

Gemeinde **KIPPENHEIM – OT Schmieheim**
Ortenaukreis

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Lindenfeld – Erweiterung“

1. ERFORDERNISS DER BEBAUUNGSPLANERWEITERUNG

Der Kippenheimer Ortsteil Schmieheim ist - durch seine Struktur und Lage bedingt - als Wohngemeinde mit geringem Gewerbeanteil anzusehen.

Es ist Ziel und Absicht der Gemeinde, Kleinbetrieben, deren Entwicklung im Dorfkern eingeschränkt ist oder Kleinbetrieben, die aus dem örtlichen Gewerbe oder Handwerk entstehen, eine ortsnahe Entwicklungsalternative zu ermöglichen. Dies entspricht auch der kommunalen Verpflichtung zur Daseinsvorsorge und Fortentwicklung entsprechender Strukturen.

Zu diesem Zweck wurde im Jahre 1994 in südlicher Fortsetzung zum Gewerbegebiet Lindenfeld der Bebauungsplan „Lindenfeld-Steinhalde“ aufgestellt und im Juni 1994 als Satzung beschlossen.

Unser heutiges Planungsgebiet wurde zum damaligen Zeitpunkt als GFV (Gemeindeflächen für Versorgung) und GFHW (Gemeindeflächen für Handel & Wirtschaft) Fläche genutzt und nicht dem Geltungsbereich der damaligen Bebauungspläne zugeordnet.

Die betreffenden Flächen sind zusammen ca. 2800m² groß und werden heute nicht mehr genutzt.

Der vorliegende Bebauungsplan schließt die entstandene Lücke zwischen den o.g. Bebauungsplänen und schafft ortsnahe Gewerbeflächen.

2. STÄDTEBAULICHE KONSTRUKTION

2.1 Zur Situation

Das Planungsgebiet liegt zwischen den vorhandene Gewerbegebieten Lindenfeld und Lindenfeld - Steinhalde. Die Fläche ist im aktuellen FLNP der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim vom 29.07.1997 als Gewerbegebiet ausgewiesen, so dass der vorliegende Bebauungsplan eine Fortentwicklung des FLNP darstellt.

2.2 Grundzüge der Planungskonzeption

Verkehr

Die Erschließung ist durch die angrenzende Erschließungsstraße gesichert. Der Straßenverlauf samt Anbindung an die K 5342 wurde bereits im Verfahren der vorangegangenen BB Pläne mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Nutzung

Die besondere Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet nach § 9 Bau NVO festgesetzt.

Unzulässig sind weiterhin der Bau von Schornstein- und Feuerungsanlagen über das Maß des zu Heizzwecken der Gebäude notwendigen Umfangs. Darüber hinaus dürfen durch die Gewerbebetriebe keinerlei Emissionen ausgehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und der maximalen Firsthöhe von 12 m festgesetzt.

Die Bebauungsvorschriften sehen in § 2 Abs. 1 vor, dass Vergnügungsstätten grundsätzlich nicht zulässig sind. Die Erfahrung hat gezeigt, dass Vergnügungsstätten aller Art in Gewerbegebieten aufgrund des Benutzerkreises und der Nutzungszeiten Konflikte mit den Interessen der Gewerbebetriebe verursachen.

Die vorhandene Freileitung ist durch eine Erdverkabelung zu ersetzen bzw. umzubauen.

3. GRÜNORDNUNG

3.1 Eingriffsermittlung gem. § 1 a BauGB

3.1.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsgebietes

Die betroffenen drei Grundstücke werden derzeit sehr unterschiedlich genutzt.

Das Grundstück mit der Flst. Nr. 1814/2 ist derzeit als Grünanlage ausgewiesen.

Das Grundstück mit der Flst. Nr. 1814/1 ist derzeit als Gewerbliche Fläche für Versorgung ausgewiesen.

Das Grundstück mit der Flst. Nr. 2038 ist derzeit als Gewerbliche Fläche für Handel und Wirtschaft genutzt.

Die Flächen mit der Flst. Nr. 1814/1 und 2038 sind zum Teil bebaut und über befestigte Flächen zugänglich.

Fließgewässer sind nicht vorhanden.

Die Bäume zwischen den Grundstücken mit der Flst. Nr. 1814/1 und 2038 sind schützenswert und zu erhalten.

Die Bäume auf dem Flst. 2038 zur Kreisstrasse sind zu erhalten.

3.1.2. BEWERTUNG DER EINGRIFFE

Nach den geltenden Vorschriften sind die nach der Minimierung der Eingriffsfolgen verbleibenden, mit der Baugebietsplanung verbundenen, unvermeidlichen Beeinträchtigungen im Rahmen der Eingriffsregelung auszugleichen (Optimierungsgebot).

Durch die Festsetzungen in § 10 sind auf dem Grundstück 2038 mind. 5 Bäume und auf dem westlichen neuen Grundstückszuschnitt mind. 3 Bäume zu pflanzen bzw. zu erhalten.

Durch die Festsetzungen in § 4 und § 9 sind die zukünftig erlaubten Versiegelungen minimiert. Im Falle einer Bebauung des Grundstückes 2038 muss die versiegelte Fläche reduziert werden.

Die Gewährleistung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf dem privaten Grundstück ist im Zusammenhang mit dem Bauantrag gegeben.

4. BEGRÜNDUNG – ZUSAMMENFASSUNG

Im Abschnitt 1 dieser Begründung wurde darauf hingewiesen, dass auch Gemeinden von der Größe und Struktur Kippenheims gehalten sind, gleichfalls für die Schaffung und den Erhalt von gewerblichen Arbeitsplätzen Vorsorge zu treffen. Dies geschieht hiermit durch die Ausweisung von geeignetem Bauland.

Darüber hinaus ist die Gemeinde gehalten, wirtschaftliche Gesichtspunkte bei der Erschließung zu berücksichtigen. Da die Erschließung der betroffenen Flächen durch die bereits für den früheren Planungsabschnitt notwendige Straße gesichert ist, bietet sich hier eine kostengünstige Lösung zur Schaffung von Gewerbeflächen an.

4. TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Für eine geregelte Ver- und Entsorgung der erschlossenen Fläche muss in gesonderten Fachentwürfen Nachweis geführt werden.

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser ist durch die Erweiterung bzw. Ergänzung der vorhandenen Kanalisation gesichert, ebenso die Wasserversorgung für Trink- und Löschwasserzwecke.

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Träger geregelt. Wie erwähnt muss die vorhandene Niederspannungsfreileitung abgebaut und das Erdkabelnetz erweitert werden.

Kippenheim, den 10. Oktober 2005

Architekturbüro

Wolfgang Keienburg
Spitalstrasse 14
77971 Kippenheim
Tel. 07825-5374
Fax. 07825-869508

Der Bürgermeister.....

Willi Mathis



Der Planverfasser.....