



Bebauungsplan „Bachgasse Nord und Meerlach, 1. Änderung“ Begründung

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kippenheim der Gemeinde Kippenheim am nördlichen Rand der Ortslage zwischen der Wohnbebauung Wickhäusle und dem Gewerbegebiet Meerlach. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Planunterlage.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 127, 129, 6612, 6613, 6614, 6614/1, 6619, 6620, 6621, 6622, 6623/2, 6623/3, 6623/4, 6623/6, 6623/7 sowie eine Teilfläche des Straßengrundstückes Meerlach 6618 mit einer Gesamtgröße von ca. 1,3 ha.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan " Bachgasse Nord und Meerlach " in Kippenheim ist am 24. August 1994 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan deckt die Bereiche des Mischgebiets Untere Meerlach im Westen, der Gewerbeflächen Meerlach in der Mitte und die Misch- und Dorfgebiete der nördlichen Bachgasse im Osten ab.

Die im Bereich der nördlichen Bachgasse im Rechtsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen mit einer Verbindungsspanne von der Bachgasse zur Straße Meerlach, der Stichweg mit Wendehammer und der Geh- und Radweg entlang des nördlichen Entwässerungsgrabens konnten nicht umgesetzt werden. Südlich der Straße Meerlach sind die Grundstücke weitgehend bebaut; im Norden werden die Flächen bis zum Betriebsgelände der Zimmerei noch landwirtschaftlich genutzt.

Anlass der Planaufstellung ist die Verständigung der Grundstückseigentümer der unbebauten Teilfläche Flst. Nr. 6612 – 6614 auf eine freiwillige Grundstücksumlegung und ein konkreter Bauwunsch. Die Bebauungsplanänderung bereitet die vorgesehene freiwillige Baulandumlegung und die endgültige Fertigstellung und Abrechnung der Erschließungsanlagen vor.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans ist es, im östlichen Teilabschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans auf einer Fläche von ca.1,3 ha ein innerörtliches Baulandpotential durch eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen zu aktivieren.

Es ist vorgesehen

- die Modifizierung der Erschließungsstraßen mit Überplanung der Verbindungsspanne zur Bachgasse und Verlagerung der Radwegeverbindung
- die Vereinheitlichung der baulichen Nutzungsart (Mischgebiet anstelle Dorf- und Mischgebiet)
- die Anpassung der Baufenster mit Baugrenzen und
- die Anpassung der sonstigen planungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften

Der westlich angrenzende Bebauungsplanbereich mit dem Gewerbegebiet Meerlach und dem Mischgebiet Untere Meerlach bleibt unverändert.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kippenheim weist den Bereich als gemischte Baufläche aus. Im Bebauungsplan ist ein Mischgebiet ausgewiesen; der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB:

Der Planungsbereich ist als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauBG planungsrechtlich entwickelt und erschlossen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha, davon ca. 0,1 ha öffentliche Verkehrsflächen und 1,2 ha Mischgebietsflächen. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 4.800 m². Die Bebauungsplanänderung liegt damit innerhalb der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geltenden Flächenbegrenzung von 20.000 m².

Mit der Planänderung wird die Zielsetzung der rechtskräftigen Planung, zwischen der innerörtlichen Gewerbefläche Meerlach und den Wohngebieten Wickhäusle und Bachgasse Flächen für eine gemischte bauliche Nutzung bereitzustellen, beibehalten. Die Baugebietsgröße bleibt unverändert. Mit der Absicht, eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, werden die Baugrenzen angepasst und die zulässige Geschossfläche erhöht. Unter Berücksichtigung der Grundstücksverhältnisse wird die Führung der Erschließungsstraßen angepasst. Dorfgebiete werden zum Mischgebiet umgewidmet, um den durch die Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe vollzogenen Wandel der Nutzungsstrukturen Rechnung zu tragen.

Umweltrechtliche Belange werden durch die Planung nicht verändert. Schutzziele der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie und sonstige artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt; eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten. Von einer Umweltprüfung kann abgesehen werden.

Damit liegen die Voraussetzungen vor, die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung vorzunehmen. Eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und beteiligten Behörden wurde durchgeführt.

