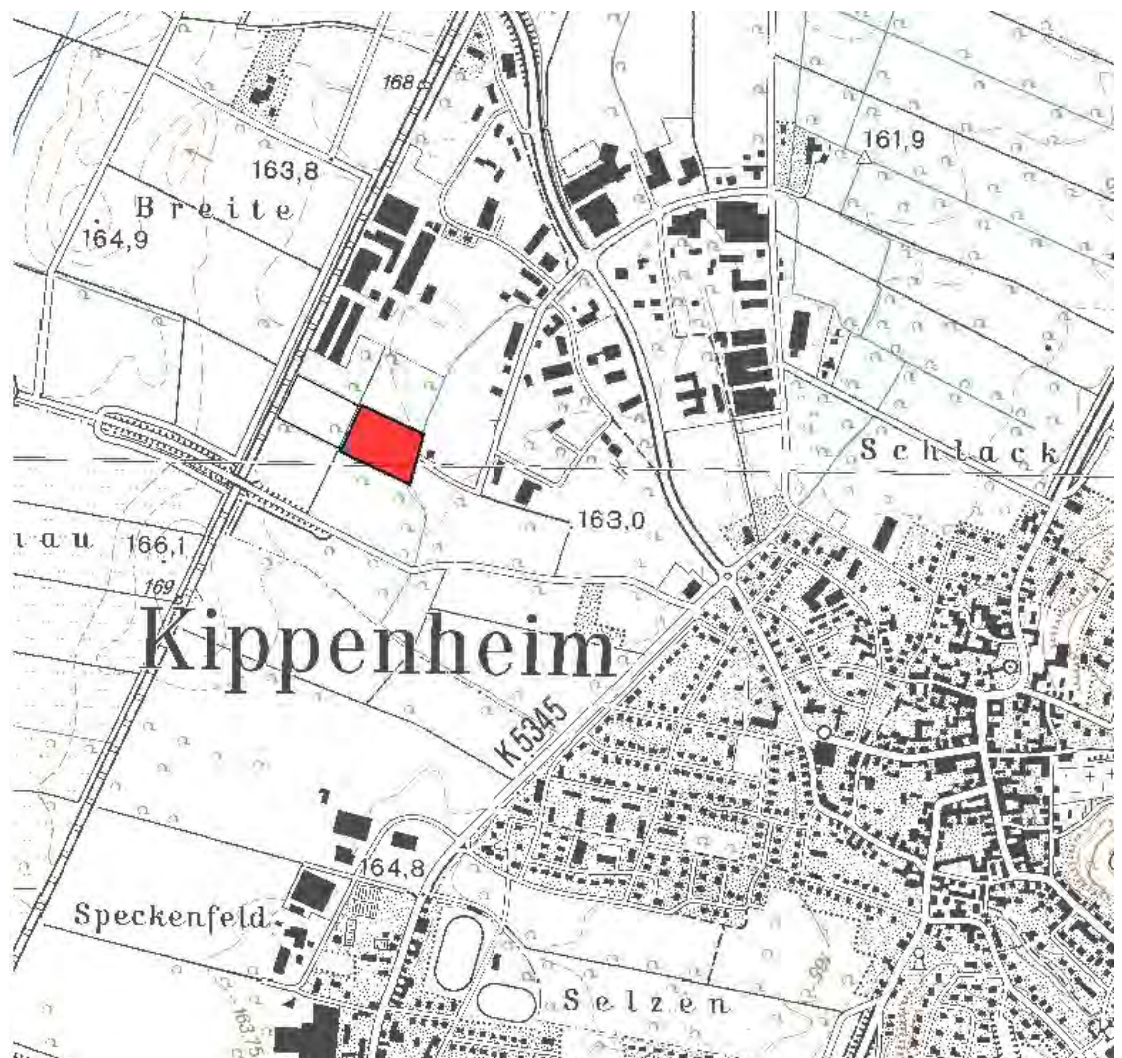


GEMEINDE KIPPENHEIM



BEBAUUNGSPLAN STOLLENMATTE / MATTENLOCH / KEHNERFELD 7.ÄNDERUNG



Satzung

Bebauungsplan „STOLLENMATTE / MATTENLOCH / KEHNERFELD“ 7. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg i.V.m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kippenheim am 14.11.2011 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan STOLLENMATTE / MATTENLOCH / KEHNERFELD" 7. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus der Darstellung im Bebauungsplan nach § 2.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus folgenden Teilen:

- Bebauungsplan – zeichnerischer Teil vom 14.11.2011
- Planungsrechtliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften vom 14.11.2011.

Beigefügt sind:

- Begründung vom 14.11.2011.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 14.11.2011 zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Früheres Ortsrecht, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften widerspricht, wird gleichzeitig aufgehoben.

Kippenheim, den 15.11.2011

Matthias Gutbrod
Bürgermeister



Der Bebauungsplan wurde am 17.11.2011 rechtsverbindlich.

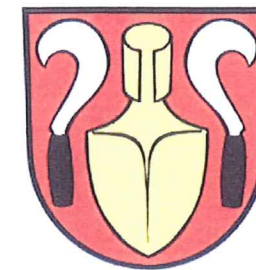


GEMEINDE KIPPENHEIM
BEBAUUNGSPLAN
STOLLENMATTE /
MATTENLOCH /
KEHNERFELD
7. Änderung und Teilaufhebung

