

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Flächennutzungsplan .....	2
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bisherige Änderungen .....	3
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	6
2.1	Nutzungen .....	6
2.2	Erschließung .....	6
2.3	Ver- und Entsorgung .....	6
2.3.1	Trink- und Löschwasserversorgung .....	6
2.3.2	Grundwasser .....	6
2.3.3	Schmutzwasser .....	7
2.3.4	Regenwasser .....	7
2.3.5	Stromversorgung .....	7
2.4	Lärmschutz .....	7
3	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG .....	8
3.1	Änderung der Planzeichnung (Deckblatt) .....	8
3.2	Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	9
3.3	Änderung der örtlichen Bauvorschriften .....	10
4	UMWELTBELANGE .....	10
4.1	Umwelbeitrag .....	10
4.2	Artenschutz .....	11
4.3	Hochwasser (HQextrem) .....	11
4.4	Streuobstbestand .....	12
5	BODENORDNUNG .....	12
6	KOSTEN .....	12
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	13

## **1 ALLGEMEINES**

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

Im Zuge der Umlegung des Baugebiets „Ober-Hardrain“ sind einige Grundstückseigentümer an gewerblichen Grundstücken interessiert. Das Gewerbegebiet „Ober-Hardrain“ wird jedoch vollständig für die Ansiedlung der Firma Vega benötigt. Die Grundstücke für die Umlegungsbeteiligten sollen daher im Bereich des Bebauungsplans „Hardrain“ zur Verfügung gestellt werden. Die vorgesehenen Flächen wurden im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hardrain“ für das Mercedes-Werk planungsrechtlich gesichert. Da die Flächen für das Mercedes-Werk nicht mehr benötigt werden, bieten sie sich für eine Entwicklung an. Um eine zweckdienliche Abgrenzung und Bebaubarkeit der Grundstücke herzustellen, ist planungsrechtlich die Änderung des Bebauungsplans „Hardrain“ erforderlich.

Das Plangebiet liegt am Rande des Siedlungsgebiets, kann jedoch als Teil der Innenentwicklung angesehen werden. Gründe hierfür sind die funktionale und räumliche Zugehörigkeit zur Siedlungsstruktur, die Abrundung der Ortsrandlage, die geringe Flächengröße sowie der Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs. Neben den gewerblichen Flächen sollen auch die öffentlichen Grünflächen im Rahmen der Bebauungsplanänderung vergrößert werden. Die Bebauungsplanänderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Dabei sollen an Stelle von vorhandenen Grünflächen geeignete gewerbliche Flächen angrenzend an die bestehenden gewerblichen Strukturen ausgewiesen werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Innenentwicklung zur Bereitstellung von gewerblichen Flächen
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Abrundung der Ortsrandlage und sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Sicherung und Erweiterung von Grünstrukturen

Da die Voraussetzungen vorliegen, erfolgt die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung.

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Mercedes-Werk, der Eichelstraße und der freien Landschaft. Betroffen sind die Flurstücke Nrn. 5957, 5958 (in Teilen), 6308 (in Teilen), 6309 (in Teilen), 6310 (in Teilen), 6311 (in Teilen), 6375, 6376, 6377, 6378 sowie 6379 (in Teilen).

Im Plangebiet befinden sich derzeit Wiesenflächen, ein Regenklärbecken sowie ein Löschwasserbrunnen. Das Regenklärbecken und der Löschwasserbrunnen sollen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hardrain“ erhalten bleiben und werden durch die vorliegende Änderung an ihren tatsächlichen Bestand innerhalb des Geltungsbereichs entsprechend angepasst.

