
Gemeinde Kippenheim
Bebauungsplan „Obere Hauptstraße I“ 1. Änderung
Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	2
2	Lage des Plangebiets, bisherige baurechtliche Beurteilungsgrundlage	2
3	Verfahrensart, -Durchführung und Verfahrensschritte	4
3.1	Verfahrensart und -Durchführung.....	4
3.2	Verfahrensübersicht.....	5
4	Übergeordnete Planung	5
4.1	Flächennutzungsplan	5
5	Erschließung und technische Infrastruktur, Löschwasserversorgung.....	6
5.1	Verkehrerschließung	6
5.2	Versorgung und Entsorgung des Plangebiets; Löschwasserversorgung.....	6
6	Inhalt und Begründung der geänderten Festsetzungen / Örtl. Bauvorschriften	7
7	Umweltbelange.....	10
7.1	Lärmschutz.....	10
7.2	Umweltbeitrag und Artenschutz.....	11
8	Bodenordnung.....	11
9	Städtebauliche Daten	11

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Kippenheim kann aufgrund günstiger Standortfaktoren auf eine positive Entwicklung bei der Einwohnerzahl zurückblicken. Zum Stichtag 30. September 2023 lebten 5.600 Menschen in Kippenheim. Auch für die Zukunft sieht das Statistische Landesamt Baden-Württemberg eine steigende Bevölkerungsentwicklung (bis 2030 +1,5%, wobei hier bestimmte aktuelle Sondereffekte noch gar nicht vollumfänglich in die Statistik mit eingeflossen sind).

Es herrscht, nicht zuletzt auch aufgrund der aktuellen geopolitischen Entwicklungen, ein großer Bedarf an Wohnraum. Die Gemeinde versucht, den Bedarf nach Bauflächen für Wohnraum einerseits mit der Neuausweisung von Gebieten wie zuletzt „Mühlenpfad IV“ im Kernort Kippenheim oder dem Gebiet „Herrschaftswald“ im Ortsteil Schmieheim zu decken. Andererseits wird aber auch durch die Gemeinde konsequent die Aktivierung innerörtlicher Potenzialflächen zum Beispiel durch die Schließung von Baulücken, der Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen oder der Nachverdichtung von untergenutzten Grundstücken vorangetrieben. Hier wären im Kernort Kippenheim als Beispiele Bauprojekte in der Bahnhofstraße (Haus Rebenblüte), Schmieheim Straße oder der Unteren Hauptstraße / Wickhäusle zu nennen.

Beim vorliegenden Plangebiet hat sich durch einen Eigentümerwechsel die Chance ergeben, das trotz bestehendem Bebauungsplan bisher nur zu einem geringeren Teil baulich genutzte Grundstück im Bereich Obere Hauptstraße/Brunnenstraße zukünftig für eine verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungen nutzbar zu machen. Damit wird auch einer Grundforderung des Baugesetzbuchs entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden sollen. Der bestehende Bebauungsplan „Obere Hauptstraße I“ stammt aus dem Jahr 1992. In Hinblick auf die zulässige bauliche Ausnutzung sowie der Vorgaben zur Gebäudeform sind die bestehenden Festsetzungen jedoch nicht mehr zeitgemäß. Daher soll mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung, die auf einer detailliert ausgearbeiteten Hochbau-Entwurfsplanung basiert, die Errichtung eines Gebäudes mit voraussichtlich 24 Wohnungen und einer Tiefgarage ermöglicht werden. Die vorgesehene Art der verdichteten Bebauung wird es auch ermöglichen, sämtliche Wohnungen mit einem Fahrstuhl barrierefrei zu erschließen. Somit wird auch dem in Kippenheim bestehenden Bedarf nach Wohnungen für ältere oder sonst in ihrer Mobilität eingeschränkten Menschen gut nutzbaren Wohnungen Rechnung getragen. Auch der vorgesehene Wohnungsmix wird Anforderungen aus verschiedenen Lebensabschnitten abdecken, von der Zweizimmerwohnung für Singles oder Kleinfamilien bis hin zu größeren Familienwohnungen für mehrköpfige Familien.