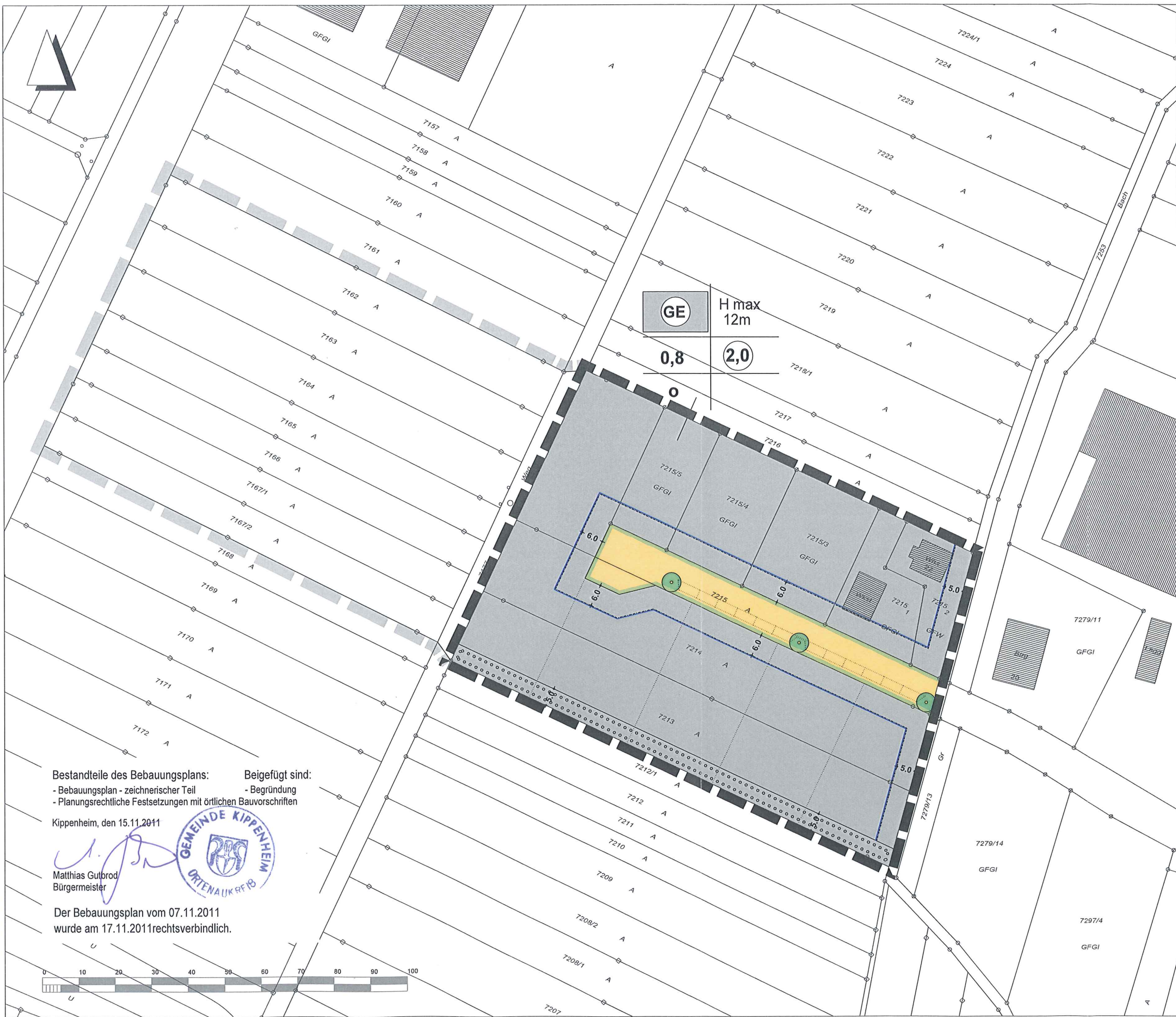
Übersichtslageplan
M 1/2500 (DIN A3)



-  ÄNDERUNG
-  AUFHEBUNG



GEMEINDE KIPPENHEIM
BEBAUUNGSPLAN
STOLLENMATTE /
MATTENLOCH /
KEHNERFELD
 7. Änderung und Teilaufhebung
 zeichnerischer Teil
 M 1/1000
 vom 14.11.2011



NUTZUNGSSCHABLONE

GE	H max 12m	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAX. HÖHE BAULICHER ANLAGEN
0,8	2,0	GRUND- FLÄCHENZAHL	GESCHOSS- FLÄCHENZAHL
o		BAUWEISE	

PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
- GEWERBEGEBIET
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN BAUGRENZEN
- OFFENE BAUWEISE
- VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN

SONSTIGES:

- GRENZE DER TEILAUFHEBUNG BEBAUUNGSPLAN "STOLLENMATTE/ MATTENLOCH / KEHNERFELD 5. ÄNDERUNG"

Bestandteile des Bebauungsplans:
 - Bebauungsplan - zeichnerischer Teil
 - Planungsrechtliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften

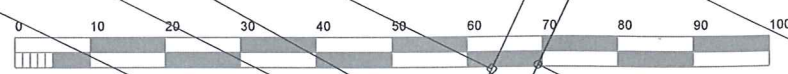
Beigefügt sind:
 - Begründung

Kippenheim, den 15.11.2011

Matthias Gutbrod
 Matthias Gutbrod
 Bürgermeister



Der Bebauungsplan vom 07.11.2011
 wurde am 17.11.2011 rechtsverbindlich.





Bebauungsplan STOLLENMATTE / KEHNERFELD / MATTENLOCH 7. Änderung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetz vom 31. Juli 2009
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 8. August 1995, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. November 2009
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22. Dezember 2008

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

1. Abgrenzungen (§ 9 (7) BauGB)

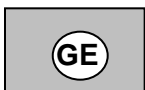


- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

- 2.1 Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
Innerhalb der Gewerbegebiete sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig.

- 2.2 Ausnahmsweise können gem. § 8 (3) Nr. 1 i. V. mit § 1 (5) BauNVO zugelassen werden
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche, und Baumasse untergeordnet sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.



- 2.3 Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 i. V. mit § 1 (6) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplan und damit nicht zulässig.



3. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

- 3.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.
- 3.3 Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten der eigenen Leistung und ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

- 0,8 4.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO als Höchstgrenze
- 2,0 4.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO als Höchstgrenze
- 4.3 Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist auf drei festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



- 5.1 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze gem. § 23 (1 und 3) BauNVO

6. Höhenlage der Gebäude gem. §§ 16,18 BauNVO

- 6.1 Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß-Rohboden) beträgt bei Betriebsgebäuden max. 0,8 m.
Die Sockelhöhe ist bezogen auf Gebäudemitte und Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.
- 6.2 Für Wohngebäude kann die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß-Rohboden) max. 1.2 m betragen.
Die Sockelhöhe ist bezogen auf Gebäudemitte und Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.



