

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan „Stollenmatte/Mattenloch/Kehnerfeld“

Erweiterung „UNTERRITTPFAD“

Änderung „MATTENLOCH“

---

### 1.0 Ziele des Bebauungsplanes

Aufgrund der Anfrage von Gewerbebetrieben bezüglich geeigneter Bauflächen zur Ansiedlung sieht sich die Gemeinde Kippenheim im Sinne der im BauGB geforderten Daseinsvorsorge veranlaßt, das vorhandene Gewerbegebiet „Stollenmatte/Mattenloch/Kehnerfeld“ zu erweitern, um eine angemessene Entwicklung des Gewerbes in Kippenheim zu fördern. Gleichzeitig wird aufgrund der geänderten Verhältnisse bezüglich der Nutzung der vorhandenen Flächen eine Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplanes „Stollenmatte/Mattenloch/Kehnerfeld“ vorgenommen.

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

Da die vorgesehene Fläche von einem örtlich bedeutenden Vorflutgraben, dem Neugraben, durchflossen wird, ist auch der Schutz, die Entwicklung und die Integration des Grabens und seiner Randbereiche in die Planung erforderlich.

Zur Minderung der Eingriffsmassnahmen sind Aussagen bezüglich Erhaltungs- und Pflanzgebote in den Bebauungsvorschriften enthalten.

### 2.0 Städtebauliche Konzeption

#### 2.1 Zur Situation

Das Planungsgebiet schließt sich südlich an das vorhandene Gewerbegebiet an und grenzt im Westen an die Bahnlinie Karlsruhe-Basel. 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.

Die Erweiterung nach Süden beträgt ca. 100 m, so daß bis zum Rittpfadweg ein weiterer Geländestreifen von etwa 120 m frei bleibt.

Das Gelände wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

## 2.2 Grundzüge der Planungskonzeption

### Verkehr

Das Grundkonzept der Erschließung wird an den alten BBPlan angepaßt bzw. wird dieses dem geänderten Bedarf wie folgt angepaßt.

Das Planungsgebiet erhält zur Erschließung drei Straßenachsen.

Zum einen wird die von Norden kommende Haupteerschließungsstraße nach Süden verlängert (Planstr.A). Diese Straße hat zentrale Funktion für die Erschließung und wird unter Umständen bei einer späteren südlichen Erweiterung zusammen mit dem Rittpfadweg auch verbindende Funktionen an das überörtliche Straßennetz der Kreisstraßen K 5342 und K 5345 übernehmen.

Die ehemalige Stichstraße L-I in Richtung Westen im Geltungsbereich des alten BBPlanes entfällt, da für die Erschließung in diese Richtung kein Bedarf mehr besteht.

Ebenso entfällt das Straßenstück K-K<sub>1</sub> des alten Planes. Lediglich zur Erschließung des Flurstückes Nr. 7364 wird ein Stichweg beibehalten. Statt dessen erfolgt eine Querverbindung zur Alemannenstraße über die Achse L<sub>1</sub>-K (Planstr.B).

Zur Erschließung der neuen Baufläche in Richtung Westen entsteht die Anliegerstraße Planstr. C (L2-M).

### Nutzung

Die besondere Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Auch wegen der räumlich getrennten Lage zur Wohnbebauung sind keine wesentlichen Einschränkungen z.B. bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschoßflächenzahl von 2,0 und der maximalen Gebäudehöhe 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 Benutzungszeiten Konflikte mit den Interessen der Gewerbebetriebe verursachen.

Zum Schutz der Wohnnutzung auch im Gewerbegebiet sind nach § 2 Abs.2 der Bebauungsvorschriften auch Gewerbebetriebe, die einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen, und die Geruchsmissionen verursachen könnten, nicht zulässig.

### Gestaltung und Grün

Das Gewerbegebiet liegt in einem Abstand von etwa 300-400 m zur Wohnbebauung. Um die Störung des Landschaftsbildes einzuschränken, werden nach § 16 Abs.3 BauNVO als Bestimmungsfaktoren für das Maß der baulichen Nutzung Höchstwerte für Gebäude und Firsthöhen festgesetzt.

