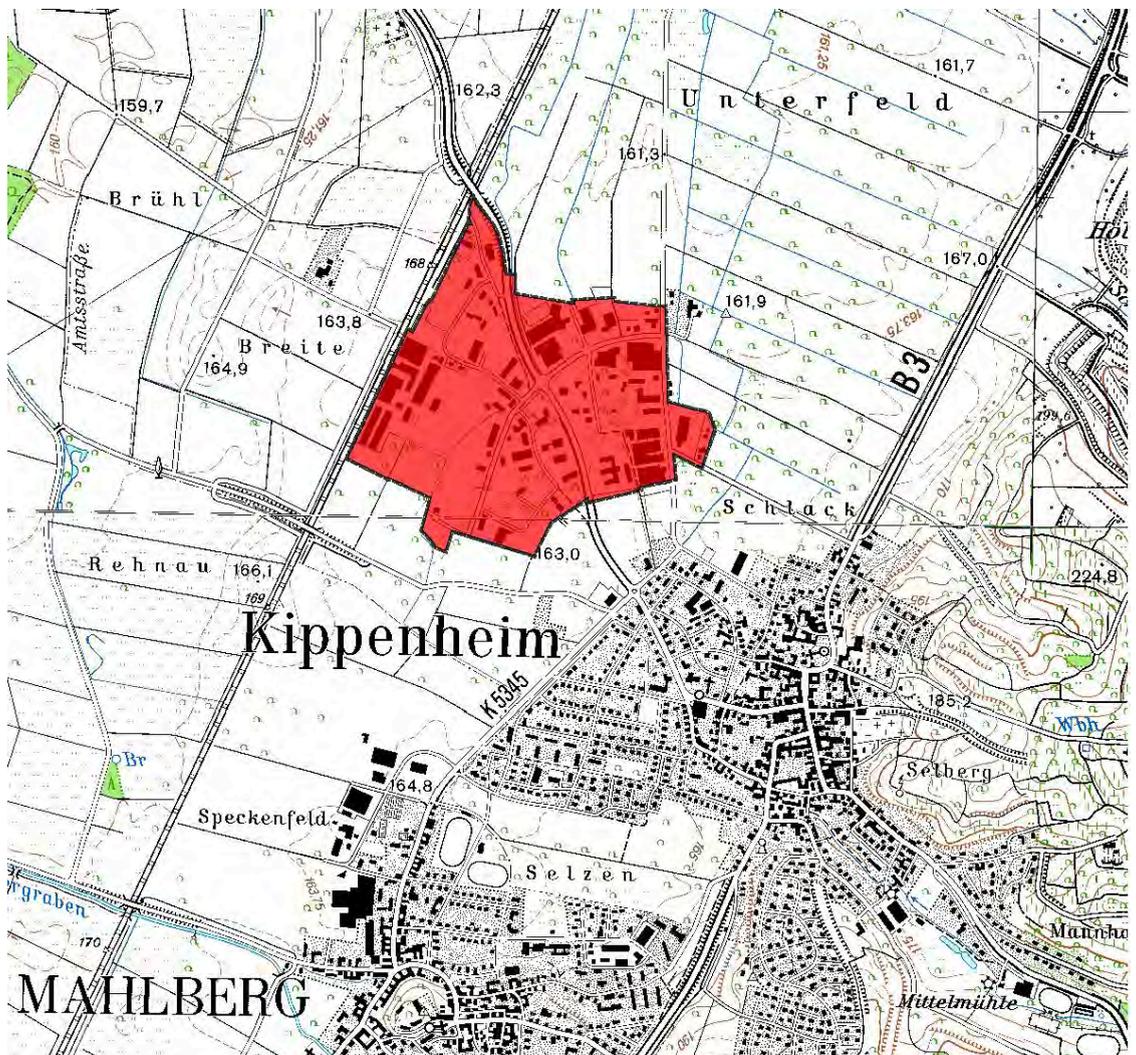




GEMEINDE KIPPENHEIM



BEBAUUNGSPLAN STOLLENMATTE / MATTENLOCH / KEHNERFELD 6.ÄNDERUNG

Mehrfertigung



Satzung

Bebauungsplan „STOLLENMATTE / MATTENLOCH / KEHNERFELD“ 6. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kippenheim am 14.11.2011 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „STOLLENMATTE / MATTENLOCH / KEHNERFELD“ 6. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan - Übersichtslageplan.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus folgenden Teilen:

- Bebauungsplan – Übersichtslageplan vom 14.11.2011
- Planungsrechtliche Festsetzungen vom 14.11.2011.