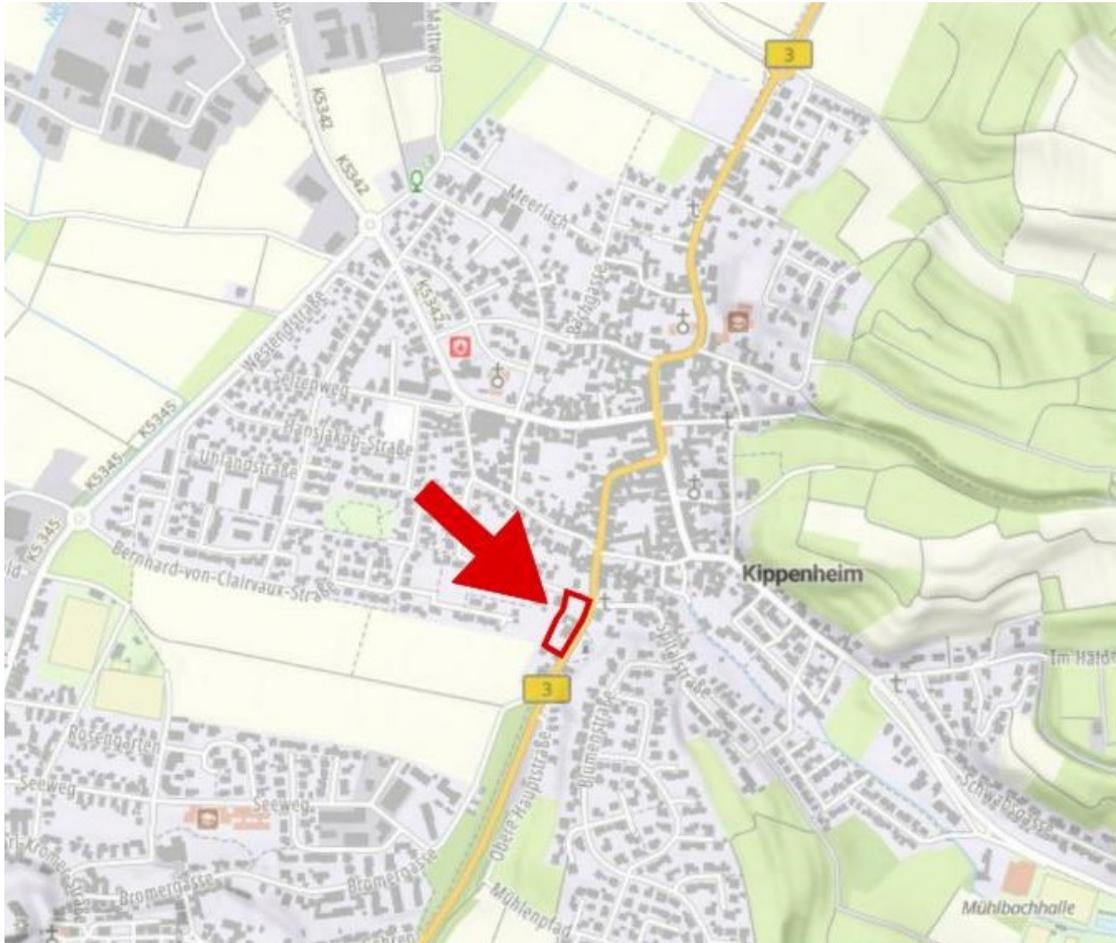
Der Bebauungsplan ist erforderlich, um dem vorhandenen Wohnbedarf an Wohnraum Rechnung zu tragen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und somit die natürlichen Lebensgrundlagen der Bevölkerung zu erhalten, zu schützen und zu entwickeln.

