

Gemeinde Kippenheim | Bebauungsplan „Unterrittpfad –Ost“

Vorschlag zur Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen

Träger öffentlicher Belange		Schreiben vom:	Stellungnahme	Auswertung / Abwägung (Empfehlung Planer / Verwaltung)	Beschluss Gemeinderat	weitere Beteiligung erforderlich
Regierungspräsidium Freiburg	Ref. 21 - Raumordnung	25.10.2010	<p>Wir möchten uns zunächst für die Beteiligung am Verfahren bedanken und teilen Ihnen aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung folgendes mit:</p> <p>Anlass für die Planung ist die Absicht, im fraglichen Bereich einen nicht großflächigen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Hierzu soll für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, wobei es sich um eine Fläche von knapp unter 0,9 ha handelt. Wir hatten Herrn Bürgermeister Gutbrod bereits im Vorfeld verdeutlicht, dass die Planung raumordnerisch unproblematisch sein dürfte, solange sichergestellt werden kann, dass außer dem Lebensmittelmarkt keine weiteren Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans untergebracht werden können. Andernfalls könnte die Planung mit künftigen und bestehenden Zielen der Raumordnung (Plansätze 2.6.9.5 und 2.6.9.8 der Regionalplanfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ in Verbindung mit Plansatz 3.3.7.2 - Integrationsgebot - des Landesentwicklungsplans) kollidieren.</p> <p>Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen lassen eine eindeutige Beschränkung auf den geplanten Lebensmittel-Discounter jedoch nicht erkennen. Hinzu kommt, dass eine Grundstücksfläche von 8.000 - 9.000 m² erfahrungsgemäß durchaus die Möglichkeit bietet, neben einem nicht großflächigen Discounter ein bis zwei Fachmärkte mit jeweils 400 - 500 m² Verkaufsfläche zu errichten. Der Bebauungsplan würde es in der derzeitigen Entwurfsfassung daher ermöglichen, dass sich in seinem Geltungsbereich mehrere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen und in der Folge wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind.</p> <p>In seiner derzeitigen Fassung stößt der Bebauungsplanentwurf daher auf erhebliche raumordnerische Bedenken. Darüber hinaus regen wir an, zu prüfen, ob es nicht doch sinn-</p>			Ja

		14.01.2011	<p>voller wäre, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den geplanten Netto-Markt aufzustellen, da die konkret geplante Nutzung dann ggf. konkreter definiert werden könnte.</p> <p>Nach der nunmehr vorgenommenen Reduzierung des Baufensters und der Beschränkung der Geschossfläche des geplanten Discount-Marktes auf 1.199 m² ist nicht mehr damit zu rechnen, dass zu dem Discount-Markt noch ein weiterer oder sogar mehrere Fachmärkte hinzutreten können. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass - selbst bei Anrechnung des geplanten Backshops - die Vermutungsregel (1.200 m² Geschossfläche) im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht erreicht wird.</p> <p>Gestatten Sie mir aber den Hinweis, dass der Markt trotz Unterschreitens der Vermutungsregel Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO haben kann, was sich nicht zuletzt aus der Email der IHK vom 01.02.2011 ableiten lässt. Allerdings ist diese Frage nicht zwingend auf der Ebene des Bebauungsplans zu prüfen, da dieser laut Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen ja nur ganz allgemein eine gewerbliche Nutzung im Sinne von § 8 BauNVO zulässt. Ob die konkret geplante Nutzung einzelhandelsrelevante Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nach sich zieht, kann insoweit allenfalls im Baugenehmigungsverfahren eine Rolle spielen.</p> <p>Im übrigen bestehen keine weiteren Anregungen oder Bedenken.</p>			
Regierungspräsidium Freiburg	Ref. 46 – Verkehr	28.10.2010	<p>Das Bebauungsgebiet „Unterrittpfad Ost“ befindet sich ca. 7.900 m südlich des Flughafenbezugspunktes des Sonderflughafens Lahr und etwa 3.000 m südöstlich dessen Abfluggrundlinie innerhalb des Bauschutzbereiches.</p> <p>Von Seiten des Referats 62 – Polizeirecht und Verkehr – zivile Luftfahrtbehörde, werden gegen das o.g Verfahren bei Einhaltung der Bauhöhen (Firsthöhe 12,0 m) keine Einwände erhoben, da Belange der zivilen Luftfahrt hierbei nicht berührt sind. Sollten technische Anlagen und Kamine die Bauhöhe von 45 m überschreiten, ist die Luftfahrtbehörde am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.</p>			Nein
Regierungspräsidium Freiburg	Ref. 91 – Abt. 9 – Landesamt für Geologie Rohstoffe u. Bergbau Baden-Württemberg	23.11.2010	<p>Als Baugrund werden bindige Deckschichten unbekannter Mächtigkeit über grundwasserführenden Kiesen erwartet.</p> <p>Sonst bestehen keine Änderungen oder Bedenken.</p>			Ja

Regierungspräsidium Freiburg	Ref. 25 – Denkmalpflege	11.11.2010	Wir weisen daraufhin, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch sind wir hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Wir bitten Sie, einen entsprechenden Hinweis gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Plan zu übernehmen.	Anregungen wurden in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen		Ja
Vermögen und Bau Baden-Württemberg	Amt Freiburg	29.10.2010	Durch das o.g. Planverfahren werden Interessen des Landes Baden – Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) nicht berührt. Seitens des Amtes sind somit keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Auf eine weitere Beteiligung am Verfahren wird verzichtet.			Nein
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Geschäftsbereich Verwaltungsaufgaben					
Deutsche Post Bauen GmbH	NL Frankfurt, Büro Karlsruhe					
Deutsche Telekom	Bezirksbüro Netz (BBN 81)	04.11.2010	Gegen die Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: Im Planungsgebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Ressort Produktion Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, aber mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Hinweis wurde an Planer des Hochbauvorhabens weitergeleitet		Ja
Badenova AG & Co KG	Standort Offenburg	10.11.2010	Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in der Bahn-			Nein

			<p>hofstraße mit Erdgas versorgt werden. Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gem. DIN 1998 benötigt.</p> <p>Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der Badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co.KG, Am unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.</p>	Hinweis wurde an Planer des Hochbauvorhabens weitergeleitet		
Kabel BW GmbH & Co KG	Niederlassung Villingen-Schwenningen					
Abwasser-verband	Raumschaft Lahr	02.11.2010	Aus unserer Sicht ist eine Stellungnahme unsererseits zu diesem Projekt nicht erforderlich. Eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren wird nicht gewünscht.			Nein
Stadtverwaltung Lahr	Rechts- und Ordnungsamt Abt. 302 Öffentliche Sicherheit und Ordnung	12.11.2010	In der Begründung zum Bebauungsplan ist in Ziffer 7 die Verkehrserschließung beschrieben. Nachdem bereits eine Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis erfolgt ist, schließen wir uns dem Ergebnis dieser Abstimmung an. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist entbehrlich.			Nein
Stadtverwaltung Lahr	Rechts- und Ordnungsamt Abt. 303 / Bauordnung	03.12.2010	Keine Bedenken oder Anregungen.			Ja
Stadtverwaltung Lahr	Stadtplanungsamt					
Stadtverwaltung Lahr	Tiefbauamt	29.10.2010	Keine Anregungen oder Bedenken.			Ja
Feuerwehr Kippenheim	Kommandant Otto Hebding					
Naturschutz-	Ortsgruppe Lahr					

