



Gemeinde Kippenheim

Bebauungsplan „Bürgerhaus“

Gemeinsame **Begründung** der planungsrechtlichen Festsetzungen und
Örtlichen Bauvorschriften

Inhaltsverzeichnis

0 Hinweis	2
1 Anlass und Zielsetzung	2
1.1 Anlass.....	2
1.2 Zielsetzung	4
2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	4
3 Verfahrensart und Verfahrensschritte	4
3.1 Verfahrensart.....	4
3.2 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.....	5
3.3 Störfallbetriebe	5
3.4 Verfahrensübersicht.....	5
4 Übergeordnete Planung	6
5 Erschließung und technische Infrastruktur.....	8
5.1 Verkehrserschließung	8
5.2 Versorgung und Entsorgung des Plangebiets; Löschwasserversorgung	8
5.3 Bauungskonzept, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	8
6 Örtliche Bauvorschriften	8
7 Umweltbelange.....	9
8 Berücksichtigung emissionsschutzrechtlicher Belange, hier: Schallemissionen.....	10
9 Bodenordnung	10
10 Städtebauliche Daten	10

0 Hinweis

Erklärung von Abkürzungen und Begriffen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
HQextrem	Hochwasserereignis, das statistisch gesehen seltener als alle 100 Jahre eintritt
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg
Natura 2000	Netz von FFH- und Vogelschutzgebieten innerhalb der Europäischen Union

1 Anlass und Zielsetzung

1.1 Anlass

Die Festhalle und Festplatz liegen bisher, durch die Straße „Selzenweg“ getrennt, im Innerortsbereich von Kippenheim. Der Festplatz wird für die beiden großen Kippenheimer Dorffeste, das Bockbier- und das Weinfest, genutzt. In der übrigen Zeit dient der Festplatz als Parkplatz für die Festhalle. Festhalle (zukünftig: Bürgerhaus) und Festplatz sind wichtige Orte für das kulturelle und gesellschaftliche Leben von Kippenheim. Die Festhalle dient als Veranstaltungsort für Konzerte, Veranstaltungen von Vereinen und Gemeinde, Fasnetsveranstaltungen aber auch z.B. für Ausstellungen lokaler Künstler. Die vorhandene Festhalle stammt aus der Mitte des letzten Jahrhunderts. Auf Grund verschiedener, nicht veränderbarer baulicher Gegebenheiten der Halle steht fest, dass Umbau und Sanierung wirtschaftlich sinnvoll nicht möglich sind und daher ein kompletter Neubau erforderlich wird. Aufgrund der Wichtigkeit für das Gemeindeleben steht jedoch fest, dass auf eine Festhalle/Bürgerhaus nicht verzichtet werden kann.

Der Gemeinderat hatte daher 2016 beschlossen, ein Bürgerbeteiligungsverfahren zur Zukunft von Festhalle und Festplatz durchzuführen. Dieses umfasste mehrere Bausteine und erstreckte sich insgesamt über mehr als ein Jahr. Bei der Durchführung des Bürgerbeteiligungsverfahrens stand die Frage des Standortes an zentraler Stelle. Bei Voruntersuchungen hatte sich gezeigt, dass innerhalb des Gemeindegebiets drei realistische Standorte für den Bau eines neuen Bürgerhauses vorhanden sind:

- bisheriger Standort (im Ortszentrum, gegenüber der katholischen Kirche)
- Alter Sportplatz (Nähe Schwimmbad, am östlichen Ortsrand, Richtung Ortsteil Schmieheim)
- Ortseingang Nord (an der B3 Richtung Lahr)

Um den aus den drei zur Diskussion stehenden Standorten den am besten geeigneten zu ermitteln, wurde zunächst mit der Bevölkerung am 13. Januar 2018 eine Ortsbegehung durchgeführt, um alle drei potenziellen Standorte zu besichtigen und im Rahmen eines Meinungsaustauschs Anregungen von den Bürgern zu erhalten. Anschließend wurden von Verwaltung und Gemeinderat verschiedene Kriterien erarbeitet und die Standorte anhand der Kriterien miteinander verglichen.

