



## Gemeinde Kippenheim – Bebauungsplan "Unterrittpfad-Ost"

### 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.

Die Fläche des Plangebiets war noch unbepannter Außenbereich. Sie wurde jedoch bereits in das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim aufgenommen. Das Bebauungsplanverfahren wurde im Parallelverfahren zur 5. Änderung des FNP durchgeführt. Der Bebauungsplan war genehmigungspflichtig.

Das Plangebiet liegt südlich der K5342 zwischen dem Ortszentrum von Kippenheim (im Osten) und dem Gewerbegebiet "Stollenmatte / Kehnerfeld / Mattenloch" (im Westen). Südlich des Plangebiets befindet sich eine Schrebergartenkolonie, der Grünschnittplatz der Gemeinde Kippenheim sowie der Raiffeisen-Markt Kippenheim (landwirtschaftlicher Bedarf). 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.

#### 2. Erfordernis, Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Kippenheim kann als attraktiver Wohn- und Gewerbeort einen stetigen Zuzug von jungen Familien verzeichnen. Zusätzlich wird durch die Errichtung des Seniorenpflegezentrums „Haus Rebenblüte“ in der Bahnhofstraße eine größere Zahl älterer Bürger in Kippenheim wohnen, die sich jedoch teilweise noch selbst versorgen können. Neben der schulischen und gemeindlichen Infrastruktur kommt daher der Lebensmittelversorgung eine besondere Bedeutung zu.

Zwischen 1980 und 1995 existierte in der Bahnhofstraße im Innerortbereich ein Penny-Markt mit ca. 500 qm Verkaufsfläche. Die zu geringe Verkaufsfläche ohne Erweiterungsmöglichkeiten sowie die lediglich 20 schlecht erreichbaren Parkplätze im rückwärtigen Bereich führten schließlich zur Schließung des Betriebs aus wirtschaftlichen Gründen. Im Rahmen des Landessanierungsprogramms gab es Überlegungen, in Zusammenhang mit einer Wohnnutzung in den Obergeschossen an diesem Standort einen neuen innerörtlichen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Aufgrund der zu geringen Grundstücksgröße sowie keiner Verfügbarkeit zusätzlicher Grundstücksflächen hätte dies zu einer nahezu 100-prozentigen Überbauung des Grundstücks und den Bau einer Tiefgarage bedeutet, was aber in Hinblick auf die geringen Grundstückspreise und die Bodenverhältnisse in Kippenheim zu einer Unwirtschaftlichkeit des Projektes führte.

Trotz erheblicher Anstrengungen zum Erhalt und Stärkung der vorhandenen Lebensmittelgeschäfte im Ortszentrum von Kippenheim hat die geringe Größe der vorhandenen Betriebe und vor allem die schwierige Parksituation dazu geführt, dass die meisten mobilen Bürger Kippenheims ihre Lebensmitteleinkäufe in den benachbarten Orten (Lahr, Ettenheim) mit ihren Fachmarktzentren erledigen, was zu einem erheblichen Kaufkraftabfluss für die Gemeinde

---

Kippenheim führt. Der längerfristige Bestand des „Treff 3000“- Lebensmittelmarktes an der Hauptstraße ist aufgrund der geringen Verkaufsfläche, zu geringer Parkplatzzahl und fehlender Erweiterungsmöglichkeit auch ohne Neuansiedlung eines Discounters fraglich. Alternative innerörtliche Flächen zur Ansiedlung eines der Nahversorgung dienenden Lebensmittelmarktes wurden bereits im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans geprüft, mögliche Alternativstandorte schieden jedoch wegen Nichtverfügbarkeit der Grundstücke, Emissionskonflikten oder schlechter verkehrlicher Anbindung aus.

Nachdem mehrere Lebensmitteldiscounter bei der Gemeinde Kippenheim vorstellig wurden und ihr Interesse an einer Ansiedlung in der Gemeinde bekundeten, hat die Gemeinde Kippenheim nicht gezögert und nach einer Untersuchung den nun zu überplanenden Bereich als am besten geeigneten Standort für die Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmittelmarkts festgelegt. Es ist der einzig verfügbare Standort, der von mehr als 70 % der Kippenheimer Wohnbevölkerung innerhalb von 10 Minuten fußläufig erreicht werden kann. Darüber hinaus wird durch den Standort keine höhere Verkehrsbelastung innerhalb von Wohngebieten verursacht.