Beigefügt sind:

- Begründung vom 14.11.2011.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 14.11.2011 zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Früheres Ortsrecht, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften widerspricht, wird gleichzeitig aufgehoben.

Kippenheim, den 15.11.2011

Matthias Gutbrod
Bürgermeister



Der Bebauungsplan wurde am 17.11.2011 rechtsverbindlich.



GEMEINDE KIPPENHEIM
 BEBAUUNGSPLAN
 STOLLENMATTE /
 MATTENLOCH /
 KEHNERFELD
 6. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN
 14.11.2011

Bestandteile des Bebauungsplans: Beigefügt sind:
 - Bebauungsplan - Übersichtslageplan - Begründung
 - Planungsrechtliche Festsetzungen

Kippenheim, den 15.11.2011

Matthias Gutbrod
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan vom 14.11.2011
 wurde am 17.11.2011 rechtsverbindlich.



M 1/4000 ORIGINALGRÖSSE DIN A3

GEORGHEER
 FREIER ARCHITEKT
 77933 Lahr / Schwarzwald • Im Blumert 12
 Tel. 07821/9360-0 • Fax 07821/9360-18



Bebauungsplan STOLLENMATTE / KEHNERFELD / MATTENLOCH 6. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetz vom 31. Juli 2009
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen (§ 9 (7) BauGB)



- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

- 1.1 Gewerbegebiet, § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind gem. §8 (3) Nr. 2 und 3 i. V. mit § 1 (6) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplan und damit nicht zulässig.

2. Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

- 2.1 Bauschutzbereich für der Flugverkehr, § 12 Luftverkehrsgesetz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Sonderflughafens Lahr. Bei Einhaltung der vorgesehenen Höhe der baulichen Anlagen von 12 m werden Belange der Flugsicherheit nicht berührt.

Sollten während der Bauphase Kräne eingesetzt werde, die die Masthöhe von 45 m überschreiten, ist eine Krangenehmigung durch die Luftfahrtbehörden erforderlich.



2.2 Archäologische Bodenfunde

Da im Plangebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsmaßnahmen sowie allen weiteren Erschließungs- und Aushubarbeiten frühzeitig dem **Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per e-mail: referat26 @ rpf.bwl. de)** schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Kochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggfls. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.



Bebauungsplan STOLLENMATTE / KEHNERFELD / MATTENLOCH 6. Änderung

Begründung:

1. Allgemeines

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigelegten Planunterlage.

Die 6. Änderung des Bebauungsplan STOLLENMATTE / KEHNERFELD / MATTENLOCH umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 250, 250/1, 250/8, 205/9, 205/10, 250/11, 5528, 5528/2, 6579, 6579/1, 6580, 6581, 6583, 6682/1, 6682/3, 6682/4, 6682/7, 6690, 6731/3, 6755/2, 6757, 6757/2, 6769, 6779, 6779/1, 6779/2, 6786, 6787, 6788, 6791, 6795, 6816, 6826, 6831, 6833, 6682/5, 7145/1, 7130/1, 7131, 7131/1, 7145, 7157, 7158, 7160, 7161, 7177, 7177/1, 7216, 7217, 7218/1, 7219, 7220, 7221, 7222, 7223, 7224, 7224/1, 7225, 7226, 7227/1, 7227/2, 7228, 7229, 7230, 7231, 7232, 7233, 7234, 7235, 7236, 7237, 7238, 7239, 7240, 7241, 7243/1, 7244, 7245, 7245/1, 7245/2, 7251, 7253, 7256, 7257, 7261, 7263, 7267, 7268, 7271, 7271/1, 7271/2, 7271/3, 7271/4, 7279, 7279/1, 7279/2, 7279/3, 7279/4, 7279/5, 7279/6, 7271/7, 7271/8, 7271/9, 7271/10, 7279/11, 7279/12, 7279/13, 7279/14, 7279/15, 7279/16, 7279/17, 7271/18, 7271/19, 7271/20, 7271/21, 7279/22, 7334, 7335, 7336, 7337, 7338, 7349, 7356/1, 7356/2, 7359, 7360, 7361, 7362, 7364, 7365, 7368, 7369, 7369/3, 7370, 7820, 7820/1, 7820/2, 7820/3, 7820/4, 7825, 7825/1, 7825/2, 7831/1, 7834, 7834/1, 7834/2, 7834/3, 7834/4, 7834/5, 7834/6, 7834/7, 7834/8, 7834/9, 7834/10, 7838, 7839, 7844/1, 7844/2, 7847, 7848, 7849, 7849/1, 7850/1, 9053, 9054, 9054/1, 9054/3, 9055, 9056, 9056/1, 9057, 9057/1, 9057/2, 9058, 9059, 9060, 9061, 9061/1, 9061/2, 9061/3. Insgesamt weist der Geltungsbereich der Änderung eine Größe von ca. 46,8 ha auf.