Bund Deutschland	Herrn Udo Baum					
Naturschutz-Bund Deutschland	Landesgeschäftsstelle					
BUND Ettenheim	Geschäftsstelle Ringsheim					
Landratsamt Ortenaukreis	Baurechtsamt	30.11.2010	<p>Zeichnerischer Teil des BP: Im zeichnerischen Teil des BP fehlt der Höhenbezugspunkt für die Firsthöhe. In der Legende ist der Bezugspunkt ausdrücklich nur für die Wandhöhe definiert.</p> <p>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: Unter Ziff. 6.1 wird auf „Wohngebäude in der Nähe des Plangebiets“ hingewiesen. Die Gebäudelage bzw. um welche Gebäude es sich genau handelt sollte zur besseren Bestimmbarkeit konkretisiert werden.</p> <p>Begründung zum BP: Bei der Begründung zur Aufstellung des BP wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts thematisiert, ohne jedoch dessen Größe zu nennen. Eine Angabe hierzu sollte in jedem Fall aufgenommen werden, da die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche über 800 m² in einem GEE nicht möglich wäre. Hierfür wäre vielmehr ein Sondergebiet auszuweisen.</p> <p>Örtliche Bauvorschriften : Sowohl die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften auf S. 18 unter § 2, als auch die örtlichen Bauvorschriften auf S. 19 benennen den BP „ Bandacker / Zubringerstraße B3 – Gewerbegebiet“ anstelle des BP „Unterrittpfad-Ost“.</p>	<p>Anregungen wurden in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen</p> <p>Anregungen wurden in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen</p> <p>Das Baufenster wurde so weit eingeschränkt dass nur noch ein nicht großflächiger Markt zulässig ist. Dies entspricht auch der Zielsetzung der Gemeinde und der Regionalplanung. Großflächiger Einzelhandel oder ein Fachmarktzentrum welche die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich gemacht hätten sind nicht gewünscht. Eine Sortimentsbegrenzung ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlage (es existiert kein Einzelhandelskonzept) nicht möglich.</p> <p>Anregungen wurden in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen</p>		Ja
Landratsamt Ortenaukreis	Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionschutz und Abfallrecht	10.11.2010	In den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 2.2 „Einschränkungen der baulichen Nutzung“ sollte ergänzend festgestellt werden, dass in diesem GEE nur Betriebe zulässig sind, die im Sinne von § 6 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“.	Anregungen wurden in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen		Ja
Landratsamt Ortenaukreis	Amt für Umweltschutz	11.11.2010	Gegen das o.g. Vorhaben bestehen von Seiten des Natur- und Landschaftsschutzes keine Bedenken.			Ja
Landratsamt Ortenaukreis	Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	30.11.2010 09.12.2010	<p>Die höchsten bekannten und die mittleren Grundwasserstände sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>Die Grundwassersituation und die Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich zu beschreiben.</p>	<p>Anregungen wurden in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen</p> <p>Ist im Umweltbericht dargestellt.</p>		Ja

			<p>Wie den Antragsunterlagen zu entnehmen ist, soll die Abwasserentsorgung des beabsichtigten Gewerbegebietes über ein modifiziertes Trennsystem erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser soll dabei auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.</p> <p>Fachtechnische Beurteilung / Hinweise</p> <p>Eine abschließende Beurteilung kann erst erfolgen, wenn das tatsächlich gewählte Entwässerungssystem ausreichend konkret dargestellt wird. Wir gehen davon aus, dass im Zuge der weiteren Planung die Maßgaben im Sinne unseres Merkblattes „Bebauungsplan“ ausreichend berücksichtigt werden. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang auch zu klären, in welcher Art und Weise eine evtl. erforderlich werdende Regenwasserbehandlung (Gewerbegebiet) realisiert werden kann.</p> <p>Altlasten</p> <p>Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastverdachtsfälle vor.</p>	<p>Eine Regenwasserbehandlung ist nicht erforderlich, da lediglich unbelastetes Oberflächenwasser von Dächern und Parkplatzflächen, die ohnehin mit versickerungsfähigen Materialien befestigt werden, anfällt. Eine Vorabstimmung mit dem zuständigen Abwasserzweckverband hat keine Bedenken gegen die geplante Art des Entwässerungssystems ergeben. Für den Bauantrag / Entwässerungsgesuch wird vom Architekten ein Nachweis zur Versickerung des Oberflächenwassers erstellt. Die Vorgaben des Merkblattes „Bebauungsplan“ werden dabei berücksichtigt.</p>		
Landratsamt Ortenaukreis	Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	03.11.2010	<p>Aus unserer Sicht ergeben sich keine grundsätzlichen Einwendungen gegenüber dem im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan. Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Discount-Marktes geschaffen werden.</p> <p>Die Bereitstellung der Abfallbehälter bis 240 l-Füllraum, Abfallgroßbehältern bis 1,1 m³ Füllraum oder die vom Landkreis zugelassenen Abfallsäcke mit 50 l Füllraum für Zusatzmüll sind an einer für Abfallsammelfahrzeuge erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen zur Abholung bereit zu stellen.</p> <p>Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreises in der jeweils geltenden Fassung.</p>	<p>Hinweis wurde an Planer des Hochbauvorhabens weitergeleitet</p>		Ja
Landratsamt Ortenaukreis	Gesundheitsamt	12.11.2010	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet, das südlich der K5342 zwischen dem Ortszentrum und dem westlichen Gewerbegebiet „Stollenmatte / Kehnerfeld / Mattenloch“ liegt.</p> <p>Mit der Aufstellung des o.g Bebauungsplanes sollen die pla-</p>			Ja

			nungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Zur Abschätzung der zusätzlichen Lärmbeeinträchtigung für Anwohner im angrenzenden Wohngebiet wurde das Büro Heine + Jud, Stuttgart zur Erstellung ein Gutachten beauftragt. In diesem wird prognostiziert, dass es bei den Tagwerten zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm kommt. Da bei Öffnung der Marktes nach 21.00 Uhr es zu eventuellen Überschreitungen kommen könne, 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. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Unterrittpfad-Ost“ bestehen aus unserer Sicht, vorbehaltlich der Einhaltung der im Vorgutachten erho-benen Maßnahmen sowie Betriebsweisen keine Bedenken.			
Landratsamt Ortenaukreis	Straßenbauamt Offenburg	12.11.2010	Der Bebauungsplan wurde mit dem Straßenbauamt abgestimmt u. berücksichtigt unsere Belange. Die Sichtdreiecke bei der geplanten Zufahrt sind freizuhalten. Der parallel zur K 5342 verlaufenden Geh- u. Radweg ist höhenmäßig anzupassen.	Anregungen wurden in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen		Ja
Landratsamt Ortenaukreis	Amt für Landwirtschaft	05.11.2010	Zwar betrifft das geplante Bebauungsgebiet „Unterrittpfad-Ost“ nur 0,87 ha, doch handelt es sich nach der digitalen Flurbilanz um Ackerfläche der Vorrangstufe II von größerer Bedeutung für die Landwirtschaft. Ein Großteil wird von einem gut gehenden Nebenerwerbs- und zwei Haupterwerbsbetrieben bewirtschaftet. Sie verlieren zwischen 0,25 und 0,29 Hektar. Diese Landwirte haben jeweils noch andere Flächen in der Nähe, so dass der Ausgleich des Flächenverlustes, wenn er denn möglich ist, durch längeres Fahren erkauf werden muss. Nach Aussagen der Bewirtschafter sind die landwirtschaftlichen Flächen für die landwirtschaftliche Praxis trotz der vergleichsweise geringen Größe von Bedeutung, weil durch die verschiedensten Planungen (Bebauungs- und Gewerbegebiete, Rheintalbahn,...) ständig Flächen von der Landwirtschaft zur Verfügung gestellt werden müssen und Boden sich nicht vermehren lässt. Außerdem ist die Bewirtschaftung nicht in dem Umfang eingeschränkt wie in den umfassenden Wasserschutzgebieten der Region. Von unserer Seite bestehen daher Bedenken gegen den Bebauungsplan. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Landesentwicklungsplan 2002, in dem es heißt: „Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“ Ähnliche Formulierungen enthält der Regionalplan von 1995 unter 3.0.2.1. Bezüglich des vorgesehenen Grünkonzeptes merken wir	Das geplante Gebiet wird als Maisanbaufläche genutzt und stellt gerade im Ortseingangsbereich von Kippenheim keine optische Aufwertung dar. Es liegt zwischen dem westlichen Ortsetter von Kippenheim und dem Gewerbegebiet. Es ist deshalb schon seit geraumer Zeit geplant und den Landwirten bekannt, dass diese Fläche für die Landwirtschaft nur eingeschränkt und nur noch für einen begrenzten Zeitraum zur Verfügung steht. Die Fläche ist schon seit vielen Jahren im Eigentum der Gemeinde und wurde nur an die Nebenerwerbs- oder Haupterwerbsbetriebe verpachtet, mit dem jeweiligen Hinweis, dass diese Fläche nur für einen begrenzten Zeitraum der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestellt wird. Die Landwirte haben von dieser Situation gewusst und hätten sich darauf einstellen können. Zudem trifft es nicht zu, dass diese Landwirte in der Nähe andere Flächen bewirtschaften. Die westlich des Plangebietes liegenden Flächen sind Gewerbegebiet, die südlich gelegenen Flächen sind bebaut (Raiffeisenmarkt) oder nicht landwirtschaftlich genutzt (Strauchgutsammelstelle). Östlich und nördlich des Plangebietes liegt die Kreisstraße. Andererseits handelt es sich, wie selbst das Amt darstellt, „nur“ um 0,87 ha. Es ist aufgrund dieser geringen Fläche davon auszugehen, dass die Existenz der betroffenen Landwirte durch die Überplanung des Gebietes nicht gefährdet ist, zumal es sich bei einem der Bewirtschafter um einen Neben-		Ja

			<p>bereits jetzt an, dass der Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen dringend zu vermeiden ist. Um vorzeitig möglichen landwirtschaftlichen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, sind bei der Planung von Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden:</p> <p><i>Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe I und II</i></p> <p><i>Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen. Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit Beeinträchtigung moderner Gerätetechnik und mit Beschattung.</i></p> <p><i>Des weiteren weisen wir darauf hin, dass die dauerhafte Pflege der jeweiligen Ausgleichsmaßnahme zu gewährleisten ist. Wir schlagen vor, ggf. zu prüfen, ob die sumpfige Fläche zwischen Kippenheim und Schmieheim zu Ausgleichszwecken herangezogen werden und ein weiterer Verlust von 1,07 ha landwirtschaftlicher Fläche vermieden werden könnte.</i></p>	<p>erwerbsbetrieb handelt.</p> <p>Der ökologische Ausgleich soll, wie im Umweltbericht ausführlich dargestellt, über das Ökokonto erfolgen.</p> <p>Es wird aufgrund der Abwägung empfohlen, die Bedenken des Amt für Landwirtschaft zurück zu weisen.</p>		
Landratsamt Ortenaukreis	Amt für Flurneueordnung	02.11.2010	Von der Planung sind Belange der Flurneuerung nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.			Nein
Landratsamt Ortenaukreis	Naturschutzbeauftragter Herr Dr. Ingo Nikusch		Siehe Stellungnahme Amt für Umweltschutz.			
Polizeidirektion Offenburg	Verkehrsdezernat	03.12.2010	<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht ist die Erschließung des Lebensmittelmarktes über die K5342 unmittelbar westlich des Kreisverkehrs unproblematisch und findet unsere Zustimmung.</p> <p>Bei der Detailplanung bitten wir darauf zu achten, dass der gemeinsame Geh- und Radweg im Bereich der Marktzufahrt fahrbahnparallel zur Kreisstraße geführt wird, damit Radfahrer gegenüber dem Zu- und Abfahrtsverkehr eindeutig bevorrechtigt sind.</p> <p>Wir verzichten auf eine weitere Verfahrensbeteiligung.</p>	<p>Anregungen wurden in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen</p>		Nein
Südwest Deutsche Verkehrs AG	SWEG Betriebsleitung Süd	27.01.2010	<p>Gegen o.g Bebauungsplan bestehen aus Sicht des ÖPNV keine Einwände.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>			Nein
Industrie- und Handelskammer	Herrn Vogt	10.11.2010	Grundsätzlich begrüßen und unterstützen wir die Bestrebungen der Gemeinde Kippenheim, die Grundversorgung ihrer			Ja

Südlicher Oberrhein		<p>Bevölkerung durch ein verstärktes Angebot im Lebensmittel-einzelhandel zu verbessern. Die Maßstäblichkeit eines kleinflächigen Discounters mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche für die Grundversorgung Kippenheims stünde dabei außer Frage - allerdings werden zur vorgesehenen Verkaufsfläche keine Angaben gemacht.</p> <p>Mit den aktuell vorgelegten Planunterlagen bleiben auch weitere Fragen offen (s. hierzu auch IHK-Stellungnahme zur 5. Änderung des FNP, Gemarkung Kippenheim, Bereich Unterrittpfad vom 3.8.2010). Eine abschließende Stellungnahme zum Vorhaben ist uns daher erst zur Offenlage möglich, vorausgesetzt, die folgenden Aspekte und Fragen sind ausreichend dargelegt und beantwortet.</p> <p>1. Aus Sicht der IHK Südlicher Oberrhein handelt es sich bei dem geplanten Standort derzeit um eine nicht integrierte, periphere Lage am Rande von Kippenheim (derzeit noch im Außenbereich). Auch zeichnet er sich gerade nicht, wie es in den Unterlagen dargestellt wird, durch „seine Nähe zum Ortszentrum aus“.</p> <p>a. Wir bitten darum, die laut Planunterlagen vollzogene Untersuchung alternativer Standorte und deren Ergebnisse auch in den Planunterlagen im Detail darzustellen (das Gebiet südlich der Brunnenstraße bspw. hätte den Vorteil, dass auch das Wohngebiet östlich der oberen Hauptstraße in die Versorgung eingebunden würde und nicht wie beim vorgesehenen Standort von der Nahversorgung abgeschnitten würde).</p> <p>b. Für den Fall, dass keine innenstadtnäheren Standortalternativen realisierbar sind, sollte ausgeführt werden, was die Gemeinde im Detail plant, um den derzeit vorgesehenen Standort besser an die jenseits der Kreisstraße K 5345 gelegenen Wohngebiete anzubinden. Bspw. dürfte derzeit eine fußläufige Erreichbarkeit mit notwendiger Überquerung der Kreisstraße nicht ganz ungefährlich sein. Sind sichere Fahrradwege und -übergänge vorgesehen?</p> <p>2. Der Standort befindet sich äußerst verkehrsgünstig im Kreuzungsbereich (Kreisverkehr) der beiden Kreisstraßen K 5342 und K 5345, zwischen den großen Gewerbegebieten Kippenheims und dem eigentlichen Ortskörper von Kippenheim. Südlich des vorgesehenen Standortes liegt ein kleiner Raiffeisenmarkt, der auch Produkte für Endverbraucher, u. a. auch Lebensmittel anbietet. Zwischen den Gewerbegebieten und dem geplanten Discounterstandort befinden sich nach allen Seiten hin große freie Flächen, die zum unbeplanten Außenbereich gehören. Die Gesamtlage muss daher als prädestiniert für weitere, auch großflächige(re) Einzelhandelsansiedlungen angesehen werden. Befindet sich in dieser Lage einmal ein Discounter, wird der Ansiedlungsdruck von</p>			
---------------------	--	--	--	--	--