2 Lage des Plangebiets, bisherige baurechtliche Beurteilungsgrundlage

Das insgesamt ca. 2.289 m² große Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Kippenheim. Es wird im Osten von der Oberen Hauptstraße (B3) und im Norden von der Brunnenstraße begrenzt. Westlich und südlich grenzen private Grundstücksflächen an.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten rechtsgültigen Bebauungsplans (Obere Hauptstraße I, Rechtskraft 1992). Als Art der baulichen Nutzung ist Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Diese Festsetzung der Nutzungsart ist auch heute für die

vorgefundene wie auch die geplante Nutzung und somit den Gebietscharakter passend und bleibt daher unverändert.



Lage des Plangebiets innerhalb von Kippenheim, Abgrenzung Plangebiet mit roter Linie
Quelle: Geobasisdaten © Landesamt f. Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)



Bild des Plangebiets, Blick Richtung Süden
Quelle: Eigenen Aufnahme

3 **Verfahrensart, -Durchführung und Verfahrensschritte**

3.1 Verfahrensart und -Durchführung

Der Bebauungsplan „Obere Hauptstraße I“ 1. Änderung wird als ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung‘ im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Satz 1 BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6 (5) Satz 3 und 10 (4) BauGB wird abgesehen. Im Sinne des § 13a (2) Nr. 3 BauGB wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Die im § 13a (1) BauGB Satz 2 Nr. 1 genannten Voraussetzungen sind erfüllt, es liegen ferner auch keine weiteren, im § 13a (1) BauGB Satz 4 genannten Ausschlussgründe vor.

3.1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nachverdichtung einer bisher untergenutzten Fläche.

3.1.2 Zulässige bauliche Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO

Die im Geltungsbereich des Plangebiets liegende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO umfasst eine Fläche von ca. 1.145 m² (GRZ 0,5 bei einer Baulandfläche von 2.289 m²).

Ein enger sachlicher, räumlicher oder zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen besteht nicht. Die in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannte Fläche von 20.000 m² wird nicht überschritten.

3.1.3 Natura 2000-Gebiete

sind im Plangebiet oder angrenzend nicht vorhanden.

3.1.4 Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter

bestehen nicht, siehe hierzu die ausführliche Darstellung unter Ziff. 2 im Umweltbeitrag, der dem Bebauungsplan als Anlage A2 beigefügt ist.

3.1.5 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.

3.1.6 Störfallbetriebe

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht.

3.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB sowie Beschluss, die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss, die Offenlage gem. den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen	xx.xx.xxxx
Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom xx.xx.xxxx gem. § 3 (2) BauGB	xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.xxxx gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben	xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, Fassung Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	xx.xx.xxxx
Ortsübliche Bekanntmachung des am xx.xx.xxxx gefassten Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Veröffentlichung in den Amtsblatt der Gemeinde Kippenheim Nr. xx/2024	xx.xx.xxxx

4 Übergeordnete Planung

4.1 Flächennutzungsplan

Im Bereich des Plangebiets sieht der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der ‚Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim‘ Mischnutzung (M) vor. Die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ (MD) ist somit aus dem FNP entwickelt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung nicht verändert.



Ausschnitt aus dem FNP der VWG Lahr-Kippenheim, Plangebiet gelb Umrandet
Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim

5 Erschließung und technische Infrastruktur, Löschwasserversorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets für Fahrzeuge erfolgt über die Brunnenstraße, für Fußgänger zusätzlich über die Obere Hauptstraße. Die Schaffung weiterer öffentliche Erschließungsflächen ist weder erforderlich noch beabsichtigt.

5.2 Versorgung und Entsorgung des Plangebiets; Löschwasserversorgung

Anschlussmöglichkeiten für Abwasser sowie Versorgungs-Infrastruktur (Frischwasser, Strom, Telekommunikationsleitungen) sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet, diese erfolgt über vorhandene Hydranten.