Anlass der Planaufstellung

Das Gebiet STOLLENMATTE / KEHNERFELD / MATTENLOCH wurde seit den 1972er Jahren als zentrales Gewerbegebiet der Gemeinde Kippenheim stufenweise entwickelt und bedarfsweise in Abschnitten erschlossen. Durch vier Änderungsplanungen wurde das Plangebiet nachfolgend erweitert und es wurden Festsetzungen teilweise geändert.

Am 24.09. 2009 wurde im Gemeinderat für den östlichen Teil des Gewerbegebietes „Stollenmatte-Kehnerfeld-Mattenloch“ eine Veränderungssperre und gleichzeitig die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Grund hierfür war, dass die Gemeinde einem Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Gewerbebetriebes in eine Spielhalle und einen Billardraum auf dem Grundstück Nr. 9060 die Zustimmung versagen und der Baurechtsbehörde die Grundlage für eine Ablehnung des Bauantrages geben wollte.

Bei einer Überprüfung des Plangebietes ergab sich, dass auch ein Teil des Gewerbegebietes westlich der Kreisstraße Kippenheim-Kippenheimweiler von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen ist, so dass der Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2009 auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stollenmatte-Kehnerfeld-Mattenloch“ erweitert wurde.



Ziel und Zweck der Planung

Nach knapp 4 Jahrzehnten städtebaulicher Entwicklung lässt sich in den Bestandsgebieten vermehrt Umnutzungen feststellen. Ziel und Zweck der Planung ist es, mit dem Ausschluss unerwünschter Nutzungen den gewerblichen Charakter als Standort für nicht wesentlich störende Betriebe vorrangig des verarbeitenden und produzierenden Gewerbes und des Handwerks zu schützen und vorsorglich einem schleichenden Qualitätsverlust (Trading-down-Effekt) entgegenzuwirken.

Es ist die Zielsetzung der Gemeinde, im zentralen Gewerbegebiet der Gemeinde im Rahmen der Eigenentwicklung eine vielfältige Gewerbebestruktur mit wenig einschränkenden Festsetzungen und damit auch Handel zu ermöglichen, soweit er die Nahversorgungsfunktion der Ortsmitte Kippenheims nicht beeinträchtigt und raumordnerisch verträglich ist.

Umfang und Inhalt der Planung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans wird im gesamten Plangebiet einheitlich festgelegt, dass die gemäß § 8 (3) Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig sind.

Der Ausschluss umfasst insbesondere auch Dienstleistungsangebote zu Befriedigung sexueller Bedürfnisse wie Pärchentreffs (Swingerclubs), Saunabetriebe, Massagesalons, Sexshows und -kinos sowie die Aufstellung von Geldspielgeräten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung im gesamten Gewerbegebiet einheitlich festgelegt. Die Festsetzung dient dem Schutz des Gebietscharakters und der vorsorglichen Abwehr unerwünschter Nutzungen. Weitergehende Regelungen oder eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Dabei wurde auch erwogen, Festsetzungen zur Regulierung von Einzelhandel aufzunehmen.

Im bestehenden Gewerbegebiet ist Einzelhandel derzeit nicht eingeschränkt, einige - nicht großflächige- Einzelhandelseinrichtungen sind bereits ansässig. Ein gültiges Märktekonzept liegt für Kippenheim nicht vor. Im Gewerbegebiet sind weder aktuell noch in jüngster Vergangenheit Ansiedlungsvorhaben für großflächige und/oder zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe oder Einzelhandelsagglomerationen bekannt und werden aufgrund der städtebaulichen Struktur in einer verkehrlichen Randlage (s. Plan Verkehr im Anhang) mit einer im wesentlichen abgeschlossenen baulichen Entwicklung und verfestigten Eigentums- und Grundstücksverhältnissen (s. Plan Bestandsnutzung im Anhang) auch nicht erwartet.

Es ist Ziel der Planung, den gewerblichen Charakter als Standort für nicht wesentlich störende Betriebe vorrangig des verarbeitenden und produzierenden Gewerbes und des Handwerks zu schützen und flexibel weiterzuentwickeln. Es sind derzeit keine Tendenzen erkennbar, die auf eine Entwicklung zu einem - zentren und nicht-zentrenrelevanten- Einzelhandelsstandort oder auf die Entstehung raumordnerisch unzulässiger Agglomerationen hinweisen. Ein genereller Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen würde die Eigenentwicklung der Gemeinde und die ansässigen Einrichtungen unangemessen beeinträchtigen und vor dem Hintergrund des im Handelsbereich stattfindenden Strukturwandels -Stichwort Internethandel- auch unvorhersehbare Entwicklungsfreiräume beschränken.