		<p>Einzelhandelsvorhaben auf die Gemeinde Kippenheim sicherlich hoch werden. Wir befürchten, dass es aufgrund der günstigen Umgebungssituation hier zu einer Einzelhandelsagglomeration mit negativen städtebaulichen und/ oder raumordnerischen Auswirkungen, welche nach dem derzeitigen Fortschreibungsentwurf „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Regionalplans Südlicher Oberrhein wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten wäre, kommen könnte.</p> <p>Wir bitten daher die Gemeinde Kippenheim darzulegen, welches längerfristiges Konzept bzw. welche Präferenzen sie hinsichtlich des Gebietes zwischen Gewerbe- und Ortslage verfolgt und wie sie dort einer möglichen Einzelhandelsagglomeration entgegenwirken will.</p> <p>3. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um eine Angebotsplanung handelt, wären im Gewerbegebiet (GEE) nach den bisherigen textlichen Festsetzungen Einzelhandelsbetriebe uneingeschränkt zulässig. Was passiert mit dem Gebiet, wenn das Discountervorhaben nicht zustande kommt? Wie sieht es künftig mit Nachfolgenutzungen aus? Außerdem könnten bei einer Größe von rund 8,8 ha sicherlich mehrere Märkte realisiert werden – wofür benötigt ein kleinflächiger Discounter solch eine Fläche? In dieser Hinsicht möchten wir auch dringend empfehlen, die Möglichkeit zur Variante „Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ nochmals zu prüfen.</p> <p>4. Im Ortszentrum von Kippenheim befindet sich insbesondere noch ein kleinerer TREFF 3000-Discounter, der derzeit für die Zentrumslage eine wesentliche Magnetfunktion besitzt (anerkanntermaßen besteht im Ortszentrum – besonders durch die äußerst hohe Verkehrsbelastung durch die nicht rück gebaute B 3 und die damit verbundene Zerschneidung der Innenstadt – sowie die eingeschränkte Parksituation eine schwierige Situation auch für den Einzelhandel und dessen Attraktivität). Wir befürchten, dass durch den verkehrsgünstig gelegenen neuen Discounter mit guter Stellplatzsituation dem innerstädtischen Lebensmittelmarkt die Existenzgrundlage entzogen wird – und damit weitere Schließungen von innerörtlichen Geschäften die Folge sind. Ist ein Ortszentrum einmal verödet, gehen die Chancen zu einem Neuaufbau gegen Null.</p> <p>01.02.2011 Wie schon in unserer Stellungnahme vom 10.11.2010 dargelegt, begrüßen wir es grundsätzlich, dass die Gemeinde Kippenheim die Grundversorgung ihrer Bürger mit einem verstärkten Lebensmittelangebot verbessern möchte. Ebenso begrüßen wir, dass nun mit einem stark eingeschränkten Baufenster (auch) unseren Bedenken hinsichtlich einer möglichen Agglomeration diverser Märkten entgegengewirkt werden soll. Sollte künftig der Bebauungsplan wieder in die-</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>se Richtung geöffnet werden oder auf den benachbarten Flächen Planungen vorgenommen werden, wird die IHK die potenziellen Möglichkeiten einer Agglomeration erneut prüfen und ggf. Bedenken anmelden. Wir gehen davon aus, dass wir bei solchen Vorhaben beteiligt werden.</p> <p>Zu den beiden unter Nr. 1a. unserer Stellungnahme konkreten Standortanfragen bitten wir, in der Begründung im Detail einzugehen, warum diese Standorte nicht in Frage kommen. Auch auf die im FNP geprüften Standortalternativen, falls diese davon abweichen, bitten wir noch konkreter einzugehen.</p> <p>Wie unter Nr. 1b. unserer Stellungnahme schon angesprochen bitten wir die Gemeinde, in der Begründung noch auf die von ihr geplanten Maßnahmen einzugehen, die zu einer besseren fußläufigen Anbindung des Discounter-Standortes nötig wären - wie z.B. einer sicheren Überquerungsmöglichkeit der Kreisstraße.</p> <p>Unsere unter Nr. 4 aufgeführten Bedenken hinsichtlich einer möglichen Verödung des Ortszentrums von Kippenheim können wir nicht zurückstellen. Da es sich bei der Neuan-siedlung um einen kleinflächigen Markt handelt, ist diese Entscheidung jedoch abwägungsfähig und liegt letztendlich in der Hand der Gemeinde Kippenheim. Hier möchten wir auch nochmals unser großes Bedauern ausdrücken, dass es zwischen den Gemeinden Kippenheim und Mahlberg zu keiner interkommunalen Nahversorgungslösung gekommen ist, denn: Aufgrund der guten Angebote im Lebensmittel-segment außerhalb Mahlbergs/Kippenheims wird eine mögliche Kaufkraftbindung stark auf die beiden Orte begrenzt sein. Daher könnte (im Falle der Realisierung des Lidl-Discounters in Mahlberg) nicht nur zunächst der bestehende TREFF3000 im Ortszentrum Kippenheims besonders gefährdet, sondern sogar zusätzlich der neue Discounter in Kippenheim betriebswirtschaftlich in eine schwierige Lage gebracht werden, wie es das GMA-Gutachten zur Mahlber-ger Ansiedlung verdeutlicht.</p>	<p>Die Untersuchung zur Standortwahl wird dem Bebauungs-plan als Anlage beigelegt.</p> <p>Der Standort ist mittels Gehwege, Fuß- und Radwegen sowie einer Überquerungshilfe im Bereich des Kreisverkehrs fuß-läufig gut erreichbar.</p> <p>Die Gründe, welche die Gemeinde Kippenheim dazu bewo-gen haben, sich für einen Lebensmittelmarkt an dieser Stelle auszusprechen sind in der Begründung zum Bebauungsplan sowie in der Standortuntersuchung ausführlich dargestellt. Das angesprochene GMA-Gutachten liegt der Gemeinde Kippenheim nicht vor.</p> <p>Es wird daher empfohlen, die vorgebrachten Bedenken zu-rück zu weisen.</p>		
Handels- Verband Südbaden	16.11.2010	<p>Sie teilen in der dem Verband zugeleiteten Unterlage mit, dass die Gemeinde Kippenheim über den oben bezeichneten Bebauungsplan die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einzelhandelbetriebes (Discount-Marktes) schaffen will. Über das vorgesehene Handelssortiment und auch die Objektgröße wird in der Vorhabenbeschreibung nichts ausgesagt. Aus den zugesandten Unterlagen geht hervor, dass die Flächen des Plangebietes derzeit noch un-geplanter Außenbereich ist. Die Standortlage des Plangebie-tes ist unzweifelhaft peripher ohne jegliche „Mantelbevölke-rung“ in unmittelbarer Nachbarschaft, die eine fußläufige</p>			Ja

