

Aufhebung des Bebauungsplans „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum – 1. Änderung, östlicher Teil“



Begründung

Stand: 28.09.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Auswirkungen der Planaufhebung	3
1.1	Anlass	3
1.2	Ziel	5
1.3	Auswirkungen.....	5
2.	Beschreibung des Plangebietes.....	6
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
2.2	Tatsächliche Nutzung des Plangebiets	6
3.	Verfahren	7
4.	Planungsrechtliche Situation	8
4.1	Flächennutzungsplan	8
4.2	Bebauungsplan	9
4.3	Schutzgebiete	10
5.	Berücksichtigung umweltschützender Belange	11
6.	Verfahrensvermerke.....	11

1. Anlass, Ziel und Auswirkungen der Planaufhebung

1.1 Anlass

Die Stadt Kuppenheim beabsichtigt die Aufhebung des im Jahr 1978 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum – 1. Änderung, östlicher Teil“. Weitere Änderungen wurden für diesen Teilbereich seither nicht mehr vorgenommen.

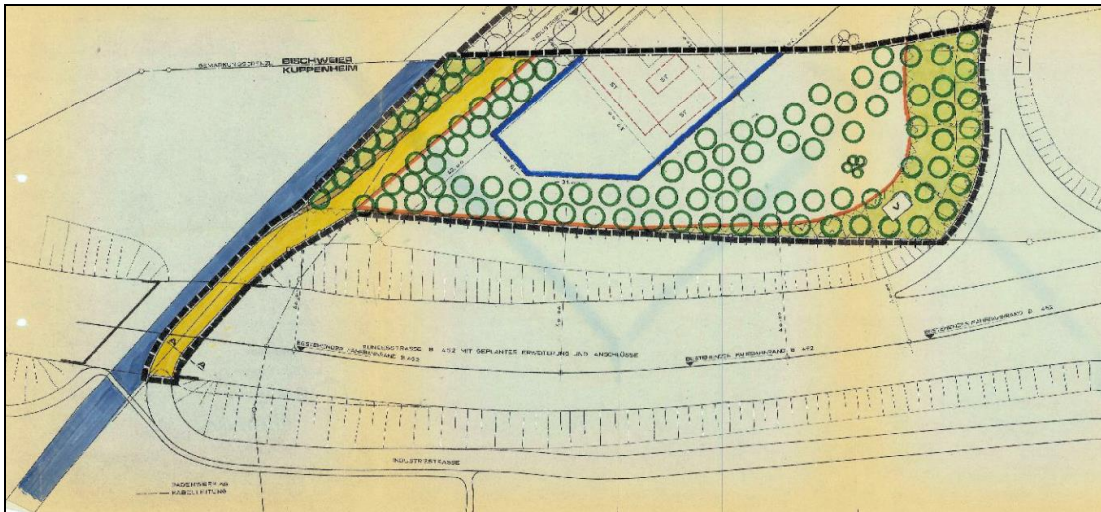


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum – 1. Änderung, östlicher Teil“

Die Erweiterung des Bebauungsplans „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“ im Osten hatte zum damaligen Zeitpunkt das Ziel, das Angebot im Schul- und Sportzentrum sinnvoll mit einem Standort für eine Tennishalle mit Außenbereich auszuweiten.

Anzumerken ist, dass das Gebiet der Tennishalle sich jeweils zur Hälfte auf Gemarkung Kuppenheim sowie Bischweier befindet. Der Bebauungsplan „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum – 1. Änderung, östlicher Teil“ erfasst jedoch nur den Teil auf Gemarkung Kuppenheim. Für den Bereich auf Gemarkung Bischweier liegt ein gesonderter Bebauungsplan aus dem Jahr 2003 vor (siehe Abbildung 2).