Das Nahversorgungsangebot im Ortskern wird durch einen geplanten Discounter in der Ortsrandlage und einen vorhandenen Vollsortimenter in der Nachbarschaft ergänzt, der Strukturwandel in der Lebensmittelnahversorgung scheint damit vor Ort vollzogen. Eine weitergehende Reglementierung - etwa durch den Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen- ist in Kippenheim nicht angezeigt und birgt auch die Gefahr von Fehlsteuerungen. Mit dem Projekt "Lebensqualität durch Nähe" begeht die Gemeinde neue Wege zur



Stärkung des örtlichen Nahversorgungsangebots anstelle reglementierender Steuerungen über ein Märkte- oder Nahversorgungskonzept.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

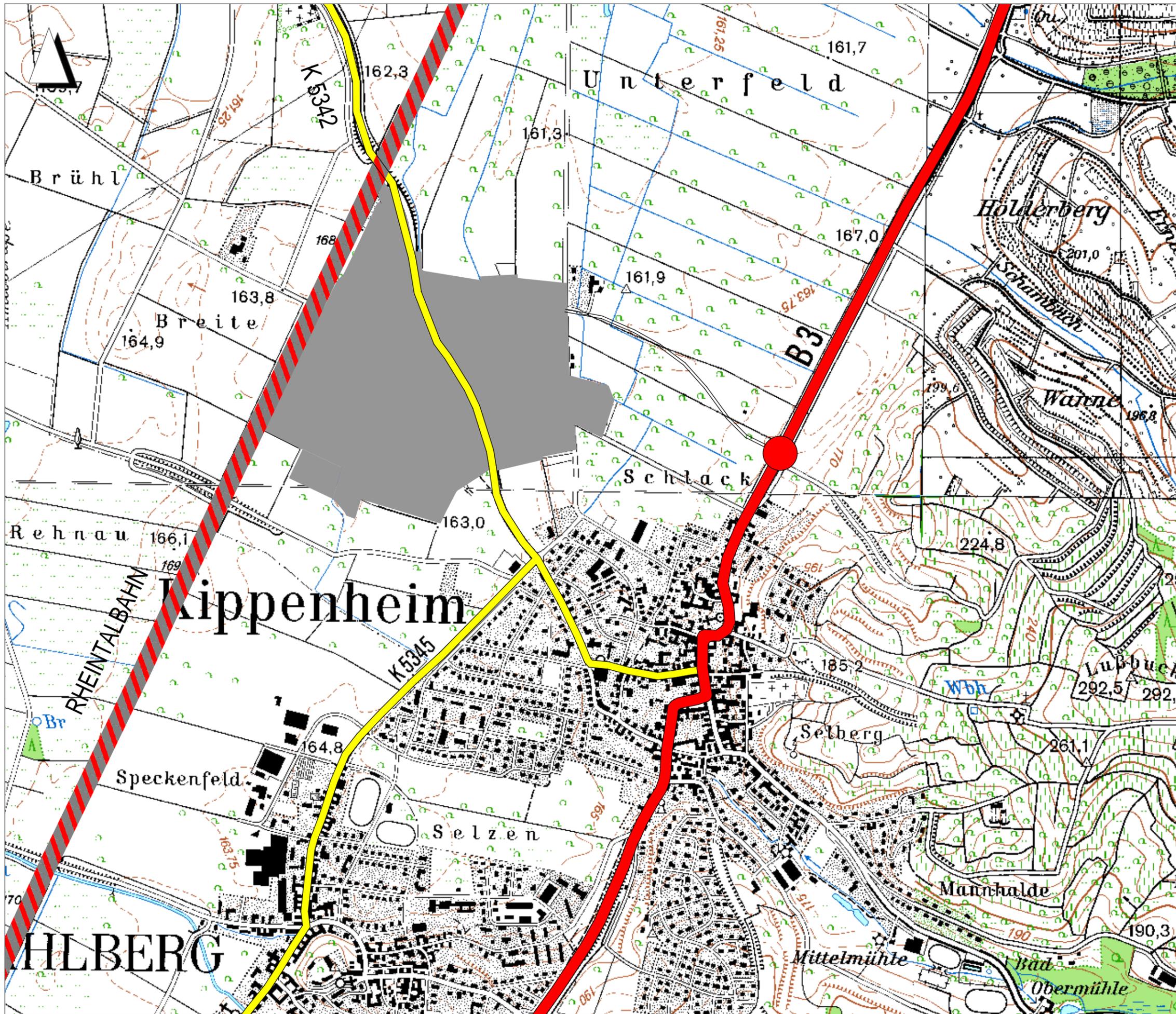
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr- Kippenheim von 1998 ist der überplante Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auswirkung der Planung

Die Flächen des Plangebiets sind bereits städtebaulich entwickelt. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes wurden mit der 5. Änderung des Bebauungsplans abschließend behandelt, insbesondere auch hinsichtlich der Eingriffs/ Ausgleichsbilanzierung. Mit der Fortschreibung des Bauleitplans sind keine erheblichen Veränderungen der im Vorverfahren umfassend dargestellten Umweltauswirkungen erkennbar, die eine Anpassung des Umweltberichts erforderlich machen.