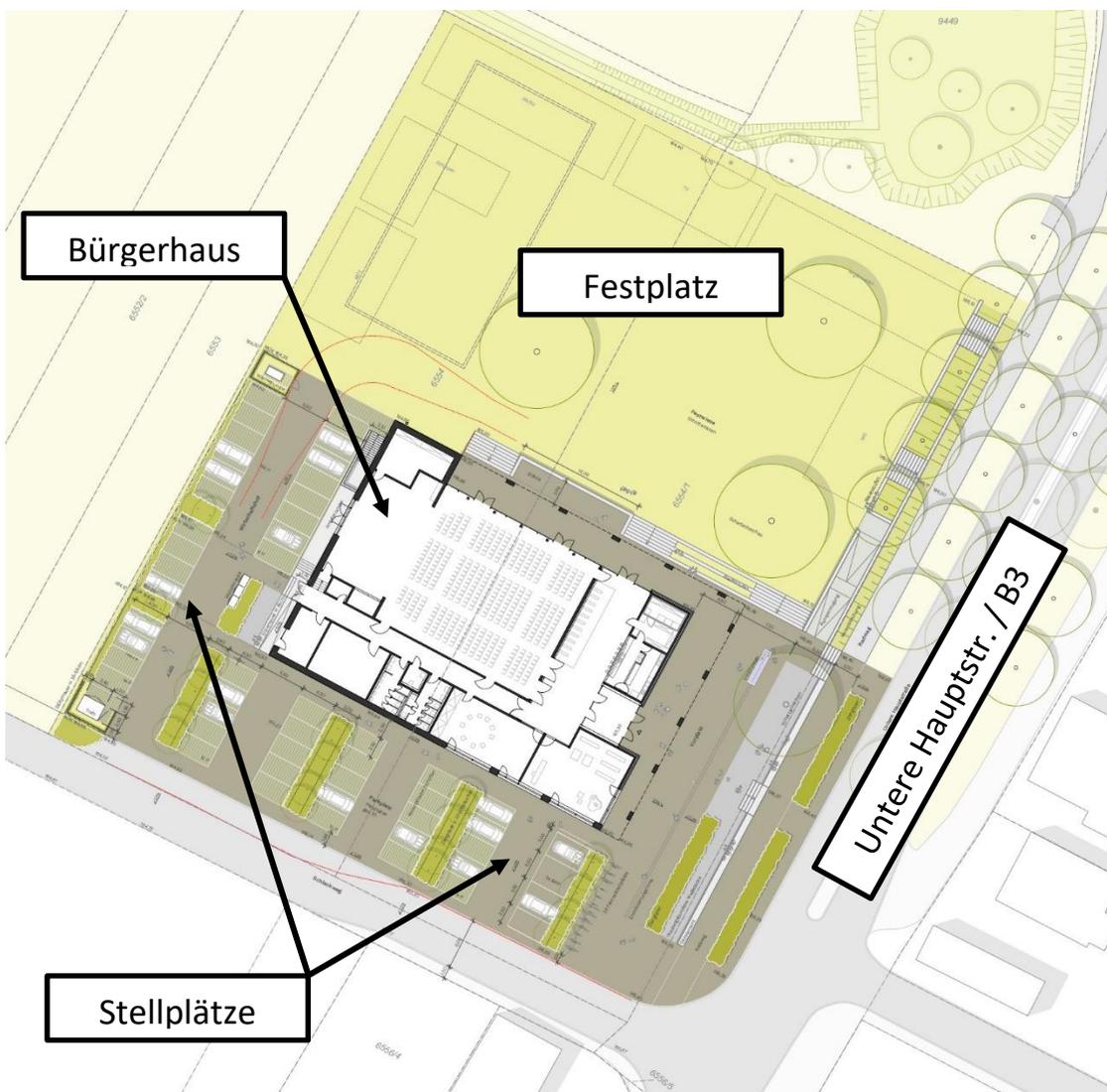
Dabei wurde deutlich, dass der Standort „Ortseingang Nord“ bei der Bewertung und dem Vergleich der verschiedenen Kriterien am besten abschneidet. Diese Bewertung wurde wiederum

der Bevölkerung am 15. März 2018 in einer weiteren Bürgerversammlung vorgestellt. Es wurde dabei nochmals offen und ausführlich mit der Bürgerschaft über die verschiedenen Vor- und Nachteile der Standorte sowie die angewandten Bewertungskriterien diskutiert. Auch aus dieser Bürgerversammlung ging der Standort „Ortseingang Nord“ als Favorit hervor.

Die Dokumentation zum Beteiligungsverfahren ist als Anlage A 2 beigelegt.

Nachdem mit dem Standort „Ortseingang Nord“ im Rahmen des Bürgerbeteiligungsverfahrens aus Sicht der Gemeinde der am besten geeignete Ort zur Errichtung des neuen Bürgerhauses mit Festplatz gefunden wurde, wurde im Frühjahr 2019 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung nunmehr die Grundlage für die weitere hochbauliche Planung geschaffen.

Aus den vorgelegten Entwürfen wurde derjenige der Büros K9 und Freisign aus Freiburg mit dem ersten Rang ausgewählt. Die Büros wurden mit den weiteren Planungsleistungen beauftragt.



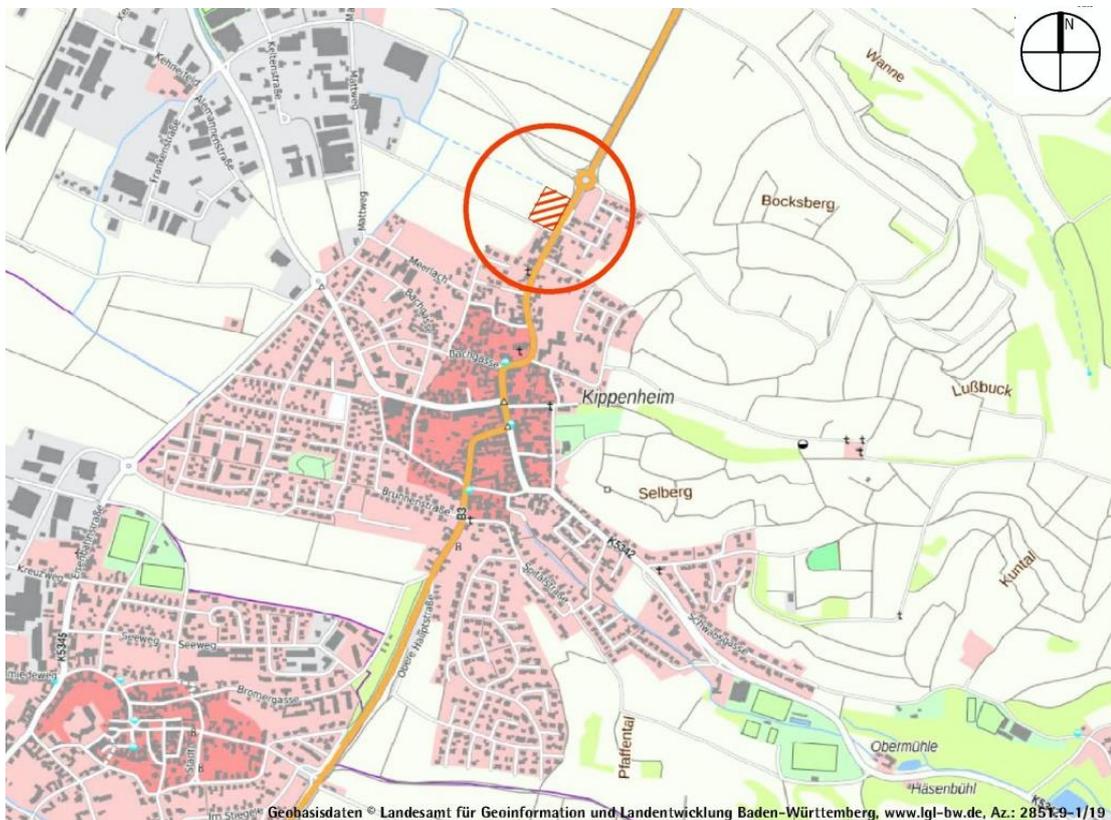
Vorentwurf Bürgerhaus und Freiflächen; Entwurfsverfasser: Architekturbüro K9, Freiburg (Hochbau) sowie Büro Freisign, Freiburg (Landschaftsarchitektur)

1.2 Zielsetzung

Der Bebauungsplan wurde auf die Gebäude- und Freichflächenplanung des Siegerentwurfs aus der Mehrfachbeauftragung angepasst. Mit den weiteren Verfahrensschritten sollen nunmehr die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Realisierung von Bürgerhaus und Festplatz geschaffen werden.

2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das insgesamt ca. 7.650 qm große Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang von Kippenheim Richtung Lahr, an der Bundesstraße 3. Es wird im Osten durch die untere Hauptstraße (B3) begrenzt. Die südliche Grenze bildet der sogenannte „Schlackweg“, dessen Grundstücksbreite in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen ist.



Lage im Ort

3 Verfahrensart und Verfahrensschritte

3.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB), verbunden mit dem Erfordernis einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, aufgestellt.

3.2 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

3.3 Störfallbetriebe

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht, da innerhalb der Gemarkungsfläche der Gemeinde Kippenheim keine entsprechende Betriebe oder Einrichtungen mehr vorhanden sind; die Betriebe benachbarter Gemeinden (Stadt Lahr) liegen mehr als 4 km entfernt.

3.4 Verfahrensübersicht

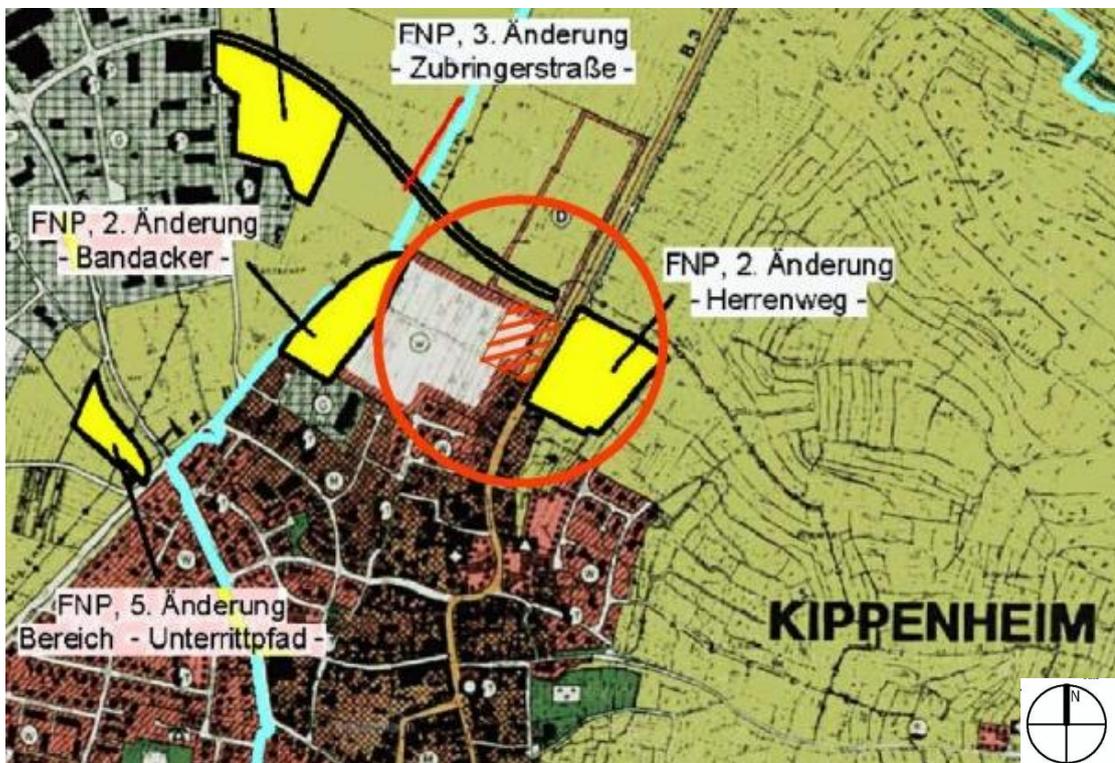
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB	09.07.2018
Billigung des Planentwurfs und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	09.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Mitteilungsblatt Nr. 28/2018 der Gemeinde Kippenheim	12.07.2018
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	23.07.2018 bis 14.09.2018
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.2018 gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben	23.07.2018 bis 14.09.2018
Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss, die Offenlage gem. den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen	17.02.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung der Offenlage durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 8/2020 der Gemeinde Kippenheim	20.02.2020
Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 17.02.2020 gem. § 3 (2) BauGB	28.02.2020 bis 30.03.2020
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.02.2020 gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben	28.02.2020 bis 30.03.2020
Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss, die erneute Offenlage gem. den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen	25.05.2020

Ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung der erneuten Offenlage durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 23/2020 der Gemeinde Kippenheim	04.06.2020
Erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 25.05.2020 gem. § 3 (2) BauGB	12.06.2020 bis 14.07.2020
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.06.2020 gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben	12.06.2020 bis 14.07.2020
Behandlung der im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, Fassung Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	14.12.2020

Ortsübliche Bekanntmachung des am 14.12.2020 gefassten Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 05/2021 der Gemeinde Kippenheim	04.02.2021
---	------------

4 Übergeordnete Planung

Im Bereich des Plangebiets sah der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens noch Wohnbauflächen vor. Der FNP wurde im Parallelverfahren geändert um das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.

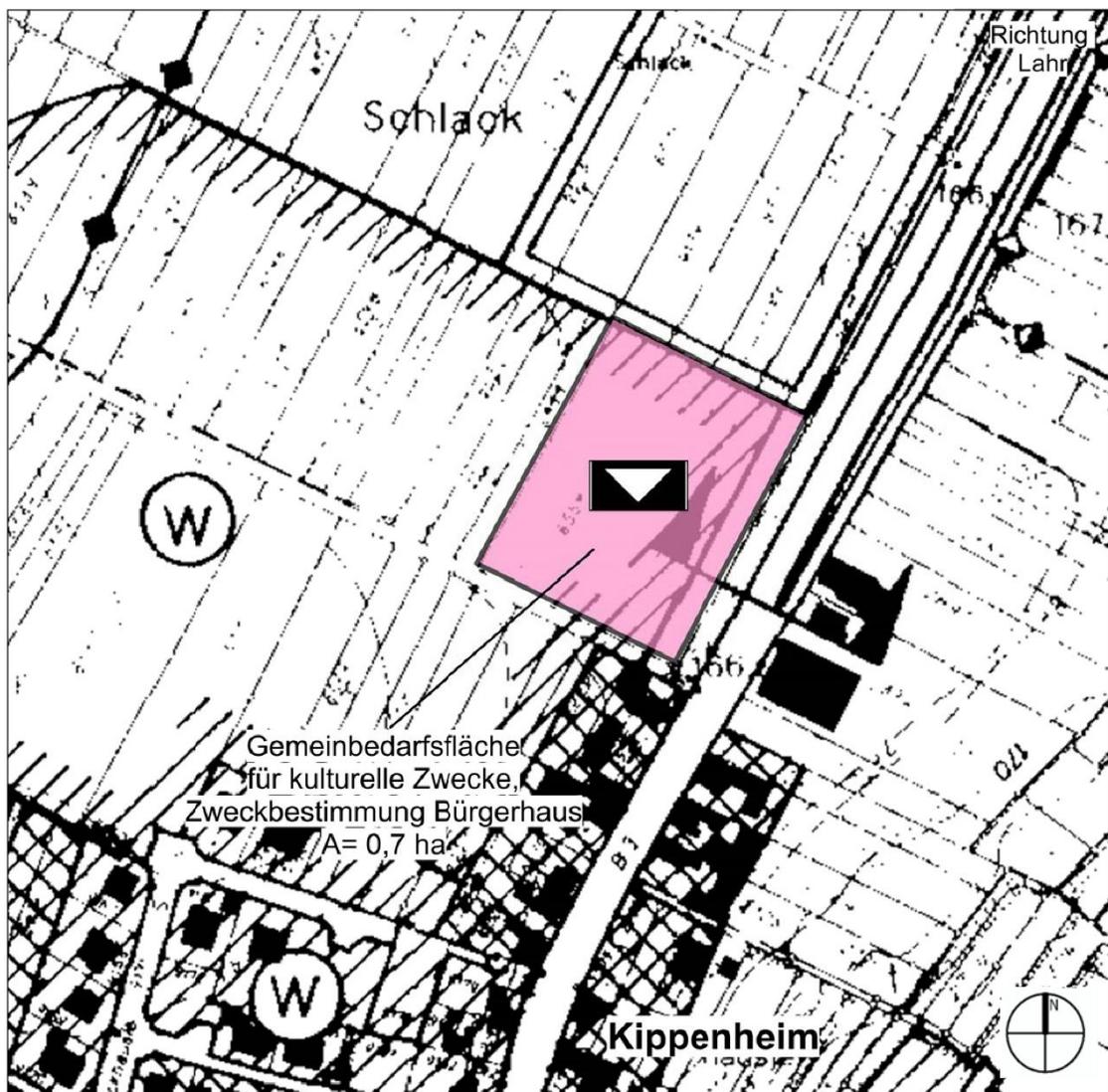


Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Lage Plangebiet (alter Stand)

Redaktionelle Ergänzung vom 02.02.2021:

Die am 5. November 2020 vom Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim beschlossene **8. Änderung des FNP der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr – Kippenheim** wurde vom Regierungspräsidium Freiburg mit Erlass vom 11.12. 2020 genehmigt. Gemäß § 6 (5) BauGB wurde die 8. Änderung des FNP mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Kippenheim vom 21.01.2021 wirksam. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit entsprechend § 8 (2) S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

Umwidmung in Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke im Bereich Bebauungsplan „Bürgerhaus“, Kippenheim



Ausschnitt 8. Änderung Flächennutzungsplan mit Darstellung Plangebiet (rechtswirksam)

5 Erschließung und technische Infrastruktur

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von Osten her über den in die Untere Hauptstraße (Bundesstraße 3) einmündenden „Schlackweg“ für den Fahrverkehr erschlossen. In Hinblick auf die geplante Nutzung „Bürgerhaus und Festplatz“ ist diese Erschließung ausreichend leistungsfähig. Im Zuge der langfristig geplanten Entwicklung der im Flächennutzungsplan westlich angrenzenden Wohnbauflächen ist zusätzlich auch eine zweite Fahrerschließung von Westen her möglich.

Für Fußgänger und Radfahrer wird eine zusätzliche Anbindung von der Straße „Wickhäusle“ zum „Schlackweg“ hergestellt.

5.2 Versorgung und Entsorgung des Plangebiets; Löschwasserversorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen für Frischwasser und Abwasser (Trennsystem) sind in den an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet, die vorhandenen Hydranten werden ggf. noch durch Überflurhydranten ergänzt. Das unbelastete Regenwasser wird in die nördlich des Plangebiets gelegene, bestehende Retentionsmulde eingeleitet. Von der Mulde wird es gedrosselt über den „Schlackgraben“ dem „Kippenheimer Dorfbach“ zugeleitet. Ergänzend wurde vom Ingenieurbüro BIT, Karlsruhe (vorm. Ingenieurbüro Mutter, Karlsruhe) eine erläuternde Stellungnahme erarbeitet, die dem Bebauungsplan als Anlage A5 beigefügt ist. Für die Stromversorgung des Gebiets wird nach Stellungnahme des Netzbetreibers eine neue Trafostation errichtet, die benötigte Fläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, T 2.1, ausgewiesen.

5.3 Bauungskonzept, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Bauflächen im Plangebiet werden als „Flächen für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ ausgewiesen. Dies entspricht der beabsichtigten Nutzung sowohl von Festplatz wie auch von Bürgerhaus. Die Gemeinde beabsichtigt, den Festplatz primär – wie am bisherigen Standort auch praktiziert – für die beiden jährlichen großen Dorffeste zu verwenden. Um wie geplant den beiden „Hauptnutzungen“ Bürgerhaus und Festplatz optimal gerecht zu werden, sind auch weitere, dem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen und Nutzungen wie z.B. Hinweisschilder, Fahnen usw. zulässig. Da die Gemeinde selbst Eigentümerin und Betreiberin sein wird ist eine weitergehende Einschränkung bzw. Differenzierung aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt auf Basis des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung für Bürgerhaus und Festplatz. Ebenso ist die Festsetzung der Gebäudehöhe auf den konkreten Hochbauentwurf abgestimmt. Durch die grundsätzliche Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine hinreichende Bestimmtheit und eine geeignete Grundlage für die Ermittlung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) bezweckt.