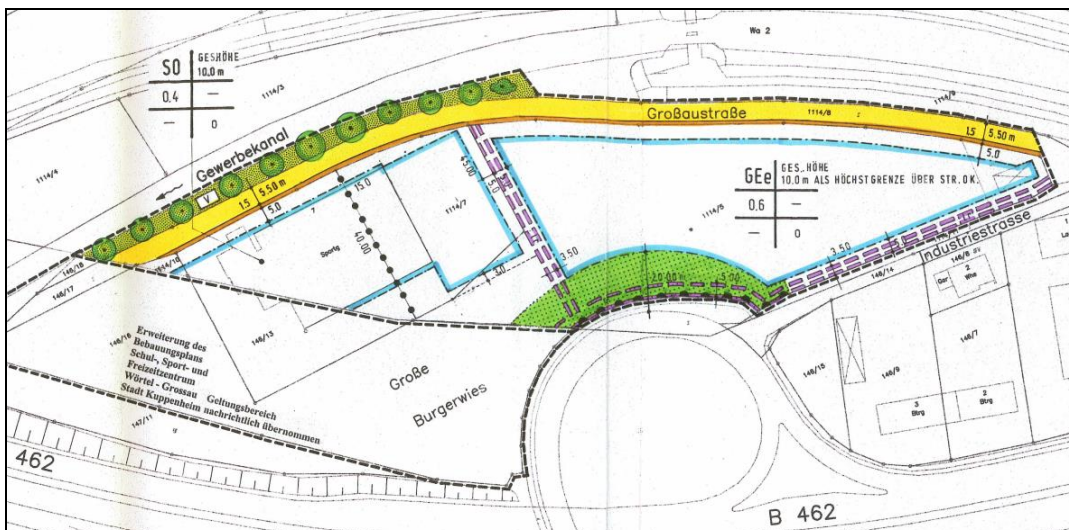


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinkopf“ der Gemeinde Bischweier

Der Bebauungsplan „Schul-, Sport- und Freizeitanlagen – 1. Änderung, östlicher Teil“ sieht derzeit ein Sondergebiet „Freizeiteinrichtungen“ mit der Zweckbestimmung Tennis, Squash, Kegeln, Minigolf, Kinderspielplatz, Parken und Bowling vor.

Als maximale Gebäudehöhe sind 10,00 m, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Dachneigung von 0 – 30 Grad festgesetzt. Diese Vorgaben im Bebauungsplan führen grundsätzlich zu keiner gravierenden Einschränkung bei den Gestaltungsmöglichkeiten für einen möglichen Bauherrn. Allerdings gibt der Bebauungsplan für das Grundstück Flst. Nr. 146/16 ein sehr enges und baulich ungünstig geschnittenes Baufenster vor (vgl. blaue Markierung in Abbildung 3). Darüber hinaus schränkt die festgesetzte Zweckbestimmung „Freizeiteinrichtungen“ die baulichen Nutzungsmöglichkeiten erheblich ein.



Abbildung 3: Darstellung des Baufensters gemäß Bebauungsplan

Die verkehrsmäßige Erschließung ist durch die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraße (Großaustraße) gesichert.

Eine Nutzung auf Grundlage der aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. eine Erweiterung des sportlichen Angebots auf der Freifläche im Westen des bestehenden „Soccer-Palace“ ist nicht vorgesehen. Um die westlich unbebaute Fläche einer Nutzung zuzuführen, ist angedacht, einen Teilbereich des Grundstücks Flst. Nr. 146/16 von rund 3.000 m² als gewerbliche Baufläche zu veräußern. Konkret besteht die Anfrage nach dem Bau einer Lagerhalle.

Die mögliche Umnutzung der Fläche als Gewerbegrundstück sowie die damit verbundene Bebauung mit einer Lagerhalle wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Rastatt, Untere Baurechtsbehörde, abgestimmt. Das Landratsamt Rastatt kommt nach Prüfung der formlosen Anfrage zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben auf Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig ist. Die Art der Nutzung (geplant: Gewerbe) widerspricht den Bebauungsplanfestsetzungen (aktuell: Sondergebiet). Ebenso ist der Grundzug der Planung tangiert. Eine Befreiung kann daher von Seiten des Landratsamtes Rastatt nicht in Aussicht gestellt werden.

1.2 Ziel

Ziel ist daher, dass auf der Teilfläche von Grundstück Flst. Nr. 146/16 der Bau einer gewerblich genutzten Lagerhalle möglich ist.

Um die Bebauung zu ermöglichen, gibt es dabei zwei Optionen:

- Änderung des Bebauungsplans „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum – 1. Änderung, östlicher Teil“
- Aufhebung des Bebauungsplans „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum – 1. Änderung, östlicher Teil“

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt, Untere Baurechtsbehörde, ist die Aufhebung des „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum – 1. Änderung, östlicher Teil“ städtebaulich vertretbar.