6 Inhalt und Begründung der geänderten Festsetzungen / Örtl. Bauvorschriften

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden folgende Änderungen / Ergänzungen vorgenommen:

Festsetzung		Inhalt der Änderung	Begründung der Änderung
Zeichn. Teil T 2.1	straßenseitige Baugrenze	Anpassung an die neue Hochbauplanung, Eintragung von Maßzahlen	angepasste Grundstücksausnutzung zur Ermöglichung von Nachverdichtung, rechtliche Klarstellung
	hintere Baugrenze, Unterbrechung Bau- fenster zu Flurstück 6966/2	neu eingefügt, Eintragung von Maßzahlen	Begrenzung überbaubare Fläche / Sicherung eines Mindestmaßes an unversiegelter Grundstücksfläche, rechtliche Klarstellung
	Flächen für Tiefgaragen	neu eingefügt	Ausschluss Lage Tiefgaragenzufahrt unmittelbar im Einmündungsbereich Brunnenstraße / Obere Hauptstraße / Sicherung eines Mindestmaßes unversiegelter Grundstücksfläche
	Flächen für offene Stellplätze	neu eingefügt	Steuerung der Anordnung von Stellplätzen / Sicherung eines Mindestmaßes an unversiegelter Grundstücksfläche
	Nutzungsschablone: Zahl der Vollgeschosse	Erhöhung von I+DG auf III zwingend	bessere baulichen Ausnutzung des Grundstücks zum Zweck der Nachverdichtung
	Nutzungsschablone: Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	Erhöhung GRZ von 0,4 auf 0,5; Erhöhung GFZ von 0,8 auf 1,5	bessere baulichen Ausnutzung des Grundstücks zum Zweck der Nachverdichtung
	Nutzungsschablone: Wandhöhe in müNN	neu eingefügt, bisher im schriftlichen Teil festgesetzt	bessere baulichen Ausnutzung des Grundstücks
	Nutzungsschablone: Bauweise	Änderung „offene Bauweise“ in „abweichende Bauweise“	Zulässigkeit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m (Tiefgarage), dadurch bessere baulichen Ausnutzung des Grundstücks zum Zweck der Nachverdichtung
	Nutzungsschablone: Dachneigung	Änderung auf einheitlich 0-42° (bisher ≤ 42° und ≤ 48°)	rechtliche Klarstellung und Vereinheitlichung

Festsetzung		Inhalt der Änderung	Begründung der Änderung
Bebauungsvorschriften T 2.2 II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Maß der baulichen Nutzung, § 7 c) Gebäudehöhe	Zukünftig Festsetzung in Nutzungsschablone; zul. Maß von 6,5 auf 9,2 m erhöht, Festsetzung in müNN; Neu eingefügt: Definition des oberen Bezugspunkts der Wandhöhe sowie maximaler Gebäudehöhe und Ausführung hinsichtlich deren Überschreitung	Bessere bauliche Ausnutzung des Grundstücks einhergehend mit III Vollgeschossen zur Ermöglichung von Nachverdichtung, rechtliche Klarstellung
	Maß der baulichen Nutzung, § 7	Neu eingefügt: Regelung der Nichtanrechnung der Grundfläche von extensiv begrünten Tiefgaragen auf die GRZ	Motivation zur Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen deren extensiv begrünte Dächer eine Retentionswirkung sowie eine Verbesserung des Mikroklimas erzeugen
	Bauweise § 8 (1)	Ersatz der „offenen Bauweise“ durch „abweichende Bauweise“	Zulässigkeit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m (Tiefgarage), dadurch bessere bauliche Ausnutzung des Grundstücks zum Zweck der Nachverdichtung
	Bauweise § 8 (2)	Streichung der Worte „Stellung der Gebäude“	war im bisherigen B-Plan im zeichnerischen Teil nicht eindeutig definiert, Grundstücksform gibt Ausrichtung des Gebäudes parallel zur Oberen Hauptstraße vor
	Bauweise § 8 (3)	Ergänzung der regelmäßigen Zulässigkeit der Überschreitung von Baugrenzen mit Dachüberständen, untergeordneten Bauteilen und Vorbauten	rechtliche Klarstellung
	Bauweise § 8 a	Neu eingefügt: Definition der Zulässigkeit von Tiefgaragen, und offenen Stellplätzen	Sicherung eines Mindestmaßes unversiegelter Grundstücksfläche
	Bauweise § 8 b	Neu eingefügt: Definition der baulichen Einschränkungen innerhalb der Sichtflächen im Einmündungsbereich Brunnenstraße / Obere Hauptstraße	rechtliche Klarstellung, bisherige Festsetzung lautete lediglich „max. Pflanzhöhe 0,70 m“.

