

Stadt
Elzach

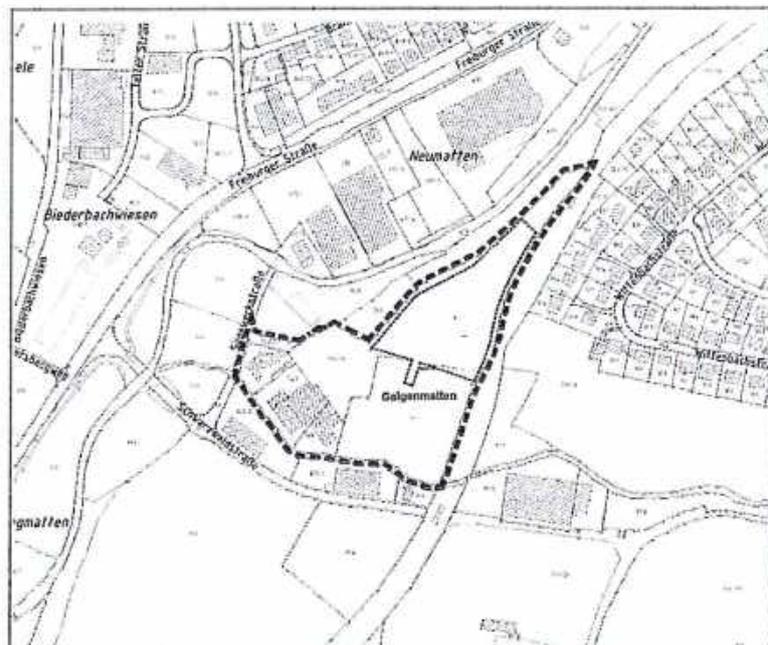


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sauter-Areal“

Satzung
Planzeichnung
Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung und Umweltbericht

Stand: 08.05.2018

Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

Fehle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Inhalt

1	Allgemeines.....	2
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	2
1.2	Lage des Plangebietes.....	4
1.3	Flächennutzungsplan.....	4
1.4	Planungsverfahren.....	5
1.5	Verfahrensablauf:.....	6
1.6	Angrenzende Bebauungspläne.....	6
2	Konzeption der Planung.....	7
2.1	Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen.....	7
2.2	Verkehrliche Erschließung, öffentliche Parkplätze.....	10
2.3	Ver- und Entsorgung.....	11
2.4	Belange des Immissionsschutzes.....	12
2.5	Bahnanlagen.....	14
2.6	Waldabstand.....	14
3	Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen.....	15
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen.....	17
3.3	Bauweise.....	18
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	18
3.5	Garagen, offene Garagen („Carports“) und Kfz-Stellplätze.....	19
3.6	Nebenanlagen.....	20
3.7	Von Bebauung freizuhalten Flächen.....	20
3.8	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	20
3.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung.....	20
3.10	Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	21
3.11	Öffentliche Grünflächen und Gewässerrandstreifen.....	21
3.12	Verkehrsflächen, öffentliche Parkplätze, Geh- und Fahrrechte.....	21
4	Örtliche Bauvorschriften.....	22
4.1	Äußere Gestaltung der Gebäude / Dachgestaltung.....	22
4.2	Werbeanlagen.....	22
4.3	Einfriedungen.....	23
4.4	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.....	23
4.5	Kfz-Stellplatzverpflichtung.....	24
5	Nachrichtliche Übernahmen.....	25
5.1	Überschwemmungsgebiet.....	25
6	Umweltbericht.....	26
7	Bodenordnung.....	26
8	Kosten der Planung.....	27
9	Städtebauliche Daten.....	27

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Bedingt durch beengte Verhältnisse und die damit einhergehenden dringend notwendigen Erweiterungen und Modernisierungen möchte die Stadt Elzach die Feuerwehrewache sowie die Rettungswache des DRK von ihren derzeitigen Standorten verlegen. Nach intensiven Überlegungen und Prüfungen verschiedener Standorte auf ihre Praktikabilität hin sowie unter Berücksichtigung der notwendigen Zeitvorgaben der Einsatzzeiten wurde schließlich das Gelände eines ortsansässigen Gartenbaubetriebs im Süden von Elzach favorisiert. Nachdem das Gelände darüber hinaus ebenfalls die Möglichkeit für einen Standort des kommunalen Bauhofs bietet, der ebenfalls seit längerer Zeit dem Gemeinderat die Notwendigkeit von Modernisierung und Erweiterung vorgebracht hat, möchte die Stadt Elzach nun für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufstellen. Das Plangebiet liegt im Bereich des Gewanns „Galgenmatten“ zwischen Schwarzwaldstraße/Yach, Bahnlinie und der Elz. Durch Anschluss an die Schwarzwaldstraße und die ca. 200 m entfernt liegende Freiburger Straße bzw. B294 kann das Gelände gut erschlossen werden.

Ein Großteil der Abgrenzung des Plangebietes ist derzeit im Eigentum eines lokalen Gartenbaubetriebes, der nun bereit ist, ungenutzte bzw. brach liegende Flächen an die Stadt Elzach zu veräußern, sowie einen Teil der Fläche ebenfalls weiter für den Gartenbaubetrieb zu nutzen. Das Gelände schließt im Süden an bestehende Gewerbeflächen bzw. das südlich der Schwarzwaldstraße gelegene Industriegebiet der Stadt Elzach an (Bebauungsplan „Breile“), so dass sich die Fläche dafür ideal eignet.

Da die geplanten Nutzungen nur einen Teil der zur Verfügung stehenden Flächen einnehmen, gingen weitere Überlegungen dahin, im Norden des Plangebietes eine Wohnbebauung zu entwickeln. Der Stadt Elzach wird im Regionalplan die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen, gleichzeitig ist sie auch als Siedlungsbereich (Kernort Elzach) und Gewerbestandort festgelegt. Die starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Elzach, die sich aktuell auch in zahlreichen Anfragen bei der Stadtverwaltung ausdrückt, bestätigt die zugewiesene zentralörtliche Funktion der Regionalplanung. Um diesen Bedarf zu decken, stehen gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan neben der Wohnbaufläche Sonnensiedlung (Rißlersberg im FNP) nur noch Arrondierungen mit geringerer Flächengröße zur Verfügung (Finkenacker ca. 0,5 ha und Dattlersberg ca. 0,75 ha). Der Bebauungsplan „Sonnensiedlung“ wurde 2014 zur Satzung beschlossen, die darin ausgewiesenen Grundstücke - sowohl Wohngrundstücke als auch gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet - sind bereits vollständig veräußert, so dass der Stadt Elzach nun nur noch wenige Flächen zur Verfügung stehen.

Aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnbauplätzen möchte die Stadt Elzach die Chance ergreifen, diesen Bedarf teilweise zu decken. Gerade die Entwicklung von Wohnbauflächen konnte in den letzten Jahren aufgrund nicht im Eigentum der Stadt Elzach stehender bzw. nicht verfügbarer Flächen nicht mit der starken Nachfrage mithalten. Obwohl die geplanten Wohngrundstücke im Nahbereich bestehender Bahnflächen sowie neu geplanter gewerblicher Nutzungen stehen, wird daher die Entwicklung dieser Flächen auch für Wohnbebauung favorisiert. Durch ein schalltechnisches Gutachten werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse geprüft und entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan getroffen. In der frühzeitigen Beteiligung wurde davon ausgegangen, dass im nördlichen Bereich Einfamilien- und Doppelhäuser sowie ein Teil Geschosswohnungsbauten entstehen kann. Aufgrund der Erkenntnisse der schalltechnischen Untersuchung und um der nach wie vor starken Nachfrage nach Wohnraum in Elzach nachzukommen wurde im weiteren Verfahren

der städtebauliche Entwurf überarbeitet und besteht nun überwiegend aus Geschosswohnungsgebäuden.

Das Gelände in vorliegendem Plangebiet steigt nach Norden hin an und liegt an einer gut besonnten exponierten Lage mit hervorragender Aussicht. Das Plangebiet schließt nordöstlich an die bestehende Wohnbebauung der Wittenbach-/Hansjakobstraße an sowie nordwestlich an die bestehenden gewerblichen Nutzungen bzw. Einzelhandelsbetriebe der Freiburger Straße, so dass das Plangebiet in die umgebende Bebauung gut eingebunden werden kann und vorhandene Flächenpotentiale innerhalb der Stadt Elzach sinnvoll ausgenutzt werden können.

