

B E G R Ü N D U N G**zum Bebauungsplan „Lindenfeld – Steinalde – Erweiterung“**

1. Ziele des Bebauungsplanes

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

Es ist allerdings 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-Steinalde“ aufgestellt und im Juni 1994 als Satzung beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet eine Erweiterung des o.g. Planes nach Süden um eine Fläche von ca. 5.000 qm.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die planungs-, bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Zum Ausgleich der Eingriffsmaßnahmen sind Aussagen bezüglich Erhaltungs- und Pflanzgebote in den Bebauungsvorschriften enthalten.

2. Städtebauliche Konzeption**2.1 Zur Situation**

Das Planungsgebiet schließt sich – wie erwähnt - südlich an das vorhandene Gewerbegebiet an. Die Fläche ist im aktuellen FLNP der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim vom 29.7.1997 als Gewerbegebiet ausgewiesen, so dass der vorliegende Bebauungsplan eine Fortentwicklung des FLNP darstellt.

Das Gelände wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Brachwiese genutzt.

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 des vorangegangenen BBPlanes mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Damals wurde festgelegt, dass die Erschließung des Gebietes nicht durch eine neue Zufahrt an die Kreisstraße erfolgen kann, sondern die vorhandene Anbindung des Weges nach Altdorf zu benutzen und auszubauen ist.

Es ist nun folgerichtig, dass die bisher teilweise anbaufreie Erschließungsstraße durch eine Gebietserweiterung genutzt wird.

Nutzung

Die besondere Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Wegen der räumlichen Nähe zum jüdischen Friedhof sind Einschränkungen in der Nutzung vorgesehen. Zu diesem Zweck sind um einen im Plan bezeichneten Punkt am nordwestlichen Eck des Friedhofes zwei Kreise mit Radien von 25 m und 75 m eingetragen.

Gemäß dem Gesetz über das Friedhofs- und Bestattungswesen wird der Bereich innerhalb der 25 m Linie von jeglicher Bebauung freigehalten. Zwischen der 25 m und der 75 m Linie werden nur nicht wesentlich störende Betriebe (gem. BauNVO § 6 für Mischgebiete) zugelassen.

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, die schädigende Auswirkungen auf die Anlagen des Friedhofes zur Folge haben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,6, 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. § 1a BauGB

3.1.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsgebietes

Das betroffene Gebiet wird derzeit nur als Wiese bzw. Wiesenbrache genutzt. Fließgewässer sind nicht vorhanden. Ebenso ist kein nennenswerter Bewuchs zu finden. Die vorhandenen, noch sehr jungen Obstbäume, stellen noch keine wesentliche Nutzung dar und können problemlos versetzt werden.

Die Bewertung der Bodenfunktionen als Standort für Kulturpflanzen sowie die natürliche Vegetation sind mäßig bis gering einzustufen. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf besitzt der Boden mittlere bis hohe Bedeutung wie auch als Puffer und Filter für Schadstoffe.

Bezüglich des Landschaftsbildes kann davon ausgegangen werden, dass durch die Fortführung des vorhandenen Gebietes und die Lage am Hangfuß eine Einbindung ohne weiteres möglich ist. Die südliche Abgrenzung ist als Ortsrand zu charakterisieren und ist auch durch geeignete Maßnahmen derart zu behandeln.

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).

Da Ausgleichsmaßnahmen im eigentlichen Sinn im vorliegenden Fall nicht möglich sind, werden Ersatzmaßnahmen vorgenommen.

Die Flächeninanspruchnahme beträgt ca. 5000 qm (0,5 ha) - diese besteht nahezu vollständig aus Wiese und Wiesenbrache.

Durch die geplanten Baumaßnahmen geht der Boden für Kulturpflanzen und natürliche Vegetation verloren. Als Ersatzmaßnahmen sind vorgesehen:

- Minimierung des Versiegelungsgrades,
- Festlegung wasserdurchlässiger Beläge,
- Einbindung des Gebietes durch Gehölzpflanzungen im Süden

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

Flächennutzung:

Die Angaben beziehen sich lediglich auf die Erweiterungsfläche.

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1	Gewerbegebiet Baufläche	4850	97
2	Öffentliche Verkehrsfläche	-	-
3	Flächen für den Landschaftsschutz	150	3
4	Bruttobauland gesamt	5000	100

Insgesamt kann der Eingriff durch die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen nicht vollständig kompensiert werden. Durch die relativ kleine Baufläche kann dieser Umstand hingenommen werden.

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 Fläche durch die bereits für den früheren Planungsabschnitt notwendigen Straße gesichert ist, bietet sich hier eine kostengünstige Lösung zur Schaffung von Bauland an.

Der unvermeidliche Eingriff in die vorhandene Struktur wird durch Ausgleichsmaßnahmen relativiert.

5. 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.

6.0 Kosten

Die Kosten für die Erschließung des Planungsgebietes belaufen sich in etwa auf:

SW- und RW- Kanalisation	80.000.- DM
Straßenbau, Verkehrsgrün und Beleuchtung	200.000.- DM
Wasserversorgung	20.000.- DM
Grünordnung	<u>10.000.- DM</u>
Gesamtkosten	310.000.- DM

Diese Kosten beinhalten auch Baumaßnahmen, die im bereits gültigen BBPlan Lindenfeld-Steinhalde von 1994 dargestellt sind.

Kippenheim, den 11.09.2000



Für den Gemeinderat


W. Mathis
Bürgermeister