1.3 Auswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum, 1. Änderung – östlicher Teil“ unterliegt das Plangebiet zukünftig den Regelungen nach dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Das östlich angrenzende Gebiet auf Gemarkung Bischweier ist vollständig bebaut und entspricht einem Gewerbegebiet. Auch das „Soccer Palace“ ist – auch wenn dieses derzeit planungsrechtlich als Sondergebiet ausgewiesen ist – als gewerbliche Nutzung einzustufen, sodass sich der Bau einer gewerblich genutzten Lagerhalle in den bestehenden Gebietscharakter einfügt.

Somit bleibt auch durch die Aufhebung des Bebauungsplans der Gebietscharakter gewahrt. Eine Bebauung mit einer gewerblichen Lagerhalle ist zulässig, sofern diese sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich keinerlei Änderungen durch die Aufhebung. Alle betroffenen Baugrundstücke (Flst. Nr. 146/13 sowie 146/16) sind aus baurechtlicher Sicht erschlossen.

Weiterhin bleiben alle bestehenden Bäume erhalten, sodass der Eingriff in Natur und Landschaft auf ein Minimum begrenzt wird. Eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung wird der Begründung als Anlage beigelegt.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Aufhebungsverfahrens umfasst den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum – 1. Änderung, östlicher Teil“ und betrifft folgende Grundstücke:

Flst. Nr. 146/13, 146/16 (Teilbereich), 146/17, 146/18 sowie 2804/3 (Teilbereich). Alle Grundstücke – mit Ausnahme von Flst. Nr. 2804/3 – liegen auf Gemarkung Oberndorf.