### **1.3 Flächennutzungsplan**

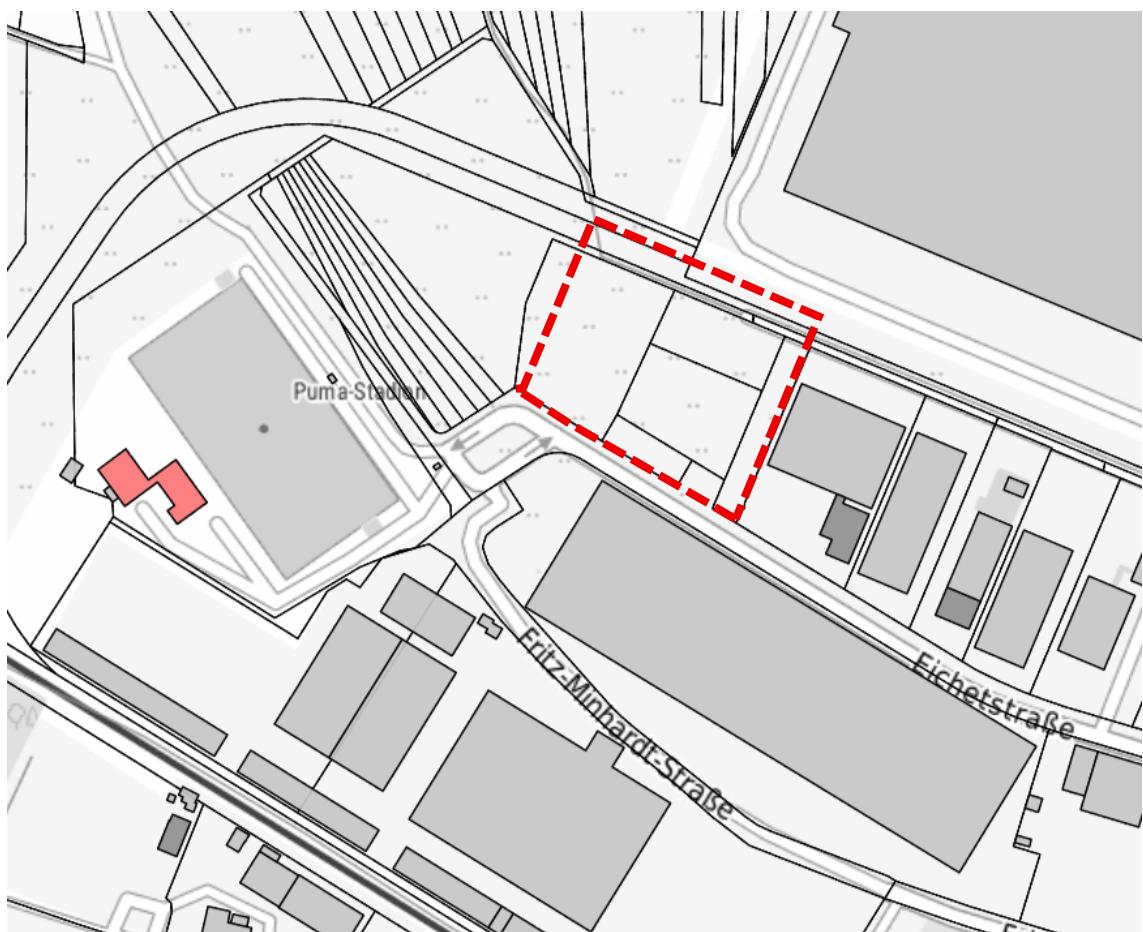
Der wirksame Flächennutzungsplan 2015 des Nachbarschaftsverbands Bischweier-Kuppenheim (NBV) stellt für die betroffenen Flächen gewerbliche Bauflächen dar. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 3 von 13

