

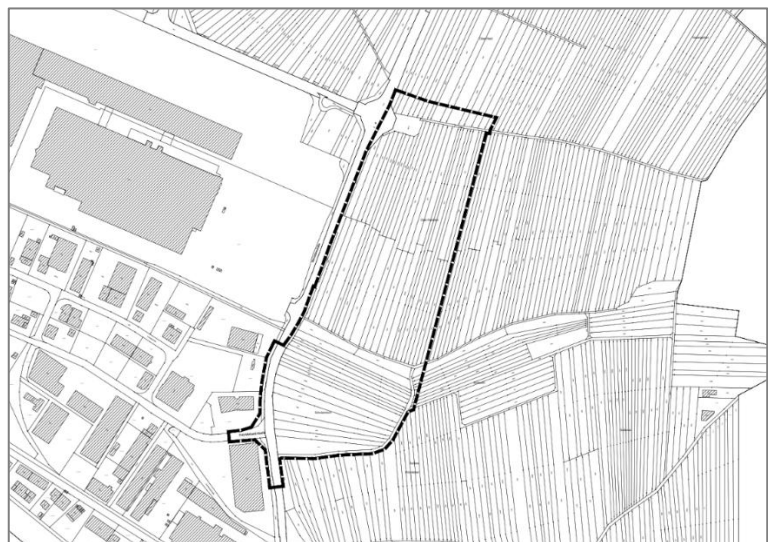


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ober-Hardrain“

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 24.03.2025

Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

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

1 ALLGEMEINES

Die zukünftige gewerbliche Entwicklung ist für die Stadt Kuppenheim als wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region von besonderer Bedeutung, was auch im Regionalplan Mittlerer Oberrhein deutlich wird. Die Stadt Kuppenheim gilt demnach als gewerblicher Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen.

Seit Jahren besteht bei der Stadt Kuppenheim eine hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Oftmals werden von Gewerbebetrieben zusammenhängende Flächen gesucht, deren Bedarf die Stadt Kuppenheim aktuell nicht decken kann, weshalb diese Betriebe in umliegende Städte und Gemeinden abwandern. Die Stadt erhält aus diesem Grund immer wieder Entwicklungs- bzw. Ansiedlungswünsche von Gewerbe- und Industrietreibenden. Aus diesem Grund plant die Stadt Kuppenheim die Ausweisung eines Gewerbegebietes östlich der Landesstraße L 67 und südlich der geplanten B3-neu Trasse. Mit der Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets östlich der Landesstraße L 67 sollen Arbeitsplätze in Kuppenheim gesichert und zukünftig neue geschaffen werden. Für die Fläche gibt es bereits einen konkreten Interessenten, der im Endausbau der Gewerbeansiedlung rund 1.000 neue Arbeitsplätze fest zugesagt hat.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung und Sicherung von Gewerbeflächen zur Stärkung des Standorts Kuppenheim
- Ausweisung eines Gewerbegebietes einschließlich Erschließung
- Ausbildung und Gewährleistung eines dauerhaften städtebaulich verträglichen und gestalterisch ansprechenden Ortsrandes der Stadt Kuppenheim an der nördlichen Ortseinfahrt

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ober-Hardrain“ sind mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach § 10a (1) BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 VERFAHREN

26.06.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ober-Hardrain“.
27.11.2023	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und seiner örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
11.12.2023 bis 19.01.2024	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.
Anschreiben vom 07.12.2023 mit Frist bis 19.01.2024	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

23.09.2024	Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB.
30.09.2024 bis 08.11.2024	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 26.09.2024 mit Frist bis 08.11.2024	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
24.03.2025	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Ober-Hardrain“ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 UMWELTBELANGE