Sämtliche zur Erschließung und zur Grundstücksordnung benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde; bodenordnende Maßnahmen i.S. § 45 ff BauGB sind nicht vorgesehen.

Es ist nicht absehbar, dass sich im Gewerbegebiet eine Einzelhandelsagglomeration entwickelt, die zu einem Verstoß gegenüber den regionalplanerischen Planzielen (Konzentrationsgebot + Einzelhandelsagglomeration) führen würde. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen unerwünschte städtebauliche Auswirkungen auch auf benachbarte Ortslagen zu erwarten sind, sind mit der Festsetzung als Gewerbegebiet nach der Baunutzungsverordnung 1993 i. V. mit §11 (3) BauNVO ausgeschlossen. Mit der Teilfortschreibung "Einzelhandelsgroßprojekte" des Regionalplans 1995 werden Einzelhandelsagglomerationen regionalplanerisch definiert und den Einzelhandelsgroßprojekten gleichgestellt. In Kippenheim ist es ausreichend, als Maßstab für den Eintritt unerwünschter städtebaulicher Auswirkungen die nach ständiger Rechtsprechung gültigen Verkaufsflächenobergrenzen zugrunde zu legen (Regelvermutung) und unerwünschte Entwicklungen im Einzelfall zu überprüfen.



GEMEINDE KIPPENHEIM
 BEBAUUNGSPLAN
 STOLLENMATTE /
 MATTENLOCH /
 KEHNERFELD
 6. ÄNDERUNG
 + 7. ÄNDERUNG
 VERKEHR



GEMEINDE KIPPENHEIM
BEBAUUNGSPLAN
STOLLENMATTE /
MATTENLOCH /
KEHNERFELD
6. ÄNDERUNG
+ 7. ÄNDERUNG

BESTANDSNUTZUNG

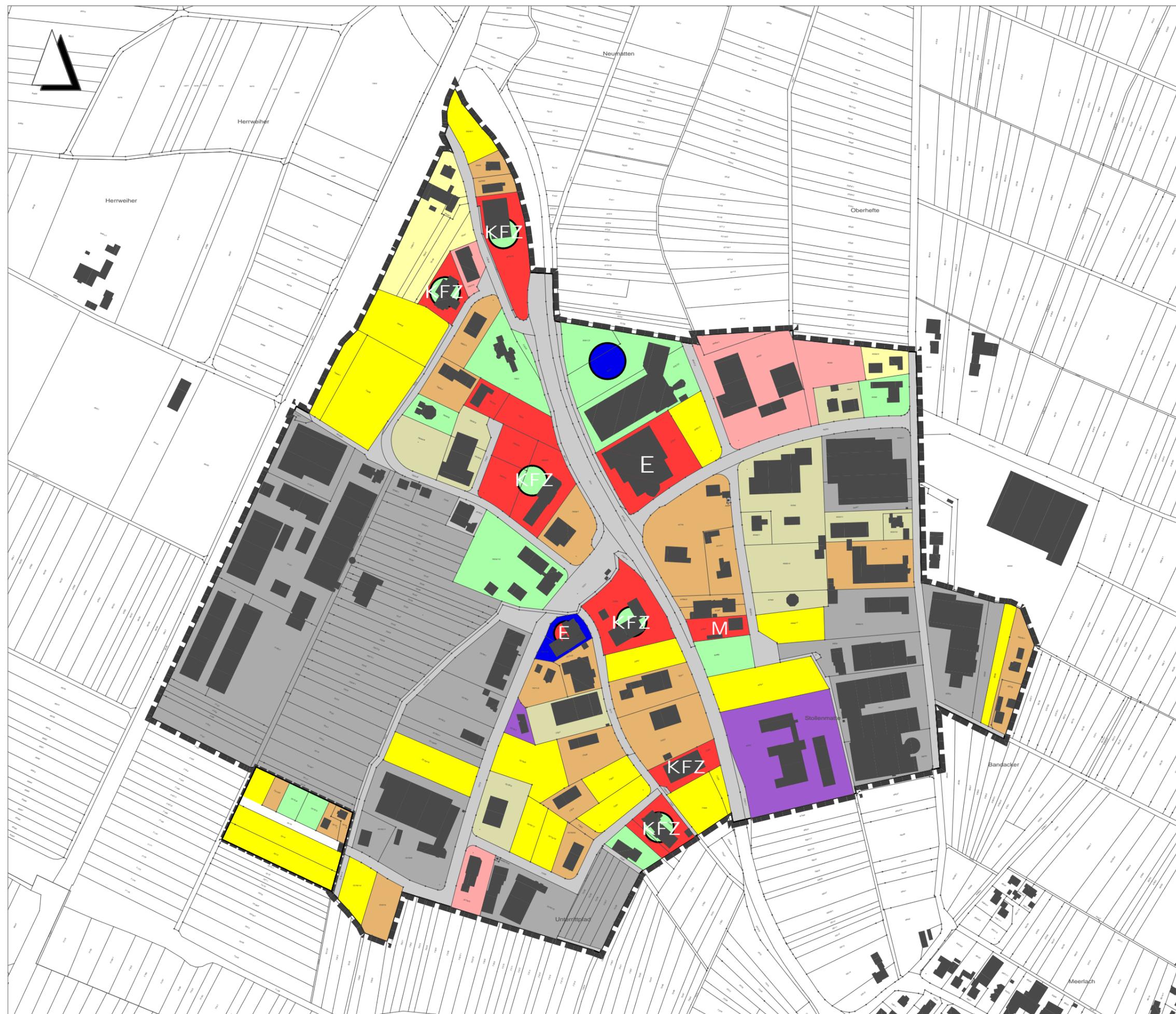
GEWERBESTRUKTUR

-  EINZELHANDEL
-  GROSSHANDEL
-  HANDWERK
-  DIENSTLEISTUNG
-  KIRCHE / KULTUR
-  GASTRONOMIE
-  VERARB. GEWERBE
-  PRODUZ. GEWERBE
-  UNBEBAUT/
LEERSTAND

EINZELHANDELSORTIMENTE

-  EINRICHTUNG/MÖBEL/
ANTIQUITÄTEN
-  KFZ
-  METALL

M 1/4000 ORIGINALGRÖSSE DIN A3
14.11.2011



ANHANG

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten- Kurzfassung	Stellungnahme