7. Höhe baulicher Anlagen

**H max
12 m**

Die Obergrenze der Gebäudehöhe (H max) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt und beträgt 12 m.

Die Gebäudehöhe wird von der Oberkante Erdgeschoss- Rohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. bis zum oberen Anschluss der Wand (bei Flachdächern) gemessen.

8. Garagen

8.1 Einzel- und Sammelgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. Bauweise

○ 9.1 Im zeichnerischen Teil ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

10. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und Hecken (Grünordnerische Festsetzungen)

10.1 Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Bäume und der Gehölzriegel nördlich der Grundstücke 7331-7338 sind auf Dauer zu erhalten und zu sichern. Ebenso ist der sich westlich anschließende Teil des Gehölzbestands (außerhalb des Erweiterungsgebiets Unterrittpfad) zu sichern. Der zu erhaltende Gehölzbestand ist vor Baubeginn durch geeignete Schutzmaßnahmen (vgl. DIN 18920) zu sichern. Bei Ausfall der Gehölze ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Pflanzgebote



10.2 An der Erschließungsstraße sind gemäß zeichnerischer Darstellung großkronige Einzelbäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und ggfls. zu ersetzen. Die Größe der Baumscheiben soll ein Maß von 2.0 x 2.5 m nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind offen auszubilden und zu bepflanzen.

Gehölze: Fraxinix excelsior - Esche

10.3 Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.; unten aufgeführte Bäume für Stell- und Parkflächen sowie Pflanzungen



zur Einbindung des Gebiets nach Süden auf den Privatgrundstücken werden angerechnet. Stell- und Parkplätze sind mit je einem hochstämmigen, einheimischen Laubbaum je 5 Stell- oder Parkplätze zu überstellen. Für eine ausreichende Baumscheibe (min. 2x2m) sowie Belüftung und Bewässerung muss gesorgt werden. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechen Ersatz zu leisten.

Pflanzenauswahl vgl. Liste im Anhang.

- 10.4 Das auf den Dächern der baulichen Anlage anfallende Regenwasser ist möglichst dem aufgeweiteten Neugraben zuzuleiten. Hierzu sind auf den unbebauten Teilen der privaten Grundstücksflächen vorzugsweise offene Gräben anzulegen. Die Einleitung des Dachwassers in den Regenwasserkanal kann zugelassen werden, soweit keine direkte Anschlussmöglichkeit an die Versickerungsfläche hergestellt werden kann.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 11.1 Das Ufer des Neugrabens ist gleichmäßig auf zu weiten und abzuflachen. Innerhalb eines insgesamt 10m breiten Streifens ist das Ufer beidseitig aufgelockert mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Bereich zwischen Graben und Gehölzen ist als Magerwiese anzulegen. Mahd max. 2x/Jahr. Düngung ist unzulässig.



Der Aufweitung, die auch zur Aufnahme des zusätzlich anfallenden Dachflächenwassers der Gebäude dient, ist eine Berechnung der erforderlichen Abflußkapazität des Grabens zugrunde zu legen.

Pflanzenauswahl vgl. Liste im Anhang.

- 11.2 Der Südrand des Gebiets ist gemäß Planeintrag mit einer 2-reihigen Pflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern einzubinden

Pflanzenauswahl vgl. Liste im Anhang.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBI i.V.m. § 9 (4) BauGB

12 Dächer

- 12.1 Es sind Flachdächer (FD) und geneigte Dächer (D) zulässig.

- 12.2 Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Nicht betroffen hiervon sind Wintergärten und Überdachungen unter 20 m². Der Aufbau der Begrünung sollte 15 cm betragen - die Pflanzenauswahl hat unter Berücksichtigung des Substrats und der örtlichen Standortbedingungen zu erfolgen (heimische Gräser, Wildkräuter und bodendeckende Gewächse). Ökologisch gleichwertige Dachaufbauten (z.B.



Anlagen zur Solarenergienutzung) sind im Rahmen dieser Flächen zugelassen.

- 12.3 Die Dachneigungen betragen bei geneigten Dächern:
Büro-, Verwaltungsgebäude: max. 49°
Fertigungsgebäude: max. 25 °
Von diesen Festsetzungen sind Sonderformen bei Fertigungsgebäuden, wie Sheddächer, verglaste Prismendächer, Halbschalen und Pultdächerkombinationen ausgenommen.
- 13 Fassaden- und Gebäudegestaltung**
- 13.1 Fassaden mit mehr als 30 m Länge sind durch Vor- und Zurücksetzen von Gebäudeteilen, durch vorgesetzte konstruktive Architekturelemente oder Rankgerüste in der Längsentwicklung zu gliedern.
- 14 Werbeanlagen**
- 14.1 Werbeanlagen sind so auszubilden und zu gestalten, daß sie sich nach Form, Größe und Farbe dem Gebäude und seiner Umgebung anpassen.
- 14.2 Werbeanlagen dürfen die Fassadenhöhe nicht überragen.
- 14.3 Unzulässig sind
- Lichtwerbung in grellen Farben
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- 15 Grundstücksgestaltung**
- 15.1 Die privaten Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen sind zu gestalten als
- Grünflächen, landschaftgärtnerisch angelegt und bepflanzt (s. Pflanzgebot nach Nr. 10 diese Bebauungsvorschriften)
 - Aufstellfläche für PKWs ist in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig.
- 15.2 Die Flächen von Betriebshöfen sind, soweit es sich nicht um Fahrspuren oder Aufstellflächen handelt, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.



Die Freiflächennutzung und -gestaltung ist in einem besonderen Plan zum Bauantrag darzustellen.

- 15.3 In Bereichen, in denen eine Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag nicht auszuschließen ist, sind Stellplatz- und Lagerflächen nicht zulässig.

16 EINFRIEDIGUNGEN

- 16.1 Einfriedigungen (h max. 2.0m) entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig, z.B.

- Metallgeflecht
- Heckenbepflanzung mit eingelegtem Metallgeflecht
- Heckenbepflanzung

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.

17 Elektrische Anlagen

Das Niederspannungsnetz - Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

18 Hinweise

- 18.1 Abfallbeseitigung und Auffüllungen

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit:

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial) oder
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen ausgeführt werden.