Grundlegende Ziele des Bebauungsplans sind die Sicherung einer geordneten, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

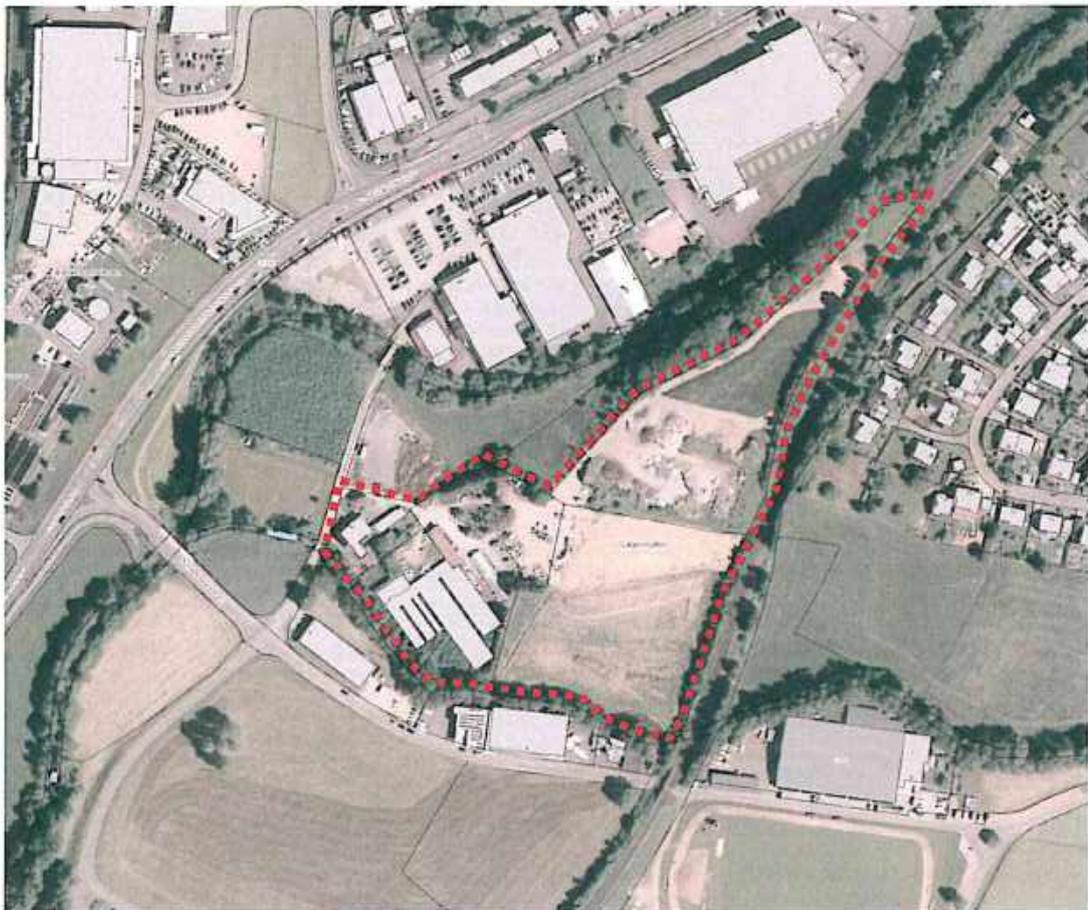
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Sauter-Areal“ werden dabei vorrangig folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Dringende Modernisierung und Optimierung kommunaler Nutzungen wie Rettungswache, Feuerwehr und Bauhof und damit Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- Stärkung der Stadt Elzach als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort,
- Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung,
- Herstellung einer städtebaulichen Ordnung, in der Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen nebeneinander in verträglicher Weise bestehen können,
- weitgehende Vermeidung von Nutzungskonflikten,
- Ansiedlung von neuen sowie Erhalt von bestehenden Arbeitsplätzen,
- Sinnvolle Ausnutzung der bestehenden Flächenpotentiale im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,
- Berücksichtigung grünordnerischer Belange und qualitätvolle Einbindung in die Landschaft.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Elzach zwischen der Bebauung der Schwarzwaldstraße (Süden) und der Elz (Norden) sowie der Bahnlinie (Ost) und der Sägewerkstraße (West). Es hat eine Größe von insgesamt ca. 3,2 ha.

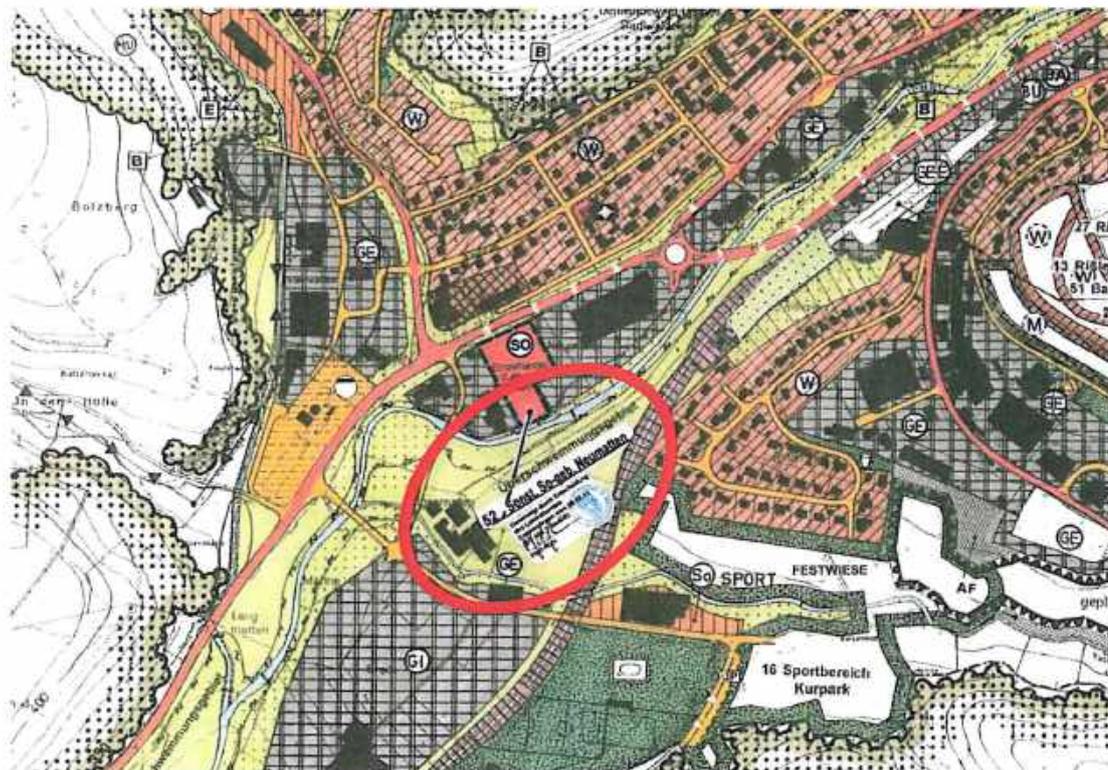
Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich durch bestehende Betriebs- und Lagerflächen eines Gartenbaubetriebs genutzt. Bestehende Gewächshäuser des Gartenbaubetriebs sollen im Zuge der Neuordnung des Plangebiets abgebrochen werden. An der Sägewerkstraße liegt ein Wohngebäude.



Luftbild mit Lage des Plangebietes (rote gestrichelte Umrandung), Quelle: LUBW

1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach, der im Jahr 2004 seine Wirksamkeit erlangte, ist das Plangebiet insgesamt als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rote Markierung)

1.4 Planungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

Das sog. „Scoping“ wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung durchgeführt, d.h. es wurden Scopingunterlagen erarbeitet und die Behörden aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden soll.

1.5 **Verfahrensablauf:**

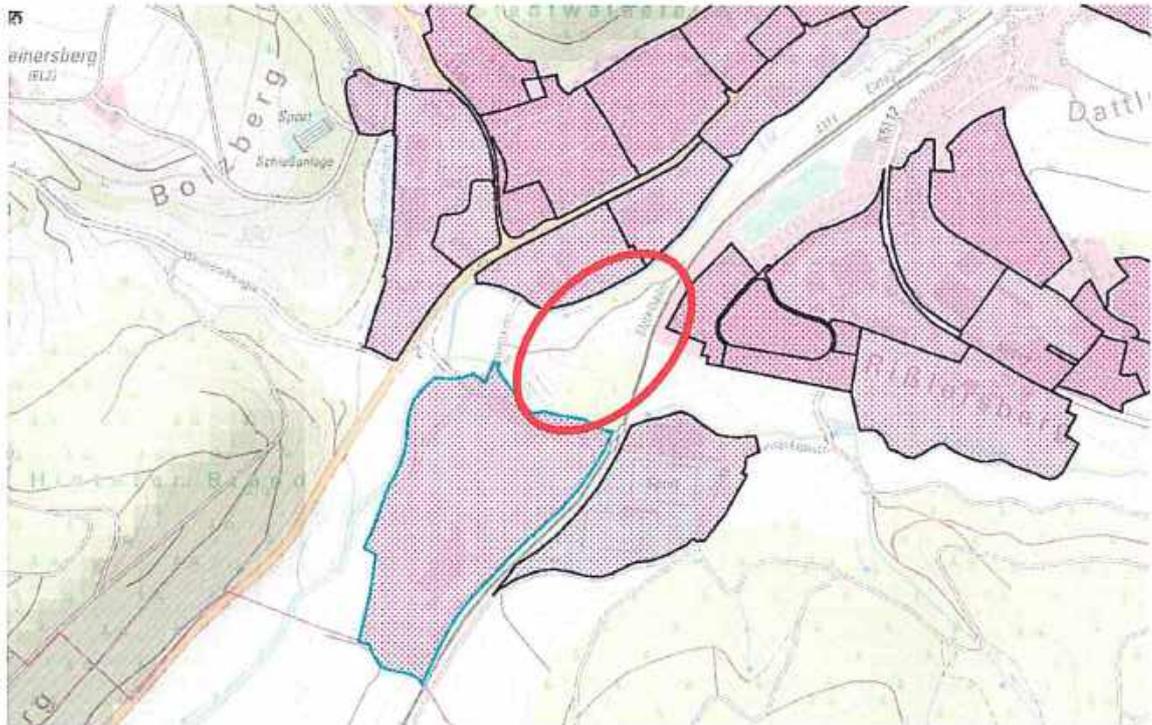
07.03.2017	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Sauter-Areal“. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
21.04.2017 – 23.05.2017	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 07.04.2017 mit Frist bis 23.05.2017	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
23.01.2018	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage
19.02.2018 – 23.03.2018	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 05.02.2018 mit Frist bis 23.03.2018	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
08.05.2018	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Sauter-Areal“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.6 **Angrenzende Bebauungspläne**

Direkt südlich zum vorliegenden Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Breile“, in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 10. Mai 1976. Der Bebauungsplan setzt für die Bebauung nördlich der Schwarzwaldstraße ein Gewerbegebiet, für die Bebauung südlich der Schwarzwaldstraße ein Industriegebiet fest.