			entsprechende Bedenken wurden i.ü. von den im Verfahren beteiligten Nachbargemeinden nicht geltend gemacht. Die Abwägung zum Offenlagebeschluss wird bestätigt.
2	Reg.Präs. Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Anlässlich der Offenlage des o.g. Planungsvorhabens verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511//11-04885 v. 08.07.11) zur Planung. Die dortigen Ausführungen gelten sinngemäß auch für die modifizierte Planung.	Die Anregungen wurden bereits berücksichtigt.
3	Reg. Präs. Freiburg Ref. 26-Denkmalpflege	Gegen die vorliegende Planfassung bestehen von Seiten der Denkmalpflege keine Bedenken.	/..
4	Vermögen + Bau BW	Interessen des Landes BW (Liegenschaftsverwaltung) werden durch das Planverfahren nicht berührt...	/..
5	Telekom	Die Stellungnahme v 13.07.11 gilt unverändert weiter.	/..
6	Badenova	Keine Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, keine Bedenken und Anregungen	/..
7	Kabel BW	In Ihrem Ausbaugebiet ist von der Kabel BW kein Breitbandkabelnetz vorhanden, eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.	/..
8	Stadt Lahr Abt. Bauordnung	Nach dem derzeitigen Kenntnisstand bestehen gegen den Bebauungsplan seitens der Abt. Bauordnung keine Bedenken.	/..
9	LRA Ortenau Baurechtsamt	Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Gem. §10(2) BauGB ist daher eine Genehmigung der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.	/..
		§1 der Satzung sollte wie folgt formuliert werden: Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. In §2 der Satzung sollte am zweiten Spiegelstrich differenziert werden zwischen dem neuen planungsrechtlichen Teil und den örtlichen Bauvorschriften, die aus dem früheren BP weiter gelten.	Die Formulierung wird übernommen.
10	LRA Ortenau Amt für Wasser-	Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung	Wird zur Kenntnis genommen.