Der Bebauungsplan legt besonderen Wert auf eine gezielte Gestaltung und Begrünung der Planungsfläche. In diesem Zusammenhang wurde eine Eingriffsermittlung nach § 1a BauGB durchgeführt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, daß durch vorgesehene Pflanzfestsetzungen und Aufwertungsmaßnahmen am Neugraben bezüglich des gesamten Eingriffes nur ein geringes Kompensationsdefizit verbleibt. Der gesamte Wortlaut sowie die Bestandsermittlung sind der Begründung als Anhang beigefügt. Die sich aus der Eingriffsbilanz und der vorhandenen Situation ergebenden planerischen Festsetzungen sind in die Bebauungsvorschriften eingearbeitet.

Zur Verringerung des Eingriffes und der Verbesserung des Wasserhaushaltes wird die Begrünung von Flachdächern bzw. bei Dachneigungen unter 15° festgesetzt.

### 2.3 Kenndaten der Planung

Flächennutzung:

Die Angaben beziehen sich lediglich auf die Erweiterungsfläche.

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%
1	Gewerbegebiet Baufläche	4,69	82
2	Öffentliche Verkehrsfläche	0,55	10
3	Flächen für den Landschaftsschutz	0,46	8
4	Bruttobauland gesamt	5,7	100

### 3.0 Begründung

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.

### 4.0 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.

## 5.0 Sonstiges - Kosten


Der Entwurf ist das Ergebnis eingehender Beratungen in den kommunalen Gremien. Die aus der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind in den Entwurf eingearbeitet.

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

SW- und RW- Kanalisation	00.000.- DM
Strassenbau, Verkehrsgrün und Beleuchtung	00.000.- DM
Wasserversorgung	00.000.- DM
Grünordnung	<u>00.000.- DM</u>
Gesamtkosten	00.000.- DM

Kippenheim, den 09. Juli 1999



Für den Gemeinderat  
  
W. Mathis  
Bürgermeister

# ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

Eingriffsermittlung gem. §1a BauGB zum  
Bebauungsplan "Stollenmatte/Mattenloch/Kehnerfeld"  
Erweiterung "UNTERRITTFAD" - Änderung "MATTENLOCH"

## Inhalt

### A ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

1. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER LANDSCHAFT	2
1.1 Naturraum	2
1.2 Böden	2
1.2.1 Bewertung der Bodenfunktionen gem. Bodenschutzgesetz	2
1.3 Wasserhaushalt	4
1.4 Klima	5
1.5 Biotop / Vegetation	5
1.6 Landschafts/Ortsbild	6
2 BEWERTUNG DER EINGRIFFE DURCH DIE BEBAUUNG	6
2.1 Gesetzliche Vorgaben	6
2.2 Der Eingriff durch die geplante Bebauung	7
2.3 FLÄCHENINANSPRUCHNAHME	7
2.4 Bilanz Eingriff - Ausgleich	7
2.5 Zusammenfassung	9

Anlage      a- Tabelle zur Berechnung des Ersatzflächenbedarfs für Biotop  
                 b- Liste des Baumbestands

## **A Anhang zur Begründung**

### **1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaft**

#### **1.1 Naturraum**

Das Plangebiet ist als Bestandteil der „Bühl-Lahrer Rheinebene“ der „Lahr-Kenzinger Schwemmlößebene“ zugeordnet.

Es handelt sich um eine bis zu 2 km breite, durchgehende Randzone der Rheinebene am Fuß der Lößvorberge mit mächtiger, aus den Vorbergen eingeschwemmter Lößlehmbedeckung, die von vielen Bächen und kleineren Flüssen durchzogen ist.

#### **1.2 Böden**

##### Geologie / Ausgangssubstrat:

Die ehemalige Niederterrasse, die bis an den Fuß der Vorbergzone reicht, wurde von den Bächen zerschnitten und teilweise abgeräumt. Die dabei geschaffenen flachen Senken wurden mit Schwarzwaldschottern teilweise aufgefüllt.