Der Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration und somit möglichen negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation im Ortszentrum stehen neben den getroffenen planungsrechtlichen Einschränkungen aus Sicht der Gemeinde verschiedene andere Aspekte entgegen: Der dreieckige Grundstücks- und Gebietszuschnitt mit einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von nur 55 m, die Begrenzung möglicher Zufahrten für das Gebiet auf eine und der große Bedarf an nicht versiegelten Flächen aus der Notwendigkeit heraus, das gesamte anfallende Oberflächenwasser über eine belebte Bodenschicht auf dem Grundstück selbst zu versickern.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens war es, durch die Umsetzung des Bebauungsplans die Voraussetzung für die Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmittelmarkts zu schaffen und somit die Nahversorgung der Gemeinde Kippenheim beim Lebensmitteleinzelhandel langfristig zu sichern und zu verbessern.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben wurden.

Mit der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wurde das Büro Dr. Winski, Teningen, beauftragt.

#### **Zusammenfassung Umweltbericht**

Der größte Teil des Planungsgebietes wird von geringwertigen Ackerflächen eingenommen. Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt durch Überbauung dieser Flächen sind gering einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Beseitigung des Feldgehölzes und der Feldhecke sowie einzelner Bäume. Außerdem sind Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung des Bodens erforderlich.

Der Kompensationsbedarf für die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ sowie „Boden“ ist in Anhang 7 zum Umweltbericht aufgeführt. Der ermittelte Ausgleichsbedarf kann nicht durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt werden. Zur Kompensation werden daher externe Maßnahmen im Rahmen des Ökokontos erbracht. Es ist zu beachten, dass im Rahmen dieser Maßnahmen Feldgehölze bzw. Feldhecken angelegt werden.

*Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans waren folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu erbringen:*

- Baumpflanzungen entlang des Radweges auf der öffentlichen Grünflächen
- Baumpflanzungen auf der GEE-Fläche (vorzugsweise im Bereich der Parkflächen und zur randlichen Eingrünung)
- Regenwasserversickerung im Gebiet
- Belagsflächen wasserdurchlässig anlegen
- Dachbegrünung auf Gebäuden (bei Flachdächern)
- Insektenfreundliche Beleuchtung

Diese Maßnahmen sind im Umweltbericht, Kap. 3 „Vorschläge für Festsetzungen“ konkretisiert.

### **Immissionsschutz**

Mit der Voruntersuchung der voraussichtlichen Schallemissionen eines Lebensmittelmarktes wurde das Büro Heine + Jud, Stuttgart, beauftragt.

Zur Beurteilung der künftigen Situation des neuen Gewerbegebiets wurden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Es hat sich dabei gezeigt, dass es an der nächstgelegenen Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet - WA bzw. Mischgebiet - MI mit der de facto-Ausprägung WA) bei den Tagwerten zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm kommt. Somit sind auch keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Bei einer Öffnung des Marktes über 21 Uhr hinaus würde es je nach endgültiger Konfiguration von Gebäude und Parkplätzen zu einer Überschreitung der Nachtwerte nach TA-Lärm an der schutzbedürftigen Wohnbebauung kommen. Daher wurde im textlichen Teil festgesetzt, dass nur Nutzungen im Plangebiet zulässig sind, durch welche die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Somit können Konflikte zwischen der gewerblichen und der Wohnnutzung verhindert werden.

## **4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen verschiedene Stellungnahmen ein, die in der Gemeinderatssitzung am 28.02.2011 abgewogen und teilweise berücksichtigt wurden.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarter Gemeinden gingen mehrere Stellungnahmen ein, die in der Gemeinderatssitzung vom 28.02.2011 abgewogen und größtenteils berücksichtigt wurden.

**Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen mehrere Stellungnahmen ein, die in der Gemeinderatssitzung vom 05.07.2011 abgewogen und größtenteils berücksichtigt wurden.

**Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden /TÖB und benachbarter Gemeinden gingen mehrere Stellungnahmen ein, die in der Gemeinderatssitzung vom 05.07.2011 abgewogen und teilweise berücksichtigt wurden.

Aufgestellt: Kippenheim, den 16.12.2011  
MATHIS + JÄGLE Architekt und Ingenieur  
Dipl.-Ing. Tobias Jägle, Freier Architekt