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten- Kurzfassung	Stellungnahme
		<p>weiterer Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen u. a. für Kompensationsmaßnahmen in der Gesamtregion dringend zu vermeiden ist. Dies gilt vor allem für Flächen, die in der digitalen Flurbilanz der Vorrangflur Stufe I und II zugewiesen sind.</p> <p>Im Rheintal sind insbesondere in den letzten Jahrzehnten rund die Hälfte der Flächen verloren gegangen, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen u. a. für Bauvorhaben, Ausweisung von Schutzgebieten und Kompensationsmaßnahmen zu nennen. Trotz dieser anhaltenden Entwicklung werden weiterhin vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen beplant und verbraucht. Bereits durch die Entstehung der Gewerbe- und Industriegebiete sind landwirtschaftliche Flächen hoher Qualität im großen Umfang verloren gegangen. Eine weitere und somit doppelte Flächeninanspruchnahme infolge einer Kompensation ist daher nicht zu vertreten. Die hochwertigen Standorte des Rheintals mit ihrer ebenen Lage, den guten Böden und bester Wasserversorgung sind der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten.</p> <p>Eine flächenhafte Extensivierung oder andere Formen der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, u. a. die Auferlegung einer Bewirtschaftung unter Auflagen, außerhalb der im Ortenaukreis zahlreich ausgewiesenen Naturschutz- und Natura 2000- Gebiete ist aus Sicht der hiesigen Familienbetriebe ebenfalls als Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu bewerten, da eine am Markt orientierte Bewirtschaftung in einem solchen Fall nicht mehr möglich ist.</p> <p>Sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes auf landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen, bitten wir Sie uns hierüber bereits in der Planungsphase zu informieren.</p>	
12	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	<p>1. Grundsätzliches und Umgang mit Vergnügungsstätten</p> <p>Auch weiterhin wird eine Neufassung des Bebauungsplans dringend empfohlen. Mit dieser Alternative würde für alle Beteiligten -gerade auch für ansiedlungswillige oder bereits an-</p>	<p>Im Zuge der Aufstellungs- und Offenlagebeschlüsse hat der Gemeinderat über den angemessenen und erforderlichen Regelungsumfang der Bauleitplanung beraten und über die Anregung zur Neufassung des Bebauungsplans diskutiert.</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten- Kurzfassung	Stellungnahme
		<p>sässige Unternehmen - hinsichtlich des zentralen Gewerbegebiets von Kippenheim Transparenz und aus unserer Sicht auch mehr Rechtssicherheit geschaffen. Das Beispiel auf S.1, letzter Absatz der Begründung zur 6. Änderung verdeutlicht die Problematik.</p> <p>Eine systematische Steuerung von Vergnügungsstätten wird befürwortet. Ein faktischer Gesamtausschluss in der Gemeinde Kippenheim ist jedoch abzulehnen und dürfte auch rechtlich nicht haltbar sein. Eine Abwägung hinsichtlich dieser beiden Aspekte wurde nicht vorgenommen, die Begründung immerhin zu Vergnügungsstätten ergänzt. Die in unserer Stellungnahme aufgeworfenen Fragen werden bislang nur zum Teil beantwortet.</p>	<p>Der Gemeinderat bekräftigt die nach Abwägung vorgenommene Entscheidung zugunsten einer Fortschreibung der Planung mit wenig einschränkenden Festsetzungen.</p> <p>Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die Steuerung von Vergnügungsstätten auf den räumlichen Geltungsbereich der Planung beschränkt. Eine weitergehende systematische Steuerung der Vergnügungsstätten im gesamten Gemeindegebiet scheint derzeit nicht erforderlich und wird mit der Planung werden bezweckt noch erreicht.</p>
		<p>2. Umgang mit Einzelhandel</p> <p>Wir begrüßen, dass die Gemeinde Kippenheim für ihr zentrales Gewerbegebiet das Ziel formuliert, "mit dem Ausschluss unerwünschter Nutzungen den gewerblichen Charakter als Standort für ... Betriebe vorrangig des verarbeitenden und produzierenden Gewerbes und des Handwerks zu schützen . . .". Handel solle weiter möglich bleiben, "soweit er die Nahversorgungsfunktion der Ortsmitte nicht beeinträchtigt und raumordnerisch verträglich sei".</p> <p>Wie bereits mehrfach ausgeführt, ist die Ortsmitte von Kippenheim in ihrer Funktion als eigentlicher zentraler Versorgungsbereich aus unserer Sicht schon durch die geplante periphere Discounteransiedlung gefährdet; mit der von uns befürchteten Schließung des TREFF3000 würden die wenigen, noch verbliebenen Geschäfte ebenfalls in ihrer Existenz gefährdet, eine positive Entwicklung durch Neuansiedlung von Einzelhandelsgeschäften oder Reaktivierung von Leerständen in der Ortsmitte massiv behindert bis unmöglich gemacht. Käme ein Markt (oder gar mehrere Märkte) im Gewerbegebiet hinzu, wäre "ganz Schicht". Ob Projekte wie "Lebensqualität durch Nähe" noch Wirkung zeigen könnten, muss bezweifelt werden.</p>	<p>Der Gemeinderat bekräftigt die Zielsetzung der Planung, den gewerblichen Charakter des Gewerbegebiets zu stärken, ohne den zentralen Nahversorgungsbereich der Ortsmitte zu schwächen oder überörtliche wirksame Einzelhandelsagglomerationen zu ermöglichen.</p> <p>Die Hinweise auf die mögliche Gefährdung des innerörtlichen Versorgungsbereichs und die möglichen Instrumente einer Sortimentssteuerung werden interessiert zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach der Analyse und Bewertung der Kippenheimer Verhältnisse sind die vorgesehen Festsetzungen ohne sortimentsbezogene Regelungen des Einzelhandels angemessen und ausreichend, die städtebaulichen Zielsetzungen mit der angestrebten Eigenentwicklung des Gewerbegebiets umzusetzen.</p>