In der näheren Umgebung liegen nördlich der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neumatten“, südöstlich der Bebauungsplan „Sportanlagen“ und östlich der Bebauungsplan „Rißlersberg 1998“.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine bestehenden Bebauungspläne überlagert.



Umliegende Bebauungspläne der Stadt Elzach, unmaßstäblich, Quelle: Synergis WebOffice Landreis Emmendingen

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen

Das Plangebiet soll unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte geordnet werden. Darüber hinaus waren im weiteren Verfahren immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

Um ein schlüssiges Konzept zu finden wurde vor Beginn des Verfahrens ein Gestaltungsvorschlag erarbeitet, wobei insbesondere der Flächenbedarf der kommunalen Nutzungen Feuerwehr, Rettungsdienst und Bauhof berücksichtigt werden sollte. Durch den Gestaltungsvorschlag wurden darüber hinaus die mögliche verkehrliche Erschließung, Verdichtung, Wohnformen, Dimensionierung, grünordnerische Vorstellungen etc. untersucht und dargestellt. Der städtebauliche Entwurf wurde für den nördlichen Teil der geplanten Wohnbebauung im weiteren Verfahren zur Offenlage umfassend überarbeitet. Die grundsätzliche Erschließung von der Sägewerkstraße sowie die geplanten Nutzungen im südlichen Teil des Plangebiets sollen jedoch weiterhin verfolgt werden.

Das Konzept sieht die Erschließung des Plangebietes von der Sägewerkstraße aus vor. Durch die topographischen Gegebenheiten des Plangebietes, dem südlich gelegenen Yachbach, der östlichen Bahnlinie sowie der sehr starken Böschung der Elz im Norden ist hier die einzig sinnvolle Erschließungsmöglichkeit. Geplant ist eine mittige Erschließung, von der aus die unterschiedlichen Nutzungen wirtschaftlich erschlossen werden können.

Direkt an der Sägewerkstraße liegt ein bestehendes Wohngebäude. Aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation – Lage im Außenbereich – wird das Wohnhaus in den Bebauungsplan integriert, um einheitliche Voraussetzungen auch für diesen Bereich zu schaffen. Geplant ist, die Sägewerkstraße sowie die Brücke über den Yachbach im weiteren Verfahren auszubauen und für die erweiterten Anforderungen zu ertüchtigen.



Gestaltungsvorschlag „Sauter-Areal“, FSP Stadtplanung, Stand: September 2016

Rettungsdienst und Feuerwehr liegen im westlichen Teil des Plangebietes, um Optimierungen hinsichtlich der Einsatzzeiten zu erreichen. Seitens der Stadt Elzach gibt es bereits Überlegungen, für die Ausarbeitung eines Feuerwehrhauses einen hochbaulichen Architektenwettbewerb auszuloben, um hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen und auch der architektonischen Qualität ein hochwertiges und wirtschaftliches Gebäude zu erhalten. Diese Überlegungen sind jedoch noch nicht weiter konkretisiert.

Direkt im Anschluss an die Feuerwehr, südlich der neuen Planstraße, soll der kommunale Bauhof entstehen. Weiter im Osten sollen Betriebs- und Lagerflächen des Gartenbaubetriebs entstehen. Im nördlichen Anschluss an die gewerblich genutzten Flächen bzw. Flächen für kommunale Nutzungen soll ein Bereich für gemischte Nutzungen entstehen, der sowohl Wohnungen als auch untergeordnete gewerbliche Nutzungen beinhalten kann. Hier sollen auch größere Gebäude entstehen können, die gleichzeitig einen Übergang von gewerblichen zu wohnbaulichen Nutzungen darstellen sollen.

Nach Süden zum Yachbach hin wurde in Vorbereitung des Bebauungsplans eine Vermessung durchgeführt, um Lage und Ausdehnung des Yachbachs sowie die bestehenden Böschungsoberkanten zu erhalten, um die gemäß Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz Baden-Württemberg geforderten 5 m Gewässerrandstreifen bestimmen zu können. Die Darstellungen hinsichtlich des Gewässers weichen im Gestaltungsvorschlag 2016 daher gegenüber der Planzeichnung zum Bebauungsplan ab.

Durch die abknickende Erschließungsstraße nach Norden sollen die bereits angesprochenen geplanten Wohngebäude erschlossen werden.

Durch die vertiefenden Erkenntnisse der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass der zur frühzeitigen Beteiligung erstellte städtebauliche Entwurf insbesondere für die nördlich gelegene Wohnbebauung nur schwer umsetzbar ist. Um jedoch weiterhin der nach wie vor starken Nachfrage nach Wohnraum in Elzach nachzukommen wurde im weiteren Verfahren der städtebauliche Entwurf unter Berücksichtigung wesentlicher immissionsschutzrechtlicher Vorgaben überarbeitet. Vorgaben des Schallschutzes waren für den Bereich des nördlichen Wohngebiets insbesondere ein geschlossener Lärmschutz zu den westlich gelegen Emmissionsquellen. Außerdem müssen die am westlichsten gelegenen Bauteile um mindestens ein Geschoss höher als die nach Osten anschließende Bebauung sein, um einen wirksamen Lärmschutz zu erzielen.

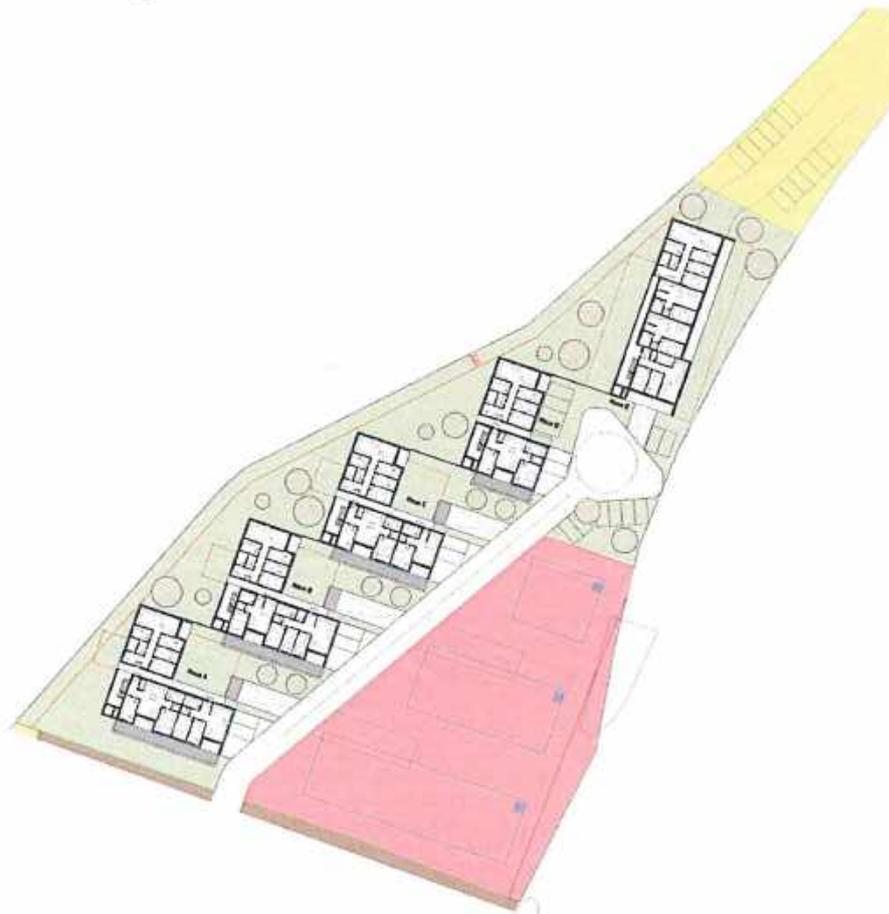
Durch das Büro REGIOWERK GmbH, Gutach-Bleibach, wurde für den westlichen Teil des geplanten Allgemeinen Wohngebiets ein hochbaulicher Testentwurf erarbeitet. Das Erschließungskonzept sieht dabei eine leicht veränderte Straßenführung gegenüber dem Konzept der frühzeitigen Beteiligung vor. Westlich der neu geplanten Erschließungsstraße entstehen fünf Geschosswohnungsgebäude mit insgesamt ca. 60 Wohneinheiten: vier winkelförmige Gebäude sowie nördlich des Wendeplatzes ein langgestrecktes Gebäude.

Der Entwurf der Geschosswohnungsgebäude soll dabei nicht nur den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung tragen, sondern auch durch eine kompakte Bauweise und den dadurch vergleichsweise hohen Anteil an Wohneinheiten den zunehmenden Druck auf den Wohnungsmarkt kurzfristig verringern. Aufgrund der anhaltenden Wohnungsnachfrage und der knappen Flächenressourcen wird mit den Geschosswohnungsgebäuden zugleich einem sparsamen Flächenverbrauch Rechnung getragen, da durch die Nutzung innenliegender Flächen freie Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs geschont werden können. Freistehende Einfamilienhäuser, aber auch Doppel- und Reihenhäuser, haben in der Regel einen höheren Flächenbedarf. Städtebauliches Ziel ist somit eine gute Ausnutzung und Dichte der privaten Grundstücke bei Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität auch unter gesundheitlicher, grünordnerischer und landschaftlicher Gesichtspunkte.