		<p>Anbindung an das vorgesehene eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) besitzt. Die räumliche Entfernung zum gewachsenen zentralen Versorgungsbereich von Kippenheim wird von hier aus auf 1 bis 1,5 km eingeschätzt.</p> <p>In der Bewertung der Planung kommt der Handelsverband Südbaden zur Auffassung, dass alle für eine Einzelhandelsnutzung speziell bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten und auch sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten i.d.R. notwendigen Voraussetzungen fehlen, was gegen die Zulässigkeit des geplanten Gewerbegebietes für handelsbezogene Versorgungseinrichtungen spricht. Allenfalls ist aus Gründen der Besonderheiten einer Verkehrslagenzulässigkeit für nicht-zentrenrelevante Sortimente des Einzelhandels – wie z.B. Möbelhandel und Baubedarfshandel – möglich. Wenn denn eine einzelhandelsbezogene Versorgungsverstärkung in Kippenheim angedacht ist, dann sollte zwingend eine integrierte maßstäbliche Flächenplanung angestrebt werden. Da besitzt z.B. das Lebensmittelangebot die Chance, als Magnetvorhaben für andere Handelsangebote zu dienen. Ein gegenläufiges Planen schwächt dagegen massiv den eigentlich zu stärkenden und zu erhaltenden zentralen Versorgungsbereich in der Gemeinde Kippenheim unabhängig von der angedachten Verkaufsflächengröße.</p>			
		<p>02.02.2011 Sie wollen ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausweisen in dem festgesetzt ist, dass großflächiger Einzelhandel unzulässig ist. Diese Ausweisung sehen sie darin begründet, um einen Lebensmittelmarkt realisieren zu können. Wir müssen jedoch darauf hinweisen, dass sich mit der von Ihnen gewählten Festsetzung unterhalb der Großflächigkeit allerdings jedes Sortiment ansiedeln kann. Im Sortimentsbereich Lebensmittel bleiben sie bei dieser Größe für die Ortsgröße im maßstäblichen Bereich und helfen die Nahversorgung zu sichern. Allerdings bleiben wir bei unserer Auffassung, dass es sich um eine periphere Lage handelt. Die Abwägung der Alternativstandorte geht aus den uns vorliegenden Unterlagen allerdings nicht hervor.</p>	<p>Es ist kein zentralerer Standort als der jetzt festgelegte verfügbar. Die Standortuntersuchung wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt. Es wird empfohlen, die vorgebrachten Bedenken zurück zu weisen.</p>		
Handwerks-Kammer Freiburg					
E-Werk Mittelbaden AG		<p>30.11.2010 Die im Planungsbereich vorhandene 20-kV-Freileitung bitten wir entsprechend dem beigefügten Lageplan in den Bebauungsplan zu übernehmen. Der Schutzstreifen beträgt zu beiden Seiten der Mastmittellinie jeweils 4 m.</p> <p>Auf dem Flurstück Nr. 7374 ist die Leitung, mit Leitungsmast Nr. 8 durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Aus heutiger Sicht ist eine Umänderung der 20-kV-Leitung nicht notwendig, da der Standort des Gebäudes im westli-</p>	<p>Anregungen wurden in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen</p>		Ja

			<p>chen Bereich des Plangebiets vorgesehen ist. Bei den Erschließungsarbeiten ist der Leitungsbestand entsprechend zu beachten.</p> <p>Die Kostenermittlung für den Neuanschluss des Lebensmittelmarkts wurde dem Ingenieurbüro Dieter Bühler in Bahllingen am 15. September 2010 bereits zugesandt. Der Neuanschluss muss aufgrund des benötigten Leistungsbedarfs von 78 kW ab der Trafostation „Im Bachgarten“(Standort bei Haus Nr. 21) erfolgen.</p>			
Regionalverband Südl. Oberrhein		<p>03.02.11</p> <p>Mit diesem Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines nicht großflächigen Discount - Marktes zu schaffen. Nach Einsichtnahme in die Planunterlagen stellen wir fest, dass der vorgelegte Bebauungsplanentwurf eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt.</p> <p>Die Gemeinde Kippenheim ist gem. Planziel 2.5 des rechtsverbindlichen Regionalplanes 1995 als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen.</p> <p>Entsprechend Plangrundsatz 2.6.9.1 der Teilfortschreibung des Regionalplanes 1995 soll eine verbrauchernahe Versorgung in der gesamten Region gewährleistet werden. Durch die Ansiedlung des geplanten nicht großflächigen Lebensmittel - Discounters wird die verbrauchernahe Versorgung der Gemeinde Kippenheim sichergestellt. Zugleich weisen wir daraufhin, dass darüber hinaus keine weiteren Einzelhandelsnutzungen für die verbrauchernahe Versorgung der Gemeinde Kippenheim erforderlich sind. Aus diesem Grund ist in dem vorgelegten Bebauungsplan der Ausschuss von weiteren Lebensmittelmärkten festzusetzen oder der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Fläche des geplanten Lebensmittel – Discounter.</p> <p>04.02.2011 Nach Einsichtnahme in die überarbeiteten Planunterlagen werden keine weiteren regionalplanerischen Bedenken vortragen.</p>				Ja
Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim	Bauamt	27.10.2010	Die Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim hat hinsichtlich Ihrer Planungen keine Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.			Nein
Stadtverwaltung Mahlberg		16.11.2010	<p>Der Entwurf wurde dem Gemeinderat am 15.11.2010 zur Stellungnahme vorgelegt. Dazu beschloss der Gemeinderat:</p> <p>1. Die Stadt Mahlberg hat keine prinzipiellen Bedenken gegen die vorgelegte Planung.</p>			Ja

		<p>2. Die Stadt Mahlberg bedauert, dass keine interkommunale Lösung im Bereich Einzelhandel gefunden werden konnte, obwohl eine solche Lösung aufgrund der engen Verflechtung der Nachbargemeinden nahe liegt und raumordnungsrechtlich ein „Mehr“ für beide Kommunen ermöglichen würde.</p> <p>3. Die Stadt Mahlberg führt die Bemühungen zur Ansiedlung eines Discountmarkts auf Gemarkung Mahlberg ihrerseits eigenständig fort.</p> <p>4. Die Stadt Mahlberg wird die Gemeinde Kippenheim hierüber im Rahmen der anstehenden förmlichen Beteiligung zeitnah unterrichten.</p> <p>5. Die Stadt Mahlberg befürchtet einen möglichen Kaufkraftabfluss aus Mahlberg nach Kippenheim und fordert insoweit eine entsprechende Untersuchung von der Gemeinde Kippenheim, so wie die Stadt Mahlberg selbst auch eine Untersuchung für die Discounteransiedlung durchführen lassen musste.</p> <p>6. Sollte eine vollständige Versickerung des Oberflächenwasser über belebte Bodenschicht nicht möglich sein, ist über entsprechende Rückhaltungen sicherzustellen, dass der „Russengraben“ nicht weiter belastet wird, da dessen Kapazität jetzt schon offensichtlich überschritten ist.</p> <p>7. Die Stadt Mahlberg wünscht eine weitere Beteiligung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Unterrittpfad-Ost“.</p>	<p>Zu 2. Der Gemeinderat der Gemeinde Kippenheim hat sich gegen eine interkommunale Lösung ausgesprochen.</p> <p>Zu 5. Der Kaufkraftabfluss von Kippenheim nach Mahlberg ist aufgrund des in Kippenheim im Vergleich zu Mahlberg geringeren Angebots sicherlich geringer als umgekehrt.</p> <p>Mit der Neuansiedlung eines Marktes im Plangebiet kann die Gemeinde Kippenheim den verlorengegangenen Kaufkraftabfluss zurück gewinnen.</p> <p>Da die Schwelle zur Großflächigkeit beim Einzelhandel in Gegensatz zu der geplanten Marktansiedlung in Mahlberg nicht überschritten wird, ist eine Nachweisführung durch die Gemeinde Kippenheim nicht erforderlich.</p> <p>Zu 6. Die Gemeinde Kippenheim wird dieser Forderung Rechnung tragen.</p> <p>Aufgrund der obigen Ausführungen und der Abwägung wird vorgeschlagen, die Bedenken der Stadt Mahlberg zurück zu weisen.</p>		
--	--	--	---	--	--

