



# Gemeinde Kippenheim

Untersuchung von möglichen Standorten  
für einen nicht großflächigen Lebensmittelmarkt

Frühjahr 2010

---

#### **1 Anlass und Zweck der Untersuchung**

Der Gemeinde Kippenheim kann als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort 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 Lebensmittelnahversorgung 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. 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 wäre dieses Vorhaben jedoch nicht wirtschaftlich realisierbar gewesen.

Trotz erheblicher Anstrengungen zur 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.

Nachdem mehrere Lebensmitteldiscounter bei der Gemeinde Kippenheim vorstellig wurden und ihr Interesse an einer Ansiedlung in der Gemeinde bekundeten, hat die Gemeinde Kippenheim eine Untersuchung von vier potenzieller Flächen durchgeführt, die im folgenden dargestellt ist. Eine möglichst zentrale Lage wurde dabei, aufgrund der Erfahrung mit dem langjährigen Leerstands eines ehemaligen Discounters (Kaisers- Markt, jetzt Gebrauchtwagenzentrum Auto Hummel) angestrebt und Flächen in den Gewerbegebieten von vorneherein ausgeschlossen.

## 2 Untersuchung

### 2.1 Allgemeines

Die einzelnen Standorte wurden nach einem einheitlichen Raster untersucht. Bei keinem der Standort handelt es sich ein um FFH-Gebiet bzw. es sind keine besonders geschützten Biotope betroffen. In einem Fall (Standort 1) handelt es sich derzeit um eine Wiesenfläche, beim Standort 4 um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Maisanbau), die übrigen Flächen sind versiegelt (Standort 2) bzw. als Baufläche vorbereitet (Standort 3). Es ist daher bei keinem Standort ein wesentlicher Vorteil in Hinblick auf ökologische Belange erkennbar, daher wurde im Weiteren darauf verzichtet, diese in den Vergleich mit einzubeziehen. Von den verschiedenen Marktbetreibern wurde in Hinblick auf eine wirtschaftliche Lösung eine Grundstücksfläche von ca. 4.000 qm für Gebäude und Parkierungsflächen angegeben, diese wurde der Untersuchung zu Grunde gelegt.

### 2.2 Standort 1 „Selzen“

<b>Lage</b>	Südlicher Ortsrand von Kippenheim
<b>Größe der Fläche</b>	4.300 qm
<b>Verkehrsanbindung</b>	Über eine Stichstraße an die Bernhard-von-Clairvaux-Straße, (Wohngebietsstraßen Tempo 30); Zuwegung für LKW-Anlieferverkehr unzureichend (Radien); Fußweg im Norden des Standorts
<b>Infrastruktur</b>	Muss noch erschlossen werden
<b>Baurecht</b>	Kein Bebauungsplan, im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen, Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich
<b>Verfügbarkeit</b>	Nur eines von drei benötigten Grundstücken im Gemeindebesitz, keine Verkaufsbereitschaft bei den beiden privaten Eigentümern
<b>Nutzungskonflikte</b>	Einfamilienhausgrundstücke grenzen mit ihren Gärten unmittelbar an den Standort an

## Gemeinde Kippenheim

Untersuchung von möglichen Standorten für einen nicht großflächigen Lebensmittelmarkt

---

### 2.3 Standort 2 „Festplatz“

<b>Lage</b>	Mitte des westlichen Kernbereichs von Kippenheim, angrenzend zur Festhalle
<b>Größe der Fläche</b>	3.076 qm, Fläche in Hinblick auf die Anforderungen der Marktbetreiber zu klein und macht die Anlage eines Parkdecks oder einer Tiefgarage erforderlich
<b>Verkehrsanbindung</b>	Über Wohngebietsstraßen (Tempo 30) angebunden, an drei Seiten von Straßen umgeben; Fußläufig über Gehwege
<b>Infrastruktur</b>	Voll erschlossen
<b>Baurecht</b>	Liegt im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans, derzeit als „öffentliche Freifläche“ ausgewiesen
<b>Verfügbarkeit</b>	Vollständig im Eigentum der Gemeinde; Platz wird regelmässig für Feste und Veranstaltungen benutzt, für eine Verlagerung steht keine Ausweichfläche zur Verfügung, derzeitiger Standort zeichnet sich durch Nähe zur Festhalle (sanitäre Anlagen, gleichzeitige Veranstaltungen an beiden Orten wie Gewerbeschau) aus
<b>Nutzungskonflikte</b>	Einfamilienhausgrundstücke grenzen mit ihren Gärten unmittelbar an den Standort an

### 2.4 Standort 3 „Herrenweg“

<b>Lage</b>	Nördlicher Ortsrand von Kippenheim
<b>Größe der Fläche</b>	2.753 qm Fläche in Hinblick auf die Anforderungen der Marktbetreiber zu klein und macht die Anlage eines Parkdecks oder einer Tiefgarage erforderlich; Anforderungen des Bebauungsplans (Lärmschutz für Wohngebiet) ist ein langer Baukörper oder eine Schallschutzwand erforderlich
<b>Verkehrsanbindung</b>	Über kurze Verbindungsstraße direkt von der B3 / Kreisverkehr aus erreichbar,

---

## Gemeinde Kippenheim

Untersuchung von möglichen Standorten für einen nicht großflächigen Lebensmittelmarkt

---

	Fußläufig über Gehwege / Fußweg erreichbar
<b>Infrastruktur</b>	Voll erschlossen
<b>Baurecht</b>	Liegt im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans, derzeit als „Sondergebiet“ ausgewiesen
<b>Verfügbarkeit</b>	Vollständig im Eigentum der Gemeinde;
<b>Nutzungskonflikte</b>	In geringem Umfang mögliche Nutzungskonflikte mit den östlich angrenzenden Einfamilienhausgrundstücken (derzeit noch unbebaut)

### 2.5 Standort 4 „Unterrittpfad“

<b>Lage</b>	Westlicher Ortsrand von Kippenheim
<b>Größe der Fläche</b>	6.400 qm
<b>Verkehrsanbindung</b>	Direkte Zufahrtsmöglichkeit von der Kreisstraße aus; Fußläufig über Gehwege / Fußweg erreichbar
<b>Infrastruktur</b>	Muss noch erschlossen werden, Anschluss an Regenwasserkanalisation nur mit großem Aufwand möglich, daher Versickerung auf eigenem Grundstück über belebte Bodenschicht ratsam.
<b>Baurecht</b>	Derzeit Außenbereich, im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, Änderung FNP im Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans möglich
<b>Verfügbarkeit</b>	Vollständig im Eigentum der Gemeinde
<b>Nutzungskonflikte</b>	In geringem Umfang mögliche Nutzungskonflikte mit den östlich angrenzenden Einfamilienhausgrundstücken, Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung jedoch relativ groß.

### 2.6 Ergebnis

Die Untersuchung der Standorte hat gezeigt, dass nur der **Standort 4 „Unterrittpfad“** für die Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmittelmarktes **geeignet ist**. Bei den übrigen Standorten sind die Grundstücke nicht verfügbar und / oder sie scheiden aus wirtschaftlichen Gründen aus (zu kleine Grundstücksflächen erfordern teure Sonderlösungen bei Parkierung).

## **Gemeinde Kippenheim**

Untersuchung von möglichen Standorten für einen nicht großflächigen Lebensmittelmarkt

---

### **2.7 Planunterlagen**

Siehe Anlagen 1 - 5