim mit einer zulässigen Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe von 4,0 m bezogen auf das tatsächliche Geländenniveau.

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

1.12.1 Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. offenfugige Pflasterbeläge, offenfugige Betonsteinplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen. Auf Ziffer 1.14.1 wird verwiesen.

1.12.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.12.3 Zum Schutz nachtaktiver Tierarten wird die Verwendung energiesparenden Lampentypen (LED oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von < 3.000 K festgesetzt. Für die erforderliche Beleuchtung von Stellplätzen etc. sind Leuchten so einzusetzen, dass ihr Hauptstrahlungsbereich streng senkrecht auf die jeweilige Planfläche gerichtet ist und Streulicht vermieden wird. Das Leuchtgehäuse muss insektendicht schließen und darf eine maximale Oberflächentemperatur von 60° nicht überschreiten.

1.12.4 Um verloren gegangene Nistmöglichkeiten und Brutplätze auf der Baufläche zu ersetzen, sind künstliche Nisthilfen in folgender Anzahl und Art anzubringen:

- 3 Stück für Höhlenbrüter bzw. Meisenvögel
- 6 Stück für Nischenbrüter

Die Standorte für die Anbringung sowie die Arbeiten zur Aufhängung sind von einem Spezialisten vor Ort zu bestimmen und zu überwachen.

**1.13 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

1.13.1 Pro 8 Pkw-Stellplätze ist ein Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 – 18 cm) zu pflanzen. Die Pflanzbeete hierfür müssen mindestens 6 qm groß und vor Überfahren geschützt sein. Der Erhalt bestehender Bäume im Bereich der Stellplatzanlage kann auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

1.13.2 Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Innerhalb dieser Fläche entlang der Murgtalstraße sind Fahnenmasten zulässig. Sie sind jeweils mittig zwischen den Bäumen zu platzieren.



**1.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.14.1 Die Fahrflächen des Pkw-Parkplatzes müssen asphaltiert oder gleichwertig belegt sein. Alternativ müssen bei ebenem Pflasterbelag lärmarme Einkaufswagen verwendet werden.
- 1.14.2 Die LKW-Anlieferungen sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Zonen für die Anlieferung (AL) zulässig. Auf Ziffer 1.14.3 und Ziffer 1.14.4 wird verwiesen.
- 1.14.3 Die Andockstation der Anlieferung im SO2 ist überdacht auszuführen. Die Überdachung der Andockstation ist mindestens 2 m über die Vorderkante der Ladekante nach Westen zu führen, ebenso wie eine Fassade an der Nordseite der Andockstation. Die Fassade und das Dach sind aus einem Material herzustellen, das ein Schalldämm-Maß von  $R_w \geq 25$  dB hat.
- 1.14.4 Die Andockstation und die Rampe der Anlieferung im SO1 sind bis zum Führerhaus des Lkw komplett einzuhausen. Eine Rampenöffnung nach Osten ist zulässig. Die Fassade und das Dach sind aus einem Material herzustellen, das ein Schalldämm-Maß von  $R_w \geq 25$  dB hat.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### 2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 0° - 15° in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung (Substrathöhe mindestens 10 cm, Sedum-Sprossen-Ansaat) auszuführen. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind auf Dachflächen der Hauptgebäude ausschließlich in Kombination mit Dachbegrünung zulässig.
- 2.1.2 Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 0° - 15° in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung (Substrathöhe mindestens 5 cm) auszuführen. Die Pflicht zur Begrünung gilt nicht für Carports die mit Photovoltaikanlagen hergestellt werden.
- 2.1.3 Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen und glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung im gesamten Gebiet unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie etc.)

### 2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Spiegelnde Materialien sind bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Fensterflächen.

### 2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.3.1 In den Sondergebieten ist jeweils ausschließlich eine freistehende Werbeanlage in Form eines Werbepylons mit einer Höhe von maximal 12,0 m und einer Breite von maximal 2,5 m zulässig. Als Höhenbezugspunkt gilt das natürliche Gelände (nach Durchführung der Baumaßnahme).
- 2.3.2 In den Sondergebieten sind jeweils maximal sechs Fahnenmasten bis max. 8,00 m Höhe bezogen auf das natürliche Geländeniveau (nach Durchführung der Baumaßnahme) zulässig.
- 2.3.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig, wenn
- die Werbeanlage an der Fassade platziert wird,
  - die realisierte Gebäudehöhe nicht überschritten wird,
  - eine Fläche von max. 10% der jeweiligen Fassade nicht überschritten wird und
  - die jeweilige Einzelgröße von max. 10,5 m<sup>2</sup> (Euronorm) nicht überschritten wird.
- 2.3.4 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.
- 2.3.5 Beleuchtete und hinterleuchtete Werbeanlagen sind zulässig.

2.3.6 Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sind nicht zulässig.

2.3.7 Werbeanlagen, die bewegliche Schrift- bzw. Bildwerbung nutzen, sind nicht zulässig. Damit sind auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

## **2.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.4.1 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.4.2 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsflächen mit artenreichen Blühpflanzenbeständen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Nicht zulässig sind außerhalb der überbaubaren Flächen Kies- und Schotterflächen als Mittel zur gärtnerischen Gestaltung.

## **2.5 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.5.1 Die Höhe der Einfriedungen wird begrenzt auf maximal 1,20 m. Einfriedungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen (bzw. Straßenbegleitgrün) dürfen eine Höhe von 0,8 m gemessen ab der Oberkante der Erschließungsstraße nicht überschreiten.

2.5.2 Im SO1 ist mit toten Einfriedungen zur westlichen Baugebietsgrenze ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.5.3 Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind zulässig als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m.

2.5.4 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sind nicht zulässig.

2.5.5 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von technischen Anlagen (z.B. Verflüssiger).

2.5.6 Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedung nicht zulässig.

### **Hinweis:**

Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG) wird verwiesen.

## **2.6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Außenantennen und Parabolanlagen sind an einem Standort am Hauptgebäude zu konzentrieren.

### 3 HINWEISE

#### 3.1 Artenschutz

##### 3.1.1 Vögel und Fledermäuse:

Abriss- und Rodungsarbeiten: Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln und Fledermäusen dürfen Abriss- und Rodungsarbeiten nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar stattfinden.

Bezüglich potenziell vorhandener Fledermausquartiere in Nischen und Spalten von Fassadenelementen sind zeitlich vorgezogene Untersuchungen unmittelbar vor dem Abriss durch die ökologische Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen.

Der Abbau von Metallabdeckungen und ähnlichen Bauteilen, die durch Spalten- und Nischenbildung das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln ermöglichen, sind im Beisein der ÖBB abzubauen. Nach einer Entwertung der Gebäude als Quartier durch die Entfernung dieser Strukturen, ist ein Abriss ohne Anwesenheit der ÖBB außerhalb des o.g. Zeitraumes möglich. Sollten wider Erwarten während den Abrissarbeiten Fledermausvorkommen auftreten, sind die laufenden Arbeiten unverzüglich einzustellen und neben der ÖBB auch die Untere Naturschutzbehörde Rastatt zu informieren.

Damit kann ein nicht beabsichtigtes Töten oder Verscheuchen der Tiere bei der Fortpflanzung oder zu Ruhezeiten vermieden werden.

##### 3.1.2 Vögel:

Fäll- und Rodungsarbeiten: An den privaten und öffentlichen Grünflächen dürfen Fäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung von Verlusten von Vögeln und deren Gelege nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines Winterhalbjahres erfolgen.

Nisthöhleneratz: Um verloren gegangene Nistmöglichkeiten und Brutplätze in den Bäumen, die gefällt werden, auf der Baufäche zu ersetzen, sind künstliche Nisthilfen für Nischen- und Höhlenbrüter an verbleibenden Bäumen oder Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung aufzuhängen. Hierzu sind anzubringen: Nisthilfen verschiedener Bauart, 3 Stk. für Höhlenbrüter bzw. Meisenvögel, (z.B. Nisthöhle 2GR (oval), Fa. Schwegler) und 6 Stk. solcher für Nischenbrüter besonders geeignete Modelle (Halbhöhlen, z.B. Nischenbrüterhöhle 1N, Fa. Schwegler). Die Standorte für die Anbringung sowie die Arbeiten zur Aufhängung sind von einem Vogelspezialisten vor Ort zu bestimmen und zu überwachen. Siehe hierzu auch Ziffer 1.12.4.

##### 3.1.3 Fledermäuse:

Fledermauskästen: Zum Ausgleich der potenziell verloren gehenden Sommer-Quartiere von Fledermäusen sind zeitlich vor Beginn der Abrissarbeiten 2 Fledermauskästen (z.B. Fledermaushöhle 2F mit doppelter Vorderwand, zum Beispiel: Fa. Schwegler) im räumlichen Zusammenhang zum Eingriff anzubringen. Damit die Kästen möglichst langlebig sind, müssen diese aus Holzbeton hergestellt sein.

Die Auswahl der Standorte für die Fledermaus- und Vogelkästen sind von der ÖBB auszuwählen. Die angebrachten Kästen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Hierzu sind diese einmal jährlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu reinigen. Es ist sicherzustellen, dass defekte oder fehlende Kästen zeitnah repariert oder ersetzt werden.

Lichtmanagement: Um Fledermäuse bei der nächtlichen Jagd nach Insekten nicht zu irritieren und zu blenden, sind Außenleuchten grundsätzlich mit energiesparenden Lampentypen mit einer Farbtemperatur < 3000 K und streng nach unten gerichtetem Lichtstrahl bei Vermeidung von horizontalem Streulicht auszustatten. Auswahl insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer gesicherten Oberflächentemperatur von max. 60 °C. Siehe hierzu auch Ziffer 1.12.3.

Bauarbeiten: Um potenzielle Störungen zu vermeiden, muss eine Nachtbaustelle im Sommerhalbjahr baubedingt vermieden werden.

### 3.2 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

### 3.3 Bodenschutz

#### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### 3.4 Gewässerrand

Der Bebauungsplan ist in unmittelbarer Nähe zum Gewerbekanal, einem Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, geplant.