Einzelpersonen und sonst. Organe	Schreiben vom:	Stellungnahme	Auswertung / Abwägung (Empfehlung Planer / Verwaltung)	Beschluss Gemeinderat	weitere Beteiligung erforderlich
Edeka Handelsgesellschaft Südwest	03.05.2010	Der Treff 3000 im Ortsetter von Kippenheim sichere schon seit Jahren die fußläufige Nahversorgung im Zentrum von Kippenheim. Durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes würde unweigerlich die Wirtschaftlichkeit des Treff 3000 Marktes nicht mehr gegeben sein. Die Schließung des Treff 3000 Discount Marktes wäre definitiv nicht mehr abzuwenden. Die Etablierung eines weiteren Lebensmittelmarktes hätte ein vernichtender Verdrängungswettbewerb zur Folge.	Die Grundsatzentscheidung des Gemeinderates der Gemeinde Kippenheim für die Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmittelmarktes wurde getroffen. Die Folge dieser Entscheidung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterrittpfad – Ost“. Bei der Grundsatzentscheidung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wurde die mögliche Schließung des Treff 3000 in Erwägung gezogen. Dabei wurde auch einkalkuliert, dass nicht sichergestellt ist, ob der Treff 3000 langfristig betrieben wird, sofern kein weiterer Lebensmittelmarkt in Kippenheim angesiedelt wird. Es ist unbestritten, dass der Treff 3000 im Ortsetter gerade für die nicht mobile Bevölkerung eine große Bereicherung für Kippenheim darstellt. Es ist jedoch auch unbestritten, dass die geringe Verkaufsfläche und das ungenügende Parkplatzangebot des		Ja

			<p>Treff 3000 aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine Schließung mittelfristig zur Folge haben könnte unabhängig davon, ob noch ein weiterer Lebensmittelmarkt in Kippenheim angesiedelt wird.</p> <p>Es wird empfohlen, die Bedenken zurück zu weisen.</p>		
Herr Mathias Weis	12.06.2010	<p>Grundsatzentscheidung des Gemeinderates zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters am Ortsrand von Kippenheim</p> <p>Sehr geehrter Herr Gutbrod,</p> <p>der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 3. Mai grundsätzlich für die Ansiedlung eines Discounters beim ZG Raiffeisen Warenmarkt ausgesprochen. Es wird Sie nicht überraschen, dass ich diese Entscheidung für falsch halte. Soweit ich informiert bin ist den meisten Mitgliedern des Gemeinderates diese Entscheidung nicht leicht gefallen. Umso mehr verwundert mich das klare Votum für die Ansiedlung. Nach meinem Kenntnisstand fand bisher noch keine Entscheidung zugunsten eines bestimmten Marktbetreibers statt, dies soll jedoch in Kürze geschehen. Noch besteht also die Möglichkeit, den Beschluss vom 3. Mai zu revidieren. Da ich die seitens der Gemeindeverwaltung aufgeführten Begründungen und Argumente für nicht überzeugend und in einigen Punkten für irreführend halte, möchte ich im Folgenden näher darauf eingehen.</p> <p>Sicherung der Grundversorgung</p> <p>In der Begründung der Gemeindeverwaltung zur Ansiedlungsentscheidung wird auf das veränderte Einkaufsverhalten hingewiesen. Doch wie kommt dieses Verhalten zu Stande? Die Gestaltungsmacht liegt zunächst bei der Politik, also bei Ihnen als Bürgermeister und beim Gemeinderat. Sie legen durch die Ausweisung entsprechender Flächen fest, wo sich Märkte ansiedeln können. Sofern die Gemeinden den Handelsketten großzügig und günstig Flächen auf der grünen Wiese anbieten, ist deren Reaktion nachvollziehbar. Die Entwicklung von Einzelhandelsflächen auf der grünen Wiese ist für sie günstiger als in innerörtlichen Lagen und bietet größeren Gestaltungsspielraum, zumal die Baulandpreise in Gewerbegebieten deutlich unter jenen Innerorts liegen. Gerade bei der Bereitstellung von Parkplätzen spielen Bodenpreise eine wichtige Rolle. Diese Preisvorteile gibt der Discounter an seine Kunden weiter, er besitzt gegenüber den Anbietern im Ortskern einen Wettbewerbsvorteil. Langfristig führt dieser Trend zu einer Ausdünnung des Angebots im Ortskern.</p> <p>Am Beispiel der Stadt Lahr zeigt sich diese traurige und selbst verschuldete Entwicklung deutlich. Auf die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsgeschäfte in Mietersheim vor ca. 20 Jahren und die Errichtung der „Arena“ vor 10 Jahren folgte der phasenweise Niedergang der Lahrer Innenstadt. Dies sieht man deutlich an der zunehmenden Anzahl Restpostengeschäfte in der Marktstraße. Deren Auftauchen ist ein untrügliches Zeichen für die Abwertung einer Einkaufsstraße. Das Ar-</p>	<p>Eine Standortuntersuchung vom Frühjahr 2010 hat ergeben, dass innerörtliche Flächen für die Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmittelmarktes aus mehreren Gründen nicht zur Verfügung stehen. Unter anderem wurde dabei der innerörtliche Standort „Festplatz“ untersucht. Auch weitere Flächen in peripherer Lage haben sich als ungeeignet herausgestellt. Die Standortuntersuchung hat ergeben, dass lediglich der Standort „Unterrittpfad“ geeignet ist.</p>		Ja