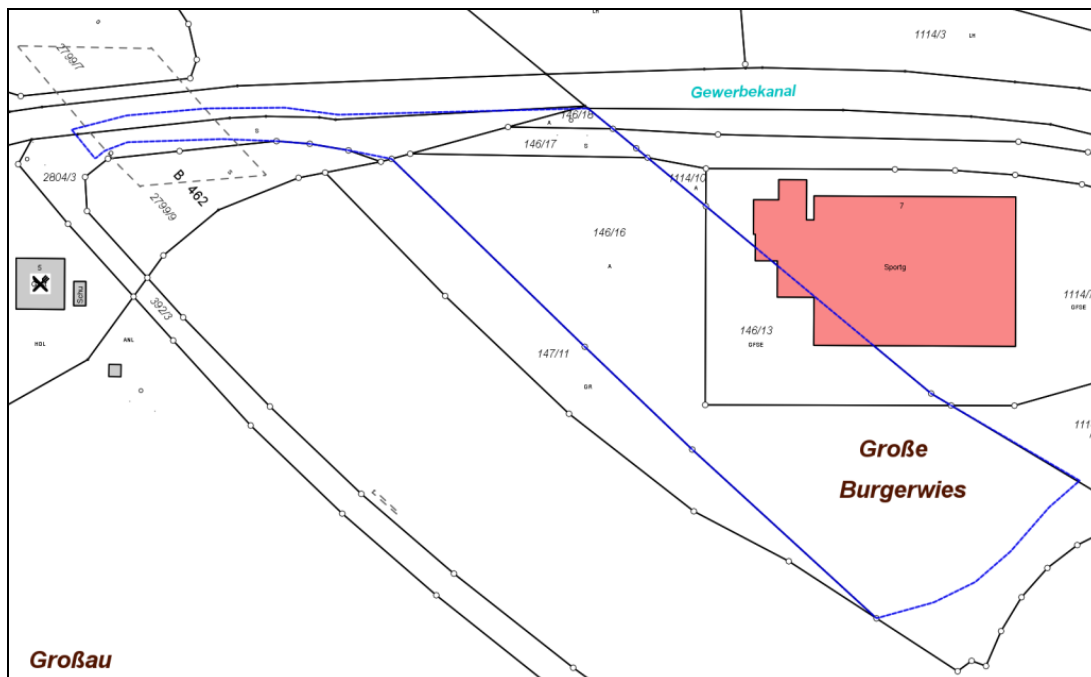


Abbildung 4: Darstellung des Geltungsbereichs der Aufhebung (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich östlich von Kuppenheim bzw. nordwestlich von Oberndorf direkt an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Bischweier. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Großaustraße bzw. über die Industriestraße. Die Bundesstraße 462 verläuft im Süden bzw. Südwesten des Plangebietes. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich schließt der Bebauungsplan „Steinkopf“ der Gemeinde Bischweier an. Dieser setzt für den Bereich des bestehenden „Soccer-Palace“ ein Sondergebiet (Freizeitliche Einrichtungen) und für den restlichen Bereich (im Osten angrenzend) ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest (vgl. Abbildung 2). Das Gewerbegebiet ist vollständig bebaut.

2.2 Tatsächliche Nutzung des Plangebiets

Der Großteil des Geltungsbereichs nimmt das städtische Grundstück Flst. Nr. 146/16 („Große Burgerwies“) mit rund 6.000 m² (tatsächliche Grundstücksgröße beträgt 6.908 m²) ein. Diese Fläche ist aktuell eine Grünfläche mit hohem Baumbestand. Der Baumbestand konzentriert sich dabei auf den südöstlichen Teil des Grundstücks. Dabei befinden sich auf

Flst. Nr. 146/16 innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt 28 Bäume, außerhalb des Geltungsbereichs kommen nochmals neun Bäume hinzu.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs (Flst. Nr. 146/13) ist bereits minimal mit dem Gebäude des „Soccer-Palace“ überbaut, der Hauptteil des Gebäudes befindet sich jedoch auf Gemarkung Bischweier. Der überwiegende Teil der Grundstücksfläche auf Gemarkung Kuppenheim wird als Parkplatz- und Außenbereichsfläche des „Soccer-Palace“ genutzt.

Die restlichen Grundstücke sind öffentliche Straßenverkehrsflächen (Flst. Nr. 146/17 sowie Teilbereich von Flst. Nr. 2804/3) bzw. Straßenbegleitgrün (Flst. Nr. 146/18).

3. Verfahren

Gemäß Baugesetzbuch sind Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne nach Bedarf aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und um zum Wohle der Allgemeinheit eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen rechtsverbindliche Festsetzungen für die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke und bilden damit die Grundlage für etwaige Bauvorhaben.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die Aufhebung eines Bebauungsplanes kann demnach nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss – wie auch die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans – als Planverfahren durchgeführt sowie als Satzung beschlossen werden.

Das Verfahren zur Aufhebung wird nach § 13a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden eingehalten, da die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Der Geltungsbereich umfasst lediglich eine Fläche von insgesamt ca. 9.005 m² inkl. Verkehrsflächen.