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung
Mensch
Das Plangebiet dient als Naherholungsfläche in Stadtrandnähe, es besteht eine Nutzung v.a. durch Hundebesitzer und nachrangig durch Spaziergänger. Die Anfahrt erfolgt zumeist mit dem Auto und die Nutzung des Gebiets erfolgt v.a. durch eine Bewirtschaftung der Flächen. Daher ist die Funktion als Naherholungsfläche nur nachgeordnet. Es besteht bereits eine Vorbelastung des Gebiets für den Wirkfaktor Lärm durch angrenzende Gewerbegebiete. Die Lärmbelastung für die südlich gelegenen Wohnlagen ist überwiegend gering. Dem Schutzgut Mensch wird eine geringe Wertstufe zugeordnet.
Arten und Biotope, Schutzgebiete
Das Plangebiet ist von einem kleinräumigen Mosaik der Nutzungseinheiten Acker, Streuobst und Wiese gekennzeichnet. Insgesamt dominiert die Nutzung als Ackerland. Ein Teil festgestellten Biotoptypen wird durch Streuobstbestände eingenommen, wozu beispielsweise ein Feldgehölz zählt, das aus einem ehemaligen Streuobstbestand hervorgegangen ist. Der überwiegende Teil (ca. 58 %) des Plangebiets hat eine geringe (D) bis sehr geringe (E) naturschutzfachliche Bedeutung. Nachweis von Fledermausarten, Reptilien (Zauneidechse), Körnerbock, Wildbienenarten, Vogelarten. Es wurden auch Rote Liste-Arten und streng geschützte Tierarten nachgewiesen. Dem Schutzgut Tiere kommt eine sehr hohe Bedeutung zu. Maßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen sind erforderlich.
Boden
Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich Brauner Auenboden und Auengley-Brauner Auenboden aus sandig-lehmigem Auensediment über Terrassenschottern. Im Nördlichen Bereich befindet sich z.T. rigolt, aus spätwürmzeitlichen Hochwasserablagerungen. Dem Schutzgut Boden kommt nach Bewertung der Bodenfunktionen auf dem überwiegenden Flächenanteil (ca. 43 %) eine mittlere bis hohe Gesamtbewertung. Insgesamt kommt der Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ eine besondere Bedeutung zu. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind erforderlich.
Wasser

Der südliche Bereich des Plangebiets liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte der LUBW innerhalb der Überflutungsflächen eines extremen Hochwassers (HQextrem). Die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ ist als sehr hoch einzustufen. Die Wasserdurchlässigkeit ist sehr hoch und das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist gering. Der überwiegende Teil des Planungsgebiets liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Nr. 216047 „Stadtw. Gaggenau u. Rastatt, Kupp.-Mugg.47“. Ein kleiner Teil im Südwesten liegt in der Zone IIIA des o.g. Wasserschutzgebiets. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung können nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser abgewandt werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.
Klima und Luft Das Plangebiet ist geprägt von einem hohen Flächenanteil an unbebauter bzw. mit (Streuobst-)Wiesen, Gehölzbeständen und Ackerflächen begrünter, bioklimatisch aktiver Fläche. Versiegelte oder befestigte Flächen, die als Vorbelastung anzusehen sind, gibt es nur in geringem Umfang. Im Plangebiet herrschen im Allgemeinen Winde aus südlichen bis südwestlichen Richtungen vor. Winde aus dem nördlichen bis nordöstlichen Sektor bilden ein sekundäres Maximum. Insgesamt kommt dem Schutzgut Klima/Luft eine mittlere Bedeutung zu.
Landschaftsbild und Erholung Das Landschaftsbild ist gekennzeichnet von einem kleinräumig verzahnten Mosaik der Nutzungseinheiten Acker, Grünland und Streuobst. Die Vielfalt und Eigenart der Landschaft ist insgesamt als hoch einzustufen. Dem Schutzgut kommt durch die hohe Komplexität und kulturhistorische Entwicklung grundsätzlich eine hohe Bedeutung zu.
Kultur und sonstige Sachgüter Als Sachgüter werden die Landesstraße L67, die Wirtschaftswege und die Stromleitung benannt. Streuobstwiesen schützen gemäß UNESCO die Vielfalt und den Erhalt der Obstsorten und prägen Kulturlandschaften und werden im bundesweiten Verzeichnis des immateriellen Kulturerbes geführt. Insgesamt kommt dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter eine mittlere Bedeutung zu.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Schutz Wohnstandorte in Bischweier vor Lärmeinwirkung	Einhaltung Immissionsrichtwerte sichergestellt. Wohnlagen in Bischweier wurden ebenfalls schalltechnisch untersucht.
Ziel Klimaneutralität durch neue Entwicklungen gefährdet	Bemühungen zum Ziel der Klimaneutralität bis 2030 durch Reduzierung Flächenverbrauch auf erforderliches Maß: Baulich flächeneffiziente Ausnutzung der vorliegenden Flächen (mehrgeschossige Bauweise), Dach- und Fassadenbegrünung, Ansiedlung eines Betriebes von hoher Bedeutung (Arbeitsplatzsicherung), Ausnutzung vorhandener Straßen zur Erschließung.