Zur Umsetzung der Vorgaben des Immissionsschutzes sind die geplanten Gebäude nach Westen um ein Geschoss höher als die östlich davon geplanten Gebäudeteile bzw. Gebäude. Die Gebäude westlich der neuen Erschließungsstraße werden darüber hinaus durch Lärmschutzwände miteinander verbunden.



Perspektive der geplanten Wohnbebauung, Ansicht von Südosten, Quelle: Regiowerk GmbH, Stand Dezember 2017, beispielhafte Darstellung



Lageplan der geplanten Wohnbebauung, Quelle: Regiowerk GmbH, Stand Dezember 2017, beispielhafte Darstellung

2.2 Verkehrliche Erschließung, öffentliche Parkplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt großräumig über die Freiburger Straße / B294 bzw. weiter über die Schwarzwald- und die Sägewerkstraße. Die Sägewerkstraße verläuft über eine kleine Brücke über den Yachbach. An dieser Schmalstelle hat die bestehende Straße lediglich eine Breite von ca. 3,80 m. Die Sägewerkstraße soll jedoch nicht in das Plangebiet integriert werden; eine ggf. notwendige Aufweitung der Straße bzw. Aufdimensionierung der bestehenden Brücke zur Befahrung von Lkw bzw. Rettungsfahrzeugen soll außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Es

wird zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass für den Umbau der Brücke über den Yachbach ein Wasserrechtsverfahren notwendig ist.

Die neu geplanten Straßen innerhalb des Plangebiets wurden zum Entwurf des Bebauungsplans durch das Büro Kirn Ingenieure, Dornstetten-Aach, als Vorplanung zur Verfügung gestellt. Die Straße im südlichen Bereich erhält eine Breite von 9 m, wobei südlich der neu geplanten Straße ein mind. 2 m breiter Gehweg eingeplant ist. Mit einer Fahrbahnbreite von mind. 6,5 m wird ausreichend Verkehrsraum für Rettungsfahrzeuge, Betriebsfahrzeuge des Bauhofs bzw. Begegnungsverkehr Lkw/Lkw zur Verfügung gestellt.

Das Allgemeine Wohngebiet im Norden des Plangebiets wird durch eine 6 m breite Verkehrsfläche erschlossen. Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens, das ausschließlich aus Anwohner- und Besucherverkehr bestehen wird, soll hier eine Mischverkehrsfläche ohne Gehwege entstehen. Die Stadt Elzach wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren die verkehrsrechtliche Ausweisung als Tempo 30-Bereich bzw. als verkehrsberuhigten Bereich prüfen und entsprechend umsetzen. Der Wendehammer am nördlichen Ende ist als zweiseitiger Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Die Abmessungen bzw. der Platzbedarf der Wendeanlage entsprechen der RAS 06 Kapitel 6.1.2.2. Aufgrund der bestehenden Geländetopographie wird der nördliche Straßenabschnitt ein Gefälle von bis zu ca. 10 % aufweisen.

Ungefähr in der Mitte des südlichen Straßenabschnitts liegt eine Wendefläche mit daran anschließenden öffentlichen Parkplätzen. Gemäß städtebaulichem Vertrag zwischen Stadt und privatem Grundstückseigentümer soll dieser Straßenabschnitt durch die Stadt finanziert werden, alle östlich bzw. nördlich davon liegenden Verkehrsflächen einschließlich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Straße werden durch den Grundstückseigentümer finanziert. Nach Fertigstellung gehen diese Flächen (einschließlich Pflege und Wartung) in das Eigentum der Stadt Elzach über.

Um im Plangebiet in einem gewissen Umfang öffentliche Stellplätze anbieten zu können, wird am südlichen Wendepunkt eine Fläche für fünf öffentliche Parkplätze sowie am nördlichen Wendepunkt eine Fläche für vier öffentliche Parkplätze für Besucher etc. festgesetzt.

2.3 Ver- und Entsorgung

Für die Trink- und Löschwasserversorgung wird das Plangebiet entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik an die bestehende öffentliche Wasserversorgung (Ortsnetz) angeschlossen.

Die Entwässerung des Neubaugebiets erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser von den Grundstücken wird über einen Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Sägewerkstraße zum Klärwerk abgeleitet.

Das unbelastete Oberflächenwasser des Straßenraums und der Dach-/Hofflächen des geplanten Erschließungsgebiets wird über den geplanten Regenwasserkanal zum angrenzenden Bach abgeleitet. Eine mögliche Entwässerung erfolgt über die Sägewerkstraße in den „Yachbach“, welcher nach ca. 75 m in die Elz fließt. Für die Einleitung ist den Yachbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Entwässerungsplanung wird im Vorfeld mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

2.4 Belange des Immissionsschutzes

Mögliche Lärmkonflikte, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu untersuchen sind, können durch die Geräusche der im Gebiet geplanten Nutzungen sowie aufgrund von Lärmeinwirkungen auf künftig zugelassene schutzbedürftige Nutzungen entstehen. Deshalb wurden die Lärmeinwirkungen im Plangebiet und dessen Nachbarschaft ermittelt, nach den für die jeweilige Lärmart geltenden rechtlichen Vorgaben bewertet sowie Vorschläge zur Konfliktlösung abgeleitet.

2.4.1 Verkehr

Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet entstehen durch den östlich angrenzenden Schienenverkehr der Elztalbahn und den Straßenverkehr der Bundesstraße 294. Änderungen der Verkehrslärmsituation durch die neuen zulässigen Nutzungen wurden für die Umgebung des Plangebiets ermittelt.

Die Bewertung der Beurteilungspegel im Plangebiet erfolgt entsprechend den für den jeweiligen Gebietstyp geltenden Orientierungswerten der DIN 18005. Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht im Plangebiet über alle Stockwerke auf nahezu den gesamten Flächen der Baufenster in den allgemeinen Wohngebieten überschritten werden.

In den geplanten Mischgebieten ergeben sich über alle Stockwerke hinweg vielfache Überschreitungen des Orientierungswerts für Mischgebiete am Tag von 60 dB(A). In der Nacht ergeben sich über alle Stockwerke auf nahezu den gesamten Flächen der Baufenster in den Mischgebieten Überschreitungen des Orientierungswerts für Mischgebiete in der Nacht von 50 dB(A).

Innerhalb des Baufensters des Gewerbegebiets kommt es am Tag nur in den höheren Stockwerken an der nach Osten gerichteten Baugrenze zu Überschreitungen des Orientierungswerts für Gewerbegebiete am Tag von 65 dB(A). In der Nacht zeigt sich im Baufenster des Gewerbegebiets ein vergleichbares Bild. Die Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswerts für Gewerbegebiete von 55 dB(A) erstrecken sich jedoch etwas weiter in das Baufenster.

Für die Gemeinbedarfsflächen wurde hilfsweise eine Bewertung nach den Orientierungswerten für Gewerbegebiete vorgenommen. Hier zeigt sich, dass in allen Stockwerken weder am Tag noch in der Nacht Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 vorliegen.

Um die Lärmeinträge durch die Elztalbahn zu reduzieren, wurde die Wirkung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke untersucht. Geprüft wurde eine 3 m hohe Lärmschutzwand an der Bahnstrecke entlang des Plangebiets auf einer Länge von ca. 250 m. Ein aktiver Schallschutz in der notwendigen Größenordnung hat jedoch erhebliche städtebauliche Auswirkungen, insbesondere auf das Ortsbild und die einschränkende Sichtverhältnisse. Der hohe Kostenaufwand steht in keinem Verhältnis zu den nur moderaten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau. Aus städtebaulichen Gründen soll auf eine Lärmschutzwand dieser Ausdimensionierung daher verzichtet werden.

Der Schutz vor dem Verkehrslärm soll deshalb durch Vorgaben zum passiven Lärmschutz erzielt werden. Hiermit werden Vorgaben für die im Plangebiet entstehenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen definiert. Dazu gehören Festsetzungen zur Grundrissanordnung, der Belüftung von Schlafräumen, der Schalldämmung von Außenbauteilen sowie der Anordnung von Außenwohnbereichen.

2.4.2 Gewerbe

Bezüglich der Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurden die nördlich und südlich des Plangebiets bestehenden Betriebe berücksichtigt. Dazu gehören z. B. die Einkaufsmärkte und das Gewerbegebiet nördlich sowie die Gewerbebetriebe südlich des Plangebiets. Zudem wurden die neu geplanten Betriebe des Garten- und Landschaftsbaubetriebs und des Bauhofs innerhalb des Plangebiets angesetzt. Der geplante Betrieb der Feuerwehr und der Rettungswache fällt nicht in den Anwendungsbereich der für Gewerbelärm geltenden Regelungen, lediglich der Übungsbetrieb wird unmittelbar in die Untersuchungen zum Gewerbelärm mit einbezogen.

Die Ergebnisse zeigen, dass ohne eine Abschirmung durch Gebäude oder andere bauliche Anlagen wie z. B. Lärmschutzwände, Überschreitungen der nach den jeweiligen Gebietstypen geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm im überwiegenden Teil des Plangebiets vorliegen. Im Bebauungsplan werden daher zahlreiche abschirmenden bauliche Maßnahmen aufgenommen.

Bei den Baufenstern im WA1 wird eine abschirmende, durchgehende Bebauung mit Gebäuden bzw. Lärmschutzwänden als verbindende Elemente zwischen den Baukörpern mit einer ergänzenden Lärmschutzwand am südlichen Ende der Bebauung berücksichtigt. Ohne diese durchgehende Randbebauung als aktiver Lärmschutz würde sich der Lärm der bestehenden Gewerbebetriebe im Nordwesten durch die offene Bebauung in das Plangebiet erstrecken. Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im WA2 ist eine Festsetzung der bauzeitlichen Reihenfolge nach § 9 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplan notwendig.