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigenen Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.

Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen



18.2 Umweltschutz

Um einer Verringerung der Regenwasserabflußspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Bebauungsgebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zur Entlastung der Vorfluter wird die Versickerung von Regenwasser in die entsprechend angelegten Teiche auf den privaten Grundstücken empfohlen.

18.3 Wasser- und Bodenschutz

Für das Plangebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg nachfolgende Grundwasserstände ermittelt:

Niedrigster Grundwasserstand	157,95 m +NN
Mittlerer Grundwasserstand	159,20 m + NN
Höchster Grundwasserstand	161,03 m + NN

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen – wie z.B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung erforderlich.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

18.4 Bauschutzbereich für den Flugverkehr, § 12 Luftverkehrsgesetz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Sonderflughafens Lahr. Bei Einhaltung der vorgesehenen Höhe der baulichen Anlagen von 12 m werden Belange der Flugsicherheit nicht berührt.

Sollten während der Bauphase Kräne eingesetzt werden, die die Masthöhe von 45 m überschreiten, ist eine Krangenehmigung durch die Luftfahrtbehörden erforderlich.



18.5 Archäologische Bodenfunde

Da im Plangebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsmaßnahmen sowie allen weiteren Erschließungs- und Aushubarbeiten frühzeitig dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per e-mail: referat26 @ rpf.bwl. de)** schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Kochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggfls. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.



Anhang: Liste zur Pflanzenauswahl

Bäume

Acerplatanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
Juglans regia (Walnuß)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix alba (Silberweide)
Tilia cordata (Winterlinde)

Heister und Sträucher

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xytosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa multilora (Vielblütige Rose)
Rosa rugosa (Apfelrose)
Salix caprea (Salweide)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)



Bebauungsplan STOLLENMATTE / KEHNERFELD / MATTENLOCH 7. Änderung und Teilaufhebung

Begründung:

1. Allgemeines

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Planunterlage.

Die 7. Änderung des Bebauungsplan STOLLENMATTE / KEHNERFELD / MATTENLOCH umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 7213, 7214, 7215, 7215/1, 7215/2, 7215/3, 7215/4 und 7215/5. Insgesamt weist der Geltungsbereich der Änderung eine Größe von ca. 1,09 ha auf.

Gleichzeitig wird der Bebauungsplan in der Fassung der der 5. Änderung, rechtsverbindlich seit 25.06.1999, im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 7162, 7163, 7164, 7165, 7166, 7167/1, 7167/2 und Teilflächen des Flst. Nr. 7177 aufgehoben. Insgesamt weist der Bereich der Aufhebung eine Größe von ca. 1,03 ha auf.

Anlass der Planaufstellung

Das Gebiet STOLLENMATTE / KEHNERFELD / MATTENLOCH wurde seit den 1972er Jahren als Gewerbegebiet der Gemeinde Kippenheim stufenweise entwickelt und bedarfsweise in Abschnitten erschlossen. Zur Deckung der aktuellen Nachfrage nach kleinparzellierten Gewerbeflächen soll der südwestliche Randbereich des Gebiets mit Ausbau der westlichen Frankenstraße als letzter Abschnitt erschlossen werden.

Der in Planaufstellung befindliche Ausbau der Rheintalbahn greift in die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen ein, der Abschluss des Planverfahrens ist derzeit nicht absehbar. Um die endgültige Fertigstellung der Erschließungsanlage nicht zu verzögern, wird die Gewerbegebietsausweisung bis zum Wirtschaftsweg Flst. Nr. 7177 zurückgenommen.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die zwischen der Bahntrasse und dem Wirtschaftsweg Flst. Nr. 7177 liegenden Flächen des in der 5. Änderung des Bebauungsplan rechtsverbindlich ausgewiesenen Gewerbegebiets aufgehoben und die Erschließung im verbleibenden Gewerbegebiet angepasst.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der 6. Änderung des Bebauungsplan übernommen. Ziel und Zweck der Planung ist es, mit dem Ausschluss unerwünschter Nutzungen den gewerblichen Charakter als Standort für nicht wesentlich störende Betriebe vorrangig des verarbeitenden und produzierenden Gewerbes und des Handwerks zu schützen und vorsorglich einem schleichenden Qualitätsverlust (Trading-down-Effekt) entgegenzuwirken.

Es ist die Zielsetzung der Gemeinde, im zentralen Gewerbegebiet der Gemeinde im Rahmen der Eigenentwicklung eine vielfältige Gewerbebestruktur mit wenig einschränkenden Festset-



zungen und damit auch Handel zu ermöglichen, soweit er die Nahversorgungsfunktion der Ortsmitte Kippenheims nicht beeinträchtigt und raumordnerisch verträglich ist.

Umfang und Inhalt der Planung

Mit der 7. Änderung der Bauungsplans erfolgt eine Anpassung der Erschließungsanlage und der überbaubaren Grundstücksflächen an die verkleinerte Gewerbegebietsausweisung. Als Abschluss der Frankenstraße ist ein Wendehammer mit Wendemöglichkeit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug vorgesehen (Planung: Ing. Büro Mutter, Karlsruhe).

Die übrigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus der rechtsverbindlichen Fassung der 5. Änderung übertragen bzw. entsprechend der 6. Änderung des Bauungsplans angepasst. Die aufgehobene Teilflächen zwischen Bahn und dem Wirtschaftsweg werden in den nicht überplanten Innenbereich überführt.

Die mit der 6. Änderung des Bauungsplans vorgenommene Zielsetzung, im gesamten Gewerbegebiet eine einheitliche Nutzungsart festzulegen, wird in die 7. Änderung übernommen. Dabei wird festgelegt, dass die gemäß § 8 (3) Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bauungsplans und damit nicht zulässig sind.

Der Ausschluss umfasst insbesondere auch Dienstleistungsangebote zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse wie Pärchentreffs (Swingerclubs), Saunabetriebe, Massagesalons, Sexshows und -kinos sowie die Aufstellung von Geldspielgeräten.

Die Festsetzung dient dem Schutz des Gebietscharakters und der vorsorglichen Abwehr unerwünschter Nutzungen. Weitergehende Regelungen oder eine Neuaufstellung des Bauungsplans sind aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Dabei wurde auch erwogen, Festsetzungen zur Regulierung von Einzelhandel aufzunehmen.

Im bestehenden Gewerbegebiet ist Einzelhandel derzeit nicht eingeschränkt, einige - nicht großflächige- Einzelhandelseinrichtungen sind bereits ansässig. Ein gültiges Märktekonzept liegt für Kippenheim nicht vor. Im Gewerbegebiet sind weder aktuell noch in jüngster Vergangenheit Ansiedlungsvorhaben für großflächige und/oder zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe oder Einzelhandelsagglomerationen bekannt und werden aufgrund der städtebaulichen Struktur in einer verkehrlichen Randlage mit einer im wesentlichen abgeschlossenen baulichen Entwicklung und verfestigten Eigentums- und Grundstücksverhältnissen auch nicht erwartet.

Es ist Ziel der Planung, den gewerblichen Charakter als Standort für nicht wesentlich störende Betriebe vorrangig des verarbeitenden und produzierenden Gewerbes und des Handwerks zu schützen und flexibel weiterzuentwickeln. Es sind derzeit keine Tendenzen erkennbar, die auf eine Entwicklung zu einem - zentren und nicht-zentrenrelevanten- Einzelhandelsstandort oder auf die Entstehung raumordnerisch unzulässiger Agglomerationen hinweisen. Ein genereller Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen würde die Eigenentwicklung der Gemeinde und die ansässigen Einrichtungen unangemessen beeinträchtigen und vor dem Hintergrund des im Handelsbereich stattfindenden Strukturwandels -Stichwort Internethandel- auch unvorhersehbare Entwicklungsfreiräume beschränken.

Das Nahversorgungsangebot im Ortskern wird durch einen geplanten Discounter in der Ortsrandlage und einen vorhandenen Vollsortimenter in der Nachbarschaft ergänzt, der Strukturwandel in der Lebensmittelnaheversorgung scheint damit vor Ort vollzogen. Eine weitergehende Reglementierung - etwa durch den Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen- ist in Kippenheim nicht angezeigt und birgt auch die Gefahr von Fehlsteuerungen. Mit dem Projekt "Lebensqualität durch Nähe" begeht die Gemeinde neue Wege zur Stärkung des örtlichen Nahversorgungsangebots anstelle reglementierender Steuerungen über ein Märkte- oder Nahversorgungs-konzept.



Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr- Kippenheim von 1998 ist der überplante Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es ist Zielsetzung der Gemeinde, bei der Fortschreibung der Flächennutzungsplanung die durch die Aufhebung entfallenen Gewerbeflächen aufzuheben und durch eine flächengleiche Ausweisung an geeigneter Stelle zu ersetzen.

Auswirkung der Planung

Die Flächen des Plangebiets sind bereits städtebaulich entwickelt. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes wurden mit der 5. Änderung des Bebauungsplans abschließend behandelt, insbesondere auch hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Mit der Fortschreibung des Bauleitplans sind keine erheblichen Veränderungen der im Vorverfahren umfassend dargestellten Umweltauswirkungen erkennbar, die eine Anpassung des Umweltberichts erforderlich machen.

Sämtliche zur Erschließung und zur Grundstücksordnung benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde; bodenordnende Maßnahmen i.S. § 45 ff BauGB sind nicht vorgesehen.

Es ist nicht absehbar, dass sich im Gewerbegebiet eine Einzelhandelsagglomeration entwickelt, die zu einem Verstoß gegenüber den regionalplanerischen Planzielen (Konzentrationsgebot + Einzelhandelsagglomeration) führen würde. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen unerwünschte städtebauliche Auswirkungen auch auf benachbarte Ortslagen zu erwarten sind, sind mit der Festsetzung als Gewerbegebiet nach der Baunutzungsverordnung 1993 i. V. mit §11 (3) BauNVO ausgeschlossen. Mit der Teilfortschreibung "Einzelhandelsgroßprojekte" des Regionalplans 1995 werden Einzelhandelsagglomerationen regionalplanerisch definiert und den Einzelhandelsgroßprojekten gleichgestellt. In Kippenheim ist es ausreichend, als Maßstab für den Eintritt unerwünschter städtebaulicher Auswirkungen die nach ständiger Rechtsprechung gültigen Verkaufsflächenobergrenzen zugrunde zu legen (Regelvermutung) und unerwünschte Entwicklungen im Einzelfall zu überprüfen.

Städtebauliche Daten:

Aufhebungsbereich:	1,03 ha
Änderungsbereich:	1.09 ha, davon
- Gewerbegebiet	0.98 ha
- öffentl. Verkehrsfläche	0.11 ha





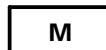
GEMEINDE KIPPENHEIM
BEBAUUNGSPLAN
STOLLENMATTE /
MATTENLOCH /
KEHNERFELD
6. ÄNDERUNG
+ 7. ÄNDERUNG