2. Städtebauliches Konzept

Seit der städtebaulichen Planung aus dem Jahre 1994 lässt sich im Umfeld des Plangebiets ein Wandel der Nutzungsstruktur ausmachen: In der kleinräumlichen Gemengelage von Handels- und Handwerksbetrieben und Wohnen nimmt die gewerbliche Nutzung ab; landwirtschaftliche Anwesen sind gar nicht mehr vertreten. In der benachbarten Zimmerei wurde das Sägewerk aufgegeben und durch eine Holzhandlung ersetzt.

Im Vorfeld der Planung wurde hinterfragt, ob die Lagerflächen und Brachen nördlich der Straße Meerlach nicht für eine wohnbauliche Nutzung zu entwickeln sind. Von den an der Bachgasse ansässigen Betrieben, einer Zimmerei/Holzhandlung und einem Beton/Natursteinwerk wurde jedoch übereinstimmend bestätigt, dass diese Flächen für die beabsichtigte nachhaltige Betriebsentwicklung unverzichtbar sind.

Mit dem Bebauungsplan aus dem Jahre 1994 wurde die Vereinbarkeit der innerörtlichen Gewerbefläche mit dem benachbarten Mischgebiet reguliert durch Beschränkungen der gewerb-



lichen Nutzung und der zulässigen Emissionswerte, durch einen Lärmschutzwall und durch Auflagen zum Erschütterungsschutz. Aufgrund geänderter Betriebsanforderungen (Umfahrt der Holzlagerhalle) kann der Lärmschutzwall nicht in der ursprünglich vorgesehenen Lage umgesetzt werden.

Bei der Überarbeitung der städtebaulichen Planung wurde daher eine schalltechnische Untersuchung beim Büro für Umweltakustik Heine + Jud, Freiburg, in Auftrag gegeben mit der Fragestellung, unter welchen Bedingungen ein Mischgebiet mit den zulässigen Immissionsrichtwerten ohne Beschränkung der derzeitigen gewerblichen Aktivitäten in der Nachbarschaft zu entwickeln ist. In einem iterativen Planungsprozess wurde eine Lösung entwickelt, in der durch abgestufte passive Schallschutzauflagen an den betroffenen Fassaden die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte auch ohne einen Lärmschutzwall oder -wand gewährleistet ist (s. Anhang)

Aus den bestehenden planungsrechtlichen Bestimmungen wird unverändert der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten übernommen.

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Bachgasse und die Straße Meerlach erschlossen an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Die örtlichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Gas, Wasser, Strom, Schmutz- und Regenwasserkanäle im Trennsystem) sind hier vorhanden und können über den geplanten öffentlichen Stichweg (Planstraße A) erweitert werden.

Die Planstraße A wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wohnweg als Stichstraße ohne Wendemöglichkeit ausgewiesen. Angesichts der unter 65 m kurzen, gut einsehbaren Strecke, der geringen Erschließungsleistung und der beengten Grundstücksverhältnisse wird ein im Mischprofil auf den Begegnungsfall Fußgänger/PKW ausgelegter Straßenquerschnitt für vertretbar erachtet. Die geplanten Grundstücksgrößen lassen zu, dass ein ausreichendes Parkraumangebot auf den Privatflächen geschaffen werden kann, so dass es hinnehmbar erscheint, auf ein öffentliches Parkplatzangebot zu verzichten.

Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge ist vorgesehen, auf der öffentlichen Verkehrsgrünfläche im Bereich der Planstr. B einen Sammelplatz zur Abholung der Abfallbehälter vorzuhalten und das Müllfahrzeug über den vorh. Geh-/Radweg Richtung Westen abzuleiten. Gemäß Forderung der Abfallwirtschaft muss dazu der vorhandene Poller abgebaut werden. Weiterhin muss die Einfahrt in die Stichstraße Untere Meerlach aufgeweitet werden. Der Grundstückseigentümer hat zugesagt, die erforderliche Grundstücksfläche zur Verfügung zu stellen.