Nach § 38 WHG und § 29 WG sind demnach die festgesetzten Gewässerrandstreifen von fünf Metern Breite ab Bemessungslinie (bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante, sonst die Linie des Mittelwasserstandes) im Innenbereich einzuhalten. Hier sind u. a. verboten:

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (hierzu zählen auch befestigte Wege, Stützen etc.),
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

### 3.5 Hochwasserangepasste Bauweise

Das betroffene Plangebiet in Kuppenheim befindet sich laut den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für Rhein und Murg bei einer Flächenausbreitung eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>) in einem geschützten Bereich. Bei einem Extremhochwasser (HQ<sub>Extrem</sub>) kann es zu Überflutungstiefen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 127,0 müNN (auf Dezimeter gerundet) und Wassertiefen von bis zu 0,8 m kommen.

Es wird empfohlen, bauliche Anlagen im Risikogebiet in einer hochwasserangepassten Bauweise (wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) herzustellen, um sie vor eindringendem Wasser und Bauschäden zu schützen. Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

Es ist sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; dabei sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen, soweit wirtschaftlich vertretbar, bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Auf die Empfehlungen des WBW-Leitfadens „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ wird verwiesen.

### 3.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück über beispielsweise Retentionsdächer zurückzuhalten. Überschüssiges Dachflächenwasser ist in den angrenzenden Gewerbekanal einzuleiten. Das Regenwasser der Stellplatzflächen ist über eine Substratfiltration in den Gewerbekanal einzuleiten.

Stadt Kuppenheim, den 06.11.2023

  
Karsten Mußler  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

#### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Kuppenheim übereinstimmen.

Kuppenheim, den 08.11.2023

  
Karsten Mußler  
Bürgermeister

#### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 30.11.2023

Kuppenheim, den 01.12.2023

  
Karsten Mußler  
Bürgermeister

**ANHANG I**

**Sortimentsliste Kuppenheim** (gemäß Einzelhandelskonzept für Kuppenheim (GMA, 09/2016))

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



## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	4
1.3	Bestandsnutzung .....	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	6
2.1	Regionalplan .....	6
2.2	Flächennutzungsplan .....	6
2.3	Vorhandene Bebauungspläne .....	7
3	PLANUNGSVERFAHREN / .....	7
4	KONZEPTION DER PLANUNG .....	9
4.1	Bau-, Nutzungs- und Erschließungskonzept.....	9
4.2	Ver- und Entsorgung .....	11
4.3	Entwässerungskonzept .....	11
4.4	Lärmschutz .....	12
4.5	Raumordnerische Verträglichkeit .....	13
4.6	Auswirkungsanalyse .....	15
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	16
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	16
	Höhe baulicher Anlagen .....	17
5.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
5.4	Garagen, Carports und Stellplätze .....	18
5.5	Nebenanlagen.....	18
5.6	Leitungsrecht .....	18
5.7	Verkehrsflächen .....	18
5.8	Verkehrsgrün .....	19
5.9	Öffentliche Grünflächen.....	19
5.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	19
5.11	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen .....	20
5.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz).....	20
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	20
6.1	Dachgestaltung der Hauptgebäude .....	20
6.2	Fassadengestaltung .....	21
6.3	Werbeanlagen.....	21
6.4	Grundstücksgestaltung.....	21
6.5	Einfriedungen.....	21
6.6	Außenantennen.....	22
7	UMWELTBELANGE .....	22
8	HOCHWASSER.....	22

**BEGRÜNDUNG**

---

9	BODENORDNUNG.....	23
10	KOSTEN.....	23
11	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	23

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Kuppenheim liegt verkehrlich gut angebunden südlich von Karlsruhe zwischen Rastatt, Baden-Baden und Gaggenau. Rund 5 km von der Autobahnausfahrt Rastatt (A 5) entfernt, erfüllt Kuppenheim mit seiner zentralörtlichen Funktion als Kleinzentrum mit eigenem Nah- und Siedlungsbereich wichtige Versorgungsaufgaben für die Kernstadt und den Stadtteil Oberndorf. Zwischen den Sportanlagen am östlichen Stadtrand und der gewachsenen Innenstadt gelegen, stellen die Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet und auch die benachbarten Märkte südlich der L 77 einen Nahversorgungsschwerpunkt vor allem für die Oststadt dar.

Bereits im Jahr 2001 änderte die Stadt Kuppenheim zur Schaffung eines Einzelhandelsstandorts den Bebauungsplan „Wörtel, Grossau (westl. Teil), Teichäcker“ zum ersten Mal. Ziel damals war es, die bis dahin als Sondergebiet „Festhalle“ festgesetzte Fläche an der L 77 aufgrund der hohen Nachfrage als Nahversorgungsstandort und gewerbliches Bauland zu entwickeln. Das Baugebiet wurde als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. 2002 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig, welche zum Ziel hatte die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu ermöglichen. Die Art der baulichen Nutzung wurde als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt und die zulässige Verkaufsfläche auf max. 800 m<sup>2</sup> für den Lebensmittel-Discounter und auf max. 1.250 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelvollsortimenter begrenzt.

Die beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe Rewe und Aldi wurden 2003 am Standort angesiedelt und orientierten sich hinsichtlich der Gestaltung und des Platzbedarfs der Märkte am damaligen Einkaufsverhalten der Kunden. In den letzten 20 Jahren haben sich die Einzelhandelslandschaft und auch das Einkaufsverhalten verändert. Um wettbewerbsfähig zu bleiben, wollen die Märkte durch eine attraktivere Warenpräsentation, die an einen erhöhten Flächenbedarf gekoppelt ist, und durch ein erweitertes Warenangebot den Kunden ein hochwertiges Einkaufserlebnis bieten. Hierfür müssen die Märkte erweitert bzw. neu gebaut werden.

Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans ist eine Erweiterung bzw. ein Neubau der Märkte nicht möglich. Um die für die Stadt Kuppenheim wichtigen Nahversorger am Standort zukunftsorientiert gestalten zu können, möchte die Stadt Kuppenheim die Modernisierung und Entwicklung des Nahversorgungsstandorts planungsrechtlich durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Wörtel, Grossau (westl. Teil), Teichäcker“ ermöglichen.

Neben der benötigten Erweiterung der Verkaufsflächen soll auch das Erscheinungsbild des Nahversorgungsstandorts aufgewertet werden. So ermöglicht das geänderte Planungsrecht die Errichtung von modern in Erscheinung tretenden Einzelhandelsmärkten, die den Standort an der Landesstraße L 77 aufwerten und den heutigen energetischen Anforderungen entsprechen.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Stärkung der Stadt Kuppenheim in ihrer Versorgungsfunktion als Kleinzentrum
- Geordnete und qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung an der Landesstraße L 77 (Murgtalstraße)
- Sicherung wohnortnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Schaffung zukunftsorientierter und bedarfsgerechter Einkaufsmöglichkeiten
- Nutzung und Ausbau der vorhandenen Erschließung und Infrastrukturen
- Sicherung der vorhandenen Kleingärten

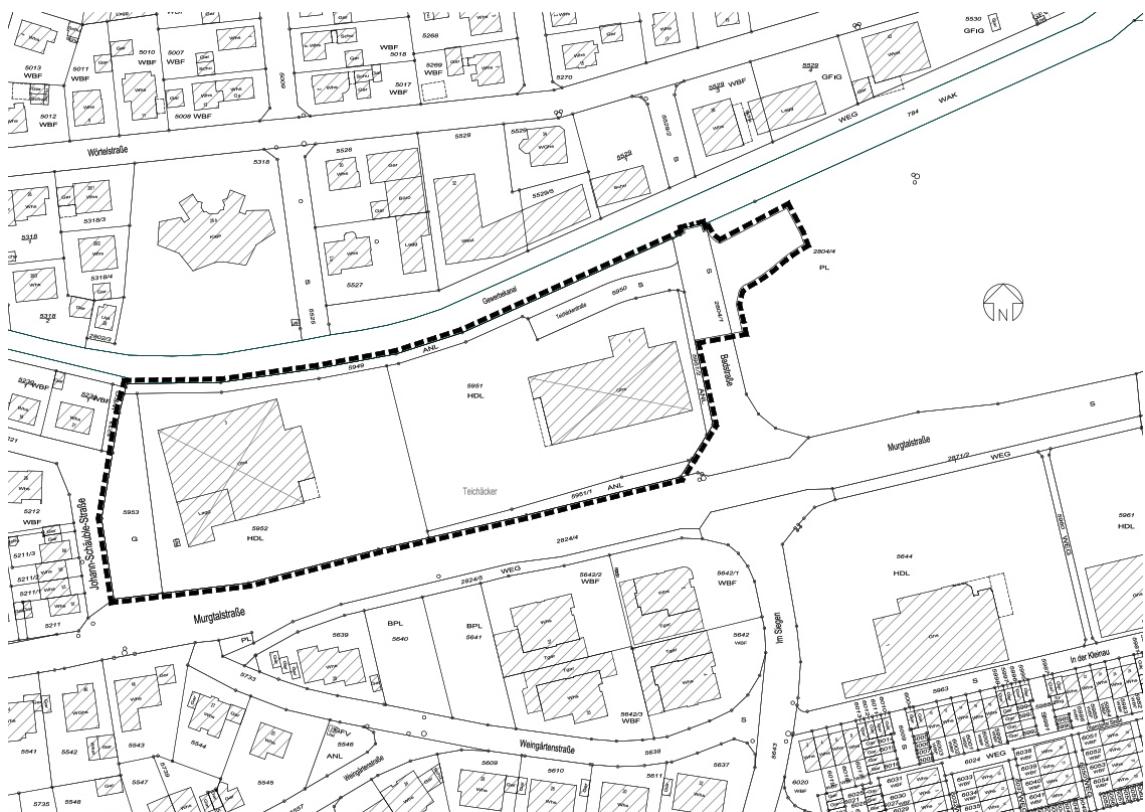
- Verbesserung der verkehrlichen Verhältnisse durch Sicherung der Flächen für einen Kreisverkehr

Die Bebauungsplanaufstellung soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung im beschleunigten, einstufigen Verfahren aufgestellt werden.