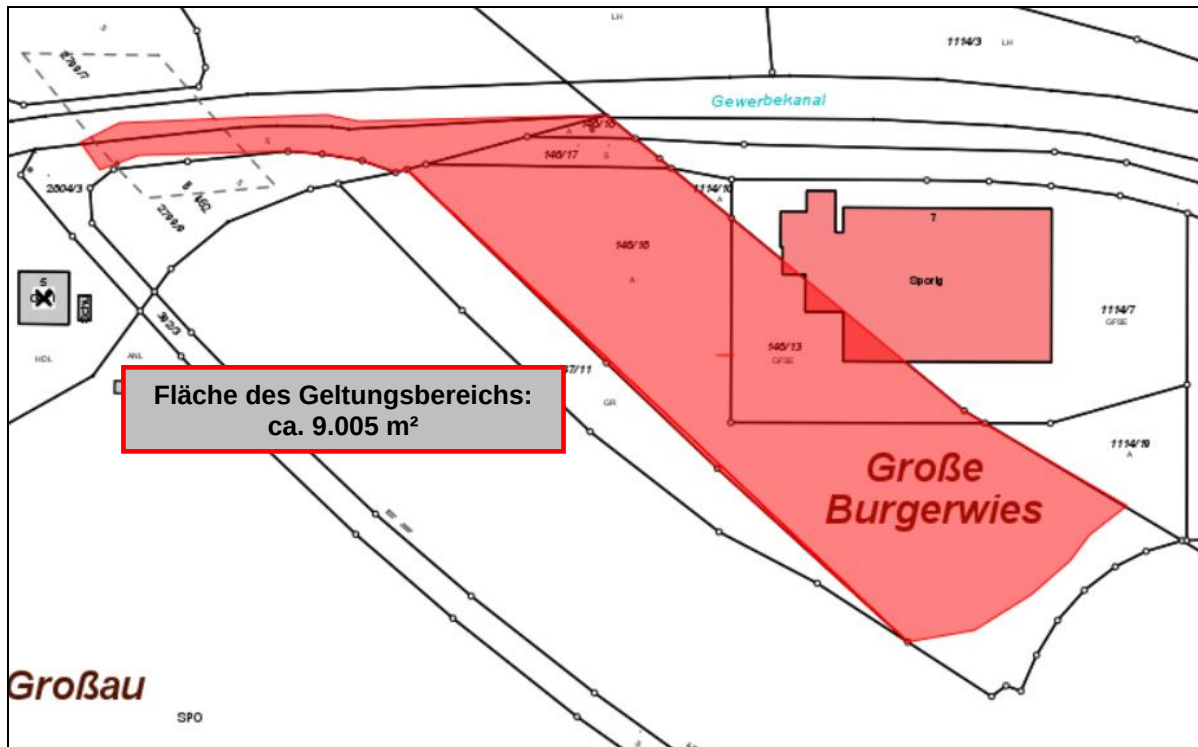


Abbildung 5: Fläche des aktuellen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum, 1. Änderung – östlicher Teil“

Im vorliegenden Fall gibt es auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Insgesamt sind somit die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB 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 verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Das Büro PLAN L – Planungsbüro für Landschaftsökologie, Arten- und Naturschutz Lehmann aus Bühlertal hat in diesem Zusammenhang eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erstellt. Unter Ziffer 5 der Begründung wird hierauf näher eingegangen.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015 des Nachbarschaftsverbandes Bischweier-Kuppenheim stellt das Plangebiet derzeit zum größten Teil als Sonderbaufläche dar. In Teilbereichen ist zudem eine Fläche für den ruhenden Verkehr sowie eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt.