### **1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bisherige Änderungen**

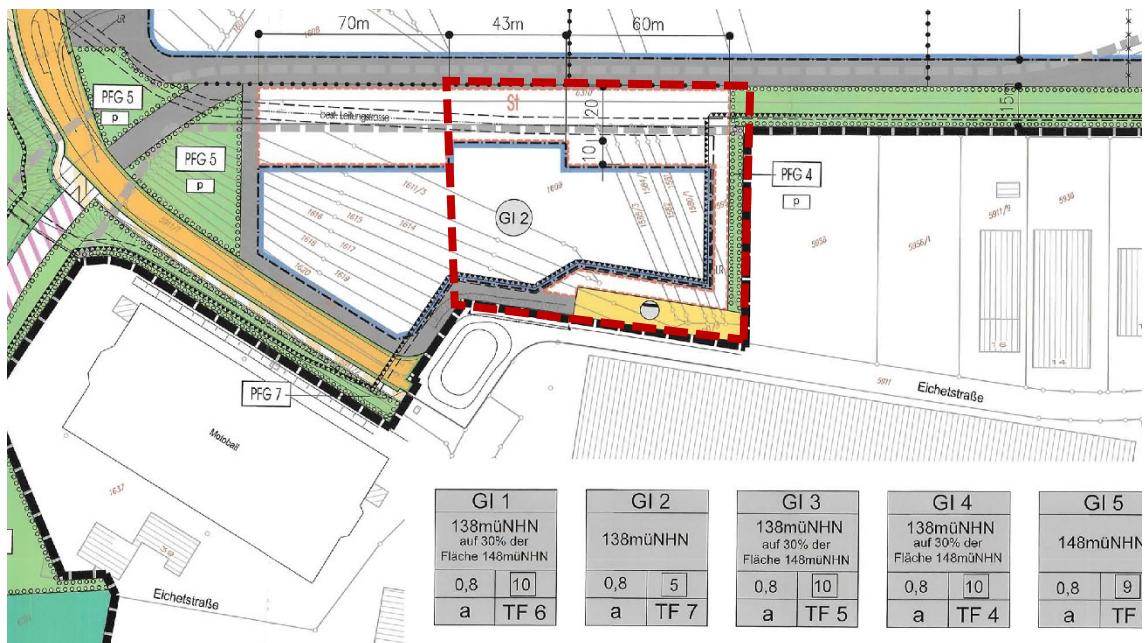
Für den Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung gilt bislang die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hardrain“ aus dem Jahr 2014. Die Flächen des Plangebiets wurden im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung erstmals aufgenommen. Vorher war das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altwasser, Lochacker, Ober Eichet“ von 1989 enthalten. Aus diesem Grund gelten für das Plangebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerisch und textlich) der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hardrain“. Diese sind Grundlage für die vorliegende 2. Änderung.



Lageplan mit Geltungsbereich mit schematischer Darstellung des Plangebiets (rot umrandet), Quelle: BürgerGis Stadt Kuppenheim (ohne Maßstab)



Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan „Hardrain“ vom 12.02.2009 (Rechtskraft) mit schematischer Darstellung des Plangebiets (rot umrandet), Quelle: BürgerGis Stadt Kuppenheim (ohne Maßstab)



Ausschnitt aus der 1. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans „Hardrain“ vom 07.08.2014 (Rechtskraft) mit schematischer Darstellung des Plangebiets (rot umrandet), Quelle: BürgerGis Stadt Kuppenheim (ohne Maßstab)

## 1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans „Hardrain“ liegt am Rand des bestehenden Siedlungszusammenhangs. Es kann jedoch aufgrund der folgenden Aspekte als Innenentwicklungsfläche im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden.

### Funktionale und räumliche Zugehörigkeit zur Siedlungsstruktur / Abrundung der Ortsrandlage

Das Plangebiet ist direkt an das bestehende Siedlungsgebiet angebunden. Es ist von drei Seiten von Bebauung umgeben. Im Norden von dem Mercedes-Werk, im Osten und im Süden von Gewerbebetrieben. Im Südwesten befinden sich zudem sportliche

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 5 von 13

Anlagen. Es handelt sich demnach um eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung, da die Fläche durch die vorhandene Bebauung größtenteils bereits eingefasst ist. Durch die geplante Nutzung wird eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Siedlungsbereichs erreicht, ohne dass eine Zersiedelung erfolgt.

Obwohl sich das Gebiet am Siedlungsrand befindet, stellt es keine klassische Außenbereichsfläche dar, da es sich nicht bei der gesamten Fläche um eine unbebaute Freifläche handelt. Die Fläche ist in Teilen bereits rund um das Regenklärbecken entwickelt. Zudem fügt sich die vorgesehene Nutzung städtebaulich in die Umgebung ein. Die moderate Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur trägt zur effizienten Flächennutzung bzw. zur Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen bei.