Bei den Zusatzbelastungen des Bauhofs und des Garten- und Landschaftsbaubetriebs werden Gebäude im nördlichen Bereich der jeweiligen Baufenster zur Abschirmung der dann dahinter liegenden Schallquellen angesetzt. Die Lage der Gebäude innerhalb der Baufenster wird über Baulinien festgesetzt. Außerdem werden der Abschnitt der Baulinie, der zu bebauen ist und die Mindesthöhe der Gebäude festgesetzt. Die geplanten Gebäude im Bereich des Bauhofs und des Gewerbegebiets dienen daher als aktiver Lärmschutz.

Durch Gebäude in den Mischgebieten sind Reflexionen der Geräusche der bestehenden Betriebe im Nordwesten auf die Fassaden der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten zu erwarten. Deshalb wird eine schallabsorbierende Ausführung der Gebäudefassaden für einen kleinen Teilbereich der Mischgebiete vorgegeben.

2.4.3 Feuerwehr

Die Lärmeinwirkungen durch den Übungsbetrieb der Feuerwehr wurden im Rahmen der Untersuchungen zum Gewerbelärm ermittelt. Für den Einsatzfall werden hilfsweise die Kriterien der TA Lärm herangezogen. Allerdings kann bei dem geplanten Feuerwehr- und Rettungszentrum, das einen bedeutenden Beitrag zum Gemeinwohl leistet und die dabei entstehenden Geräusche im Zusammenhang mit dem zu erfüllenden Zweck stehen, keine Prüfung nach den starren Immissionsrichtwerten der TA Lärm erfolgen. Hierbei ist auch zu beachten, dass bereits im Umfeld der bisherigen Standorte schutzbedürftige Nutzungen von den Geräuschen betroffen sind und durch den geplanten Standort die Zahl der Lärmbetroffenen im Umfeld eher zurückgehen wird.

Die Prognose der Lärmsituation bei Einsätzen zeigt auf, dass erwartungsgemäß gerade im Umfeld der Gemeinbedarfsfläche auch hohe Schallimmissionen auftreten. Die direkt auf dem Gelände entstehenden Geräusche rufen in der Nachbarschaft bei Einsätzen in der Nacht Überschreitungen der hilfsweise angesetzten Richtwerte der TA

Lärm hervor. Bei einer Bewertung als seltenes Ereignis wäre der entsprechende Richtwert noch eingehalten.

Die Geräusche auf den öffentlichen Straßen liegen durch das Einsatzhorn im Umfeld ebenfalls auf einem hohen Niveau und über den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung.

Die bei Einsätzen hervorgerufenen Geräusche sind grundsätzlich als sozial adäquat einzustufen und von den Nachbarn hinzunehmen. Dennoch sind Störungen bei Einsätzen zu erwarten. Allerdings ist bei der Standortwahl nicht von einer Verschlechterung der Lärmbetroffenheit im Vergleich zu den Altstandorten auszugehen.

2.5 Bahnanlagen

Der Bebauungsplan "Sauter-Areal" grenzt im Osten direkt an die Bahnlinie. Nach Ausbau der Elztalbahn ist in den HVZ ein Halbstundentakt bis nach Elzach vorgesehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. der zugehörigen punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Amt für ÖPNV sowie von der Bahn darauf hingewiesen, dass aktuell das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Elztalbahn läuft. Im Rahmen des Ausbaus der Elztalbahn wird die gesamte Strecke elektrifiziert, somit werden auch entlang des Bereichs des Sauter-Areals Oberleitungsmasten auf den angrenzenden DB Grundstücken errichtet werden. In zwei kleinen Bereichen wird auf dem Grundstück des Sauter-Areals aufgrund der Oberleitung eine dingliche Sicherung notwendig. Für den Bau der Oberleitungsanlage werden auf dem Flurstück 1105 in zwei Bereichen Grunderwerb und die Eintragung von Grunddienstbarkeiten erforderlich.

Diese Flächen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt, indem das Plangebiet zum Entwurf des Bauleitplans in den entsprechenden Bereichen zurückgenommen wird. Die Flächen liegen im weiteren Verfahren außerhalb des Plangebiets.

2.6 Waldabstand

An das Baugebiet grenzt im Nordwesten ein Waldbestand an, der in Teilen auch als geschütztes Waldbiotop (Nr.: 278143166175 auf Flurstück-Nr. 556/43) nach § 30 LWaldG ausgewiesen ist. Die geplante Bebauung unterschreitet den nach § 4 LBO vorgesehenen Bauabstand von 30 m deutlich.

Trotzdem wird vom Forstamt die nun vorgelegte Planung aus folgenden Gründen gebilligt und die Unterschreitung des Waldabstandes akzeptiert:

- Das Waldgebiet soll zukünftig als Niederwald bewirtschaftet werden. Dies entspricht auch den Erhaltungszielen als Waldbiotop. Die Stadt Elzach wird als Waldbesitzerin gegenüber dem Forstamt eine entsprechende Einverständniserklärung abgeben.
- Es bleibt eine Zuwegung zu der Waldfläche bestehen, die die zukünftige Pflege erst ermöglicht.
- Das Waldgebiet stockt auf einem Steilhang zur Elz hin. Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist anzunehmen, dass umfallende Bäume (durch Sturm, Käfer- oder Pilzbefall) Richtung Elz stürzen und nicht Richtung der Wohnbebauung.

3 PLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung der Art der baulichen Nutzung bzw. der verschiedenen Nutzungsarten soll das beabsichtigte städtebauliche Konzept der Stadt Elzach weiter verfolgt und planungsrechtlich gesichert werden. Im südlichen Bereich des Plangebiets sollen - wie bereits beschrieben - im Anschluss an das Gewerbegebiet an der Schwarzwaldstraße gewerbliche bzw. kommunale Nutzungen entstehen. Im nördlichen Bereich wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um zusätzliche dringend benötigte Wohnflächen innerhalb der Stadt Elzach zu erhalten. Als Nutzungspuffer zwischen diesen sehr unterschiedlichen und auch immissionsschutzrechtlich konfliktfähigen Nutzungen soll ein Mischgebiet angesiedelt werden.

Allgemeines Wohngebiet: Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird im Norden des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um den überwiegend ruhigen Charakter eines Wohngebietes in Ortsrandlage zu unterstreichen, werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass gerade für Anlagen für sportliche Zwecke der hierfür erforderliche Platzbedarf nicht ausreicht. Der Ausschluss von Tankstellen dient außerdem der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen, der Vermeidung von Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung.

Mischgebiet: Zur Vermittlung zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen wird mittig des Plangebietes ein Mischgebiet ausgewiesen. Mischgebiete dienen gemäß Baunutzungsverordnung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hiermit sollen gemischte Nutzungen – Wohnen und untergeordnete gewerbliche Nutzungen - gefördert werden. Vorstellbar ist eine Mischung aus kleineren Gewerbebetrieben mit Wohnungen von Inhabern oder Angestellten, wie sie in eher ländlichen Bereichen wie Elzach sehr üblich sind. Darüber hinaus kann das Mischgebiet als Immissionspuffer zum nördlich gelegenen Wohngebiet zum Immissionsschutz beitragen.

Im Mischgebiet werden Anlagen für sportliche Zwecke aufgrund des zu erwartenden hohen Flächenverbrauchs ausgeschlossen. Tankstellen sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs, der zu erwartenden Immissionen und aufgrund einer zu erwartenden hohen Verkehrsbelastung nicht zulässig. Zum Schutz vor Kindern und Jugendlichen sowie zur Vermeidung von Konflikten insbesondere während der Nachtzeit werden in den Mischgebieten Vergnügungsstätten – auch als Ausnahmen – ausgeschlossen. Darüber hinaus kann das in der Regel mit Vergnügungsstätten verbundene hohe Verkehrsaufkommen die angrenzende Wohnnutzung beeinträchtigen.

Im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Elzach werden im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (dazu gehören u.a. auch Lebensmittel) ausgeschlossen. Hier sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nur als Randsortimente bis zu max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Um diese Gebiete jedoch nicht zu sehr zu benachteiligen, wurde das sog. Handwerkerprivileg aufgenommen, das für produzierende und/oder verarbeitende Betriebe bzw. Handwerksbetriebe in Anspruch genommen werden kann. In diesem Fall werden zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausnahmsweise als unselbständige Verkaufsstätten zugelassen, sofern sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem zulässigen Gewerbebetrieb stehen und sie nur eine

untergeordnete Fläche des Betriebs einnehmen. Von einer untergeordneten Fläche kann ausgegangen werden, wenn die unselbständige Verkaufsstätte maximal 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt und eine Verkaufsfläche von 100 m² nicht überschreitet. Die Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ergibt sich aus der Elzacher Sortimentenliste gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Elzach vom November 2011.

Gewerbegebiet: Im südöstlichen Teil des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier sollen insbesondere die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen des Gartenbaubetriebs untergebracht werden, hier können aber auch weitere gewerbliche Nutzungen ansiedeln, die z.B. im Zusammenhang mit den südlich der Yach gelegenen Gewerbebetrieben stehen und Erweiterungsmöglichkeiten benötigen.

Anlagen für sportliche Zwecke werden in den Gewerbegebieten aufgrund des zu erwartenden hohen Flächenverbrauchs ausgeschlossen, außerdem sollen die wenigen Gewerbegebiete der Stadt Elzach auch tatsächlichen gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden. Tankstellen sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs, der zu erwartenden Immissionen und aufgrund einer zu erwartenden hohen Verkehrsbelastung nicht zulässig.