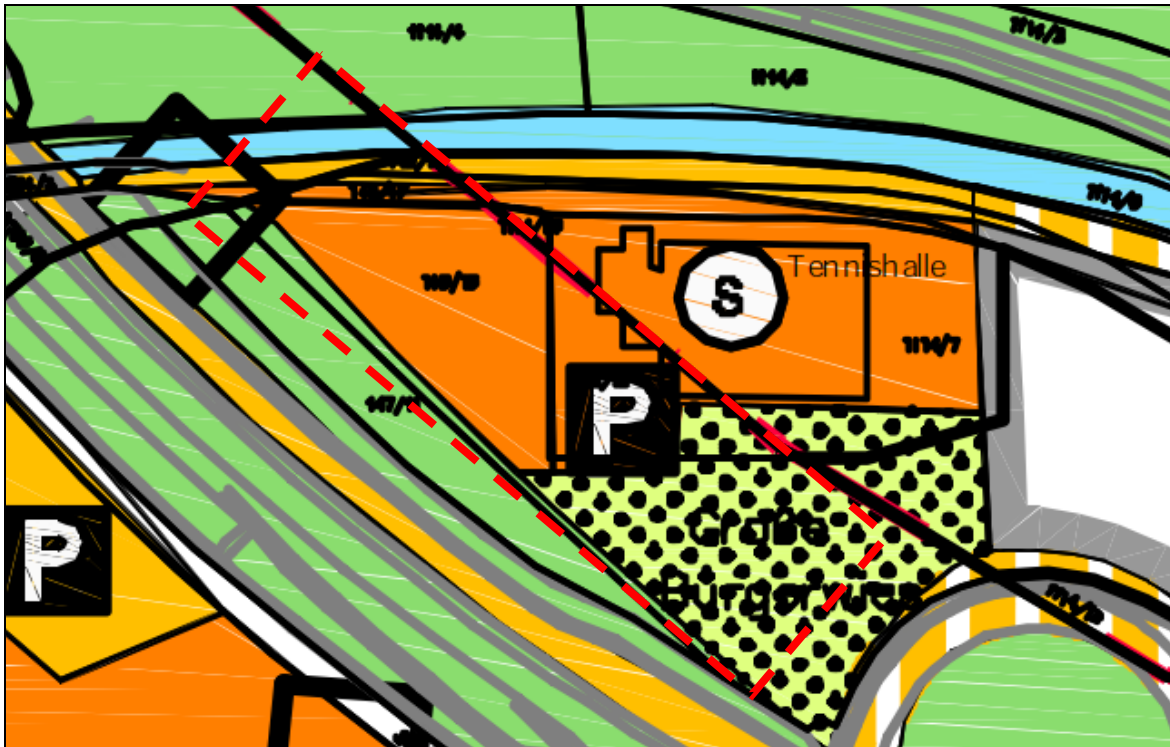


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 des Nachbarschaftsverbandes Bischweier-Kuppenheim

Bei Aufhebung eines Bebauungsplans muss die sich daraus ergebende neue Rechtslage (hier: die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB) mit dem Flächennutzungsplan übereinstimmen.

Die Parkplatzfläche sowie die Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben weiterhin im Bestand erhalten, allerdings ist die Fläche des bisher dargestellten Sondergebiets zukünftig als gewerbliche Fläche einzustufen. Somit entspricht ein Teil der Aufhebung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Somit kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Ein separates Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

4.2 Bebauungsplan

Aktuell liegt für das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum – 1. Änderung, östlicher Teilbereich“ vor.

Der Bebauungsplan „Schul-, Sport- und Freizeitanlagen – 1. Änderung, östlicher Teil“ sieht derzeit ein Sondergebiet „Freizeiteinrichtungen“ mit der Zweckbestimmung Tennis, Squash, Kegeln, Minigolf, Kinderspielplatz, Parken und Bowling vor. Diese Festsetzung schränkt die baulichen Nutzungsmöglichkeiten erheblich ein. Hinzu kommt das sehr enge und baulich ungünstig geschnittene Baufenster auf dem Grundstück Flst. Nr. 146/16.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans soll demnach erreicht werden, dass auch gewerbliche Bauvorhaben im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 146/16 zulässig sind und ein gewisser Spielraum bei der Baugestaltung verbleibt.

4.3 Schutzgebiete

Hochwasser

Für den Aufhebungsbereich besteht laut der derzeit rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarte eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}). Das bedeutet, dass das Gebiet in seltenen Fällen durch Hochwasser betroffen sein kann.

