



Gemeinde Kippenheim – Bebauungsplan "Bandacker / Zubringerstraße Gewerbegebiet – B3" Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1. Darstellung des Verfahrens

Bei dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren handelt es sich um ein gängiges Planverfahren mit frühzeitiger Bürgerbeteiligung, Behördenbeteiligung (Träger öffentlicher Belange) und öffentlicher Auslegung. Die Verfahrensschritte und notwendigen Fristen wurden eingehalten. Die nach § 2 Abs. 4 bzw. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderliche förmliche Verpflichtung zur Umweltprüfung ist in Form des Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

Das Bauleitplanverfahren sieht die Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Gewerbefläche, Flächen für die Trasse der Verbindungsstraße Gewerbegebiet – B3 sowie Flächen für die zugehörigen notwendigen Ausgleichsflächen vor.

Gewerbefläche und Verbindungsstraße wurden in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim in den FNP aufgenommen. Die 3. Änderung des FNP ist seit dem 30.03.2006 rechtskräftig.

Zu Vermeidung von Konflikten aufgrund unterschiedlicher Interessenslagen (öffentliches Interesse für die Verbindungsstraße, private und indirekt öffentliche Interessen beim Gewerbegebiet) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bandacker / Verbindungsstraße Gewerbegebiet-B3" in zwei Teilbereiche untergliedert:

- Teilbereich Gewerbegebiet "Bandacker"
(Gewerbeflächen, Erschließungsflächen und direkt angrenzende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, Flächen zur Regenwasserrückhaltung)
- Teilbereich "Verbindungsstraße Gewerbegebiet – B3"
(Verbindungsstraße, landwirtschaftliche Wege und zugehörige naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen)

2. Ziele der Bebauungsplanaufstellung

2.1 Teilbereich Gewerbegebiet "Bandacker"

Ein wesentliches Ziel der Planung ist es, die Weiterentwicklung ortsansässiger Gewerbebetriebe zu sichern und damit Arbeitsplätze sowie Gewerbesteuererinnahmen für die Gemeinde zu sichern

2.2 Teilbereich "Verbindungsstraße Gewerbegebiet – B3"

Ziel ist es, durch die Verbindungsstraße Gewerbegebiet – B3 eine Entlastung des Ortskerns und eine Neuordnung der Verkehrsströme herbeizuführen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bandacker / Zubringerstraße Gewerbegebiet – B3“ auf der Gemarkung Kippenheim bereitet erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Schwerpunkte sind hierbei

- der Biotopverlust (Wirtschaftswiesen, kleinere Streuobstbestände, Gräben und Saumstrukturen, Röhrichte und Einzelbäume),
- der Verlust ertragreicher Böden mit Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe
- der Eingriff in den (allerdings vorbelasteten) Kippenheimer Dorfbach durch die geplante Verlegung.

Daneben ist auch die Gefährdung des teilweise hoch anstehenden Grundwassers, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Verlust prägender Einzelbäume und die Lärmbelastung angrenzender bzw. geplanter Wohngebiete durch den Verkehr zu beachten.

Entsprechend dem Vermeidungsgebot können einige Einzelbäume innerhalb des Gewerbegebietes erhalten werden.

Den zu erwartenden Eingriffen steht als positiver Aspekt die verkehrliche Entlastung von Wohnbereichen innerhalb Kippenheims gegenüber, die bislang durch den Lieferverkehr des Kippenheimer Gewerbegebietes stark belastet sind.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sind westlich und nördlich im Anschluss an das B-Plan-Gebiet Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. In diesen Flächen soll auch der Dorfbach neu angelegt werden. In Verbindung mit der Extensivierung der Flächennutzung bzw. Biotopentwicklung im Bereich des beidseitigen Gewässerrandstreifens ergibt sich eine umfangreiche Aufwertung

Aus der Biotoptypenbewertung bestehender und geplanter Nutzungen ergibt sich, dass die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen zur weitestgehenden Kompensation der Eingriffe ausreichen.

Auf der Trasse der Zufahrtsstraße liegt eine Teilfläche des nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotops Nr. 7612-317-4172. Zur Beseitigung des Schilfröhrichts ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 32 (4) NatSchG erforderlich. Diese kann nach Auskunft des Amtes für Umweltschutz erteilt werden, da dieser Biotoptyp in der öffentlichen Grünfläche am Ostrand des Gewerbegebiets in größerem Umfang entstehen wird.

Zur Beurteilung der künftigen Situation des neuen Gewerbegebiets wurden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden, wurde die maximal zulässige Schallabstrahlung des neuen Gewerbegebiets ermittelt (Lärmkontingente), es wurden die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) berechnet und ausgewiesen. Dabei wurde die Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet berücksichtigt. Es wurde die maximale Auslastung des bestehenden Gewerbegebiets zugrunde gelegt.

Die Straßenneubaumaßnahme der geplanten Verbindungsstraße wurde mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV und den Orientierungswerten der DIN 18005 beurteilt. An der angrenzenden Bebauung werden die zulässigen Werte nach beiden Regelwerken eingehalten.

4. Bewertung der Belange und Abwägung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planungen aufgenommen und der Planentwurf angepasst.

Aufgrund von im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangener Stellungnahmen privater Bürger wurde die geplante neue Trasse des Dorfbachs verlegt und führt nunmehr in größerem Abstand an den Grundstücken der betroffenen Personen vorbei. Dadurch ergab sich allerdings auch die Möglichkeit, das verbleibende ökologische Defizit aus dem Teilbereich "Gewerbegebiet Bandacker" mit der Maßnahme Verlegung des Dorfbachs auszugleichen und das Ausgleichsdefizit nicht, wie vorgesehen, über das Ökokonto der Gemeinde Kippenheim auszugleichen.

Weitere von den Fachbehörden empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Umweltauswirkungen werden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in die Festsetzungen übernommen.

Aufgestellt: Kippenheim, den 09.03.2007
MATHIS + JÄGLE Architekt und Ingenieur
Dipl.-Ing. Tobias Jäggle, Freier Architekt