Festsetzung		Inhalt der Änderung	Begründung der Änderung
Bebauungsvorschriften T 2.2 II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 10 a	Neu eingefügt: Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; Umweltfachliche Baubegleitung	Artenschutzrechtlich wird ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG bei Durchführung der artenschutzfachlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG vermieden. In Verbindung mit den genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden potenzielle Auswirkungen auf die Natur vermieden bzw. minimiert.
Bebauungsvorschriften T 2.2 III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Dächer § 11 (2)	Ergänzung der zulässigen Farben der Dacheindeckungsmaterialien um grau bis anthrazit	Anpassung an heute übliche Festsetzungen, insbesondere da auch im Rahmen des Solardachpflicht ein großer Teil der Dachflächen durch die PV- Module grau bis anthrazit erscheinen werden
	Stellplatzverpflichtung § 11 a	Neu eingefügt: Regelung zum Nachweis von Stellplätzen in Abhängigkeit von der Stellplatzzahl	Im bisherigen Bebauungsplan war keine Regelung getroffen worden, somit galt bisher nur 1 Wohnung = 1 Stellplatz Die Erhöhung der Anzahl der Stellplätze wird grundsätzlich durch die Lage von Kippenheim im ländlichen Raum erforderlich. Das Angebot des ÖPNV ist in den Tagesrandlagen und am Wochenende im Vergleich mit den Ballungszentren eher gering. In der Regel verfügt jeder Haushalt im Schnitt über mindestens ein motorisiertes Fahrzeug, bei vierköpfigen Familien mit größeren Kindern häufig zwei. Auf Basis der Wohnungsstufen der L-Bank BW für die Wohnraumförderung sind daher für 2-Zimmer-Wohnungen (bis 78,75 m ² Wohnfläche) 1,5 Stellplätze je Wohnung, für 3- und Mehrzimmerwohnungen (gleich oder mehr als 78,75 m ²) 2,0 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen

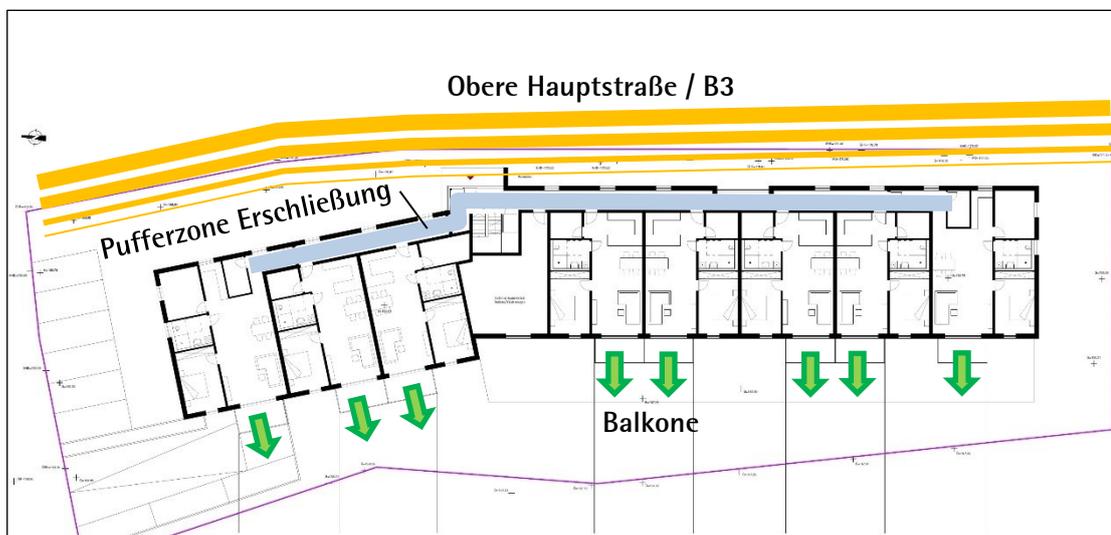
7 Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Unabhängig davon sind die Umweltbelange auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Artenschutzes stets zu berücksichtigen.