	<p>gument, „wenn wir es nicht machen, dann macht es halt die Nachbargemeinde“ ist wenig überzeugend. Ihre Chance als Bürgermeister liegt darin, diesem unabwendbar scheinenden Trend Einhalt zu gebieten. Meines Erachtens gilt es seitens der Gemeinde das Gespräch mit dem Nachbarn zu suchen (in diesem Falle wohl vor allem mit Mahlberg), um gegenüber den Handelsketten ein abgestimmtes Vorgehen zu erreichen und sich von diesen nicht gegeneinander ausspielen zu lassen. Auch die demographische Entwicklung sollte nicht außer Acht gelassen werden. Die Mehrheit der Bevölkerung wird künftig älter und weniger mobil sein. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, den innerörtlichen Einzelhandel nicht zu Gunsten neuer Anbieter auf der grünen Wiese zu verdrängen.</p> <p>In der Argumentation heißt es ferner: <i>„Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes könnte die Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln des täglichen Gebrauchs für die nächsten Jahre gesichert werden.“</i> Davon abgesehen, dass die Grundversorgung mit dem Edeka-Markt auf Gemarkungsgrenze zu Mahlberg und dem Treff-Markt in der Ortsmitte als gesichert betrachtet werden darf, stellt sich die Frage, um wie viele Jahre es sich hier wohl handeln wird. Und was kommt danach? Kippenheim hat bereits zweimal sehr negative Erfahrungen mit großen Einzelhandelsketten gemacht. Der Kaisers Markt im Gewerbegebiet hielt sich keine 10 Jahre und stand danach länger leer als er zuvor geöffnet war. Der leer stehende Penny Markt bot über Jahre hinweg einen traurigen Anblick. Aus dieser Erfahrung sollten wir lernen, um nicht die gleichen Fehler zu wiederholen.</p> <p>Kaufkraftabfluss Das Argument des Kaufkraftabflusses ist m. E. in mehrerlei Hinsicht irreführend:</p> <p>Die Gewerbesteuereinnahmen eines Lebensmitteldiscounters sind verglichen mit einem Betrieb des produzierenden Gewerbes denkbar gering (ohne die genauen Zahlen zu kennen). Daneben müssten mögliche Gewerbesteuereinnahmen entsprechenden Mindereinnahmen bei einer möglichen Schließung des Treff-Marktes in der Ortsmitte gegenübergestellt werden. Evtl. weitere Gewerbesteuerverluste durch die wahrscheinliche Schließung anderer innerörtlicher Geschäfte sind zu berücksichtigen. Während die Einnahmen lokaler Geschäfte jedoch meist heimischen Bürgern zu Gute kommen, fließen die Gewinne großer Lebensmittelkonzerne aus der Region ab. Die Tatsache, dass es sich beim Edeka Markt in Mahlberg um ein einheimisches Unternehmen mit einem aus Kippenheim stammenden Eigentümer handelt, ist diesbezüglich vielleicht wichtiger als die Lage des Marktes kurz hinter der Gemarkungsgrenze. Dann relativiert sich auch die Behauptung, über 75% der Kaufkraft würde aus Kippenheim abfließen. Diese Kaufkraft fließt wahrscheinlich zu einem Großteil nach Mahlberg - aber eben nicht nach Köln, Düsseldorf, Essen oder Mülheim an der Ruhr, wo sich die Hauptverwaltungen großer deutscher Einzelhandelskonzerne befinden.</p>	<p>Die mangelnde Zahl von Stellplätzen sowie die geringe Verkaufsfläche haben maßgeblich zur Schließung des innerörtlichen Penny-Marktes beigetragen und auch Investoren von einer Wiedereröffnung abgehalten. Beim Kaisers-Markt hat die Lage am westlichsten Ortsrand, weit ab vom Ortszentrum und fußläufig nur über Umwege zu erreichen, zur Schließung geführt. Diese Nachteile weist der neue Standort nicht auf: Er ist sowohl fußläufig als auch mit dem PKW gut erreichbar.</p> <p>Die Anmerkungen zu den Gewerbesteuereinnahmen haben keine Relevanz für das Bebauungsplanverfahren. Das Thema Kaufkraftabfluss wurde in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.</p>		
--	--	--	--	--

	<p>Außerdem ist fraglich, wie lange sich der Markt am Standort halten würde, d.h. wie lange die Gewerbesteuereinnahmen fließen würden. Es wäre vor diesem Hintergrund interessant, die gesamten Gewerbesteuerzahlungen des Kaisers Marktes während seines Bestehens zu erfahren.</p> <p>Auswirkungen auf die Poststraße Die Auffassung, dass sich für die Geschäfte in der Poststraße keine negativen Auswirkungen ergeben, halte ich für zu optimistisch. Bereits heute stehen in der Ortsmitte Ladengeschäfte leer oder erfahren eine zweifelhafte Nutzung (siehe hierzu auch meine Anmerkungen zur Situation in Lahr weiter oben). Dieser Prozess würde sich in Folge der Ansiedlung eines Discounters am Ortsrand beschleunigen, vor allem dann, wenn die wahrscheinliche Schließung des Treff-Marktes eintritt, womit dessen Magnetwirkung für den Ortskern entfällt. Somit verliert die Poststraße an Attraktivität und Kippenheim dadurch an Lebensqualität. Die Ansiedlung eines Discounters am Ortsrand würde den Zielen des von Ihnen stets in vorbildlicher Art und Weise vorangetriebenen Projekts "Lebensqualität durch Nähe" diametral zuwiderlaufen. Die bisher dafür getätigten finanziellen Aufwendungen wären eine Fehlinvestition.</p> <p>Synergieeffekte Das Argument, mit der Ansiedlung eines Marktes könnte der ZG Raiffeisen Markt nachhaltig gesichert werden, ist nicht schlüssig. Zum einen besteht m. E. derzeit keine konkrete Gefahr einer Schließung des Raiffeisen Marktes. Daneben ist fraglich, ob der typische Discounter-Kunde einen besonders hohen Bedarf an Kunstdünger, Pflanzenschutzmitteln, Briketts und Gartenerde hat, und somit zu einem erheblichen Mehrumsatz im Raiffeisen Markt führen würde. Vielmehr ist eher das Gegenteil wahrscheinlich, nämlich dass der Discounter den Raiffeisen Markt bei Getränken und anderen sich überlappenden Sortimentsbestandteilen preislich unterbieten wird, was zu einem Kaufkraftabfluss vom ZG Raiffeisen Markt hin zum Discounter führen wird!</p> <p>Schaffung von Arbeitsplätzen Das Arbeitsplatz-Argument hält einer näheren Betrachtung nicht stand. Zum einen sind von den 12 – 16 angekündigten neuen Arbeitsplätzen - sollte diese Zahl nicht zu hoch gegriffen sein - all jene abzuziehen, die an anderer Stelle verloren gehen, z.B. die Stellen, die bei einer wahrscheinlichen Schließung des Treff Marktes in der Ortsmitte wegfallen; sowie möglicherweise weitere Arbeitsplätze in einzelnen Geschäften in der Poststraße. Daneben ist zu beachten, dass Deutschland im Vergleich zu seinen Nachbarländern mit Einzelhandelsflächen überversorgt ist. Es herrscht ein harter Verdrängungswettbewerb, die Umsätze stagnieren seit Jahren und gleichzeitig sinken die Beschäftigtenzahlen. Die aktuellen Insolvenzen großer Warenhäuser untermauern diesen Trend. Den angeblich neu geschaffenen Arbeitsplätzen steht somit ein zu erwartender Verlust an bestehenden Arbeitsplätzen in derselben Größenordnung oder sogar darüber entgegen. Wenn nicht in Kippenheim, dann in</p>	<p>Der Bestand des Treff-Marktes kann unabhängig von der Ansiedlung eines zweiten Lebensmittelmarktes in Kippenheim nicht als gesichert angesehen werden. Im Umkehrschluss würde, falls der nicht auszuschließende Fall eintritt dass der Treff-Markt aus wirtschaftlichen Gründen schließt, Kippenheim zur Gänze auf den Edeka-Markt in Mahlberg als Lebensmittelnahversorgung angewiesen sein.</p> <p>Eine Aufwertung des ZG Raiffeisen Marktes wird erreicht. Die Betreiber des Marktes haben signalisiert, dass mittelfristig mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes eine optische Aufwertung des ZG Raiffeisen Marktes angedacht wird und damit ein Synergieeffekt von der Ansiedlung ausgeht.</p> <p>Die Schaffung oder der Verlust von Arbeitsplätzen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>		
--	--	--	--	--