BESTANDSNUTZUNG

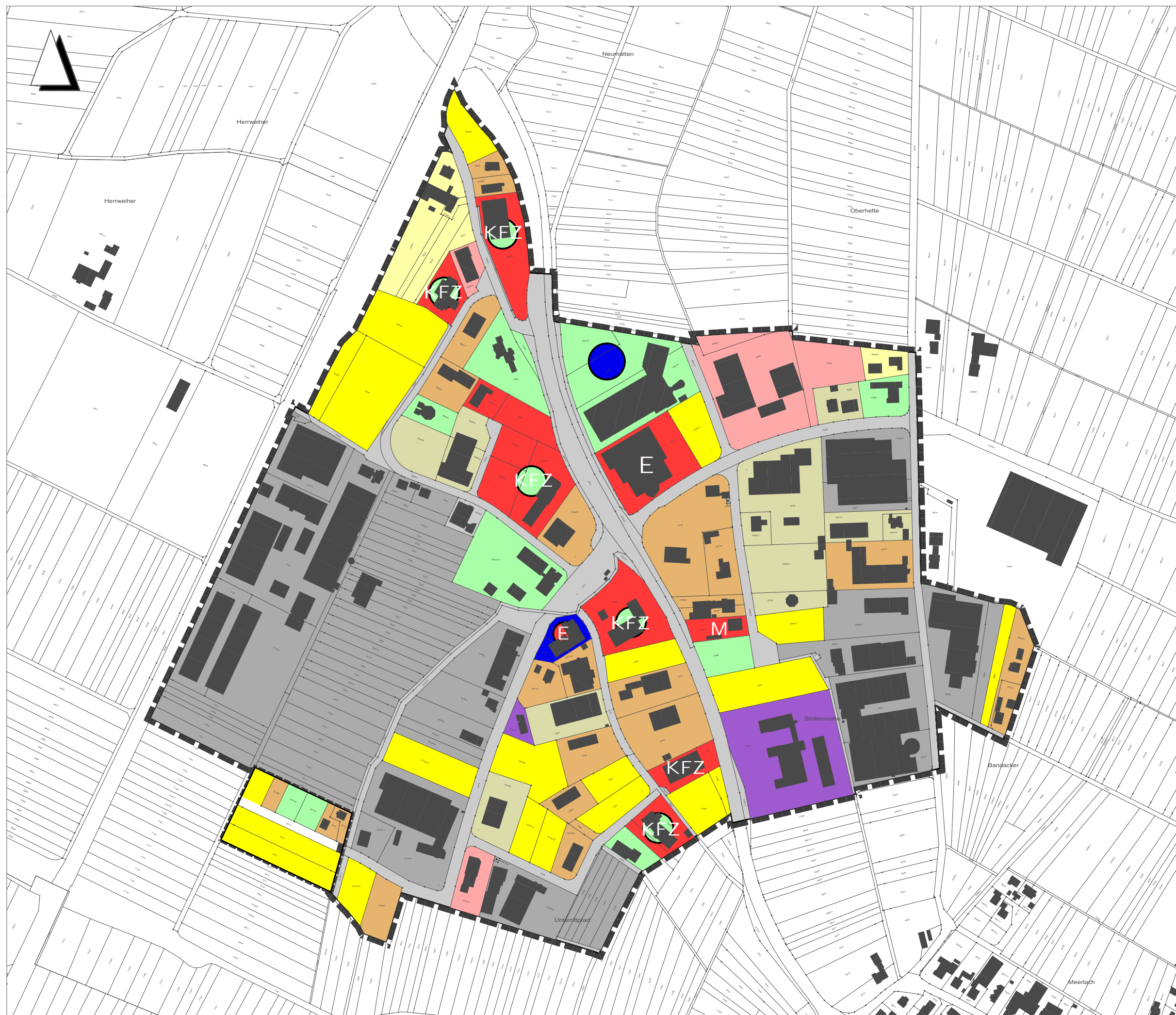
GEWERBESTRUKTUR

-  EINZELHANDEL
-  GROSSHANDEL
-  HANDWERK
-  DIENSTLEISTUNG
-  KIRCHE / KULTUR
-  GASTRONOMIE
-  VERARB. GEWERBE
-  PRODUZ. GEWERBE
-  UNBEBAUT/
LEERSTAND

EINZELHANDELSORTIMENTE

-  EINRICHTUNG/MÖBEL/
ANTIQUITÄTEN
-  KFZ
-  METALL

M 1/4000 ORIGINALGRÖSSE DIN A3
14.11.2011



ANHANG

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten- Kurzfassung	Stellungnahme
1	Reg. Präs. Freiburg Ref.21- Raumord- nung	In den Begründungstexten zur 6. und 7. Änderung des Bebauungsplanes Stollenmatte/Kehnerfeld/Mattenloch sollte dargelegt werden, aus welchen Gründen die Gemeinde Kippenheim auf die gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch erforderliche Umweltpfung und den gemäß § 2a BauGB zu erstellenden Umweltbericht verzichten kann.	Die Flächen des Plangebiets sind bereits städtebaulich entwickelt. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes wurden mit der 5. Änderung des Bebauungsplans abschließend behandelt, insbesondere auch hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Mit der Fortschreibung der Bauleitpläne (Nutzungsbeschränkung und Teilaufhebung) sind keine erheblichen Veränderungen der im Vorverfahren umfassend dargestellten Umweltauswirkungen erkennbar, die einer Anpassung des Umweltberichts erforderlich machen.
		Die in der Gemeinderatsvorlage zur Beschlussfassung der Offenlage dargelegten Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung geben die Meinung des Verfassers wieder und entsprechen nicht den Anforderungen des Einzelhandelserlasses für Baden-Württemberg. Sie widersprechen auch den Vorgaben der Teilfortschreibung "Einzelhandelsgroßprojekte" des Regionalplans Südlicher Oberrhein, die als Ziele der Raumordnung auch für die Gemeinde Kippenheim bindend sind und - entgegen den Ausführungen im Begründungstext und in der Beschlussempfehlung- nicht der kommunalen Abwägung unterliegen. Wir erachten eine Überarbeitung des Begründungstextes und eine Behandlung der im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen in der Abwägung auf der Grundlage der für die Gemeinde Kippenheim verbindlichen rechtlichen Rahmenbedingungen für erforderlich. Wir möchten darauf hinweisen, dass eine fehlerhafte Abwägung zur Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit eines Bebauungsplanes führen kann. Weiterhin empfehlen wir innerhalb des Bebauungsplangebietes nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuschließen. Ergänzend verweisen wir hierzu auf die Ausführungen der Industrie- und Handelskammer zum Thema "Einzelhandel" in ihrer Stellungnahme vom 12.10.2011.	Der Gemeinerat Kippenheim hat in seiner Sitzung vom 5. September 2011 die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange zur Einzelhandelsentwicklung, zum Einzelhandelserlass und zur Teilfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Regionalplans Südlicher Oberrhein ausführlich erörtert und mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde abgewogen. Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten kann in der Fortschreibung der Bauleitplanung kein Widerspruch zum Einzelhandelserlass, zu den regionalplanerischen Zielsetzungen oder ein Verstoß gegen verbindliche rechtliche Rahmenbedingungen erkannt werden. Zur erneuten vertiefenden Erörterung sind die aktuellen örtlichen Verhältnisse aufgenommen und im Anhang zur Begründung dargestellt: - Der Plan Verkehr zeigt die Lage des Gewerbegebiets im örtlichen Verkehrsnetz entlang der Rheintalbahn und abseits der Hauptverkehrsstraße B 3 - Der Plan Bestandsnutzungen stellt die vorhandenen Nutzungen parzellenscharf nach der Gewerbestruktur mit Ergänzung der Einzelhandels assortimente dar. Der Gemeinderat sich in der Einschätzung bestätigt, dass die Kippenheimer Gegebenheiten keinen Einzelhandelsagglomerationen erlauben und keine unerwünschte städtebaulichen Auswirkungen auf die benachbarten Ortslage zu erwarten sind -