### 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand Kuppenheims in unmittelbarer Nachbarschaft zur Veranstaltungshalle, den Sport- und Freizeitanlagen, weiteren Einzelhandelsbetrieben und zu den umliegenden Wohngebieten. Das Plangebiet wird begrenzt durch den Gewerbekanal im Norden, die Johann-Schäuble-Straße im Westen, die Murgtalstraße (L 77) im Süden und das Grundstück der Veranstaltungshalle beziehungsweise die Badstraße im Osten. Im Nordosten ist diese inklusive aller Verkehrs- und Grünflächen Teil des Plangebiets.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von 16.030 m<sup>2</sup>.



Ausschnitt aus dem Kataster mit Darstellung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

### 1.3 Bestandsnutzung

Im Plangebiet befinden sich derzeit die Märkte REWE (im Westen) und ALDI (im Osten) mit den notwendigen Nebenflächen (z.B. Kundenparkplätze etc.). Die Märkte werden von der Badstraße aus erschlossen, welche teilweise innerhalb des Plangebiets liegt.

Westlich des REWE-Markts befindet sich eine Kleingartenanlage mit Vereinsheim und umgebender Grünfläche.

Der gesamte nördliche Rand des Geltungsbereichs wird von einer öffentlichen Grünfläche mit einem Fußweg entlang des Gewerbekanalns gesäumt.

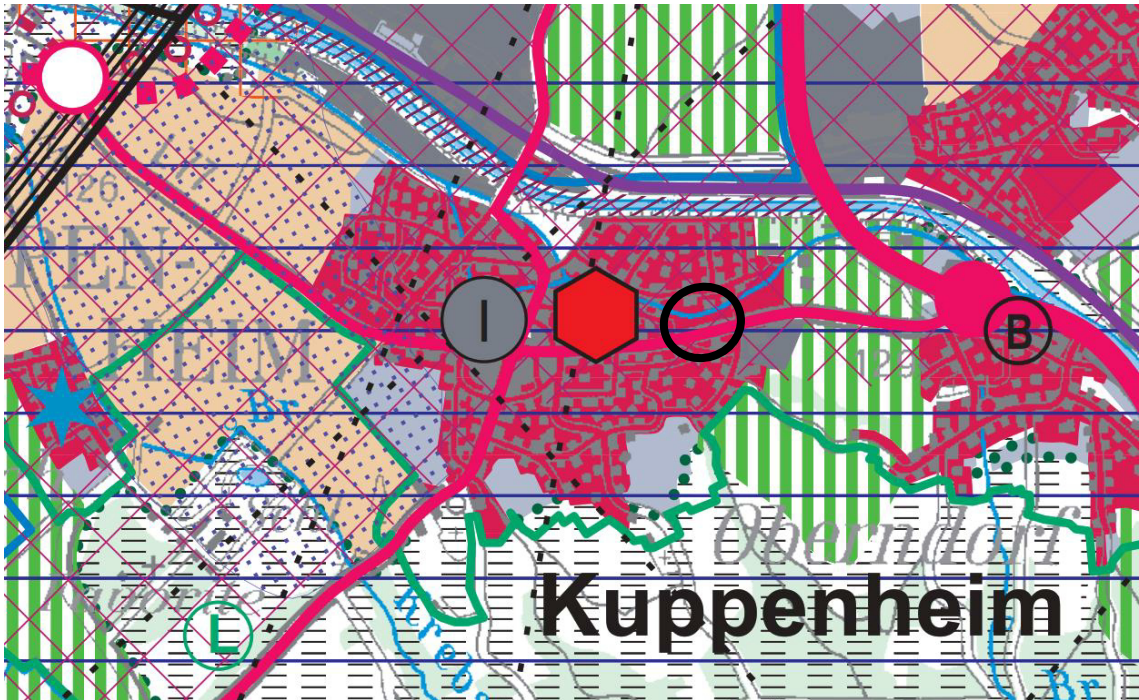


Luftbild mit ungefähre Lage des Plangebiets rot umrandet (ohne Maßstab), Quelle: LUBW Kartendienst

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 Regionalplan

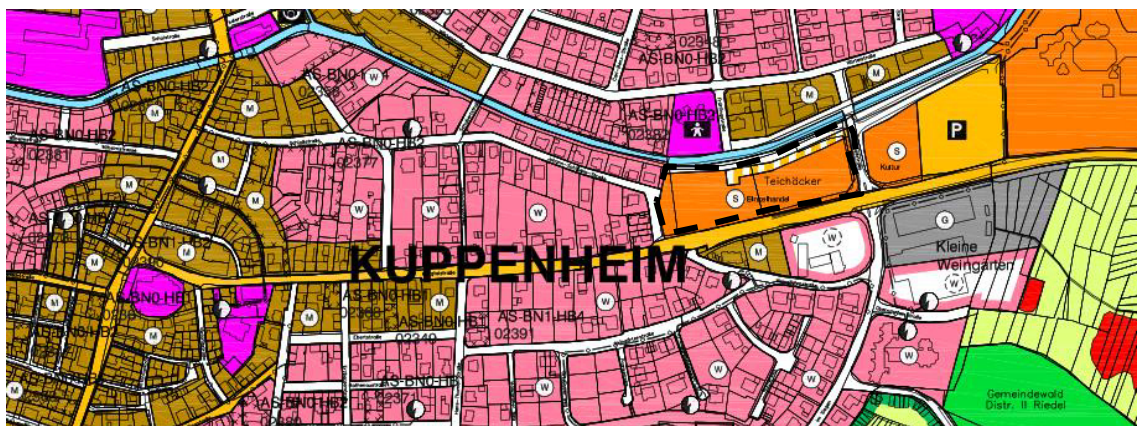
Gemäß Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein ist die Stadt Kuppenheim ein Kleinzentrum und Siedlungsbereich mit Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen. Regionalplanerische Restriktionen stehen der Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen.



Auszug Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein in der rechtskräftigen Fassung von 09/2017 (ohne Maßstab – Plangebiet mit schwarzer Umrandung)

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Bischweier - Kuppenheim aus dem Jahr 2015 stellt für die betroffenen Flächen (siehe unten) Sonderbauflächen für den Einzelhandel sowie geplante Verkehrsfläche dar. Somit kann die geplante Bebauungsplanänderung, welche zum Großteil ebenfalls Sondergebiete für den Einzelhandel vorsieht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt erachtet werden.

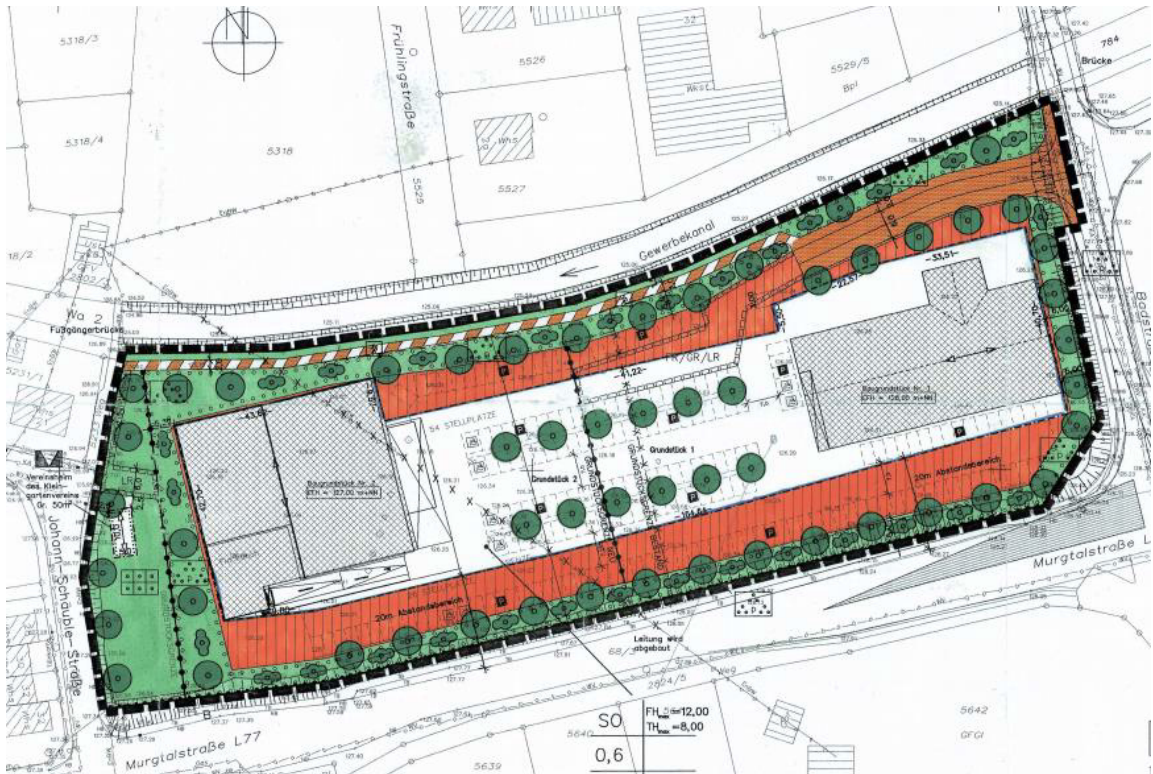


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 2015 (ohne Maßstab; Plangebiet schwarz umrandet)

### 2.3 Vorhandene Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan vollständig.

Der Bebauungsplan „Wörtel, Grossau (westl. Teil), Teichäcker“ mit Rechtskraft vom 09.08.2001 in der Fassung der 2. Änderung vom 25.07.2002 wird komplett überplant und ersetzt.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Wörtel, Grossau (westl. Teil), Teichäcker“  
(ohne Maßstab)

## 3 PLANUNGSVERFAHREN /

### Verfahrenswahl

Die 3. Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet sie einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanänderung dient insbesondere der städtebaulichen Entwicklung im bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die Größe des Sondergebiets liegt bei rund 12.200 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ von 0,4 bzw. 0,5 ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO von circa 5.500 m<sup>2</sup>. Damit liegt die zulässige Grundfläche deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Daher greift die Kumulationsregel im vorliegenden Fall nicht.