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten- Kurzfassung	Stellungnahme
		<p>Auch der Handelsverband hat in seinen Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass Handel, wenn überhaupt, nur für nicht-innenstadtrelevante Sortimente zugelassen werden sollte.</p> <p>Ein aktuelles Urteil des OVG Rheinland-Pfalz (Urteil vom 01.06.2011- 8 A 10399111, Leitsätze wie anhängend) gibt nun Hinweise, wie kleinere Gemeinden zum Schutz ihres Ortszentrums auch ohne unbedingtes Muss zur vorherigen Erstellung eines aufwändigen Märktekonzeptes bestimmte Sortimentsbeschränkungen vornehmen können. Dies gilt auch hinsichtlich solcher Zielsetzungen einer Gemeinde, die sich auf die künftige Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches beziehen.</p> <p>Das in der Abwägung und Begründung von der Gemeinde vorgebrachte Argument einer "Gefahr von Fehlsteuerungen" durch den Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird weder begründet, noch ist es nachvollziehbar. Das Gegenteil ist der Fall: Mit dem dezentralen Raiffeisenmarkt und dem geplanten, ggf. benachbarten Discounter am Eingang zum Gewerbegebiet könnte eine nahe Ansiedlung weiterer Märkte für Investoren durchaus interessant werden. Ohne Vornahme eines Ausschlusses hätte die Gemeinde jedoch keine Möglichkeit, diese zu verhindern (Hinweis: Nahversorgungsrelevante Sortimente können über Festsetzungen ohne weiteres rechtssicher ausgeschlossen werden, da sie über den Einzelhandelserlass des Landes abschließend und unabhängig von den örtlichen Gegebenheiten definiert sind). Die in der Begründung dargestellte Tendenz, dass sich aktuell in den Bestandsgebieten des Gewerbegebietes "vermehrt Umnutzungen feststellen lassen", kann ebenfalls als Hinweis dienen, dass (auch) Bestandsimmobilien für Einzelhandelsbetriebe, die höhere (Boden-) Preise zahlen (können), durchaus interessant sein können (sei es zum Umbau oder Abriss und Neubau).</p> <p>Aus unserer Sicht ist daher jeder, auch kleinere Markt mit zentralen- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten in diesem peripheren Gewerbegebiet bereits fehl am Platze.</p>	

OZ	Beteiligter	Anregungen d. Beteiligten- Kurzfassung	Stellungnahme
		Wir appellieren nochmals an die Gemeinde Kippenheim, die rechtlichen Möglichkeiten für städtebaulich begründbare Ausschlüsse zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente auszuschöpfen, um den Schutz ihres eigentlichen zentralen Versorgungsbereichs - auch im Sinne einer anstrebenswerten künftigen Entwicklung - wirksam sicherstellen zu können. Einzelne Betriebe, die ggf. jetzt schon solche Sortimente im Gewerbegebiet vertreiben (unserer Kenntnis nach dürfte es sich nur um einen Betrieb handeln, der in Frage kommt), könnten durch einen planungs- rechtlichen (erweiterten) Bestandsschutz nach § 1 Abs.10 BauNVO gesichert werden.	
13	Handelsverband Südbaden e.V.	Ihre Stellungnahme zu unserer Stellungnahme vom 8.7.11 nehmen wir zur Kenntnis. Zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs bleiben wir aber bei den Aussagen zu unserer Stellungnahme.	Wird zur Kenntnis genommen, s.a. Stellungnahme zu Nr. 12
14	E-Werk Mittelbaden	keine Einwendungen	./..
15	Stadt Mahlberg	Gegen die Änderungen des Bebauungsplans werden keine Einwendungen erhoben.	./..