Weiterhin ist das Plangebiet direkt von bestehenden Erschließungsstraßen erschlossen und liegt in weitläufiger Umgebung zum Bahnhof. Dadurch sind keine neuen, großflächigen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

### Sicherung bestehender Grünstrukturen

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet zudem nicht nur die Steuerung der baulichen Entwicklung, sondern auch den Erhalt und die Sicherung bestehender Grünstrukturen. Durch Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung werden ökologische und klimatische Funktionen der Grünflächen langfristig bewahrt und in die städtebauliche Entwicklung integriert. Die Planung steht daher im Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

### Beschleunigtes Verfahren

Die Bebauungsplanänderung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanänderung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung eines erschlossenen Innenbereichs.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 9.695 m<sup>2</sup>, das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch GRZ 0,8. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 8.000 m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). 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 sowie 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 Prüfung“ / „Umweltanalyse“ vom Büro PLAN L – Planungsbüro für Landschaftsökologie, Arten- und Naturschutz Lehmann aus Bühlertal dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 6 von 13

### **Verfahrensablauf**

26.05.2025	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hardrain“ gem. § 2 (1) BauGB
24.11.2025	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Hardrain“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB
_____._____._____ bis _____._____._____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom _____._____. mit Frist bis _____._____._____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
_____._____.2026	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Hardrain“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

### **2.1 Nutzungen**

Im Änderungsbereich sind Betriebe v.a. Gewerbebetriebe gemäß dem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO vorgesehen. Dies orientiert sich an den vorhandenen, umliegenden Nutzungen.

### **2.2 Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die bestehende Eichelstraße. Die vorhandene Wendeschleife bietet ausreichend Platz sowie optimale Voraussetzungen für das Wenden von Müllfahrzeugen und LKW's.

### **2.3 Ver- und Entsorgung**

#### **2.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die öffentlichen Versorgungsnetze der eneRegio GmbH sichergestellt. Die Stromversorgung ist durch vorhandene Leitungen gesichert.

Die Löschwasserversorgung im Änderungsbereich ist durch einen bestehenden Löschwasserbrunnen sichergestellt.

#### **2.3.2 Grundwasser**

Der Änderungsbereich liegt im Erweiterungsbereich einer Wasserschutzzone IIIA. Eine Nutzung von Grundwasser im Gebiet ist nicht vorgesehen.

### **2.3.3 Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage gewährleistet. Die Kosten für den Anschluss werden entsprechend den Regelungen der Satzung des Trägers der Abwasserbeseitigung festgesetzt.

### **2.3.4 Regenwasser**

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hardrain“ wurde ein Bodengutachten erstellt. Nach den Untersuchungen des Gutachters liegt die hydraulische Durchlässigkeit des Bodens im mittleren bis gut durchlässigen Bereich der gemäß DWA A-138 (Arbeitsblatt zu Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) für die Versickerung empfohlenen Böden und sichert eine hydraulische Versickerungsleistung zu. Da der Änderungsbereich innerhalb dieser Flächen liegt, kann davon ausgegangen werden, dass dies für die Böden im Änderungsbereich angewandt werden kann.

In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan sowie an die Erweiterungsbereiche ist vorgesehen, das Niederschlagswasser von Verkehrs- und Dachflächen über ein Rohrleitungssystem in naturnahe Versickerungsbereiche oder in technische Versickerungsanlagen einzuleiten. Naturnahe Versickerungsanlagen befinden sich überwiegend in den Kompensations- und Pflanzgebotenflächen. Die direkte Ableitung des Oberflächenwassers in einen Vorflutkanal oder natürlichen Vorfluter ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich.

Das Niederschlagswasser ist daher über technische Anlagen auf den Grundstücken zu versickern. Unbelastetes Niederschlagswasser ist dezentral über Versickerungsmulden sowie Retentions-Versickerungsbecken über eine belebte Bodenzone oder über technische Anlagen zu versickern. Niederschlagswasser, das aufgrund der Flächennutzung behandlungsbedürftig ist, muss über ein zweistufiges Verfahren vorbehandelt werden.

### **2.3.5 Stromversorgung**

Um die Stromversorgung im Änderungsbereich sicherzustellen, ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Der Standort wird im Änderungsbereich vorgesehen.

## **2.4 Lärmschutz**

Durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein wurde im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Hardrain“ eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese steht im Zusammenhang mit der schalltechnischen Untersuchung, welche im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hardrain“ vom Büro fischer in Karlsruhe erstellt wurde. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den aktuell geltenden Richtlinien berechnet und nach der TA-Lärm beurteilt.