Gibt es Maßnahmen zur Fernhaltung von zusätzlichem LKW-Verkehr im Stadtkern?	Freihaltung Ortsdurchfahrt vorgesehen. Durch angestrebte Ortsumfahrung (B3) zukünftig eine Verringerung der LKW-Fahrten im Stadtkern zu erwarten.
--	---

5 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen	Aufnahme als Hinweis
Aufnahme südlicher Flächen Richtung Murgtalbahn	Keine Berücksichtigung, da Konflikt mit abwägungsrelevanten Belangen (Wasserschutzgebiet Zone IIIA, Lärmschutz gegenüber Wohnlagen)
Errichtung Bushaltestelle im Plangebiet	Einrichtung wird begrüßt, aber Planung außerhalb des Bebauungsplans-Verfahrens
Verlauf 110-kV-Bahnstromleitung auf Flst. Nr. 333 (Rauental)	Betrifft externe Ausgleichsfläche, daher Tausch der Ausgleichsfläche für Feldgehölze mit Flst. Nr. 576
Zielverstoß Raumordnung (Grünzäsur)	Genehmigung zur Zielabweichung bzgl. der festgelegten Grünzäsur vom 29.01.2025 liegt vor.
Dachbegrünung: Erhöhung Nahrungsangebot für Insekten durch Saatgut	Aufnahme in Bebauungsplan
Aufnahme Qualitäts- und Größenbindung für Gehölze und Sträucher	Aufnahme in Bebauungsplan
Bodenabstand Einzäunung (15-20 cm) für Kleintiere	Aufnahme einer Festsetzung in Bebauungsplan
Gesetzlich geschützter Streuobstbestand: Erforderlichkeit einer naturschutzrechtlichen Umwandlungsgenehmigung	Genehmigung zur Streuobstumwandlung liegt vor Satzungsbeschluss vor.
Verweis auf geschütztes Biotop „Feldhecken in den Brückäckern nördlich Kuppenheim“	Biotop wird nicht erheblich beeinträchtigt.
Schutzgut Klima: Auswirkungen der Änderungen von bodennahen Windverhältnissen auf die benachbarten Freiflächen/gewerblichen Nutzungen ausformulieren	Anpassung Gutachten zum Lokalklima
Erforderlichkeit zusätzlicher Fledermauskästen	Ergänzung weiterer Kästen

Berücksichtigung folgender Arten: Gartenrotschwanz, Goldammer, Grauschnäpper, Neuntöter, Star, Wendehals, Steinkauz	Ergänzung Nistkästen und Halbhöhlen als CEF-Maßnahmen.
Festsetzung Lärmkontingentierung	Aufnahme als Festsetzung in den Bebauungsplan.
Konkretisierung Gesamtentwässerungskonzept	Ergänzung Entwässerungskonzept
Lage im HQextrem (Überflutungsflächen)	Textlich bereits enthalten, aber Aufnahme in Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme.
Berücksichtigung Planungen Lückenschluss B3 und B462	Nachrichtliche Darstellung der Planungen zum Lückenschluss. Festsetzung öffentliche Grünfläche, Geh- und Fahrrecht für geplante Böschung und den Unterhaltungsweg.
Abstand Werbeanlagen zum Fahrbahnrand	Aufnahme Hinweis. Baugrenzen berücksichtigen die 20 m Abstand innerorts. Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Sicherstellung Wendemöglichkeit an beiden Anbindungen an die Kreisverkehrsplätze	Festsetzung private Verkehrsflächen als Wendeanlagen mit ausreichenden Schleppkurven. Ausschluss Werkstore und Schranken auf privaten Verkehrsflächen.
Verbreiterung Leitungsrecht auf 6 m (Mindestbreite Schutzstreifen)	Anpassung in Planzeichnung.
Nacherhebung für Wiesenkopf-Ameisenbläulinge	Erfassungstermine liegen innerhalb der Flugzeit der planungsrelevanten Arten. Keine Nahrungspflanzen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Keine Nacherfassung erforderlich.