Da es sich um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt handelt, ist nach UVPG eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Hierbei ist überschlägig zu prüfen, ob das Vorhaben entsprechend § 7 UVPG erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

haben kann. Die Prüfung kam zum Ergebnis, dass das Vorhaben nicht zu erheblichen Umwelteinwirkungen führt und somit keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit im Sinne des § 5 UVPG besteht. Im Einzelnen wird auf die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG durch das Büro Hubert Haller – Planungsbüro für Landschaftsarchitektur aus Karlsruhe verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird.

Ebenso gibt es bei der Planung keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da sowohl im Plangebiet als auch im Umfeld des Plangebiets keine Störfallbetriebe vorhanden sind, von denen aus Auswirkungen auf das Plangebiet hervorgerufen werden können.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einer Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung und der UVPG-Vorprüfung vom Büro Hubert Haller - Planungsbüro für Landschaftsarchitektur dokumentiert wurde. Die Ergebnisse werden für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt und bilden durch die oben genannten Dokumente einen eigenständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

### **Verfahrensablauf**

27.03.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Wörtel, Grossau (westl. Teil), Teichäcker“ gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB.
27.03.2023	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Wörtel, Grossau (westl. Teil), Teichäcker“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
11.04.2023 bis 12.05.2023	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 06.04.2023 mit Frist bis 12.05.2023	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
06.11.2023	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Wörtel, Grossau (westl. Teil), Teichäcker“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.



## 4 KONZEPTION DER PLANUNG

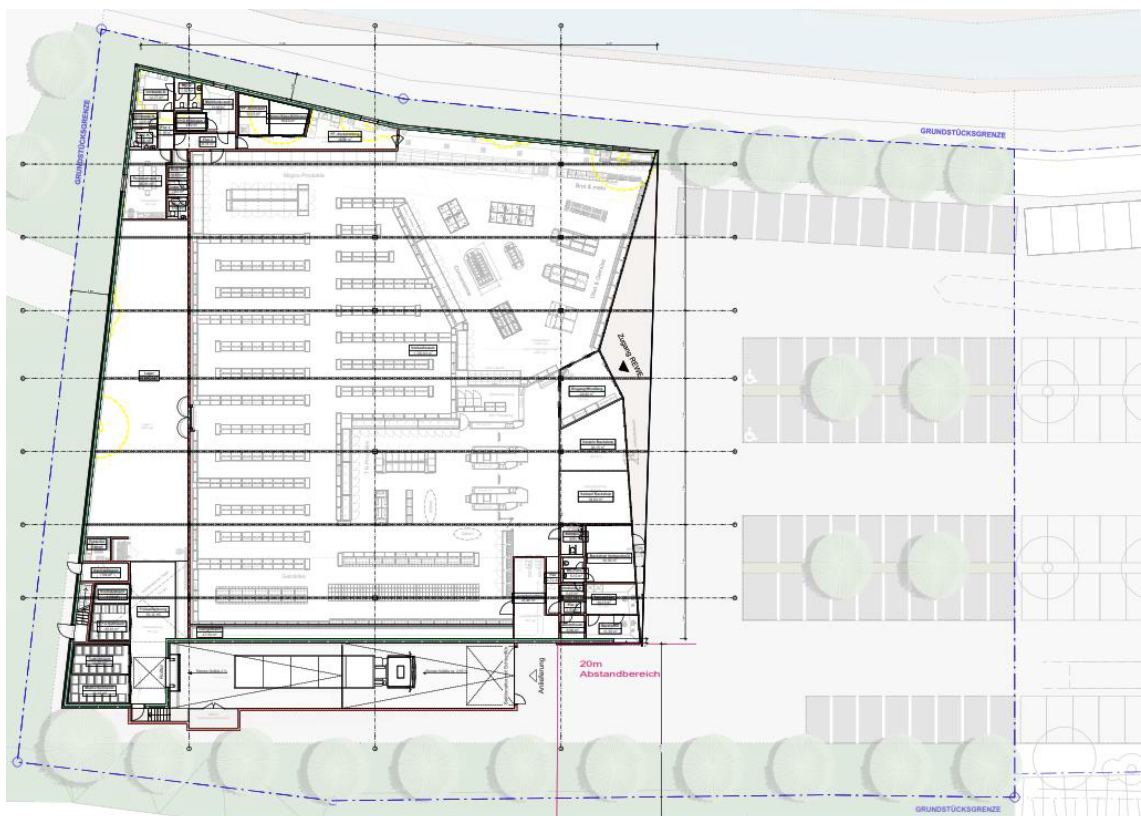
### 4.1 Bau-, Nutzungs- und Erschließungskonzept

Im Plangebiet ist der Abriss und spätere Neubau zweier Nahversorger, die 2003 gebaut wurden, geplant. Die Märkte entsprechen sowohl in ihrer Dimensionierung als auch der Architektur den Vorstellungen und Gegebenheiten, die zum Zeitpunkt ihrer Errichtung im Einzelhandel galten.

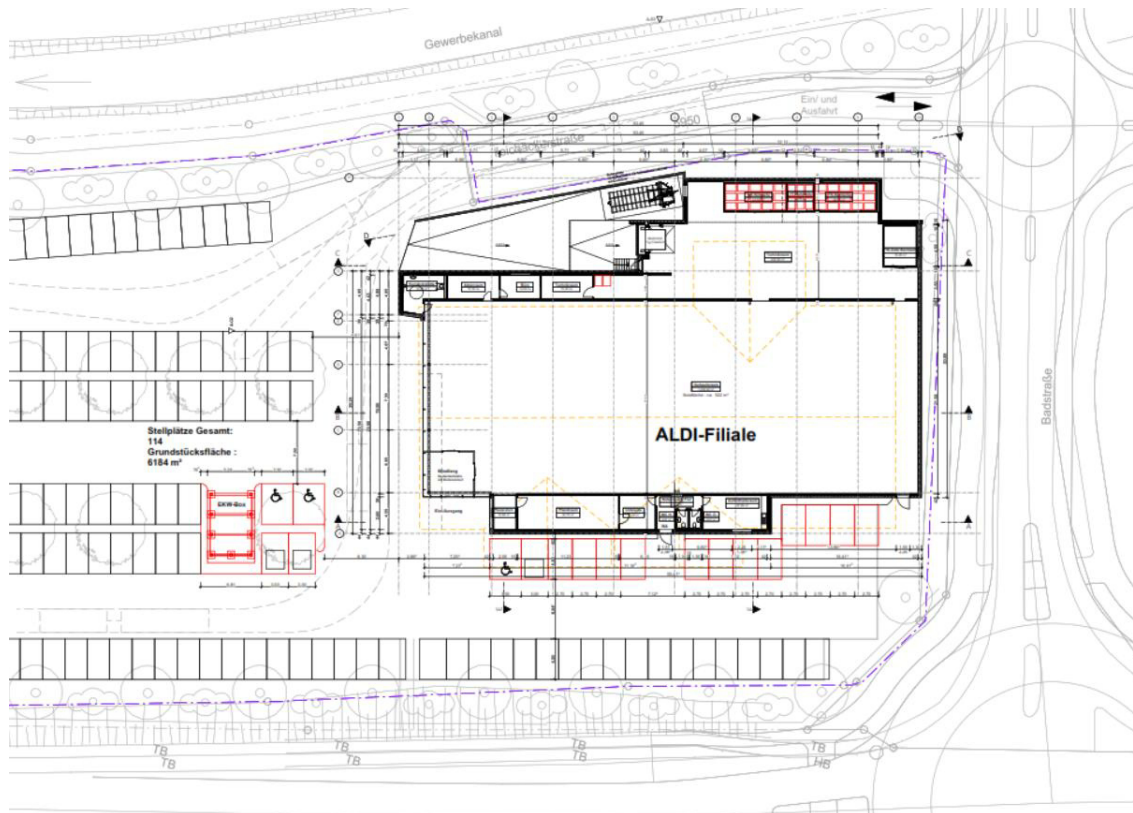
Auf Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplans sollen die Märkte baulich modern gestaltet werden und eine zeitgemäße Größe der Nutz- und Verkaufsflächen erhalten. Der Lebensmittelmarkt REWE will dabei seine Verkaufsfläche von derzeit rund 1.328 m<sup>2</sup> auf circa 1.745 m<sup>2</sup> um circa 31,5% erweitern. Der Discounter ALDI möchte seine Verkaufsfläche von derzeit 800 m<sup>2</sup> auf circa 1.213 m<sup>2</sup> um 50% erweitern. Auch die Grundflächen beider Baukörper werden dadurch größer. Der Neubau bietet auch die Möglichkeit die Gebäude mit z.B. klimafreundlicher Kältetechnik zur Kühlung der Waren sowie dem Einsatz von LED-Leuchten energetisch auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen.

Erschlossen werden die beiden Märkte von der Badstraße. Die südlich angrenzende Murgtalstraße ist eine Landesstraße, die sich im Bereich des Plangebiets teilweise außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze befindet. Somit ist eine anbaufreie Zone von 20 m ab der Fahrbahnkante einzuhalten und Zu- und Abfahrten sind auch nicht ohne weiteres möglich. Die Anlieferungszone für den REWE befindet sich südlich, die Anlieferungszone für den ALDI nördlich des jeweiligen Markts.

Das zwischen dem Investor und der Stadt abgestimmte Bau-, Nutzungs- und Erschließungskonzept ist dem folgenden Lageplan zu entnehmen:



Lageplan Vorhaben Rewe (ohne Maßstab; Quelle – buhlinger architekten, Stand: Mai 2021)

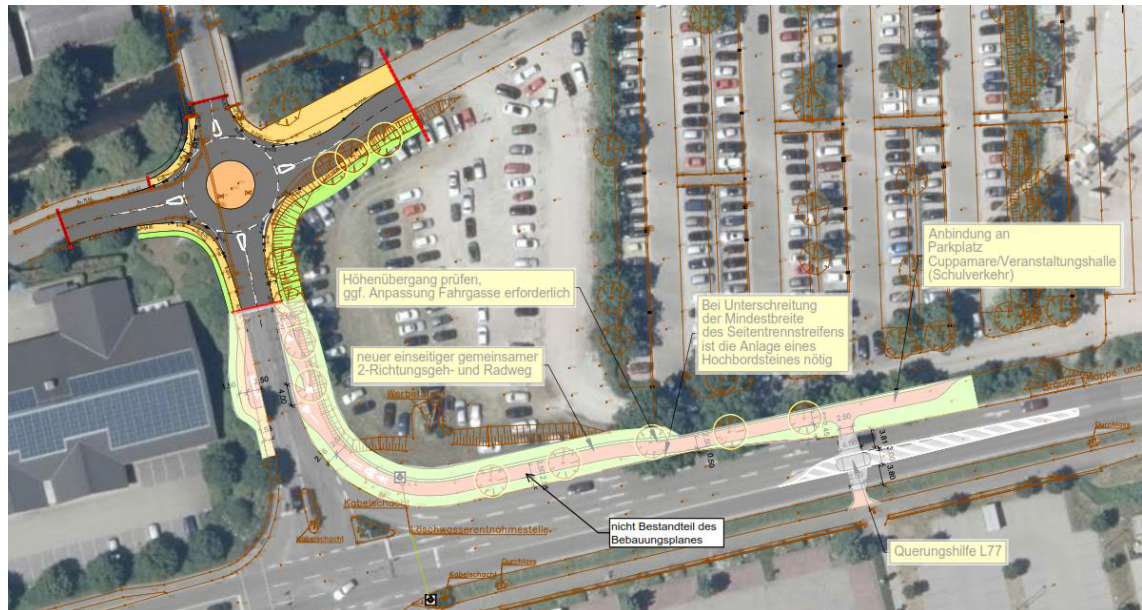


Lageplan Vorhaben Aldi (ohne Maßstab; Quelle – buhlinger architekten, Stand: Oktober 2020)

Von der Wörtelstraße im Norden und der Johann-Schäuble-Straße im Westen ist das Plangebiet über einen Fußweg zugänglich. Zwischen beiden Hauptgebäuden und südlich der ALDI-Filiale werden die für die Einzelhandelsnutzungen notwendigen KFZ-Stellplätze untergebracht. Die Zufahrt auf die Stellplatzanlage und zur Anlieferung erfolgt ebenfalls über die Badstraße und die im Plangebiet verlaufende Teichäckerstraße.

In diesem Bereich gibt es bereits eine Kreisverkehrsplanung der Stadt Kuppenheim, die in den Geltungsbereich aufgenommen wurde. Diese sieht einen vierarmigen Kreisverkehr im Bereich der Kreuzung Badstraße - Teichäckerstraße vor. Der weiterführende und die Badstraße querende Fuß- und Radweg liegt nicht mehr innerhalb des Plangebiets.

Vom Büro Koehler & Leutwein wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten durchgeführt, welche der Begründung als Anlage beigefügt wird. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die untersuchten Knotenpunkte Murgtalstraße / Badstraße / Im Siegen und Badstraße / Teichäckerstraße sowohl vor als auch nach Realisierung des Neubaus der Einzelhandelsmärkte die Gesamtqualitätsstufe C nach HBS aufweisen. Dies bedeutet, dass durch die ca. 540 Kfz/24 h, die durch die Erweiterung der Rewe- und Aldi-Filiale jeweils im Quell- und Zielverkehr entstehen werden, keine Verschlechterung der Leistungsfähigkeit erfolgen wird. Die Rückstau-längen, die in 95 % aller Fälle nicht überschritten werden, steigen um maximal 14 m, entsprechend ca. drei PKW-Einheiten.



Lageplan – Minikreisverkehr Variante 3 (ohne Maßstab), Quelle: WALD + CORBE Consulting GmbH

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der Gewerbekanal, dessen Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante einzuhalten ist. Da der Gewässerrandstreifen aber vollständig auf die öffentliche Grünfläche fällt, stellt dies keine Einschränkung für die geplante bauliche Nutzung dar. In die Bauvorschriften wurde ein Hinweis aufgenommen, welche Regelungen im Gewässerrandstreifen gemäß Wasserhaushaltsgesetz zu beachten sind.

#### 4.2 Ver- und Entsorgung

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, kann die Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, elektrische Energie, Telekommunikation, Abwasser) über die bestehenden Leitungsnetze und die bestehenden Kanäle sichergestellt werden.

#### 4.3 Entwässerungskonzept

Das Ingenieurbüro Willaredt Ingenieure PartG mbB wurde mit der Erstellung des Entwässerungskonzepts beauftragt. Es wurde festgestellt, dass aufgrund des hohen Grundwasserstands eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich bzw. nicht sinnvoll ist.

Die Entwässerung der beiden Einkaufsmärkte samt Peripherie soll im Trennsystem erfolgen. Dabei ist künftig vorgesehen, die Niederschlagsabflüsse nahezu in vollem Umfang dem angrenzenden Gewerbekanal zuzuführen.

Während die unbelasteten Dachflächenabflüsse, wie auch bereits im aktuellen Bestand, ohne weitere Behandlung direkt in die Vorflut eingeleitet werden können, bedürfen die auf den Parkplatz- und Fahrbahnflächen anfallenden Niederschläge vor Einleitung in das Gewässer einer adäquaten Regenwasserbehandlung.

Im Hinblick auf die starke Belastung der Hofflächen erfolgt eine Fassung und Behandlung der Oberflächenabflüsse über Substratfilterrinnen mit DIBt-Zulassung, welche jeweils am Ende der Parkplätze angeordnet werden. Hierzu wird die gesamte Parkplatzfläche des Einkaufsmarktes dahingehend modelliert, dass der Oberflächenabfluss in Richtung der Filterrinnen geführt wird. Zudem sind alle Oberflächen wasserundurchlässig herzustellen.

Lediglich die Entwässerung der Anlieferrampen wird aufgrund des Havarierisikos sowie der starken Belastung durch den regelmäßigen Schwerlastverkehr an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Um trotz der gemeinsam genutzten Hoffläche der beiden Versorgungsmärkte eine klare Zuständigkeit zu definieren, werden die Regenwassergrundleitungen an der gegebenen Flurstücksgrenze getrennt. In diesem Zusammenhang wird je Flurstück eine separate Regenwasserhauptsammelleitung angeordnet, welche hofseitig zunächst die gereinigten Abflüsse der Filterrinnen abführen und zudem umläufig der Gebäude auch die Dachflächenabflüsse aufnehmen. Im weiteren Leitungsverlauf wird dann analog zum aktuellen Bestand je Flurstück eine Auslaufleitung in den Gewerbekanal vorgesehen. Hierbei wäre eine Nutzung der bereits bestehenden Ausläufe denkbar.

Um bei Hochwasser des Gewerbekanal einen Rückstau in das Regenwassersystem zu vermeiden, ist an den beiden Ausläufen jeweils eine Rückstauklappe eingeplant. Da die Bemessung der Filtersubstratrinnen auf Basis des 1-jährlichen Regenereignisses erfolgt, sind mehrere Überlaufschächte vorgesehen, welche jeweils mittig der Filterrinne angeordnet werden.

Eine Fassung von Niederschlägen auf den Grünflächen des Areals erfolgt nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die auf den Grünflächen anfallenden Niederschläge unmittelbar versickern. Lediglich bei Starkregen ist ein geringfügiger Abfluss über die Filtersubstratrinnen in Richtung der Regenwasserkanäle und anschließender Einleitung in den Gewerbekanal nicht auszuschließen.

#### **4.4 Lärmschutz**

Im Norden, Süden und im Westen zum Plangebiet befinden sich sowohl schutzbedürftige Wohngebäude als auch Gebäude, die zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Im Bebauungsplanverfahren ist deshalb zu prüfen, welche Lärmeinwirkungen ausgehend von den beiden Märkten zu erwarten sind und ob schallschützende Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind. Hierzu wurde eine Immissionsprognose durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Inh. Christopher Malo aus Bad Dürkheim erstellt. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammengefasst. Für weitergehende Informationen und Ausführungen wird auf das Gutachten mit der Nr. 19.0906 A verwiesen, das Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft wirken die Geräusche, ausgehend von dem Betrieb des geplanten Neubaus des ALDI-Marktes und des Rewe-Marktes (Ersatzbauten) ein. Hierzu zählen insbesondere die Geräusche der Zu- und Abfahrt sowie Be- und Entladung der Lkw und des zuzurechnenden Pkw-Verkehrs. Ebenso wird die Schallabstrahlung der maschinentechnischen Anlagen bei der Immissionsprognose berücksichtigt.

Die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend vom dem geplanten Ersatzbau des ALDI-Marktes und des Rewe-Marktes unterschreitet mit den obigen Berechnungsannahmen und zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen mit maximal 10 Kfz-Abfahrten auf dem Parkplatz nach 22.00 Uhr an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum auch unter Berücksichtigung der möglichen gewerblichen Vorbelastung. In der ungünstigsten Nachtstunde wird zusätzlich zum Betrieb der maschinentechnischen Anlagen die Abfahrt der Pkw berücksichtigt.

Im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sind aufgrund der immissionschutzrechtlichen Vorgaben der TALärm keine Lkw-Anlieferungen geplant. Die der Immissionsprognose zugrundeliegenden baulichen und technischen Betriebsvoraussetzungen, zusammenfassend unter Nummer 5.2 des Gutachtens aufgeführt, sind zu

beachten. Der Schallschutznachweis für beide Lebensmittelmärkte wird zum Teil über schalltechnische Festsetzungen im Bebauungsplan erbracht (Lage der Anlieferungen, Überdachung/Einhausung Anlieferungen, Oberflächengestaltung Parkplatzflächen). Siehe hierzu auch Ziffer 5.12. Die restlichen Nachweise sind vertraglich zu regeln bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Der Betrieb des ALDI-Marktes und Rewe-Marktes erfüllt im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum (Schließung Aldi im 21.00 Uhr und Rewe um 22.00 Uhr, 10 PKW-Abfahrten in der ungünstigsten Nachtstunde) aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TALärm. Das Spitzenpegelkriterium der TALärm wird an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt.

Da die den ALDI-Markt und Rewe-Markt anfahrenden Pkw und Lkw nicht zu einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens führen, kann auf die Betrachtung der Verkehrsgeräusche auf der öffentlichen Straße nach den Vorgaben der TALärm verzichtet werden. Es sind keine Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgeräusche im Bereich des öffentlichen Straßenraumes, die auf die gewerbliche Nutzung des geplanten Bauvorhabens zurückzuführen sind, zu ergreifen.

#### **4.5 Raumordnerische Verträglichkeit**

Die Stadt Kuppenheim wird als ein Kleinzentrum gemäß Regionalplan des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein eingestuft. Die Stadt ist daher bestrebt, die Grundversorgung durch seine beiden bestehenden Vollsortimenter nachhaltig sicherzustellen.

Nachfolgend wird auf Grundlage der Auswirkungsanalyse die raumordnerische Verträglichkeit der Bebauungsplanneuaufstellung am bestehenden Standort dargelegt.

##### Konzentrationsgebot

Das Konzentrationsgebot gemäß Plansatz 2.5.3.2 des Regionalplans Mittlerer Oberrhein wird eingehalten. Die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung für Einzelhandelsgroßbetriebe zur Sicherung der Grundversorgung wird durch das Vorhaben erfüllt. Kuppenheim erfüllt als Kleinzentrum zunächst nicht die Voraussetzungen zur Realisierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Allerdings übernehmen Rewe und Aldi zusammen mit den anderen (teils großflächigen) Betrieben im Standortumfeld eine wichtige Rolle zur Sicherung der Grundversorgung für die 8.423 Einwohner der Stadt Kuppenheim. Mit den nun geplanten Erweiterungen bzw. Modernisierungen und einer damit einhergehenden Überschreitung der Großflächigkeitsschwelle sollen die Märkte zukunftsfähig aufgestellt werden, um auch in den nächsten Jahren einen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung leisten zu können.

##### Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot gemäß Plansatz 2.5.3.3 des Regionalplans Mittlerer Oberrhein wird eingehalten. Das Beeinträchtungsverbot wird durch Modernisierung von Rewe und Aldi nicht verletzt. Die wesentlichen Umverteilungen werden in Kuppenheim selbst zu erwarten sein, diese werden jedoch unterhalb der 10 %-Schwelle liegen (max. 7 – 8 %). Insbesondere werden davon die dort vorhandenen größeren Lebensmittelmärkte tangiert sein. Diese Märkte sind jedoch als wirtschaftlich leistungsfähig zu klassifizieren, sodass aufgrund der geringen Umverteilungen nicht mit Marktaustritten der Anbieter zu rechnen ist. Gegenüber den kleinflächigen Lebensmittelanbietern und Betrieben des Lebensmittelhandwerks werden sich die Umsatzverluste auf einem niedrigen Niveau bewegen (max. 2 – 3 %). Angesichts der geringen Höhe der Umsatzumverteilungseffekte werden keine städtebaulich relevanten Umsatzverluste ausgelöst.

Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich werden Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von max. 2 – 3 % ausgelöst. Aufgrund der niedrigen Umsatzverluste sind Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Kuppenheim und ebenfalls gegenüber zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden Städte und Gemeinden auszuschließen. Die dargestellten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall in größerem Umfang (10 % und darüber) zu Lasten städtebaulich integrierter Versorgungslagen (Ortszentren bzw. zentrale Versorgungsbereiche) gehen. Gleichzeitig wird mit der Umsetzung des Vorhabens die verbrauchernahe Versorgung im Umfeld nicht beeinträchtigt.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden ebenfalls nicht zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches oder einer Schädigung der Nahversorgung führen. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes sind auszuschließen, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.

#### Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot gemäß Plansatz 2.5.3.3 des Regionalplans Mittlerer Oberrhein wird durch das Gesamtvorhaben eingehalten. Das Einzugsgebiet des Standortes begrenzt sich im Wesentlichen auf die Stadt Kuppenheim sowie auf die Nachbargemeinde Bischweier. Ein nennenswertes überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die Nahversorgungsfunktion des Standortes unterstreicht.

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzuhalten, dass ca. 76 – 77 % des durch das Gesamtvorhaben generierten Umsatzes aus Kuppenheim stammen. Ca. 23 – 24 % des Umsatzes werden durch die infolge der räumlichen Nähe an den Standort orientierten Kunden aus Bischweier und durch Streukunden von außerhalb des Einzugsgebietes generiert.

#### Integrationsgebot

Das Integrationsgebot gemäß Plansatz 2.5.3.2 des Regionalplans Mittlerer Oberrhein wird erfüllt. Der Standort der seit Jahren in Kuppenheim ansässigen Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi befindet sich im östlichen Kernstadtbereich in integrierter wohngebietsbezogener Versorgungslage. Rewe und Aldi erfüllen gemeinsam mit den im Standortumfeld gelegenen Anbietern Lidl und dm seit Jahren maßgebliche Versorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung und die Einwohner von Kuppenheim.

Durch die Modernisierung der beiden Märkte und die damit einhergehenden Verkaufsflächenerweiterungen werden die Anbieter zukunftsfähig aufgestellt und so die Versorgung der im Standortumfeld lebenden Bevölkerung gesichert und verbessert.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen wohngebietsbezogenen, integriert gelegenen Nahversorgungsstandort. Aufgrund seiner funktional und räumlich Wohngebieten zugeordneten Lage dient der Standort der wohnortnahen Versorgung für große Teile der Kernstadt von Kuppenheim. Eine für ländliche Regionen gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Bushaltestelle „Kuppenheim Wörtel“ sowie für den Fuß- und Radverkehr durch die Nähe zur Innenstadt ist gegeben.

Des Weiteren wird dem Standort im Einzelhandelskonzept von Kuppenheim eine hohe Nahversorgungsfunktion zugewiesen und gewisse Entwicklungsspielräume eingeräumt, sofern dadurch keine Auswirkungen auf den Einzelhandel im Ortskern ausgelöst werden.

Sonstiges:

Damit die raumordnerische Verträglichkeit auch weiterhin sichergestellt werden kann, dürfen sich die südöstlich gelegenen Märkte (Lidl, DM), auf der anderen Straßenseite der Murgtalstraße, nicht vergrößern. Da der hierfür aufgestellte Bebauungsplan im Rahmen einer Normenkontrolle für nichtig erklärt wurde, hat die Stadt Kuppenheim in Abstimmung mit der Raumordnung vorsorglich einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kleinau“ in diesem Bereich gefasst, um im Falle unerwünschter Veränderungen schnell durch Veränderungssperre reagieren zu können.

**4.6 Auswirkungsanalyse**

Zur Beurteilung der Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels im Plangebiet wurde durch das Büro GMA, Ludwigsburg eine umfangreiche Auswirkungsanalyse durchgeführt (Stand 20.06.2022). Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst:

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass Umsatzumverteilungswirkungen von 7-8 % zu erwarten sind, welche insbesondere die Hauptwettbewerber Lidl und E-Center treffen würden. Im Discountbereich ist hier als Hauptwettbewerber der Lidl-Lebensmitteldiscounter zu nennen. Dieser befindet sich im direkten Standortumfeld und profitiert von den Kopplungseffekten mit dem benachbarten dm-Markt. Die Modernisierung des Standortes „Teichäcker“ dürfte sich insgesamt positiv auf die Kundenzuführeffekte des Gesamtstandortes auswirken, sodass die rechnerisch ermittelten Effekte zu relativieren sind. Der Lidl-Markt ist nicht gefährdet. Im Vollsortimentsbereich betreffen die Umsatzumverteilungen das im EKZ Kuppenheim vorhandene E-Center, welches durch die verkehrsexponierte Standortlage und die weiteren Nutzungen im EKZ profitiert. Durch die bauleitplanerische Neuordnung des Standortes bestehen zudem perspektivisch Möglichkeiten einer Modernisierung des Standortes, sodass auch hier keine Rückwirkungen zu erwarten sind. Da die Lebensmittelmärkte als leistungsfähige Wettbewerber einzustufen sind, ist aufgrund der ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen nicht mit Betriebsschließungen zu rechnen.

Im zentralen Versorgungsbereich von Kuppenheim werden sich die Umverteilungseffekte um max. 2-3 % bewegen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten.

Gegenüber dem in Bischweier angesiedelten Netto-Lebensmitteldiscounter werden geringe Umsatzumverteilungseffekte von max. 4% erwartet. Auswirkungen können angesichts der geringen Effekte in Bischweier ausgeschlossen werden. Weitere mögliche Umsatzverluste werden sich auf unterschiedliche Standorte (z.B. Gaggenau, Rastatt, Baden-Baden etc.) verteilen und sind schwer nachweisbar. Sie werden sich auf einem sehr niedrigen Niveau bewegen, weshalb mit Marktaustritten nicht zu rechnen ist.

Im Nichtlebensmittelbereich werden die Umsatzumverteilungseffekte sich im untergeordneten Bereich bewegen. Sie sind als minimal einzustufen. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind nicht zu erwarten, da sich die Umverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden.

In Bezug auf das Kundeneinzugsgebiet, der Standortlage sowie der zu erwartenden Umsatzumlenkungen ergeben sich im Untersuchungsraum keine nennenswerten Änderungen. Insofern ist auch nach einer Modernisierung des Standortes von stabilen Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich zu rechnen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Gesamtvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung der Märkte an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden.

## 5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ festgesetzt und hierbei unterteilt in ein SO1 (REWE) und ein SO2 (Aldi). Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sollen die planerische Konzeption für beide Märkte sichern und unbeabsichtigte Entwicklungen verhindern. Gesichert wird unter anderem die jeweils zulässige maximale Verkaufsfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße sowie die Zulässigkeit der Sortimente, basierend auf der Sortimentsliste Kuppenheim. Die Festsetzungen dienen insbesondere dem Schutz des innerstädtischen Einzelhandels und der Steuerung der Einzelhandelsansiedlung im Stadtgebiet und wurden auf Grundlage der Auswirkungsanalyse zur Modernisierung des Nahversorgungsstandortes „Teichäcker“ (siehe Anlage) festgelegt.