	<p>Nachbarorten, wovon aber auch in Kippenheim lebende Arbeitnehmer betroffen sein können. Ergänzen möchte ich, dass es sich bei mehr als einem Viertel der Arbeitsplätze im deutschen Lebensmitteleinzelhandel um Minijobs oder geringfügige Beschäftigungsverhältnisse handelt, insbesondere bei Discountern. Diese zählen nämlich nicht gerade zu den renommiertesten Arbeitgebern, wie die Bespitzelungsvorwürfe gegen Lidl oder der Skandal um eine hauseigene Zeitarbeitsfirma bei Schlecker zeigen. Kippenheim hat nicht nur bessere Arbeitgeber verdient, sondern in Form zahlreicher hervorragend aufgestellter mittelständischer Industrie- und Gewerbebetriebe auch zu bieten!</p> <p>Standortfrage</p> <p>Zum Aspekt der Standortfrage heißt es in der Begründung der Gemeindeverwaltung: <i>„Dieser Standort eignet sich hervorragend für einen Lebensmittelmarkt, da er in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet liegt und auch für Bürgerinnen und Bürger aus dem Bereich Bahnhofstraße-Bachgasse fußläufig sehr gut angebunden ist. Somit wäre eine wohnortnahe Versorgung sicher gestellt.“</i> Nicht nur als Anwohner dieses Gebietes muss ich dieser Darstellung entschieden widersprechen. Der Standort liegt am Ortsrand und wird von der Wohnbebauung durch zwei vielbefahrene Kreisstraßen getrennt. Eine Überquerung dieser Straßen beim genannten Standort ist für Fußgänger kaum gefahrlos möglich. Die Frequentierung durch Fußgänger würde sich demnach stark in Grenzen halten. Wer dies bezweifelt, möge sich die Situation beim Edeka-Markt in Mahlberg vergegenwärtigen, wo selbst Anwohner aus dem direkt angrenzenden Kippenheimer Wohngebiet „Selzen“ das Auto zum Einkaufen nehmen und kaum Fußgänger anzutreffen sind. Dies liegt einerseits an der trennenden Kreisstraße, andererseits aber auch daran, dass der Edeka-Markt von Kippenheim aus zu Fuß nur über unbefestigte Straßenböschungen erreichbar ist. Sollte der Gemeinde Kippenheim wirklich an einer „fußläufigen Anbindung“ eines Lebensmittelmarktes am Ortsrand gelegen sein, so wäre es sinnvoller, eine deutliche Verbesserung der Situation für Fußgänger beim Edeka-Markt herbeizuführen. Ich wäre Ihnen sehr dankbar, wenn Sie sich mit Nachdruck für eine bessere Fußwegverbindung in Höhe des Edeka-Marktes einsetzen könnten!</p> <p>Auch für Autofahrer ist der gewählte Standort schlecht. Um das Argument der Ortsnähe aufrecht erhalten zu können, müsste die Zufahrt entweder über die Kreisstraße nach Mahlberg oder über jene nach Kippenheimweiler erfolgen. Beide Straßen haben ein sehr hohes Verkehrsaufkommen, eine Zufahrt in unmittelbarer Nähe zum Kreisverkehr birgt die Gefahr permanenter Störungen des Verkehrsflusses. Die Zufahrt von der Kreisstraße nach Kippenheimweiler zur damaligen Firma Barco wurde vor ca. 15 - 20 Jahren aus verkehrstechnischen Gründen geschlossen. Stattdessen wurde das Betriebsgelände über die eigens dafür gebaute Wilhelm-Franz-Straße an den Mattweg angebunden. Auch die Firma Trenkle hatte meines Wissens zuerst eine Zufahrt über die Kreisstraße, welche später aus Gründen der Verkehrssicherheit zu Gunsten einer Anbindung über die Alemannenstraße geschlossen wurde. Mir wäre nicht ersichtlich, weswegen die damaligen verkehrs-</p>	<p>Es wird auf die Standortuntersuchung vom Frühjahr 2010 verwiesen.</p> <p>Die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt über die Kreisstraße nach Kippenheimweiler ist mit der Straßenverkehrsbehörde vorab geklärt worden und wird von dieser als geeignet angesehen.</p> <p>Das Verkehrsdezernat der Polizeidirektion Offenburg hat die Zufahrt zum geplanten Markt als unproblematisch angesehen.</p>		
--	---	--	--	--

	<p>technischen Überlegungen heute nicht mehr gültig sein sollten, denn die Verkehrsdichte auf der Kreisstraße ist seither stark gestiegen. Allein schon aus diesem Grund scheint mir der geplante Standort nicht geeignet.</p> <p>Alternativ wäre eine Zufahrt über die Alemannenstraße denkbar. Doch wenn die aus Kippenheim kommenden Kunden schon durch das halbe Industriegebiet fahren müssen, um zum geplanten Markt zu kommen, könnte man diesen auch gleich auf ein brach liegendes Areal im bestehenden Gewerbegebiet ansiedeln. Dann müssten keine neuen Flächen versiegelt werden und der bisher existierende natürliche Puffer zwischen Wohn- und Gewerbebebauung würde nicht zerstört. Die Erreichbarkeit für Fußgänger ist aufgrund meiner obengenannten Aussagen kein entscheidungsrelevantes Argument. Diese Überlegungen ändern gleichwohl nichts an meinen generellen Zweifeln an der Sinnhaftigkeit der geplanten Ansiedlung, unabhängig vom Standort.</p> <p>Verkaufserlöse Zuletzt möchte ich auf den finanziellen Aspekt eingehen. In der offiziellen Begründung der Gemeindeverwaltung heißt es: „Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort ist durchweg auf gemeindeeigenen Grundstücken möglich.“ Auch in der Gemeinderatssitzung am 3. Mai 2010 wurde mit Hinweis auf den zu erwartenden Verkaufserlös und die angespannte Finanzlage der Gemeinde argumentiert. Die Rede ist von einem 60 Ar großen Areal. Der offizielle, von der Gemeinde auf der Homepage ausgewiesene Verkaufspreis für Gewerbeflächen beträgt 10,23 Euro/qm. Dies ergäbe eine Summe von 61.380 Euro. Selbst wenn ein Mehrfaches dieser Summe als Verkaufserlös erzielt würde, handelt es sich im Vergleich zum Gesamthaushalt der Gemeinde Kippenheim von 12,1 Mio. Euro für das Jahr 2010 um einen geringen Betrag. Vor dem Hintergrund dieser Zahlen betrachte ich den Verkauf der Fläche als keine nachhaltige Maßnahme. In Anbetracht allgemein wieder positiver Konjunkturaussichten hoffe ich nicht, dass meine Heimatgemeinde kurzfristig das Tafelsilber veräußern muss. Schließlich kann man das genannte Gelände nur einmal verkaufen. Vor diesem Hintergrund würde ich mich sehr freuen, wenn Sie Ihre Meinung noch einmal überdenken und gemeinsam mit dem Gemeinderat die am 3. Mai getroffene Grundsatzentscheidung revidieren würden. Bitte verfolgen Sie nicht länger die Ansiedlung eines Marktes an der geplanten Stelle, damit Kippenheim auch langfristig eine Gemeinde mit hoher Lebensqualität bleibt. Treiben Sie bitte keinen Prozess voran, bei dem die Mehrheit der Gemeinderatsmitglieder offensichtlich kein wirklich gutes Gefühl hat. Denn die geplante Ansiedlung ist langfristig nicht im Interesse der Gemeinde Kippenheim und ihrer Bürger. Vielmehr würde ich mich über ein in sich stimmiges Einzelhandelskonzept für Kippenheim sehr freuen, damit der Ortskern nicht weiter ausblutet und nicht noch mehr Leerstände eintreten. Die geplante Ansiedlung ist hierzu der falsche Ansatz.</p> <p>Für Rückfragen und Diskussionen stehe ich Ihnen per Email unter [...] oder per Telefon unter [...] gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die zu erzielenden Erlöse aus den Grundstückverkäufen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Es wird empfohlen, die vorgebrachten Bedenken zurück zu weisen.</p>		
--	---	--	--	--

		Mit freundlichen Grüßen Mathias Weis			
--	--	---	--	--	--