##### Bodenart:

Auf der mächtigen Schwemmlehmdecke mäßig frische Feinlehm Böden von sehr großer Fruchtbarkeit;  
maximale Deckschichtmächtigkeit: 5 m

##### Bodengesellschaften:

- westliches Plangebiet:

auf den kuppig geformten Flächen der löß- und sandlößbedeckten Niederterrasse finden sich Pararendzina, Parabraunerde, Kolluvium und Pseudogley-Parabraunerde

- östliches Plangebiet:

die überwiegend kalkhaltigen Abschwemmassen und Auensedimente am Fuß der lößbedeckten Vorbergzone bilden kalkhaltiges Kolluvium, kalkhaltigen Braunen Auenboden, Auengley

#### **1.2.1 Bewertung der Bodenfunktionen gem. Bodenschutzgesetz**

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt entsprechend den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes auf der Grundlage des Schlüssels zur "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" des Umweltministeriums Baden-Württemberg von 1995 auf der Grundlage des vom Staatlichen Vermessungsamt Offenburg zur Verfügung gestellten Flurstücksnachweises

### Standort für Kulturpflanzen

Diese Bodenfunktion beschreibt die Bedeutung des Bodens für "Pflanzen verschiedener Arten, für welche Saat(Pflanz)gut produziert und züchterisch bearbeitet wird, um Pflanzenteile als Nahrungs- und Futtermittel, Rohstoff oder als Zierpflanzen nutzbar zu machen. Die Verbreitung dieser Pflanzen erfolgt gezielt durch den Menschen." (Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit WBA, 1994). Im Prinzip wird hier die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens für die landwirtschaftliche Nutzung angesprochen.

Die Bedeutung dieser Funktion im Plangebiet ist für Ackerflächen überwiegend als sehr hoch zu bewerten, mit Ausnahme der Grundstücke 7297/1, /2, /4, sowie 7292-93 (im Zentrum des Plangebietes), die in ihrer Bedeutung als Grünlandstandort mittel zu bewerten sind.

### Standort für die natürliche Vegetation

Diese Bodenfunktion beschreibt die Bedeutung des Bodens als Standort für "Pflanze verschiedener Art, die weder züchterisch bearbeitet, noch durch produziertes Saatgut verbreitet werden. Pflanzen der natürlichen Vegetation werden spontan durch Diasporen über Luft Wasser, Tiere oder Menschen bzw. durch Brutknollen oder Ausläufer in oder über Böden verbreitet" (Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, WBA, 1994).

Damit wird die Funktion des Bodens zur Erhaltung von Artenreichtum und Genreserven sowie die potentielle Entwicklungsmöglichkeit eines Standortes zu einem wertvollen Lebensraum für Tier- und Pflanzengesellschaften erfaßt.

Im Plangebiet sind Standorte mit mäßiger bis geringer Funktionserfüllung vorhanden.

### Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Diese Bodenfunktion beschreibt die Fähigkeit von Böden, durch Aufnahme von Niederschlagswasser den Abfluß zu verzögern bzw. zu vermindern. Dabei ist ohne Belang, ob das Wasser im Boden gespeichert und somit den Pflanzen zur Transpiration zur Verfügung steht von der Bodenoberfläche verdunstet, oder zur Grundwasserspende beiträgt. Die Wasserspeicherfähigkeit des Bodens vermindert den Direktabfluß des Regenwassers und wirkt sich deshalb dämpfend auf Hochwasserereignisse aus. Die Abgabe bzw. Zurückhaltung des Regenwassers reguliert die Grundwasserneubildung.

Im Plangebiet haben die Böden mittlere bis überwiegend hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.

### Filter und Puffer für Schadstoffe

Diese Bodenfunktion beschreibt die Fähigkeit von Böden, als natürliches Reinigungssystem Schadstoffe zurückzuhalten.