6 PLANUNGSAalternativen

Der sich aktuell in der Gesamtfortschreibung befindliche Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2022 stellte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Fläche für die gewerbliche Siedlungserweiterung, westlich des bereits bestehenden, gewerblich genutzten Presswerks dar. Allerdings kollidiert die ausgewiesene Fläche mit der aktuellen B3-neu Trasse. Darüber hinaus verlaufen unmittelbar westlich der potenziellen Erweiterungsfläche mehrere Hochspannungsfreileitungen (> 110kv), die geplante 380kv Hochspannungsfreileitung zwischen Daxlanden und Eichstetten sowie eine Ferngasleitung. Daneben kollidiert diese Erweiterungsfläche mit den gewichtigen Zielen des Grundwasserschutzes, auch im Hinblick auf die Belastung durch poly- und perfluorierte Chemikalien (PFC). Durch die räumliche Nähe zum Wasserwerk der Stadtwerke Gaggenau liegt das Areal westlich des Presswerks in den Wasserschutzgebietszonen III und III A bzw. teilweise in den Wasserschutzgebietszonen I und II bzw. II A. Daneben besteht eine Planung der Deutschen Bahn, das bestehende Gewerbegebiet an die Trasse der Murgtalbahn anzuschließen. Somit ist diese rund 9,9 ha große, dargestellte Fläche nicht vollumfänglich umsetzbar und kollidiert in erheblichem Maß mit anderen gewichtigen regionalplanerischen und politischen Zielen.

Daneben sieht der Regionalverband Mittlerer Oberrhein eine Arrondierung der Gewerbefläche westlich des Presswerks im aktuellen Entwurf des Regionalplans vor. Die bislang noch nicht bebauten Gewerbeflächen im Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans

„Hardrain“ sind zur weiteren strategischen Entwicklung für das Presswerk der Mercedes-Benz AG sowie für die Batterierecyclingfabrik der Firma LICULAR GmbH reserviert. Im Zuge der Transformation der Automobilindustrie und der Arbeitsplatzsicherung ist diese Erweiterungsoption elementar wichtig und stehen für die vorliegende Entwicklungsabsicht nicht zur Verfügung.

Daher wurden im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Regionalplans weitere Standortalternativen für mögliche Gewerbeflächen geprüft. Im Zuge dieser Standortsuche haben sich Flächen unmittelbar östlich des Presswerks für die notwendige gewerbliche Entwicklung als geeignet erwiesen. Diese Flächen sind laut Aussagen der Umweltbehörden ökologisch als weniger wertvoll einzustufen als die Fläche im Westen des Presswerks. Ein weiterer Grund ist, dass der Abstand zum Einzugsbereich des Wasserwerks der Stadtwerke Gaggenau deutlich größer ist und daher die Fläche östlich zwar noch in einer Wasserschutzgebietszone liegt, es sich aber lediglich um die Wasserschutzgebietszone III B handelt.

Der derzeit noch rechtsgültige Regionalplan 2003 weist im betreffenden Planbereich die Flächen als schutzbedürftigen Bereich für die Landwirtschaft, Stufe II (G) sowie als Grünzäsur aus, sodass die vorgesehene gewerbliche Entwicklung der Fläche aktuell noch im Konflikt mit dem übergeordneten Ziel der Regionalplanung steht. Um den Konflikt auszuräumen wurde ein Antrag auf Zielabweichung gestellt. Mit Schreiben vom 29.01.2025 wurde die beantragte Abweichung von dem im Regionalplan Mittlerer Oberrhein festgelegten Ziel der Raumordnung, einer Grünzäsur gemäß Plansatz 3.2.3, zugelassen. Der Konflikt mit der übergeordneten Regionalplanung für diese Planungsvariante besteht somit nicht mehr.

fsp.stadtplanung

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