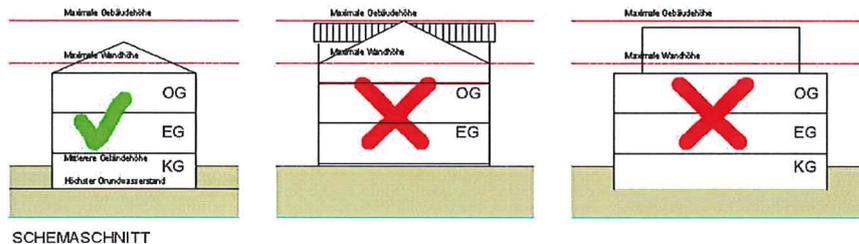
Zielsetzung der Planung ist es, über den vorh. Geh- und Radweg ausschließlich Müllfahrzeuge abzuführen; ein allgemeiner Durchgangsverkehr ist hier nicht beabsichtigt. Die erforderlichen verkehrsrechtlichen Anordnungen erfolgen nach Fertigstellung.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhen und Zahl der Vollgeschosse

Mit der Bebauungsplanänderung wird

- die Art der baulichen Nutzung im gesamten Plangebiet einheitlich als Mischgebiet festgesetzt
- die zulässige Zahl der Vollgeschosse von I+DG auf II erhöht
- die zulässige Geschossflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht
- eine maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhe festgesetzt. Auf die Festlegung einer Dachneigung wird verzichtet

Mit den Anpassungen werden die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren erweitert und es wird eine angemessen maßvolle Nachverdichtung gegenüber der Bestandsituation ermöglicht, die in wesentlichen Teilen durch eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt ist. Der Ausschluss von Aufenthaltsräumen über dem 2. Vollgeschoss verhindert für das Ortsbild untypische, dreigeschossig in Erscheinung tretende Gebäude.



Bodenordnung

Im Vorfeld der Planung wurde für den Bereich nördlich der Straße Meerlach ein Umlegungsentwurf mit den betroffenen Grundstückseigentümern der Flurstücke 66 12, 6613, 6614 und 6614/1 erarbeitet. Danach ist vorgesehen, über eine freiwillige Bodenordnung die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen.

Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha davon ca. 0,1 ha öffentliche Verkehrsflächen und 1,2 ha Mischgebietsflächen,.

Mit der Planänderung wird die Zielsetzung der Planung, zwischen der innerörtlichen Gewerbefläche Meerlach und den Wohngebieten Wickhäusle und Bachgasse Flächen für eine gemischte bauliche Nutzung bereitzustellen, nicht verändert. Mit der durchgängigen Ausweisung von Mischgebieten (anstelle Dorf- und Mischgebiet) wird auf die veränderte Nutzungsstruktur reagiert - im Planbereich und im Umfeld gibt es keine landwirtschaftlichen Anwesen mehr. Die noch bestehende landwirtschaftliche Nutzung mit den Lagergebäuden auf Flurstück Nr. 6614 wird im Einvernehmen mit dem Nutzer überplant. Dadurch entfällt die Notwendigkeit, durch die Ausweisung eines Dorfgebiets landwirtschaftliche Nutzungen zu berücksichtigen.

Belange der Wasserwirtschaft und des Bodenschutzes

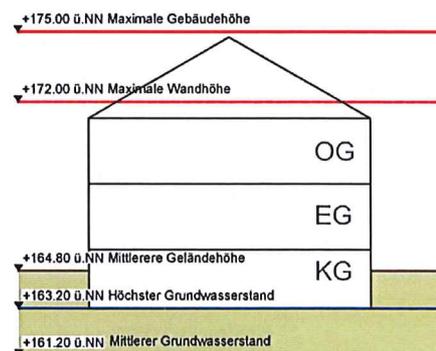
Grundwasser

Die Grundwasserfließrichtung in der Oberrheinebene ist nach Nord-Nordwest gerichtet. Der Grundwasserspiegel wird aus der Darstellung im Bebauungsplan Bachgasse Nord und Meerlach von 1994 abgeleitet mit

- mittlerer Grundwasserstand (MW) mit ca. 161,2 m ü.NN
- höchster Grundwasserstand (GHW) mit ca. 163,2 m ü.NN.

Die vorhandene Geländeoberfläche liegt zwischen 164,45 und 164,90 m üNN. Daraus ergeben sich Grundwasserflurabstände von

- ca. 3,25 - 3,70 m über MW
- ca. 1,25 - 1,70 m über GHW



SCHEMASCHNITT

Im Bebauungsplan wird auf die fachgesetzlichen Regelungen zum Bauen im Grundwasser hingewiesen.

Die festgelegten Höhen der baulichen Anlagen ermöglichen es, Baukörper mit Unterkellerung oberhalb des höchsten Grundwasserstands zu entwickeln.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets Schambachtal, das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III und IIIA.