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten- Kurzfassung	Stellungnahme
			entsprechende Bedenken wurden i.ü. von den im Verfahren beteiligten Nachbargemeinden nicht geltend gemacht. Die Abwägung zum Offenlagebeschluss wird bestätigt.
2	Reg.Präs. Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Anlässlich der Offenlage des o.g. Planungsvorhabens verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511//11-04885 v. 08.07.11) zur Planung. Die dortigen Ausführungen gelten sinngemäß auch für die modifizierte Planung.	Die Anregungen wurden bereits berücksichtigt.
3	Reg. Präs. Freiburg Ref. 26-Denkmalpflege	Gegen die vorliegende Planfassung bestehen von Seiten der Denkmalpflege keine Bedenken.	/..
4	Vermögen + Bau BW	Interessen des Landes BW (Liegenschaftsverwaltung) werden durch das Planverfahren nicht berührt...	/..
5	Telekom	Die Stellungnahme v 13.07.11 gilt unverändert weiter.	/..
6	Badenova	Keine Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, keine Bedenken und Anregungen	/..
7	Kabel BW	In Ihrem Ausbaugebiet ist von der Kabel BW kein Breitbandkabelnetz vorhanden, eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.	/..
8	Stadt Lahr Abt. Bauordnung	Nach dem derzeitigen Kenntnisstand bestehen gegen den Bebauungsplan seitens der Abt. Bauordnung keine Bedenken.	/..
9	LRA Ortenau Baurechtsamt	Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Gem. §10(2) BauGB ist daher eine Genehmigung der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.	/..
		§1 der Satzung sollte wie folgt formuliert werden: Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. In §2 der Satzung sollte am zweiten Spiegelstrich differenziert werden zwischen dem neuen planungsrechtlichen Teil und den örtlichen Bauvorschriften, die aus dem früheren BP weiter gelten.	Die Formulierung wird übernommen.
10	LRA Ortenau Amt für Wasser-	Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung	Wird zur Kenntnis genommen.