Die „abweichende Offene Bauweise“ wird festgesetzt, um im Bedarfsfall die maximale Länge des Baufensters (55 m) ausnutzen zu können.

6 Örtliche Bauvorschriften

Um das Erscheinungsbild des Plangebiets zu steuern, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO getroffen. Diese Festsetzungen betreffen im Wesentlichen die Gestaltung

von Gebäuden und Freiflächen. Weiterhin dienen die Festsetzungen zur Beschaffenheit von Materialien zur Befestigung von Oberflächen der Grundwasserneubildung.

7 Umweltbelange

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird federführend durch das ‚Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Dr. Alfred Winski‘ der Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht ist als Anlage A3 beigefügt. Die artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt durch das Büro ‚Bioplan Bühl – Freudenstadt Dr. Martin Boschert‘ und ist als Anlage A4 beigefügt. Auf Basis des Umweltberichts und der darin enthaltenen Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigung der Umwelt festgelegt.

Ausgleich über Ökokonto

Der Ausgleichsbedarf setzt sich aus dem Eingriff in Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammen. Die Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Landschaftsbild wurden nicht bilanziert, sondern nur verbal beschrieben.

Es ergibt sich folgender, außerhalb des Bebauungsplans auszugleichender Ausgleichsbedarf (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Anhang A3 – Umweltbericht [Umweltbericht-Anhang 4]).

	in Ökopunkten
Ausgleichsbedarf Pflanzen und Tiere	18.561
Ausgleichsbedarf Boden	103.408
Gesamt	121.969

Die Gemeinde Kippenheim besitzt ein Ökokonto (ö:konzept GmbH). Zur Abdeckung des benötigten Ausgleichsbedarfs werden die Ökokonto-Grundstücke 3005/1 bis 8814 (Teilflächen) zur Verfügung gestellt. Die insgesamt 16,443 ha große Grundstücke wurden aus Ackerland entwickelt und zeigen heute vielfältiges Grünland sowie einen artenreichen Hochstamm- Streuobstbestand, der die letzten Jahre weiter ergänzt wurde. Dort konnten über 213.000 Ökopunkte generiert werden, wovon nun 121.969 Punkte dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet werden

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans – Zuordnungsfestsetzung §§ 135 a) und b) BauGB i. V. m. § 9 (1a) sowie § 8a (1) BNatSchG

Die Ausgleichsmaßnahmen sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

8 Berücksichtigung emissionsschutzrechtlicher Belange, hier: Schallemissionen

Zur Untersuchung und Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte wurde das ‚Büro für Umweltakustik Heine + Jud‘ mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Diese ist als T 3 bezeichnet und Bestandteil des Bebauungsplans. Dabei wurden zum einen die zu erwartenden Schallemissionen aus dem Betrieb des Bürgerhauses, zum anderen diese aus dem Betrieb des Festplatzes untersucht.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung des in der schalltechnischen Untersuchung beschriebenen Betriebskonzepts des Bürgerhauses sowie der Umsetzung der in der schalltechnischen Untersuchung beschriebenen technischen Maßnahmen mit keiner Beeinträchtigung der in der Umgebung befindlichen Wohnnutzung durch die vorgesehene Nutzung zu rechnen ist.

9 Bodenordnung

Alle Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum Gemeinde Kippenheim. Somit ist kein gesetzliches Umlegungsverfahren erforderlich.

10 Städtebauliche Daten

Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „kulturelle Zwecke“	7.000 qm
Verkehrsflächen	650 qm
Fläche Geltungsbereich	7.650 qm

Kippenheim, den 08.02.2021

(Gutbrod, Bürgermeister)



MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbB

Keltenstraße 7 77971 Kippenheim
T (07825) – 8771975 F (07825) 8771977
E-mail: bauleitplanung@mathis-jaegle.de

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)