Im Bebauungsplan sind Hinweise auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach den Bestimmungen der Anlageverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) aufgenommen.

Oberirdische Gewässer

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft ein offener Entwässerungsgraben der Gemeinde Kippenheim, über den das Niederschlagswasser aus den östlich angrenzenden Baugebieten zum Scheidgraben hin abgeleitet wird.

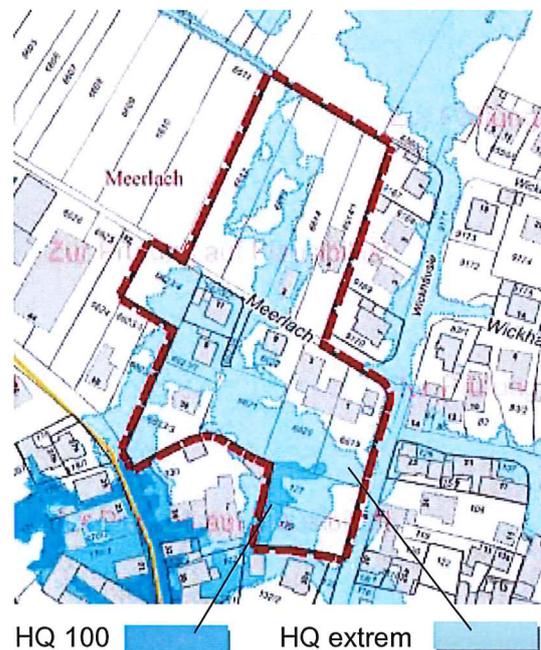
Zur Erhaltung und Verbesserung der gewässerökologischen Funktionen ist im Plangebiet landseits der Böschungsoberkante ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Die Ausweisung erfolgt auf den privaten Baugebietsflächen; eine Übernahme als öffentliche Grünfläche scheidet aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit aus.

Hochwassergefährdete Gebiete

Anhand der Neuaufstellung der Hochwassergefahrenkarten (Planstand: Prüfung auf Plausibilität) ist zu erwarten, dass im Plangebiet eine Fläche von ca. 330 m² auf Teilflächen der Flst. Nr. 127, 128, 6619 und 6620 bei hundertjährlichen Hochwasserereignissen überflutet wird.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden im betroffenen Bereich die aufgrund der wasserrechtlichen Bestimmungen geltenden Einschränkungen übernommen, so dass keine Verschlechterung des bestehenden Hochwasserschutzes erfolgt.

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs der Hochwassergefahrenkarten ist zu erwarten, dass die Planflächen bei extremem Hochwasserereignissen (HQ extrem) überflutet werden



Das Plangebiet wird als Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ extrem) gekennzeichnet.

Im Bebauungsplan sind Hinweise auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach den Bestimmungen der Anlageverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) aufgenommen.



Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung

Das Plangebiet ist über das bestehende Entwässerungssystem, das im Trennsystem aufgebaut ist, vollständig erschlossen. Es ist vorgesehen, das Kanalnetz im Bereich der Planstraße A zum Anschluss der nördlichen Baugrundstücke zu erweitern.

Aufgrund der relativ schlechten Durchlässigkeit des Bodens und der Grundstücksgößen ist eine komplette Versickerung des Niederschlagswassers kaum möglich. Daher ist vorgesehen, das vorhandene Trennsystem zu erweitern. Im Rahmen der hydraulischen Überrechnung der RW-Kanalisation konnte gezeigt werden, dass der Anschluss des Gebietes möglich ist. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Netzes ist auch für die Erweiterung der hier beschriebenen Baufläche ausreichend. Das Oberflächenwasser wird lokal nach kurzem Fließweg in einen benachbarten, offenen Graben eingeleitet. Für angrenzenden Flächen ist auch eine direkte Einleitung des Oberflächenwassers in den Graben möglich.

Im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung werden Festsetzungen u.a. zur wasserdurchlässigen Ausbildung der befestigten Zufahrten und Stellplätze sowie für schadstofffreie Dachbekleidung getroffen.

Altlasten

Nach Altlasten- und Bodenschutzkataster, geführt beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, liegen im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

Anhang:

Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Meerlach“ Gemeinde Kippenheim vom 06.Mai 2014

Heine und Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Freiburg