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten- Kurzfassung	Stellungnahme
		<p>weiterer Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen u. a. für Kompensationsmaßnahmen in der Gesamtregion dringend zu vermeiden ist. Dies gilt vor allem für Flächen, die in der digitalen Flurbilanz der Vorrangflur Stufe I und II zugewiesen sind.</p> <p>Im Rheintal sind insbesondere in den letzten Jahrzehnten rund die Hälfte der Flächen verloren gegangen, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen u. a. für Bauvorhaben, Ausweisung von Schutzgebieten und Kompensationsmaßnahmen zu nennen. Trotz dieser anhaltenden Entwicklung werden weiterhin vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen beplant und verbraucht. Bereits durch die Entstehung der Gewerbe- und Industriegebiete sind landwirtschaftliche Flächen hoher Qualität im großen Umfang verloren gegangen. Eine weitere und somit doppelte Flächeninanspruchnahme infolge einer Kompensation ist daher nicht zu vertreten. Die hochwertigen Standorte des Rheintals mit ihrer ebenen Lage, den guten Böden und bester Wasserversorgung sind der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten.</p> <p>Eine flächenhafte Extensivierung oder andere Formen der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, u. a. die Auferlegung einer Bewirtschaftung unter Auflagen, außerhalb der im Ortenaukreis zahlreich ausgewiesenen Naturschutz- und Natura 2000- Gebiete ist aus Sicht der hiesigen Familienbetriebe ebenfalls als Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu bewerten, da eine am Markt orientierte Bewirtschaftung in einem solchen Fall nicht mehr möglich ist.</p> <p>Sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes auf landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen, bitten wir Sie uns hierüber bereits in der Planungsphase zu informieren.</p>	
12	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	<p>1. Grundsätzliches und Umgang mit Vergnügungsstätten</p> <p>Auch weiterhin wird eine Neufassung des Bebauungsplans dringend empfohlen. Mit dieser Alternative würde für alle Beteiligten -gerade auch für ansiedlungswillige oder bereits an-</p>	<p>Im Zuge der Aufstellungs- und Offenlagebeschlüsse hat der Gemeinderat über den angemessenen und erforderlichen Regelungsumfang der Bauleitplanung beraten und über die Anregung zur Neufassung des Bebauungsplans diskutiert.</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten- Kurzfassung	Stellungnahme
		<p>sässige Unternehmen - hinsichtlich des zentralen Gewerbegebiets von Kippenheim Transparenz und aus unserer Sicht auch mehr Rechtssicherheit geschaffen. Das Beispiel auf S.1, letzter Absatz der Begründung zur 6. Änderung verdeutlicht die Problematik.</p> <p>Eine systematische Steuerung von Vergnügungsstätten wird befürwortet. Ein faktischer Gesamtausschluss in der Gemeinde Kippenheim ist jedoch abzulehnen und dürfte auch rechtlich nicht haltbar sein.</p> <p>Eine Abwägung hinsichtlich dieser beiden Aspekte wurde nicht vorgenommen, die Begründung immerhin zu Vergnügungsstätten ergänzt. Die in unserer Stellungnahme aufgeworfenen Fragen werden bislang nur zum Teil beantwortet.</p>	<p>Der Gemeinderat bekräftigt die nach Abwägung vorgenommene Entscheidung zugunsten einer Fortschreibung der Planung mit wenig einschränkenden Festsetzungen.</p> <p>Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die Steuerung von Vergnügungsstätten auf den räumlichen Geltungsbereich der Planung beschränkt. Eine weitergehende systematische Steuerung der Vergnügungsstätten im gesamten Gemeindegebiet scheint derzeit nicht erforderlich und wird mit der Planung werden bezweckt noch erreicht.</p>
		<p>2. Umgang mit Einzelhandel</p> <p>Wir begrüßen, dass die Gemeinde Kippenheim für ihr zentrales Gewerbegebiet das Ziel formuliert, "mit dem Ausschluss unerwünschter Nutzungen den gewerblichen Charakter als Standort für ... Betriebe vorrangig des verarbeitenden und produzierenden Gewerbes und des Handwerks zu schützen . . .". Handel solle weiter möglich bleiben, "soweit er die Nahversorgungsfunktion der Ortsmitte nicht beeinträchtigt und raumordnerisch verträglich sei".</p> <p>Wie bereits mehrfach ausgeführt, ist die Ortsmitte von Kippenheim in ihrer Funktion als eigentlicher zentraler Versorgungsbereich aus unserer Sicht schon durch die geplante periphere Discounteransiedlung gefährdet; mit der von uns befürchteten Schließung des TREFF3000 würden die wenigen, noch verbliebenen Geschäfte ebenfalls in ihrer Existenz gefährdet, eine positive Entwicklung durch Neuansiedlung von Einzelhandelsgeschäften oder Reaktivierung von Leerständen in der Ortsmitte massiv behindert bis unmöglich gemacht. Käme ein Markt (oder gar mehrere Märkte) im Gewerbegebiet hinzu, wäre "ganz Schicht". Ob Projekte wie "Lebensqualität durch Nähe" noch Wirkung zeigen könnten, muss bezweifelt werden.</p>	<p>Der Gemeinderat bekräftigt die Zielsetzung der Planung, den gewerblichen Charakter des Gewerbegebiets zu stärken, ohne den zentralen Nahversorgungsbereich der Ortsmitte zu schwächen oder überörtliche wirksame Einzelhandelsagglomerationen zu ermöglichen.</p> <p>Die Hinweise auf die mögliche Gefährdung des innerörtlichen Versorgungsbereichs und die möglichen Instrumente einer Sortimentssteuerung werden interessiert zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach der Analyse und Bewertung der Kippenheimer Verhältnisse sind die vorgesehenen Festsetzungen ohne sortimentsbezogene Regelungen des Einzelhandels angemessen und ausreichend, die städtebaulichen Zielsetzungen mit der angestrebten Eigenentwicklung des Gewerbegebiets umzusetzen.</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten- Kurzfassung	Stellungnahme
		<p>Auch der Handelsverband hat in seinen Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass Handel, wenn überhaupt, nur für nicht-innenstadtrelevante Sortimente zugelassen werden sollte.</p> <p>Ein aktuelles Urteil des OVG Rheinland-Pfalz (Urteil vom 01.06.2011- 8 A 10399111, Leitsätze wie anhängend) gibt nun Hinweise, wie kleinere Gemeinden zum Schutz ihres Ortszentrums auch ohne unbedingtes Muss zur vorherigen Erstellung eines aufwändigen Märktekonzeptes bestimmte Sortimentsbeschränkungen vornehmen können. Dies gilt auch hinsichtlich solcher Zielsetzungen einer Gemeinde, die sich auf die künftige Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches beziehen.</p> <p>Das in der Abwägung und Begründung von der Gemeinde vorgebrachte Argument einer "Gefahr von Fehlsteuerungen" durch den Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird weder begründet, noch ist es nachvollziehbar. Das Gegenteil ist der Fall: Mit dem dezentralen Raiffeisenmarkt und dem geplanten, ggf. benachbarten Discounter am Eingang zum Gewerbegebiet könnte eine nahe Ansiedlung weiterer Märkte für Investoren durchaus interessant werden. Ohne Vornahme eines Ausschlusses hätte die Gemeinde jedoch keine Möglichkeit, diese zu verhindern (Hinweis: Nahversorgungsrelevante Sortimente können über Festsetzungen ohne weiteres rechtssicher ausgeschlossen werden, da sie über den Einzelhandelserlass des Landes abschließend und unabhängig von den örtlichen Gegebenheiten definiert sind). Die in der Begründung dargestellte Tendenz, dass sich aktuell in den Bestandsgebieten des Gewerbegebietes "vermehrt Umnutzungen feststellen lassen", kann ebenfalls als Hinweis dienen, dass (auch) Bestandsimmobilien für Einzelhandelsbetriebe, die höhere (Boden-) Preise zahlen (können), durchaus interessant sein können (sei es zum Umbau oder Abriss und Neubau).</p> <p>Aus unserer Sicht ist daher jeder, auch kleinere Markt mit zentralen- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten in diesem peripheren Gewerbegebiet bereits fehl am Platze.</p>	

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten- Kurzfassung	Stellungnahme
		Wir appellieren nochmals an die Gemeinde Kippenheim, die rechtlichen Möglichkeiten für städtebaulich begründbare Ausschlüsse zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente auszuschöpfen, um den Schutz ihres eigentlichen zentralen Versorgungsbereichs - auch im Sinne einer anstrebenswerten künftigen Entwicklung -wirksam sicherstellen zu können. Einzelne Betriebe, die ggf. jetzt schon solche Sortimente im Gewerbegebiet vertreiben (unserer Kenntnis nach dürfte es sich nur um einen Betrieb handeln, der in Frage kommt), könnten durch einen planungs- rechtlichen (erweiterten) Bestandsschutz nach § 1 Abs.10 BauNVO gesichert werden.	
13	Handelsverband Südbaden e.V.	Ihre Stellungnahme zu unserer Stellungnahme vom 8.7.11 nehmen wir zur Kenntnis. Zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs bleiben wir aber bei den Aussagen zu unserer Stellungnahme.	Wird zur Kenntnis genommen, s.a. Stellungnahme zu Nr. 12
14	E-Werk Mittelbaden	keine Einwendungen	/..
15	Stadt Mahlberg	Gegen die Änderungen des Bebauungsplans werden keine Einwendungen erhoben.	/..