Im Ergebnis wird empfohlen, für die geplanten Gewerbeflächen Geräuschkontingente auf Grundlage der DIN 41691 (Geräuschkontingentierung) festzusetzen. Hiernach ergeben sich tagsüber keine Einschränkungen von Betriebstätigkeiten gegenüber den Vorgaben der DIN 18005. Nachts werden aufgrund der Größe und Anzahl von bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen im Umfeld mäßige Einschränkungen der Geräuschentstehung gegenüber den Ansätzen der DIN 18005 empfohlen. Weitergehende Einschränkungen von anderen Flächen in Bezug auf deren Geräuschimmissionsverhalten sollen damit vermieden werden.

Es besteht daher der Vorschlag im Bebauungsplanverfahren für die geplanten Gewerbeflächen Geräuschkontingente auf Grundlage der DIN 41691 (Geräuschkontingentierung) festzusetzen. Hiernach ergeben sich tagsüber keine Einschränkungen vor Betriebstätigkeiten gegenüber den Vorgaben der DIN 18005. Nachts ergeben sich bei

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 8 von 13

Berücksichtigung von bereits bestehenden Gewerbeblächen mäßige Einschränkungen der Geräuschentstehung auf den beiden Teilflächen gegenüber den Ansätzen der DIN 18005.

Die Festsetzung der Geräuschkontingente ist dabei auf Grundlage der aktuellen Rechtsprechung zu schärfen. Eine Gliederung in unterschiedlich kontingentierte Flächen findet dabei gebietsübergreifend statt.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

Im Einzelnen wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen, welche der vorliegenden Änderung als Anlage beigelegt wird.

## **3 INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hardrain“ sollen gewerbliche Entwicklungsabsichten ermöglicht werden. Im Änderungsbereich sind bisher Stellplatzzonen festgesetzt, welche nicht mehr benötigt werden. An deren Stelle befinden sich aktuell Grünflächen. Diese sollen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hardrain“ langfristig gesichert werden.

Die vorliegenden Änderungen gelten ergänzend zu den bereits bestehenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, jedoch nur für den Deckblattbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hardrain“. Die Flächen des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans bzw. der 1. Änderung und Erweiterung, welche nicht von der Änderung überlagert werden, bleiben von den Änderungen unberührt. Für diesen Bereich gelten die ursprünglichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

### **3.1 Änderung der Planzeichnung (Deckblatt)**

Im Rahmen der vorliegenden Änderung sind nicht nur textliche, sondern auch zeichnerische Änderungen erforderlich. Diese werden im Folgenden kurz erläutert:

#### Art der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß Planzeichnung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hardrain“ ist im Änderungsbereich ein GI 2 festgesetzt. Zur Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen soll für den nun vorliegenden Deckblattbereich ein Gewerbegebiet GE festgesetzt werden. Hierbei überlagert das Gewerbegebiet GE das Zeichen GI2. Dieses Zeichen wird außerhalb des Gewerbegebietes GE bzw. Geltungsbereich der vorliegenden Änderung redaktionell dargestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden in geringem Maße angepasst. Dadurch sollen zusätzliche Entwicklungsspielräume für die gewerbliche Gebäude geschaffen werden.

#### Öffentliche Grünflächen/Pflanzbindung

Bisher ist lediglich ein schmaler Streifen im Osten des Änderungsbereichs als öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Hardrain“ soll diese entsprechend verbreitert werden. Im nördlichen Bereich ist zudem vorgesehen, die öffentliche Grünfläche „PFG3“ in Richtung Nordwesten zu verlängern. Die bisher festgesetzten Stellplatzzonen in diesem Bereich werden nicht mehr benötigt, so dass diese gemäß dem Bestand als Grünfläche gesichert werden.

### Versorgungsflächen

Die bestehende Versorgungsfläche für das Regenklärbecken wird in Richtung Westen um die Fläche des vorhandenen Löschwasserbrunnens erweitert. Dadurch kann die Löschwasserversorgung im Gebiet nachhaltig gesichert werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Osten soll eine Trafostation zur Sicherung der Stromversorgung errichtet werden. Hierfür wird ein Planzeichen für Versorgungsfläche „Elektrizität“ ergänzt.

### Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Erschließung der Flurstücke Nrn. 6376 und 6377 wird ein kleiner Teilbereich als (öffentliche) Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser Teilbereich ist der Eichelstraße zugeschlagen und dient zudem der Sicherung der dort bestehenden Leitungen.