Die Errichtung von Vergnügungsstätten, Eros-Center und Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen mit Striptease und Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um das bisherige Positiv-Image des Plangebietes auch zukünftig zu erhalten und um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten bzw. den anderen genannten Nutzungen und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Als Folge kann es zu Abwanderungen von Käuferschichten und Leerständen oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen, wodurch ein sog. „Trading Down-Effekt“ ausgelöst werden kann.

Nachdem nach der Verordnung der Landesregierung über das Verbot der Prostitution (ProstVerbV) die Prostitution und somit auch die damit verbundenen Einrichtungen in Gemeinden bis 35.000 Einwohnern nicht erlaubt sind, wird auf einen Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben verzichtet.

Um die gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Elzach definierten zentralen Versorgungsbereiche bzw. Einzelhandelsschwerpunkte zu schützen, werden Einschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsbetriebe getroffen. So sind lediglich unselbständige Verkaufsstätten auf einer untergeordneten Fläche in Verbindung mit einem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb bzw. einem Handwerksbetrieb zulässig. Hierdurch sollen gemäß Einzelhandelskonzept die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Elzach geschützt werden, aber gleichzeitig einem produzierenden Betrieb die Möglichkeit eröffnet werden, die vor Ort hergestellten Produkte auf dem Firmengelände zum Verkauf anzubieten.

Flächen für den Gemeinbedarf: Die Flächen für den Gemeinbedarf werden entsprechend ihren geplanten kommunalen Nutzungen ausgewiesen: Feuerwehr, Rettungswesen und kommunaler Bauhof. Auch wenn der kommunale Bauhof von den Nutzungen bzw. Emissionen mit einem Gewerbebetrieb zu vergleichen ist, soll diese Fläche für Stadt Elzach mit eben dieser spezifischen Nutzung gesichert werden. Darüber hinaus soll auch den weiteren zukünftigen Nutzern des Plangebietes – Wohnen und Ge-

werbe – von vorne herein diese spezifische Nutzungen – Feuerwehr, Rettungswesen, Bauhof - kommuniziert werden.

Im Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung wurde noch davon ausgegangen, dass die geplante Rettungswache im Mischgebiet entstehen wird, da diese Nutzungen in der Regel gut in einem Mischgebiet untergebracht werden können und die Rettungswache aufgrund verwaltungstechnischer Problematiken lediglich als Mieter auf das Grundstück zurückgreifen muss. Im weiteren Verfahren bzw. in Verhandlungen mit der Stadt Elzach soll die Rettungswache auch in Verbindung mit dem Bau des Feuerwehrgebäudes entstehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im allgemeinen Wohngebiet und Gewerbegebiet orientiert sich die festgesetzte Grundflächenzahl an der gem. § 17 BauNVO dargestellte Obergrenze. Dies entspricht dem Planungsziel einer angemessenen Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, gleichzeitig ist eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit qualitätvollen Freiräumen möglich. Um dem Allgemeinen Wohngebiet eine verträgliche Dichte gegenüberzustellen, wird im Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Für die Nutzungen der Flächen für den Gemeinbedarf sollen möglichst viele Spielräume gewährt werden, um die dringend notwendigen Nutzungen unterzubringen, aber auch Erweiterungsmöglichkeiten für die zukünftigen Jahre einzuplanen. Die Grundflächenzahl wird daher mit 0,8 festgesetzt. Durch das großzügige Baufenster und dadurch, dass auf die Festsetzungen einer Geschossflächenzahl bzw. der Höhe der baulichen Anlagen verzichtet wird, soll hier ein Spielraum in Lage, Stellung und Ausformung der Gebäude eingeräumt werden.

§ 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht die Überschreitung der zulässigen Grundfläche z.B. für Garagen, Stellplätze oder für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie z.B. Tiefgaragen. Aufgrund der Erkenntnisse der konkreteren Gebäudeplanung wird im WA1 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wie z.B. für Kellergeschosse oder Tiefgaragen mit ihren Zufahrten höchstens bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen. Dies ist vordringlich dem eingangs erwähnten städtebaulichen Konzept geschuldet. Die für die geplante Dichte und der damit einhergehenden beabsichtigten Bebauung mit einem vergleichsweise hohen Anteil an Wohneinheiten trägt dazu bei, den zunehmenden Druck auf den Wohnungsmarkt kurzfristig zu verringern. Gleichzeitig müssen die für die Bewohner benötigten Kfz-Stellplätze auf den Grundstücken untergebracht werden. Im Mischgebiet MI wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für o.g. Anlagen höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird insgesamt befürwortet, da durch die intensivere Nutzung innenliegender Flächen Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs geschont werden können. Durch die bauliche Struktur und die verkehrliche Erschließung ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Trotz der relativ starken Verdichtung kann eine hohe Qualität der Bebauung ermöglicht werden, da die Freibereiche nicht übermäßig durch Pkw-Verkehr und Stellplätze in Anspruch genommen werden. Insgesamt lässt sich zur vorgesehenen baulichen Verdichtung durch die Überschrei-

tung der zulässigen Grundfläche als ausgleichender Umstand die Lage am Ortsrand und die damit einhergehende Nähe zur offenen Landschaft als Erholungsraum für die Bevölkerung anführen. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Wege, Gebäudezugänge und Stellplatzflächen, die Begrünung von Tiefgaragen, die festgesetzten Pflanzgebote und die Begrünung der unbebauten Flächen der privaten Grundstücke wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche minimiert und relativiert.

Die Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend der beabsichtigten Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet westlich der neuen Erschließungsstraße (WA1) sollen mindestens 3-, aber maximal 4-geschossige Gebäude entstehen. Dies resultiert hauptsächlich aus den Vorgaben zum Schallschutz, aber auch, um durch eine flächensparende Bebauung die vorhandenen Flächenpotentiale gut ausnutzen zu können. Im Allgemeinen Wohngebiet östlich der neuen Erschließungsstraße (WA2) können maximal 3-geschossige Wohngebäude entstehen.

In Verbindung mit der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen können so die Kubaturen der zukünftigen Gebäude gut formuliert werden, gleichzeitig wird den zukünftigen Bauherren ein gewisser Spielraum bei der Ausgestaltung ihrer Gebäude eingeräumt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird bezogen auf eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe.

Im Hinblick auf das Gesamtkonzept einer guten Ausnutzung der Grundstücke im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs werden diese Festsetzungen insgesamt befürwortet.

3.3 Bauweise

Die Bauweise wird ebenfalls analog zum städtebaulichen Konzept festgesetzt. Im westlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets (WA1) sollen die gemäß Testentwurf geplanten Einzelhäuser entstehen können. Östlich der Erschließungsstraße (WA2) wird die offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden können. Die Stadt Elzach möchte hiermit einer zukünftigen Bebauung entsprechend der aktuellen Nachfrage entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten einräumen.

Im Mischgebiet wird ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt. Im Zusammenspiel mit der geplanten Erschließung und der damit einhergehenden Grundstücksteilung wird hier von einer aufgelockerten Bebauung ausgegangen; die Grundstücke können dennoch sehr gut ausgenutzt werden.

Im Gewerbegebiet GE und den Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, Bauhof) wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Hier müssen Gebäude die erforderlichen Grenzabstände einhalten, können jedoch auch mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Grundsätzlich wird damit auf die Besonderheiten von Gewerbegebieten bzw. intensiv genutzten Grundstücken reagiert, da insbesondere gewerblich genutzte Gebäude, wie z.B. Betriebsgebäude oder Lagerhallen, oftmals eine Länge von über 50 m benötigen. Die Grundstücke können somit flächensparend und nachhaltig ausgenutzt werden.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die Darstellung von Baugrenzen - sog. Baufenstern - bestimmt. Hier-

durch werden im wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude bestimmt. Gerade in gewerblich genutzten Bereichen bzw. auf öffentlichen Grundstücken soll Betrieben ein gewisser Spielraum in Lage und Stellung ihrer Gebäude eingeräumt werden, um die zur Verfügung stehenden Flächen optimal nutzen zu können. Daher wurden im südlichen Teil des Plangebiets eher großzügige Baufenster ausgewiesen.

Zur Reduzierung von Gewerbelärmeinwirkungen der südlichen Bereiche auf das nördlich gelegene Wohngebiet soll als eine der möglichen Maßnahmen verschiedene Gebäude als sog. „Lärmschutzbebauung“ errichtet werden. Daher wurden in bestimmten Bereichen im Plangebiet (Bauhof, GE) Baulinien festgesetzt. Nähere Ausführungen siehe auch Kapitel 2.4.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten wie z.B. Balkone oder Erker auf einer maximalen Länge von 5,00 m um bis zu 1,50 m zulässig. Lediglich Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um 1 m überschreiten.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen mit ihren Zu- und Abfahrten) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da diese die beabsichtigte städtebauliche Struktur nicht beeinträchtigen.

3.5 Garagen, offene Garagen („Carports“) und Kfz-Stellplätze

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Aufgrund der konkreteren Gebäudeplanung sind im Allgemeinen Wohngebiet WA1 oberirdische Garagen und Carports nicht zulässig. Die privaten Stellplätze in diesem Bereich werden hauptsächlich in einer Tiefgarage bzw. teilweise auch in nicht überdachten Kfz-Stellplätzen nachgewiesen.