7.1 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt direkt an der Oberen Hauptstraße / B3. Derzeit fahren im Schnitt ca. 21.000 Fahrzeuge durch Kippenheim. Im Bereich des Plangebiets ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Oberen Hauptstraße / B3 auf 30 km/h begrenzt, zudem befindet sich eine stationäre Geschwindigkeitskontrolle auf dem Fahrbahnteiler auf der Höhe des Plangebiets. Nachts besteht zusätzlich noch ein LKW-Fahrverbot.

In Hinblick auf den von der Oberen Hauptstraße / B3 ausgehenden Verkehrslärm wurde die Hochbauplanung so konzipiert, dass sämtliche Wohnräume nur über öffnenbare Fenster verfügen, die von der Oberen Hauptstraße / B3 abgewandt orientiert sind. Zusätzlich werden bei den nach Norden und Süden orientierten Wohnräumen schallgedämmte und mit Filtern ausgestattete Lüftungsanlagen eingebaut. Zur Oberen Hauptstraße hin sind den Wohnungen baulich geschlossene Erschließungsbereiche als zusätzliche Pufferzone vorgelagert. Alle Balkone sind auf der straßenabgewandten Gebäudeseite, Richtung Westen, angeordnet. Das Gebäude selbst bildet somit eine Abschirmung für die privaten Freibereiche sowie auch die östlichsten bestehenden Wohnhäuser entlang der Südseite der Brunnenstraße.



Hochbauplanung, Grundriss Wohngeschosse

Quelle: Mathis + Jäggle Architekten PartGmbH, Kippenheim

Das beschriebene Gebäudekonzept hat sich bereits in Kippenheim bewährt. Es wurde im Jahr 2021 erfolgreich bei einem in der Unteren Hauptstr. 33 (ebenfalls B3) errichteten Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten umgesetzt.

7.2 Umweltbeitrag und Artenschutz

Es wurden ein „Umweltbeitrag“ sowie eine „artenschutzrechtliche Einschätzung“ erarbeitet, die dem Bebauungsplan als Anlagen A2 und A3 beigefügt sind.

Naturschutzfachlich sind gemäß § 13b BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. In Verbindung mit den genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden jedoch potenzielle Auswirkungen auf die Natur und Umwelt vermieden bzw. minimiert.

Artenschutzrechtlich wird ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG bei Durchführung der artenschutzfachlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG vermieden.

8 Bodenordnung

Die Eigentumsverhältnisse bleiben unverändert, eine Bodenordnung wird daher nicht erforderlich.

9 Städtebauliche Daten

Baulandflächen	ca.	<u>2.289 m²</u>
Fläche Geltungsbereich	ca.	2.289 m ²

(unverändert)

Kippenheim, den xx.xx.xxxx

MATHIS + JÄGLE Architekten
PartGmbH

Untere Hauptstr. 33 77971 Kippenheim
T (07825) 63996 0 F (07825) 63996 10
E-mail: info@mathis-jaegle.de

(Gutbrod, Bürgermeister)

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)