### Nutzungsschablone GE

Da bisher keine Gewerbegebiete (GE) im Bebauungsplan „Hardrain“ festgesetzt sind, ist die Ergänzung einer entsprechenden Nutzungsschablone mit den entsprechenden Inhalten erforderlich. Diese wird auf den Ursprungsplan bzw. das Plandokument der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hardrain“ aufgebracht.

## **3.2 Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich soll der Bedarf an Gewerbeflächen durch das Umlegungsverfahren zum Bebauungsplan „Ober-Hardrain“ gedeckt werden. Im bestehenden Bebauungsplan bzw. in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hardrain“ sind Industriegebiete GI festgesetzt. Innerhalb dieser Industriegebiete sind jedoch ausschließlich Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Herstellung, Bearbeitung und Verarbeitung von Kraftfahrzeugteilen dienen. Der vorhandene Bedarf an Gewerbeflächen aller Art kann durch diese Festsetzung nicht gedeckt werden. Zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben gemäß des Nutzungskatalogs des § 8 BauNVO wird für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet GE festgesetzt. § 1 Absatz (1) der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Gebietscharakter) wird entsprechend ergänzt.

In diesem Gebietsteil werden Tankstellen ausgeschlossen, da diese eine entsprechende Erschließung mit Ein- und Ausfahrten benötigen, welche an dem Standort problematisch angesehen werden. Zudem ist diese Nutzung mit Geruchsemmissionen und einem hohen Flächenverbrauch verbunden. Zum Schutz der Innenstadt werden Gewerbebetriebe in Form von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Ausgeschlossen werden auch selbständige KFZ-Lagerplätze, da diese insbesondere große Flächen in Anspruch nehmen und daher an diesem eher kleinteiligen Standort nicht gewünscht sind. Zum Schutz der Gewerbebetriebe, zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten und zum Schutz des Bodenpreisgefüges, werden Vergnügungsstätten aller Art als ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. § 1 Absatz (2) der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (unzulässige Betriebe und Nutzungen) wird entsprechend ergänzt.

Es ist in naher Zukunft beabsichtigt, den Bebauungsplan „Altwasser, Lochacker und Ober Eichel“ von einem Industriegebiet (GI) in ein Gewerbegebiet (GE) zu ändern, da dieser Gebietsbereich den Charakter eines Gewerbegebietes aufweist.

### Lärmkontingentierung

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Koehler & Leutwein wird empfohlen, für die geplanten Gewerbeflächen (Gewerbegebiet (GE)

Geräuschkontingente festzusetzen. Hiernach ergeben sich tagsüber keine Einschränkungen vor Betriebstätigkeiten gegenüber den Vorgaben der DIN 18005. Nachts ergeben sich bei Berücksichtigung von bereits bestehenden Gewerbeflächen mäßige Einschränkungen der Geräuschenstehung auf den beiden Teilflächen gegenüber den Ansätzen der DIN 18005. Siehe hierzu auch Ziffer 2.4 dieser Begründung.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde eine Erdgeschossfußbodenhöhen von maximal 125,00 m über NHN als Bezugshöhe festgesetzt. Für das geplante Gewerbegebiet GE wird diese Erdgeschossfußbodenhöhe übernommen, welche der Höhe des bestehenden Presswerks entspricht. Damit wird erreicht, dass sich die zukünftige Bebauung im neuen Gewerbegebiet höhentechnisch in die bauliche Umgebung einfügt. § 2 Absatz (4) der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend ergänzt.

### **3.3 Änderung der örtlichen Bauvorschriften**

#### Baugestaltung

In der näheren Umgebung des vorliegenden Änderungsbereichs sind ausschließlich Flachdächer vorhanden. Diese Dachform wird für die Errichtung von Gewerbebetrieben als sinnvoll erachtet. Um einen größeren Spielraum v.a. bei der Errichtung von Gewerbehallen zu ermöglichen, sollen neben Flachdächern mit einer festgesetzten Dachneigung von 0° bis 5° auch flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 6° bis 20° zulässig sein. Absatz (1) der örtlichen Bauvorschriften zur Baugestaltung wird entsprechend geändert.

Damit sich die zukünftigen Gebäude in ihrem Erscheinungsbild in die bauliche Umgebung einfügen, wird darüber hinaus festgesetzt, dass Wellfaserzement, Dachpappe sowie glänzende oder reflektierende Materialien ausgeschlossen werden. Absatz (3) der örtlichen Bauvorschriften zur Baugestaltung wird entsprechend geändert.

## **4 UMWELTBELANGE**

### **4.1 Umweltbeitrag**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Eine formelle Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes sind aber gemäß § 1 (6) Nr.7 BauGB im Rahmen der Gesamtabwägung bei der Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Durch das Planungsbüro PLAN L GbR in Bühlertal wurde ein Umweltbeitrag erarbeitet. Dieser kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Durch die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Hardrain“ vorgesehenen Änderungen ergeben sich keine Verschlechterungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Kima/Luft, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter gegenüber den Maßgaben und daraus resultierenden Umweltwirkungen der bislang gültigen Maßgaben des Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Hardrain“ mit örtlichen Bauvorschriften. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere ist die Fällung von Gehölzen im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Durch den in der Gesamtbilanz für das Änderungsgebiet erhöhte Anteil an Grünflächen ergeben sich positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Fläche Boden, Wasser, Kima/Luft und nachgeordnet Landschaft und Mensch.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 11 von 13

Im Einzelnen wird auf den Umweltbeitrag vom Planungsbüro PLAN L GbR verwiesen, welcher als Anlage den Bebauungsunterlagen beigefügt wird.

### **4.2 Artenschutz**

Durch das gleiche Büro wurde eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erstellt. Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass im Änderungsbereich keine Hinweise auf die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten vorliegen. Bei den Vogelarten sind überwiegend gewöhnliche und weit verbreitete Arten vorhanden bzw. werden erwartet. Essenzielle Habitatstrukturen für Vögel sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Nach den aktuellen Erkenntnissen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützte europäische Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

Im Einzelnen wird auf die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung vom Planungsbüro PLAN L GbR verwiesen, welcher als Anlage den Bebauungsunterlagen beigefügt wird.

### **4.3 Hochwasser (HQextrem)**

Für den Änderungsbereich besteht laut der rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarte eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Das bedeutet, dass das Gebiet in seltenen Fällen durch Hochwasser betroffen sein kann.



Hochwassergefahrenkarte (HQextrem), Quelle: LUBW (2025, ohne Maßstab)

Für den Bereich kann mit Überflutungstiefen zwischen 25 und 100 cm gerechnet werden (s. Abbildung unten). Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Verhinderung von erheblichen Sachschäden bzw. Schäden an baulichen Anlagen auf die bestehende Lage innerhalb des Risikogebiets hingewiesen und eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 12 von 13



Hochwassergefahrenkarte (HQextrem) mit Darstellung der Überflutungstiefen, Quelle: LUBW (2025, ohne Maßstab)

### **4.4 Streuobstbestand**

Im westlichen Teil des bestehenden Baufensters befinden sich mehrere Streuobstbäume. In erfolgter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können die vorhandenen Streuobstbestände gerodet werden. Hintergrund ist der, dass der Änderungsbereich bereits vor 2014 Teil des Bebauungsplans „Altwasser, Lochacker und Ober Eichel mit 2. Änderung“ war. Mit der Änderung des Bebauungsplans „Hardrain 1. Änderung“, der im Jahr 2014 rechtskräftig wurde und daher verbindlich ist. Im Rahmen dieses Bebauungsplans wurde eine Eingriffsregelung durchgeführt, welche den Verlust der Streuobstbäume bereits berücksichtigte. Der Eingriff wurde demnach ordnungsgemäß bewertet und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

### **5 BODENORDNUNG**

Die Grundstücksneubildung erfolgte durch einen Fortführungs nachweis. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

### **6 KOSTEN**

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung fallen keine weiteren Kosten an, da keine Umlegung erforderlich ist.

**7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Gewerbegebiet	ca.	5.889 m <sup>2</sup>
Industriegebiet (kein Bestandteil der Änderung)	ca.	319 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca.	2.800 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	195 m <sup>2</sup>
Versorgungsflächen (Regenklärbecken)	ca.	492 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>9.695 m<sup>2</sup></b>

Kuppenheim, den

**fsp.stadtplanung**

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

Planverfasser

Bürgermeister  
Karsten Mußler

Ausfertigungsvermerk

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

Kuppenheim, den

Bürgermeister  
Karsten Mußler

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 \_\_\_\_\_.

Kuppenheim, den

Bürgermeister  
Karsten Mußler