Um im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und im Mischgebiet MI einen gewissen Spielraum zu Lage und Stellung von Garagen oder Abstellflächen für Kfz zu erhalten, sind im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und im Mischgebiet Garagen und Carports auch außerhalb der Baufenster zulässig, ausgenommen auf den mit Pflanzgeboten und grünordnerischen Maßnahmen belegten Flächen. Senkrecht zur Erschließungsstraße angefährene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m, Carports einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Dies geschieht, um die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freizuhalten und diese nicht weiter einzuengen. Zusätzlich erhalten die zukünftigen Bauherren die Möglichkeit, vor ihrer Garage einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten. Um im Straßenraum nicht zu dominant in Erscheinung zu treten und die Straßenflucht zusätzlich einzuengen, müssen parallel zur Erschließungsstraße stehende Garagen und Carports einen Abstand von mind. 1 m einhalten.

Durch die Ausweisung von großzügigen Baufenstern, die große Spielräume in der Anordnung und Lage der Haupt- und Nebengebäude einräumen, sind im Gewerbegebiet GE und innerhalb der als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Flächen Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der Baufenster zulässig, da diese nicht hochbaulich in Erscheinung treten und die städtebauliche Figur nicht zu sehr beeinträchtigen.

3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem jeweiligen Bauvorhaben dienen und über 25 m³ Bruttorauminhalt aufweisen, sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Dies ist durch die großzügige Ausbildung der Baufenster problemlos möglich. Kleine Nebenanlagen bis 25 m³ Bruttorauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, da sich diese dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. So werden beispielsweise kleine Geräteschuppen ermöglicht. Gleiches gilt für ebenerdige Nebenanlagen wie z.B. Terrassen, die nicht überdeckt sind und nur flächenhaft in Erscheinung treten.

Um zu verhindern, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, wie z.B. Müllbehältereinhausungen oder Fahrradunterstände, den Straßenraum bzw. Gehwegbereich dominieren und zusätzlich einengen, müssen diese einen Abstand von mind. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll verhindert werden, dass diese direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen oder sogar z.B. mit Dachüberständen in diese hineinragen. Mit diesen Festsetzungen sollen insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten und ein ansprechendes Straßenbild gewährleistet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienen, sind ohne Einschränkung zulässig.

3.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Zur Sicherheit von Verkehrsteilnehmern müssen Sichtflächen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden, gemessen ab Oberkante der Fahrbahn. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

3.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht, wurde festgesetzt, dass Versorgungsleitungen im Plangebiet generell unterirdisch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu führen sind.

3.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte zumindest ein gewisses Maß an Versickerung bzw. unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen Stellplatzflächen (Kfz- sowie Fahrradstellplatzflächen) mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung oder Fassadenverkleidung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Um die Versickerung bzw. das Verdunsten von Niederschlagswasser wenigstens in einem gewissen Umfang zu unterstützen, müssen Dächer von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (wie z.B. Kellergeschosse, Tiefgaragen) begrünt werden, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden. Darüber hinaus sind in den Allgemeinen Wohngebieten die Dächer der Hauptgebäude, in den übrigen Gebieten die Dächer aller Gebäude insgesamt zu mindestens 70% zu begrünen. Zusätzlich wird hierdurch eine verbesserte Einbindung in die Landschaft erreicht.

Mit verschiedenen Maßnahmen sollen darüber hinaus Grünflächen, insbesondere der Uferschutzstreifen zur Yach hin, aber auch angrenzende Biotope oder Übergänge zur freien Landschaft bepflanzt und standortgerecht entwickelt werden. Die Festsetzungen wurden entsprechend dem Grünordnungskonzept getroffen. Aufgrund artenschutzrechtlicher Aspekte ist im nordöstlichen Bereich des Plangebiets eine Trockenmauer zu errichten. Um den Übergang zur westlichen Böschung zur Elz zu gestalten, werden insbesondere östlich der geplanten Gebäude im WA1 flächige Pflanzmaßnahmen aufgenommen. Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern soll das grünordnerische Konzept zur Gliederung und Durchgrünung des Plangebiets unterstützt werden.

3.10 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet wurde hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen untersucht (siehe Kapitel 2.4, Belange des Immissionsschutzes). Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sind deshalb die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Vorgaben für Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden.

3.11 Öffentliche Grünflächen und Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet sind verschiedene Flächen als öffentliche oder private Grünflächen ausgewiesen, um hier Übergänge in die freie Landschaft zu verdeutlichen und Grünflächen und ihre Pflege dauerhaft zu sichern. Insbesondere zum südlich gelegenen Yachbach sind entlang des Bachverlaufs öffentliche und private Grünflächen und damit einhergehend der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von 5 m berücksichtigt.

Auf die Regelungen zum Gewässerrandstreifen wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen, so z.B. das Verbot zur Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen.

3.12 Verkehrsflächen, öffentliche Parkplätze, Geh- und Fahrrechte

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über die Sägewerkstraße. In der Sägewerkstraße außerhalb des Geltungsbereichs quert eine Brücke den Yachbach. Diese Brücke wird im Zuge der technischen Planung der Verkehrsanlagen ertüchtigt und verbreitert. Ebenfalls wird die neue Straße im Plangebiet durch ein Ingenieurbüro geplant und im weiteren Verfahren eingearbeitet. Die Planung sieht derzeit eine 9 m breite Erschließungsstraße zur Sägewerkstraße hin vor, so dass Begegnungsverkehr LKW-LKW möglich wird. Im Bereich des geplanten kommunalen Bauhofs ist eine Wendefläche vorgesehen, so dass die Erschließungsstraße abschnittsweise gebaut werden kann. Die Erschließung des nördlichen Wohngebiets erfolgt über eine 6 m breite Erschließungsstraße, die ebenfalls mit einer Wendefläche abschließt.

Im Plangebiet sind neun öffentliche Pkw-Stellplätze vorgesehen. Fünf Stellplätze liegen an der südlichen Wendefläche, vier öffentliche Stellplätze liegen an der nördlichen Wendefläche des Allgemeinen Wohngebiets.

Zur Pflege der westlich des Plangebiets liegenden Gehölze entlang der Elz wurde mit der Unteren Forstbehörde die Anlage eines Wegs am westlichen Rand des Allgemeinen Wohngebiets vereinbart. Ausgehend von der südlichen Wendefläche erschließt ein öffentlicher Weg, im Allgemeinen Wohngebiet eine Fläche mit Geh- und Fahrrechten die bestehenden Gehölze.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Äußere Gestaltung der Gebäude / Dachgestaltung

Aufgrund der Ergebnisse des Testentwurfs sowie der geplanten Umsetzung der Gebäude in einer modernen Architektursprache sind die Dächer der Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer auszubilden. Im Gewerbegebiet sollen für Hauptgebäude ebenfalls Flachdächer entstehen.

Um im Mischgebiet MI und in den Flächen für den Gemeinbedarf eine größtmögliche Offenheit anzubieten, werden hier keine Dachformen festgesetzt, zulässig sind Dachneigungen von 0 bis maximal 30°.

Wellfaserzement, Dachpappe und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sollen als ortsuntypisch nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), die im Plangebiet generell zulässig sein sollen.

4.2 Werbeanlagen

Die Regelungen zu Werbeanlagen sollen die Entstehung eines übermäßigen Werbewildwuchses verhindern. Diese Festsetzungen sollen langfristig zu einem qualitativ besseren Erscheinungsbild insbesondere des Misch- bzw. Gewerbegebietes beitragen.

So sollen die an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen in einem vernünftigen Verhältnis zur jeweiligen Einzelfassade der Gebäude stehen. Daher dürfen im Mischgebiet und im Gewerbegebiet Werbeanlagen an Gebäuden die realisierte Traufhöhe nicht überschreiten, ebenso werden Regelungen aufgenommen, die die Größe der Werbeanlagen im Verhältnis zur hinterliegenden Fassadenfläche regeln.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung und Konflikte gegenüber den Wohnnutzungen aufgrund der nächtlichen Lichteffekte zu vermeiden, werden schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung ausgeschlossen.

Im Mischgebiet MI sollen Fahnen und Werbepylone nicht zugelassen werden, um geräuschintensive (Fahnen) sowie aufdringliche Werbung zu vermeiden. Da die Mischnutzung hier direkt an das Wohngebiet anschließt, erscheint diese Einschränkung gerechtfertigt, um die beabsichtigte Mischung aus Wohnen und Gewerbe in Einklang zu bringen.

Im Gewerbegebiet GE sind Fahnen aufgrund der zu erwartenden gestalterischen Beeinträchtigung nicht zulässig. Werbepylone dürfen eine Höhe von 6 m nicht überschrei-

ten, um gegenüber den zu erwartenden Gebäuden nicht zu dominant in Erscheinung zu treten.

4.3 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen im Mischgebiet und Gewerbegebiet wurden so gewählt, dass sinnvollen Einfriedungen möglich sind, an dieser exponierten Stelle jedoch nicht übermäßig hoch oder massiv in Erscheinung treten. Einfriedungen im Mischgebiet und Gewerbegebiet dürfen daher höchstens 2 m hoch sein, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Einfriedungen lediglich gegenüber der Erschließungsstraße aufgenommen, um die Gestaltung des Straßenraums zu unterstützen und zu hohe und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkende Einfriedungen zu vermeiden. Darüber hinaus sollen Sichtbeziehungen auf die Erschließungsstraßen bzw. von Garagenein- bzw. -ausfahrten ermöglicht werden. Einfriedungen sind daher bis zu einer Höhe von max. 80 cm zulässig. Nicht geregelt werden im WA Einfriedungen gegenüber den angrenzenden Nachbargrundstücken. Hier wird auf § 11 bis § 13 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen, wonach gegenüber weiterer Flächen bei Einfriedungen über 1,5 m Höhe (tote Einfriedungen) bzw. 1,8 m Höhe (Hecken, Spaliervorrichtungen) eventuell größere Grenzabstände einzuhalten sind.