Zur Sicherstellung der Funktionalität der Märkte werden die für deren Betrieb notwendigen Nebenanlagen, Lager- und Nebenräume, Anlieferungsbereiche und Stellplätze zugelassen. Im Hinblick auf die zunehmende Anzahl von Elektrofahrzeugen sind auch Ladestationen hierfür zulässig.

Im SO1 sind zusätzlich noch Schank- und Speisewirtschaften zulässig, um eine Verzehrzone im Bereich des Backshops zu ermöglichen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der maximal zulässigen Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen (GH = Gebäudehöhe) bestimmt.

#### Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) für den Hauptbaukörper des SO1 wird mit 0,5 als Höchstmaß und die für den Hauptbaukörper des SO2 mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt, um die abgestimmte planerische Konzeption der Märkte einschließlich geringfügiger planerischer Spielräume unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts abzubilden. Vor diesem Hintergrund ist eine effiziente und flächensparende Grundstücksausnutzung entsprechend den Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Nutzungen möglich. Dabei wird der Orientierungswert für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO (0,8) deutlich unterschritten, weshalb auch die nachfolgend beschriebene Überschreitung plausibel erscheint und mitgetragen werden kann.

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch oberirdische Stellplätze, Carports, Nebenanlagen und Zufahrten bis zu GRZ 0,85 im SO1 und bis zu 0,95 im SO2 überschritten werden, um die für den Betrieb des Lebensmittelmarkts notwendigen oberirdischen Stellplätze, Carports, Nebenanlagen und Zufahrten unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts zu ermöglichen. Das Plangebiet ist bereits baulich vorgeprägt. Die Grundstücksgrößen - und damit auch die Bezugsgrößen zur Ermittlung der GRZ - sind verhältnismäßig klein. Die Überschreitung wird kompensiert durch eine extensive Begrünung der Dachflächen der Hauptgebäude und die umliegenden festgesetzten Grünflächen (Kleingartenanlage, Grünfläche entlang Gewerbekanal, Straßenbegleitgrün). Die Stellplätze werden mit schattenspendenden Baum-



pflanzungen aufgelockert. Zusätzlich sind die vorhandenen Gehölze, die nicht vom Neubau betroffen sind, zum Erhalt festgesetzt. Durch die Maßnahmen wird ein wesentlicher Beitrag zur Verschattung und Verdunstung im Plangebiet geleistet. Die genannten Maßnahmen haben durch Verschattung, Wasserspeicherung und Verdunstung positive Auswirkungen auf das Mikroklima im Plangebiet, sodass sie die Versiegelung adäquat mindern. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder auf gesunde Arbeitsverhältnisse sind daher nicht zu erwarten.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichen bestimmt definiert. Durch die GRZ von 0,4 bzw. 0,5 und die zulässige Gebäudehöhe von 8,0 bzw. 9,0 m sind, bei einem Lebensmittelmarkt mit üblicherweise überhöhten Geschossen maximal zwei Geschosse möglich, wodurch sich eine GFZ von 0,8 bzw. 1,0 ergeben würde. Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO liegt bei 2,4 und wird deutlich unterschritten.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird im vorliegenden Plan durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) geregelt. Die Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt der Dachfläche gemessen. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweils festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden), die sich aus der vorliegenden Hochbauplanung ergeben. Die Erdgeschossfußbodenhöhen geben einen Spielraum von +/- einem halben Meter, um Anpassungen bei der Detailplanung der Gebäude zu gewährleisten. So soll sichergestellt werden, dass die Andienung und Erschließung der Gebäude über den gemeinsamen Parkplatz funktioniert.

Mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) von 9,0 m im SO 1 und 8,0 m im SO 2 werden die Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt sowie ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden im Sinne von Nachverdichtung und Innenentwicklung berücksichtigt.

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten, um im Sinne der planerischen Flexibilität notwendige technische Anlagen für beispielweise Lüftung und Klima, Technikbrücken sowie Aufzugsschächte zuzulassen und einen haustechnisch reibungslosen Betrieb des nutzungsgemischten Neubaus zu ermöglichen. Dasselbe gilt für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Diese Überschreitung ist in ihrer Höhe auf maximal 2 m beschränkt. Die Anlagen sollen von der Dachaußenkante eingerückt werden, um deren Erscheinung vom Straßenraum und der Nachbarschaft aus möglichst gering zu halten.

### **5.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**

Festgesetzt ist die abweichende Bauweise, um den Neubau der Märkte mit einer Gebäudelänge von teilweise mehr als 50 m zu gewährleisten. Die seitlichen Grenzabstände werden durch die Festsetzung der Baufenster sichergestellt.

Die grundstücksbezogenen Einzelbaufenster, die sich eng an der abgestimmten Konzeption anlehnen, ermöglichen im Zusammenhang mit den erforderlichen Stellplätzen und deren Zufahrten eine effiziente Grundstücksausnutzung, die den Betriebserfordernissen des Lebensmittelmarkts entsprechen. In dem Abschnitt, in dem sich die angrenzende Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, ist ein Anbauverbot im Abstand von 20 m ab der Fahrbahnkante einzuhalten. Hieran orientiert sich insbesondere der südliche Teil des Baufensters im SO 1.

#### 5.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Im Plangebiet sind offene KFZ-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und der explizit dafür vorgesehenen Zone (ST) zulässig, um die für die Realisierung und den Betrieb des Vorhabens erforderlichen KFZ-Stellplätze zu schaffen. Die Stellplatzzone ist räumlich so orientiert, dass eine unmittelbare Zu- und Abfahrt über die Teichäckerstraße möglich ist.

Für ausreichend Spielraum zur Umsetzung der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen über den für Solarnutzung geeigneten Stellplatzflächen generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon ist für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche, die von baulichen Anlagen freizuhalten ist.

Oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um einen planerisch unerwünschten Wildwuchs dieser Parkierungsangebote im Plangebiet zu verhindern und die hochbaulich in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen in diesen Bereichen der Grundstücke zu konzentrieren.

Fahrradstellplätze in erforderlicher Anzahl sind im kompletten Plangebiet zulässig, um die Prämisse einer nachhaltigen und umweltschonenden Mobilität zu berücksichtigen und da diese hochbaulich nicht in Erscheinung treten.

#### 5.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach §§ 14 (1) und (2) BauNVO und untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen und Trafos mit einer maximalen Grundfläche von 55 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb des Baufensters zugelassen, um den Vorhabenträgern eine größtmögliche Flexibilität bei nicht vorhersehbaren betriebstechnischen Erfordernissen zu ermöglichen.

Anlagen zur Müllbeseitigung sind nur innerhalb der gemäß Planzeichnung dargestellten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um Konflikte zwischen der Stellplatzanlage, den Fußgängern und der Anlieferzone sowie Entsorgungsfläche zu vermeiden.

#### 5.6 Leitungsrecht

Auf der gemäß Planzeichnung dargestellten Fläche R1 wird bestandsgemäß ein Leitungsrecht zu Gunsten des Anliegers (SO1) eingeräumt, um dessen Versorgung zu sichern. Die Fläche R1 darf nicht überbaut werden, damit die Leitung dauerhaft zugänglich ist und nicht beeinträchtigt wird.

Für mehr Planungsspielraum kann vom zeichnerisch festgesetzten Verlauf des Leitungsrechts abgewichen werden, wenn ein anderer Verlauf zweckmäßiger ist.

#### 5.7 Verkehrsflächen

Geplant ist, die Kreuzung Badstraße - Teichäckerstraße mit einem vierarmigen Kreisverkehr zu überplanen, um einen besseren Verkehrsfluss zu gewährleisten. Zur Verbesserung der fuß- und radläufigen Anbindung der Märkte wird die Verkehrsplanung durch einen Geh- und Radweg ergänzt, der auch außerhalb des Plangebiets noch mit Querungsmöglichkeiten und Anbindung an das Bestandswegenetz fortgeführt werden soll.

Die öffentlichen Verkehrsflächen (Straße und Fuß-/Radweg) werden auf Grundlage der Straßenplanung zum neuen Kreisverkehr festgesetzt. Die Erschließung war auch vor der Kreisverkehrsplanung bereits gesichert und wird dadurch noch optimiert.

Entlang der Murgtalstraße ist im Bereich des SO1 die Zu- und Ausfahrt ausgeschlossen. Damit soll einerseits eine geordnete und gebündelte An- und Abfahrt zu den Le-

bensmittelmärkten über die Badstraße und weiter über die Teichäckerstraße sichergestellt und andererseits die Verkehrssicherheit bzw. ein reibungsloser Verkehrsfluss entlang der Ost-West-Achse Murgtalstraße gewährleistet werden. Zur Umsetzung der Erschließung sind gering in das Privatgrundstück eingreifende konstruktive Maßnahmen zu dulden.

### **5.8 Verkehrsgrün**

Aus gestalterischen Gründen und um in der Nähe der Verkehrsflächen eine funktionsfähige Wasserversickerung zu gewährleisten, wird in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen bestandsgemäß und entsprechend der Kreisverkehrsplanung Verkehrsgrün festgesetzt. Im Bereich der südlichen Verkehrsgrünfläche soll in Kombination mit der festgesetzten Pflanzbindung eine Eingrünung des Plangebiets zur Straße hin erfolgen.

### **5.9 Öffentliche Grünflächen**

Die am Nordrand des Plangebiets festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sollen in Zusammenhang mit den Pflanzgeboten eine Eingrünung des Plangebiets gewährleisten und dienen mit dem enthaltenen Gewässerstrandstreifen entlang des Gewerbekanals auch dem Gewässerschutz.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ im Westen sichert die bestehenden Kleingärten bestandsgemäß. Die darin befindlichen Nutzungsgebäude (Gartenhäuser) und das Vereinsheim werden entsprechend den bisherigen Festsetzungen in ihrer Größe (Grundfläche und Höhe) beschränkt. Die baulich einschränkenden Festsetzungen dienen der Wahrung des Kleingarten-Charakters und der Sicherung der Gartennutzung. Durch die Grünfläche besteht zudem eine Pufferfunktion zwischen den angrenzenden Wohngebäuden und dem Sondergebiet SO1.

An die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans grenzen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün an.

### **5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte zumindest ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden, soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und die Lärmfestsetzung dadurch eingehalten werden kann. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist der Einsatz von ebendiesen Metallen im Dach- und/oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurde zum Schutz nachtaktiver Tierarten (z.B. Insekten, Fledermäuse) eine UV-anteilarme Außenbeleuchtung festgesetzt.

Durch den Abriss und Neubau bzw. Anbau der beiden Lebensmittelmärkte gehen potenzielle Brutplätze an Bäumen oder Gebäuden verloren. Um diese zu kompensieren, wird festgesetzt, dass künstliche Nisthilfen im Plangebiet vorzusehen sind. Damit diese an geeigneten Standorten und fachgerecht angebracht werden, ist dieser Vorgang durch eine Fachperson von Ort zu begleiten und zu überwachen.

### 5.11 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen

Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen sichern eine Mindestbegrünung des Plangebiets sowie eine Gliederung und Beschattung von Stellplätzen. Da sich im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage bereits Bäume befinden, kann der Erhalt dieser auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Die bestehende Baumreihe entlang des Gewerbekanals und der Murgalstraße soll erhalten bleiben und wird durch die Festsetzung von Pflanzhaltungen sichergestellt. Die Maßnahme dient der Eingrünung des Plangebiets nach Norden und Süden.

Um ausreichend Werbemöglichkeiten für die Märkte zu gewährleisten, werden mittig zwischen den Einzelbäumen entlang der Murgalstraße Fahnenmasten zugelassen. Diese werden in Ihrer Anzahl und Höhe beschränkt (siehe Ziffer 6.3)

### 5.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

Damit die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, sind die Fahrflächen des Pkw-Parkplatzes asphaltiert oder gleichwertig belegt auszuführen. Alternativ müssen bei ebenem Pflasterbelag lärmarme Einkaufswagen verwendet werden, um die gleiche Wirkung zu erzielen.

Ebenfalls aus Lärmschutzgründen sind die Anlieferzonen lediglich in den ausgewiesenen Zonen (AL) zulässig. Zusätzlich ist die Anlieferung im SO 2 zu überdachen und im SO1 einzuhausen. Hierfür sind Materialien mit entsprechendem Schalldämm-Maß zu verwenden. Durch die Festsetzung wird der durch die Anlieferung entstehende Lärm gemindert, sodass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

## 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 6.1 Dachgestaltung der Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Flach- bzw. flachgeneigte Dächer, mit einer Neigung von 0°-15° gemäß der Planzeichnung auszuführen, um den gebäudetechnischen und betriebserforderlichen Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt zu entsprechen. Diese Dachform unterstützt auch die Absicht der Stadt Kuppenheim, die Dächer im Plangebiet extensiv zu begrünen, welche als zwingend festgesetzt wird. Folglich sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), auf Dachflächen der Hauptgebäude ausschließlich in Kombination mit Dachbegrünung zulässig. Sowohl der Mindestsubstrataufbau (10 cm) wird vorgeschrieben als auch eine Pflanzempfehlung (Sedum-Sprossen-Ansaat) ausgesprochen.

Auch die Dächer von Garagen und Carports sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen als flache oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe kann hier mit mindestens 5 cm etwas geringer ausfallen.

Aus ortsgestalterischen Gründen und zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange sind Wellfaserzement und Dachpappe sowie glänzende und reflektierende Materialien für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), da die Stadt Kuppenheim die Errichtung dieser fördert.

## 6.2 Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig, um die bei Sonneneinstrahlung daraus resultierende unangenehme Blendwirkung auf Menschen zu unterbinden. Fensterflächen sind hiervon ausgenommen, da sie für eine ausreichende natürliche Belichtung und Besonnung der Verkaufsfläche notwendig sind.

## 6.3 Werbeanlagen

Die Regelungen der Werbeanlagen wurden getroffen, um einem „Wildwuchs“ von Werbeanlagen an Gebäuden, freistehenden Werbeanlagen sowie sonstigen Formen von Werbeanlagen in der zentrumsnahen Lage zu begegnen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Aus den vorab genannten Gründen werden die Werbeanlagen in Ihrer Anzahl, Lage und Größe beschränkt.

Grundsätzlich soll die Werbung optisch ansprechend gestaltet werden. Als optische Beeinträchtigungen werden in der Regel schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung empfunden. Um nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden sowie zum Schutz des nächtlichen Orts- und Landschaftsbildes, sind schrille (fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen) und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie bewegliche Schrift- bzw. Bildwerbungen, nicht zulässig. Damit sind auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

Durch die Lage an der Ortsdurchfahrt (Murgtalstraße) sind die Werbeanlagen so auszuführen, dass die Verkehrssicherheit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen weiterhin sichergestellt werden kann.

## 6.4 Grundstücksgestaltung

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird bestimmt, dass die unbebauten und nicht für Nebenanlagen und Erschließung genutzten Flächen bebauter Grundstücke als begrünte Vegetationsflächen mit artenreichen Blühpflanzenbeständen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten sind. Schottergärten werden ausgeschlossen.

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Damit werden Beeinträchtigungen des Ortsbildes als auch unangenehme Geruchsimmissionen verhindert.

## 6.5 Einfriedungen

Um keine Tunnelwirkung oder das Gefühl einer Abgeschirmtheit im öffentlichen Raum zu erzeugen und einen zusammenhängenden Stadtraum zu schaffen sowie auch eine angemessene freie Sicht von ein- und ausfahrenden PKWs zu gewährleisten, sind die Höhe der Einfriedungen begrenzt und geschlossene Einfriedungen nur als Sockel zulässig. Zudem müssen tote Einfriedungen im SO1 einen Abstand von 0,5 m zur westlichen Baugebietsgrenze einhalten.

Einfriedungen dürfen nicht aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen hergestellt werden, da diese Materialien für die Verwendung von Einfriedungen als ortstypisch anzusehen sind und daher negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben können. Aus denselben Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenvor- oder Hinterpflanzung zulässig, um das Gebiet zusätzlich einzugrünen.

Stacheldraht wird als gebietsuntypisches Material aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

## 6.6 Außenantennen

Um das Ortsbild nicht mehr als notwendig zu beeinträchtigen und eine Überfrachtung der Dach-/Fassadenflächen zu vermeiden, sind die Außenantennen und Parabolanlagen nur an einem Standort am Gebäude zulässig. So kann einem Wildwuchs der technisch meist notwendigen Bauteile entgegengewirkt und die Gestaltqualität des Städtebaus und der Umgebung gesichert werden.

## 7 UMWELTBELANGE

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da die 3. Bebauungsplanänderung „Wörtel, Grossau (westl. Teil), Teichäcker“ im § 13a-Verfahren nach BauGB geändert wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch die vorliegende Vorprüfung des Einzelfalls sowie die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung des Büros Hubert Haller, die Bestandteile der Begründung sind und wie folgt zusammengefasst werden können:

Das Vorhaben führt zu mäßigen nachteiligen Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit. Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete gemäß Anlage 2 des BauGB i.V.m. Anlage 2 des UVPG direkt oder indirekt erheblich und nachteilig betroffen. Einer Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren steht gemäß den Ergebnissen der Vorprüfung des Einzelfalls nichts entgegen.

Für das beabsichtigte Bauvorhaben in diesem Areal sind zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes Vermeidungsmaßnahmen für bestimmte Tierartengruppen erforderlich. Diese sind in der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung genannt und wurden in den Festsetzungs- und Hinweiskatalog der vorliegenden Bebauungsplanänderung aufgenommen.

## 8 HOCHWASSER

Das Plangebiet liegt größtenteils in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebiete und kann von Hochwasser HQ-Extrem gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg betroffen werden. Da in diesem Bereich bereits eine Bebauung vorhanden ist, die durch eine Bebauung mit gleicher Funktion ersetzt werden soll, ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Darüber hinaus sind bei einem HQ Extrem-Ereignis mit Überschwemmungen von 0,5 m bis 0,7 m zu rechnen, was hinnehmbar erscheint, da beide geplanten Gebäude keine Kellergeschosse aufweisen und der Großteil der zu verkaufenden Güter oberhalb einer Höhe von 0,7 m ausgestellt und gelagert wird.

Insgesamt ist sicherzustellen, dass

- die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; dabei sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden

- bestehende Heizölverbraucheranlagen, soweit wirtschaftlich vertretbar, bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.



Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte (ohne Maßstab; Plangebiet rot umrandet, in hellblau HQ extrem)

**9 BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

**10 KOSTEN**

Die entstehenden Kosten werden von den Vorhabenträgern und bei den Maßnahmen zum Bau und zur Inbetriebnahme des Kreisverkehrs im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung anteilig von der Stadt Kuppenheim übernommen.

**11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Sondergebiet	12.191 m <sup>2</sup>
... davon SO 1	6.038 m <sup>2</sup>
... davon SO 2	6.153 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.350 m <sup>2</sup>
... davon Straßenverkehrsfläche	972 m <sup>2</sup>
... davon Fußweg	378 m <sup>2</sup>
Grünfläche	2.489 m <sup>2</sup>
... davon Kleingärten	984 m <sup>2</sup>
... davon Parkanlage	850 m <sup>2</sup>
... davon Verkehrsgrünfläche	655 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>16.030 m<sup>2</sup></b>

Kuppenheim, den **06.11.2023**

Karsten Mußler  
Bürgermeister



**fsp**.stadtplanung

Fähle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Kuppenheim übereinstimmen.

Kuppenheim, den **08.11.2023**

Karsten Mußler  
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der **30.11.2023**

Kuppenheim, den **01.12.2023**

Karsten Mußler  
Bürgermeister