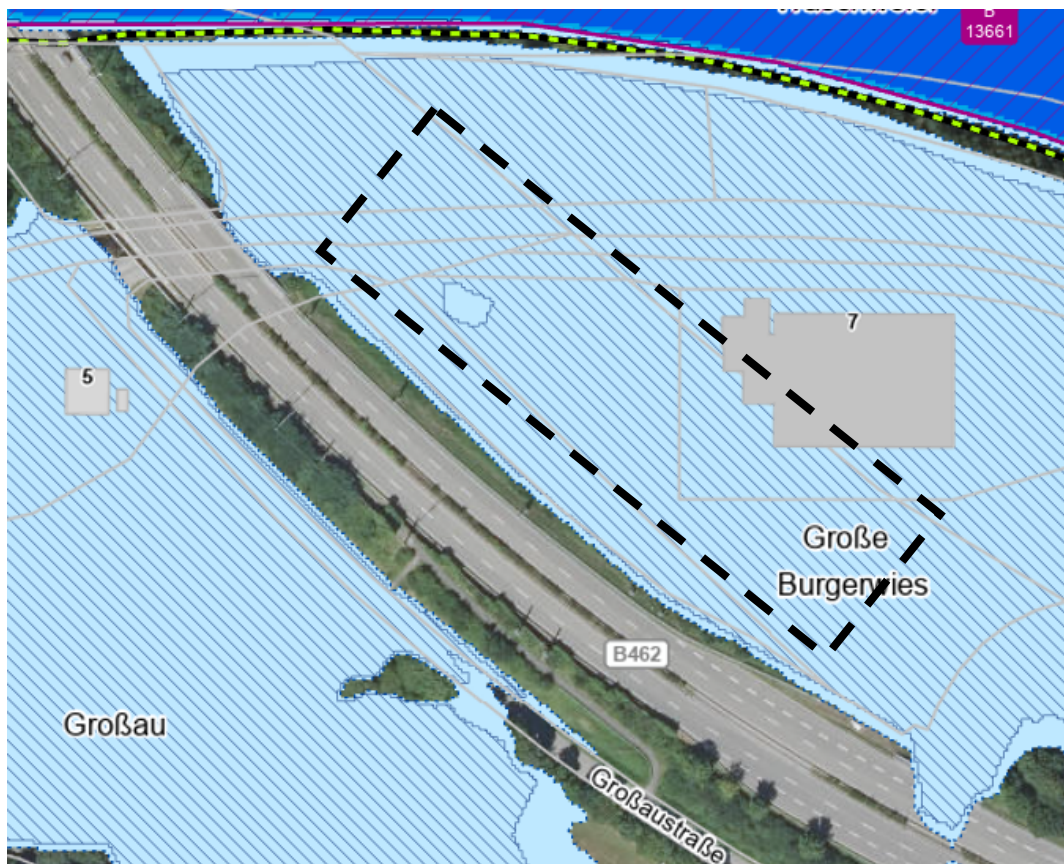


Abbildung 7: Hochwassergefahrenkarte (HQ_{extrem}), Quelle: LUBW (2026, ohne Maßstab)

Im Rahmen eines HQ_{extrem} kann dabei mit Überflutungstiefen von bis zu 200 cm gerechnet werden.

Die Fläche ist gleichzeitig als geschützter Bereich bei einem HQ_{100} dargestellt.

Streuobstbestand

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs der Aufhebung befinden sich mehrere Streuobstbäume. Dieser Streuobstbestand bleibt unangetastet, sodass dieser vollständig erhalten bleibt. Durch dauerhafte Pflegemaßnahmen kann der Streuobstbestand gesichert werden.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Aufhebung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei ist keine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Dennoch wurde zur Vollständigkeit eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung beauftragt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Aufhebung des Bebauungsplans nicht auf die Belange des Arten- und Naturschutzes auswirken wird und keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Begehung im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab zwar Hinweise auf ein relevantes Vorkommen von Fledermäusen. Das geplante Vorhaben beeinträchtigt dabei jedoch keine essenziellen Habitatstrukturen, sodass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können.

Bei den Vogelarten sind keine Vorkommen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Außerdem kann das vorhabensbedingte Töten von Individuen ausgeschlossen werden, da es im geplanten Eingriffsbereich keine Sträucher oder Bäume gibt sowie auf der bestehenden Fettwiese keine bodenbrütenden Arten zu erwarten sind.

In den umliegenden Streuobstbestand wird nicht eingegriffen, sodass dieser vollständig erhalten bleibt.

Mögliche Maßnahmenvorschläge bei Durchführung des Bauvorhabens können sein:

- Obstbäume westlich und südwestlich des geplanten Vorhabens sind durch einen Zaun vor bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu schützen.
- Bei der Geländebegehung wurde ein Bestand des Japanischer Flügelknöterich (*Fallopia japonica*) im Nordwesten des Grundstücks Flst. Nr. 146/16 festgestellt. Zur Vermeidung einer weiteren Ausbreitung dieser invasiven Art ist im Zuge der Baumaßnahme der Bestand auszuheben und das anfallende Pflanz- und Bodenmaterial fachgerecht zu entsorgen. Ein Versetzen oder Wiedereinbau darf nicht erfolgen, da die Pflanze auch aus Bruchstücken neu austreibt und Dominanzbestände bildet.

6. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum – 1. Änderung, östlicher Teil“ wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben.

1. Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB und der Veröffentlichung (Offenlage) des Entwurfes der Aufhebungssatzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 27.07.2026
2. Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses am 30.07.2026
3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Einstellen ins Internet auf der Homepage der Stadt Kuppenheim sowie Auslegung im Foyer des Rathauses Kuppenheim, Friedensplatz, 76456 Kuppenheim im Zeitraum vom 31.07.2026 bis 04.09.2026
4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.07.2026 und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen am 04.09.2026.
5. Abwägung und Beschluss der Aufhebungssatzung in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Kuppenheim am 28.09.2026
6. Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufhebung des Bebauungsplans und Rechtskraft der Aufhebungssatzung am 28.09.2026

Kuppenheim, den _____

Karsten Mußler
Bürgermeister