Mit Hecken und Anpflanzungen ist – analog zum Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg – ein Abstand von mindestens 0,5 m vom Gehwegrand bzw. Fahrbahnrand (wenn kein Gehweg vorhanden) als Schutzstreifen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit einzuhalten. Aus gleichem Grund sind Einfriedungen so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

Stacheldraht wird als ortsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

4.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds.

Aufgrund der bestehenden Geländetopographie werden Regelungen zu Stützmauern aufgenommen. Die topographische Situation wird zu Anpassungen des Geländes an die Gebäude und Außenwohnbereichen / Terrassen führen. Durch die Festsetzungen sollen zu hohe, durchgängige Stützmauern vermieden werden – bei hohen Niveauunterschieden sollen Absätze und Terrassierungen vorgesehen werden oder bepflanzte, begrünte Böschungen angelegt werden.

Im gesamten Plangebiet sind aus eben diesen Gründen Nebenflächen wie Mülltonnenplätze und Abfallsammelplätze für bewegliche Abfallbehälter dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume). Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

4.5 Kfz-Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Kfz-Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Kfz-Stellplatz je Wohnung nicht aus.

Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Kfz auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet WA2 festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 gilt die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit für Wohnungen ab einer Wohnfläche von 60 m², da hier davon ausgegangen wird, dass bei kleineren Wohnungen in der Regel nur eine Person wohnt bzw. nur ein Kfz benötigt wird.

Die Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung ist für die Stadt Elzach aus folgenden Gründen notwendig:

Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss.

Gerade im vorliegenden Plangebiet, das derzeit nicht direkt durch den ÖPNV erschlossen ist, wird mit einer hohen Anzahl an Privatfahrzeugen gerechnet, so dass die Unterbringung der privaten Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erforderlich ist.

Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der neuen Verkehrsflächen soll den bestehenden und zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Daher sollen im Besonderen die angrenzenden Straßen nicht „öffentliche Parkzone“ sein.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

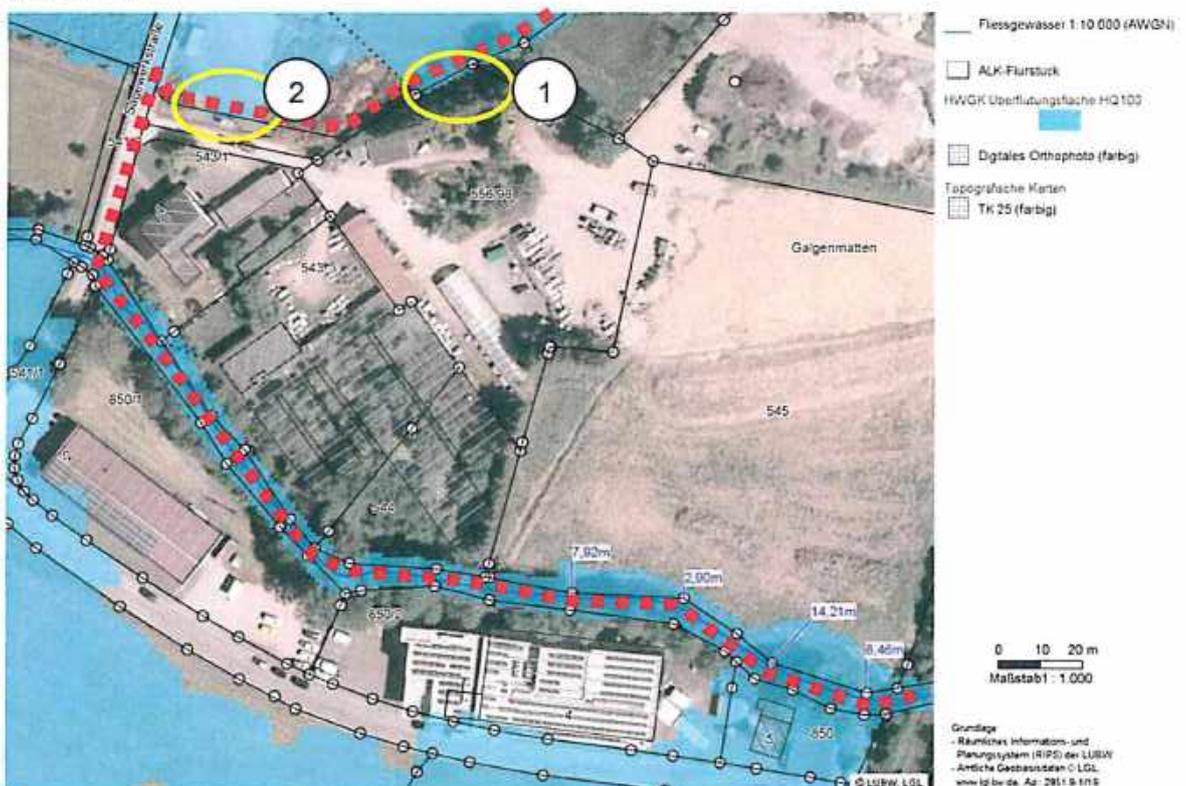
5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt in kleineren Teilbereichen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀). Gem. § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten untersagt.

Im Süden des Plangebiets reicht das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang des Yachbachs in das Bebauungsplangebiet herein. Diese Flächen liegen gänzlich innerhalb von festgesetzten Grünflächen, teilweise auch innerhalb des 5 m Gewässerrandstreifens. Bauliche Anlagen einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Die Regelungen zum Gewässerrandstreifen gelten davon unbeschadet.

Im westlichen Randbereich des Bebauungsplanes (Flst. Nr. 556/98 und 542/1) sind kleine Flächen als festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Im Bereich des Flst. Nr. 556/98 wurde die Plangebietsgrenze so weit zurückgenommen, dass das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nicht innerhalb des Bebauungsplans liegt. Siehe nachfolgende Abbildung (1).

Bei dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet auf Flst. Nr. 542/1 (2) handelt es sich um eine Fläche von 5,4 qm. Der Bereich der Zufahrt wird für die Erschließung dringend benötigt. Im vorliegenden Bereich gibt es für die Erschließung keine Ausweichmöglichkeit. Gerade die Fahrzeuge der Feuerwehr bzw. Bauhof benötigen die ausgewiesene Straßenbreite. In Abstimmung mit dem Landratsamt Emmendingen wird die als Retentionsraum wegfallende Fläche ermittelt und an anderer Stelle ausgeglichen. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, Stand Juli 2017, ohne Maßstab, mit Darstellung der Abgrenzung des Plangebiets – rote gestrichelte Linie. Der Planausschnitt bezieht sich nur auf einen Teil des Plangebiets

Im Fall eines HQ_{extrem} werden wenige Flächen im Randgebiet des Bebauungsplans bis zur Baugrenze eingestaut. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Nach § 78c WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ_{extrem}) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.

6 UMWELTBERICHT

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür wurde vom Büro faktorgrün, Freiburg, ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erarbeitet, mit dem die Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens aufgefordert werden, Stellung zu nehmen.

Der vollständige Entwurf des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wird den Unterlagen der Offenlage beigefügt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, werden in den Bebauungsplan entsprechend integriert. Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dem Bebauungsplan beigefügt wird.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die im Plangebiet entstandenen Eingriffe können durch interne Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden. Für ein Defizit von ca. 260.000 Ökopunkten werden daher externe Ausgleichsmaßnahmen in Form von Instandsetzungsmaßnahmen an bestehenden Trockenmauern auf privaten Grundstücken auf Gemarkung Yach umgesetzt. Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Elzach und den Grundstückseigentümern.

7 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

8 KOSTEN DER PLANUNG

Die überschlägigen Kosten für Erschließung, Ver- und Entsorgung wurden für zwei Bauabschnitte ermittelt. Bauabschnitt 1 liegt im Südwesten des Plangebiets, ausgehend von der Sägewerkstraße bis zum ersten Wendepunkt, Bauabschnitt 2 geht ab dem südlichen Wendepunkt bis zum Wendepunkt der nördlich gelegenen Wohngebiete. Die überschlägigen Kosten wurden wie folgt ermittelt:

Straßenbau BA1	netto ca.	230.780,00 €
Kanalbau Regenwasser BA1	netto ca.	75.688,00 €
Kanalbau Schmutzwasser BA1	netto ca.	66.105,00 €
Wasserversorgung BA1	netto ca.	32.890,00 €
<hr/>		
BA1 Gesamt:	netto ca.	405.463,00 €
Straßenbau BA2	netto ca.	233.521,00 €
Kanalbau Regenwasser BA2	netto ca.	107.501,00 €
Kanalbau Schmutzwasser BA2	netto ca.	125.617,00 €
Wasserversorgung BA2	netto ca.	58.025,00 €
<hr/>		
BA2 Gesamt:	netto ca.	524.664,00 €
Gesamtkosten:	netto ca.	<u>930.127,00 €</u>

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	3,19 ha
davon:		
Allgemeines Wohngebiet WA	ca.	0,92 ha
Mischgebiet MI	ca.	0,52 ha
Gewerbegebiet GE	ca.	0,36 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	ca.	0,77 ha
Verkehrsflächen einschließlich Parkierung, Weg	ca.	0,28 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,14 ha
Private Grünflächen	ca.	0,16 ha
Wasserflächen	ca.	0,04 ha

Elzach, den 08. Mai 2018



Roland Tibi, Bürgermeister

fsp stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12/9008 Freiburg
Tel 0761 3687-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser