

Begründung

1 Planerfordernis und Ziel der Planung

Zur Sicherung insbesondere einer geordneten Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Elzach ist es notwendig, Standorte für die noch verträglich anzusiedelnden Einzelhandelseinrichtungen zu bestimmen.

Grundlage dafür ist das von der GfK Geomarketing erstellte Einzelhandelskonzept für die Stadt Elzach, das vom Stadtrat Elzach am 13.12.2011 gebilligt und beschlossen wurde.

Die Planerfordernis ergibt sich aus der notwendigen Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben (s. Erläuterungen unter Ziffer 6) und den diesbezüglich erfolgten Abstimmungen mit den Raumordnungs- und Genehmigungsbehörden.

In der Vergangenheit wurden in der Stadt Elzach einerseits Standorte für großflächigen Einzelhandel festgelegt (z.B. im Bereich des Gewerbegebietes 'Neumatten'), andererseits muss nun für die übrigen Bereiche der bestehenden Gewerbegebiete Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Die planungsrechtlichen Anpassungen, die im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans 'Klösterlewiesen' zum Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente vorgesehen sind, sind in diesem gesamt-konzeptionellen Kontext zu sehen.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 'Klösterlewiesen' ist aus dem zeichnerischen Teil vom 23.03.2012 ersichtlich.

Er umfasst die Fläche der Baugrundstücke des Bebauungsplans 'Klösterlewiesen', der am 14. August 1980 rechtsverbindlich wurde und als Art der baulichen Nutzung 'Gewerbegebiet mit Einschränkung' festsetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen (Freiburger Straße, Gehwege) sind von der Änderung nicht berührt und daher vom Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ausgenommen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans 'Klösterlewiesen' werden die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen geändert und ergänzt.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie bestimmte Festsetzungen des zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan wie z.B. Baugrenze, Grünordnung etc. werden von der Änderung nicht berührt und gelten unverändert weiter.

3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 1,89 ha (18.886 qm). Unterstellt man die nach BauNVO maximal zulässige Überbauung der Grundstücke im Gewerbegebiet von 0,8 (GRZ), ergibt sich daraus eine überbaubare Grundfläche von ca. 1,51 ha bzw. 15.109 qm.

Nach § 13a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich, wenn

- a) in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm oder, bei einer (*überbaubaren*) Grundfläche von 20.000 bis 70.000 qm auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2(4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)
- b) durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- c) wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Da es sich bei dem überplanten Gebiet um ein Bestandsgebiet handelt, ist die vorgesehene Änderung des B-Plans als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung zu sehen.

Zu a):

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans 'Klösterlewiesen' umfassen die Baugrundstücke eine Fläche von insgesamt rd. 18.929 qm, die zudem gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl von 0.8 und grünordnerischen Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen nicht vollständig überbaut werden dürfen.

Der Grenzwert des § 13a BauGB von 20.000 qm für die zulässige Grundfläche wird demnach unterschritten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig.

Zu b):

Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) enthält eine Liste der Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Für Bauvorhaben sind die Ausführungen unter Ziffer 18 des UVP maßgeblich, hier insbesondere die Ziffern 18.7 und 18.8.

Aufgrund der vorliegenden Grundfläche (unterhalb 20.000 qm) besteht demnach für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Zu c):

Unter § 1(6) Nr. 7 BauGB werden die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz genannt. Schutzgebiete dieser Art sind von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind und dementsprechend die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans 'Klösterlewiesen' im beschleunigten Verfahren erfolgt.

Demnach kann gemäß § 13a (2) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt südwestlich des (Alt)Stadtkerns zwischen Elz und B 294 / Freiburger Straße. Im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Klösterlewiesen' ist das Plangebiet als Gewerbegebiet mit Einschränkungen bzgl. zulässiger Lärm-Immissionswerte festgesetzt.

Dementsprechend haben sich hier gewerbliche Nutzungen, u.a. auch Einzelhandelsnutzungen angesiedelt. Die gewerblichen Nutzungen setzen sich nach Südwesten entlang der Freiburger

Straße fort, nach Norden und Nordwesten schließen sich gemischte Nutzungen bzw. Wohnnutzungen an.

Das Baugebiet ist weitestgehend bebaut, jedoch sind auf den Baugrundstücke noch Reserven festzustellen, die eine weitere Bebauung ermöglichen würden. Insbesondere mit einem evtl. geplanten Abbruch der bestehenden Tankstelle auf Flst. 562 ergibt sich ein größerer Flächenbereich für eine Neubebauung. Als Bestandsnutzungen sind neben der Tankstelle zu nennen ein Autohaus (Flst. Nr. 560), ein Lebensmitteldiscounter (Netto) auf Flst. Nr. 564 und ein Textildiscounter (Kik) auf Flst. Nr. 562/2 sowie ein Produktionsgebäude auf Flst. Nr. 561.

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Elzach ist Teil des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach, dem neben Elzach noch die noch die Gemeinden Winden und Biederbach angehören.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit Mai 2004) als Gewerbefläche dargestellt.

Es ist vorgesehen, gemäß § 1 (4) BauNVO weitergehende Festsetzungen zur Art der zulässigen Betriebe zu treffen, die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Gewerbefläche / Gewerbegebiet) wird davon nicht berührt. Die Planung entspricht somit den Vorgaben der vorbereiteten Bauleitplanung.

6 Belange der Raumordnung

Die Stadt Elzach gehört zur Region Südlicher Oberrhein. Sie ist im Regionalplan 1995 als Unterzentrum mit Lage auf der Landesentwicklungsachse Freiburg – Waldkirch – Elzach – Haslach/Hausach/Wolfach ausgewiesen. Zu ihrem Verflechtungs- bzw. Nahbereich zählen die Gemeinden Winden und Biederbach.

Gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein sind Unterzentren so auszustatten, dass sie den qualifizierten häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung mit in der Regel mehr als 10 000 Einwohnern decken können.

Im Januar 2011 wurde die Teilfortschreibung des Regionalplans, Kapitel 'Einzelhandelsgroßprojekte' rechtsverbindlich. Um eine verbrauchernahe Versorgung in der gesamten Region zu gewährleisten, sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten herangezogen werden.

Der Regionalplan formuliert u.a. die folgenden raumordnerischen Ziele und Grundsätze, die nach § 1(4) BauGB bei der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

- Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig (Konzentrationsgebot).
- Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes der Standortgemeinde und der umliegenden Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich von Einzelhandelsvorhaben dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (Beeinträchtungsverbot)
- Bei der Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist die Verkaufsfläche des Vorhabens auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereiches abzustimmen. (Kongruenzgebot)
- Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht-zentrenrelevante Sortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage. (Integrationsgebot)
- Mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Zur Beurteilung der Einzelhandelsgroßprojekte enthält der Regionalplan in seiner Begründung eine Sortimentsliste, in der die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente differenziert aufgelistet sind. Diese Sortimentsliste kann im begründeten Einzelfall an die entsprechende konkrete örtliche Situation in einem kommunalen Einzelhandelskonzept unter Beteiligung der Raumordnungsbehörden und den Einzelhandelsverbänden angepasst werden.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans wurden mit der Teilfortschreibung des Regionalplans Kapitel 'Einzelhandelsgroßprojekte' in den Ober- Mittel- und Unterzentren Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte dargestellt.

Außerhalb dieser Vorranggebiete ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie regionalplanerisch verträglich sind (Einhaltung Konzentrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot).

Weiterhin enthält die Raumnutzungskarte als Grundsatz der Raumordnung Vorbehaltsgebiete für nicht-zentrenrelevante Sortimente (Ergänzungsstandorte). In ihnen ist der Einzelhandelsnutzung in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

In Elzach umfasst das Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte den Altstadtkern und reicht im Norden von der Höhe Friedhofstraße bis zur Bahnhofstraße / Freiburger Straße im Süden und von der Gerbergasse/Grabenstraße/Schmiedgasse im Osten bis zur Nikolausstraße / Am Schießgraben im Westen.

Das Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte) ist im Bereich der Freiburger Straße / Telfer Straße festgelegt.

7 Einzelhandelskonzept für die Stadt Elzach

Der Stadtrat der Stadt Elzach hat am 13.12.2011 auf der Grundlage des von der GfK GeoMarketing GmbH im November 2011 erstellten Konzepts ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Dem Einzelhandelskonzept liegen im Wesentlichen folgende Ziele zugrunde:

- Sicherstellung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Elzach;
- Sicherung und Stärkung der Innenstadt;
- Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung;
- Ermittlung brachflächenbezogener Ansiedlungspotenziale für großflächigen Einzelhandel unter Berücksichtigung verkehrlicher Belange.

In der nun anstehenden Änderung des Bebauungsplans „Klösterlewiesen“ sollen die Ziele des Einzelhandelskonzepts gerade für den Geltungsbereich der Änderung umgesetzt und die Einzelhandelsentwicklung in städtebaulich verträglicher Weise gesteuert werden.

8 Umweltbericht und naturschutzrechtliche Belange

Der Umweltbericht entfällt aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens (s. Erläuterungen Ziffer 3).

Da die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans 'Klösterlewiesen' lediglich eine Einschränkung bisher zulässiger Nutzungen beinhaltet, werden naturschutzrechtliche Belange nicht berührt.

9 Änderungsinhalte

9.1 Zeichnerischer Teil

Der zeichnerische Teil der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans 'Klösterlewiesen' grenzt den Geltungsbereich für die 2. Änderung ab und enthält die Änderungsinhalte des zeichnerischen Teils. Insbesondere sind hier die Änderungen zur Art der baulichen Nutzung zu nennen, die sich in der Festsetzung von 4 Baugebietsteilflächen (GEE 1-4) ihren niederschlagen. Im übrigen gelten die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans 'Klösterlewiesen' durch Planeintrag getroffenen Festsetzungen unverändert. Hinsichtlich der Grundflächenzahl, die ebenfalls unverändert bleibt, wird in den ergänzten textlichen (planungsrechtlichen) Festsetzungen eine Überschreitung mit bestimmten baulichen Anlagen zugelassen.

9.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- **Steuerung der Einzelhandelsnutzungen (Ziffern 1.1.2 – 1.1.5, Planeintrag)**

Entsprechend der unter Ziffer 1 der Begründung erläuterten Planerfordernis, unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben sowie in Umsetzung des Einzelhandelskonzepts sind flächenmäßige Erweiterungen des Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Kernsortiment über den aktuellen Bestand hinaus problematisch. Aus diesem Grund werden bestehende Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Wesentlichen auf den Bestand begrenzt.

In ihrem Bestand gesichert werden nach § 1(10) BauNVO folgende Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten:

- **Lebensmitteleinzelhandel und Backshop auf Flst. Nr. 564 (GEE 2)**
Gemäß der Baugenehmigung vom 20.05.2010 zum Umbau und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes beträgt die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes 784,96 qm, und der Verkaufsraum für den Backshop 39,90 qm, insgesamt wurde demnach in zwei selbständigen Betrieben eine Verkaufsfläche für die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel von 824,86 qm genehmigt. Berücksichtigt man noch die als Nebennutzfläche aufgeführte Windfang-Zone, die oftmals auch zur Verkaufsfläche gezählt wird, beläuft sich die Verkaufsfläche auf 842,42 qm. Um diesen Bestand zu sichern, wird eine maximale Verkaufsfläche des bestehenden Sortimentes (Lebensmittel + Backshop) bis zu 850 qm festgesetzt.
Neben den Waren des Nahrungs- und Genussmittelbereichs werden in Lebensmittelmärkten in untergeordnetem Umfang üblicherweise auch weitere Randsortimente angeboten, die teilweise den zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind. Hier wird unterschieden in Non-Food I (Drogerieartikel, Reinigungs- und Pflegemittel) und Non-Food II (z.B. Schreibwaren, Aktionsware). Nach den marktüblichen Zahlen umfassen diese Randsortimente durchschnittlich einen Anteil von 10-15% der Verkaufsfläche.
Die Festsetzung der Randsortimente sichert zum einen den Bestandschutz in diesem Punkt, definiert gleichzeitig aber auch die zulässige Größenordnung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente.
- **Tankstelle auf Flst. Nr. 562 (GEE 3)**
Mit der Baugenehmigung vom 11.09.2002 wurde neben anderen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen auch die Vergrößerung des zur Tankstelle gehörenden (Back)Shops genehmigt. Nach den Unterlagen des Bauantrags beträgt der Verkaufsraum ca. 92 qm. Tankstellenshops bieten neben den Produkten aus dem Kfz-Gewerbe (z.B. Schmier- und Pflegemittel, Autozubehör) auch Tabakwaren, Getränke und Lebensmittel ein-

schließlich Backwaren – damit also auch Waren der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen. Diese Waren sind üblicherweise als 'Reisebedarf' anzusehen. Aufgrund der geringen Sortimentsbreite und –tiefe sind diese 'Shops' als städtebaulich unschädlich einzustufen und ist eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten.

Allerdings sollte die Größenordnung begrenzt werden und– entsprechend der genehmigten Nutzung – nur als Tankstellenshop in Verbindung mit einer Tankstelle zugelassen werden. Verkaufsflächen von 100 – 120 qm entsprechen der üblichen Größenordnung eines Tankstellenshops in einem innerörtlichen Bereich. Daher wird auch hier ein geringer Entwicklungsspielraum zur Bestandssicherung eingeräumt.

- Einzelhandelsbetrieb für Textilien auf Flst. Nr. 562/2 (GEE 4)
Gegenstand der genehmigten Nutzungsänderung (Baugenehmigung vom 04.01.2000) ist ein Verkaufsraum für Textilien mit einer Verkaufsfläche von 401,70 qm. Mit Blick auf die Zentrenrelevanz der Sortimente wird lediglich eine geringfügige Erweiterung auf 420 qm Verkaufsfläche als noch verträglich angesehen.

Die übrigen genehmigten Nutzungen im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung 'Klösterlewiesen' stehen nicht in Konflikt zu den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans und erfordern daher keine, den Bestand sichernden Festsetzungen. Beispielsweise ist für das Autohaus auf Flst. 560 ein Verkauf von Kfz-Zubehör möglich, da dies nicht zu den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zählt und somit auch weiterhin zulässig ist.

Zur Klarstellung wurde unter Ziffer 1.1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen auch die Zulässigkeit des Internet- bzw. Versandhandels ergänzend geregelt. Für den Internet-/Versandhandel besteht kein räumlicher Bezug, es werden nur Lager- und Büroräume ohne Verkaufsraum benötigt. Eine Umlenkung der innerörtlichen Kundenströme und damit eine Schädigung der Ortskerne ist daher nicht anzunehmen.

Im Sinne des sogenannten Handwerkerprivilegs sollen für die im Gewerbegebiet ansässigen Handwerksbetriebe (Einzelhandels)Nutzungen in Form unselbständiger Verkaufsstätten ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungen stehen und diesen gegenüber deutlich untergeordnet sind. Ziffer 1.1.4 enthält daher entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen. Dies ermöglicht der Stadt Elzach eine gezielte Steuerung der Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich.

- **Immissionsschutz (Ziffer 1.1.1).**

Der Bebauungsplan 'Klösterlewiesen' enthält in Ziffer 1.1 Nutzungseinschränkungen im Hinblick auf Immissionswerte, um die Beeinträchtigung von Wohngebieten in der Umgebung zu vermeiden. Die festgesetzten Immissionswerte entsprechen im Prinzip dem Störniveau eines Mischgebietes. Daher wurde die bisherige Festsetzung in diesem Sinne neu gefasst

- **Maß der baulichen Nutzung (Ziffer 1.3, Planeintrag)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl und ist durch Planeintrag im zeichnerischen Teil (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Durch die Aufteilung in 4 Baugebietsteilflächen wurde eine Klarstellung hinsichtlich der künftig geltenden Nutzungsschablonen erforderlich. Daher wurde diese in den zeichnerischen Teil der 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen und zugeordnet.

Die o.g. Werte zum Maß der baulichen Nutzung sind jedoch in allen 4 Baugebietsteilflächen unverändert geblieben. Hinsichtlich der Grundflächenzahl, die ebenfalls unverändert bleibt,

wird in den ergänzten textlichen (planungsrechtlichen) Festsetzungen eine Überschreitung mit bestimmten baulichen Anlagen zugelassen, um der Umstellung auf die neue BauNVO Rechnung zu tragen.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) gelten die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans 'Klösterlewiesen' unverändert.

- **Umstellung auf neue Rechtsgrundlagen (BauNVO 1990)**

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Klösterlewiesen' werden die Rechtsgrundlagen auf die jeweils aktuelle Fassungen der betreffenden Gesetze und Verordnungen umgestellt.

Während bisher die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 Rechtsgrundlage war, gilt nun die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

Dies muss bei den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend berücksichtigt und durch ergänzende Festsetzungen geregelt werden.

Vergnügungsstätten / Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 1.1.2:

In der BauNVO 1990 wurden außerdem unter § 8 (3) Nr. 3 'Vergnügungsstätten' ergänzt und wären somit ausnahmsweise zulässig. In der früheren BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht gesondert aufgeführt. Da zum damaligen Zeitpunkt keine so hohe Ansiedlungsnachfrage von Vergnügungsstätten (Spielotheken etc.) festzustellen war wie heute, wurden sie in der BauNVO 1977 nicht thematisiert.

Um in diesem Punkt nun eine eindeutige Regelung zu treffen, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen und die Festsetzungen entsprechend ergänzt.

Anlagen für sportliche Zwecke / Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 1.1.4:

Anlagen für sportliche Zwecke sind nach § 8 (2) Nr. 4 der BauNVO 1990 nun allgemein zulässig, nach der Fassung 1977 waren sie dagegen nur ausnahmsweise zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind wie bei der BauNVO 1977 auch nach der BauNVO 1990 nur ausnahmsweise zulässig.

Um die Regelung bzgl. der Anlagen für sportliche Zwecke wie bisher beizubehalten, werden Anlagen für sportliche Zwecke als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Anpassung GRZ / Planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 1.3.2:

Während bei der BauNVO 1977/1986 auf die GRZ Nebenanlagen nach § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder den Abstandsflächen zulässig nicht anzurechnen sind, sind nach der BauNVO 1990 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen. Durch die o.g. Anlagen darf die nach Bebauungsplan zulässige GRZ zwar bis zu 50 % überschritten werden, allerdings nur bis max. 0,8.

Nach der bisher geltenden Regelung gemäß BauNVO 1977 ist mit den o.g. Anlagen also eine höhere Ausnutzung des Grundstücks möglich als auf Grundlage der aktuellen BauNVO. Um für die künftige Bebauung auf den noch freien Grundstücken gleiche Bedingungen zu sichern und um für die bereits bebauten Grundstücke weiterhin Rechtssicherheit zu erhalten, werden daher gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO 1990 abweichende Bestimmungen zu der o.a. Regelung für die Ermittlung der GRZ getroffen. Eine Überschreitung der GRZ mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer GRZ von maximal 0,95 zulässig.

Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelsnutzungen

Die Baunutzungsverordnung enthält in § 11 Regelungen dazu, ab welcher Größe Einzelhandelsbetriebe nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Erst ab der BauNVO 1977 werden hierzu jedoch konkrete Angaben gemacht, in dem die Grenze zum großflächigen Einzelhandel ab einer Geschossfläche von 1.500 qm angenommen wird (entspricht einer Verkaufsfläche von 1.000 qm). 1986 wurde die BauNVO 1977 in diesem Punkt zwar geändert und die Grenze zur Großflächigkeit auf 1.200 qm herunter gesetzt, für den 1980 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan 'Klösterlewiesen' gilt jedoch die Fassung der BauNVO von 1977. Die aktuelle BauNVO 1990 legt die Grenze der Großflächigkeit ebenfalls bei einer Geschossfläche von 1.200 qm fest, was einer Verkaufsfläche von 800 qm entspricht.

Während bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Klösterlewiesen' also Einzelhandelsnutzungen bis zu einer maximalen Verkaufsfläche bis 1.000 qm innerhalb der gewerblichen Gebietsflächenausweisung zulässig waren, ist dies künftig nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm zulässig.

Für darüber hinausgehende Einzelhandelsnutzungen wäre die Festsetzung eines Sondergebietes notwendig, was die Änderung des Bebauungsplans und Flächennutzungsplans erfordert und den Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit voraussetzt.

Da die derzeit bereits bestehenden und genehmigten Nutzungen in Ziffer 1.1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen jedoch durch einen erweiterten Bestandsschutz berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der Umstellung auf die BauNVO 1990 keine Beeinträchtigung des Bestandes und auch keine Entschädigungsansprüche, da die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans 'Klösterlewiesen' bereits mehr als sieben Jahre zurückliegt (§ 42(2) + (3) BauGB).

9.3 Grünordnung

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen für die Pflanzgebote in den Randbereichen zur Elz und zur B 294 / Freiburger Straße und die Festsetzungen zu den überbaubaren / nicht überbaubaren Grundstücksflächen bleiben von der Änderung unberührt und werden unverändert beibehalten.

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Sie werden unverändert beibehalten.

Auch hinsichtlich der Umstellung auf die aktuelle Landesbauordnung Baden-Württemberg ergibt sich hier kein Änderungsbedarf.

11 Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich. Das Plangebiet ist bereits umgelegt und weitgehend bebaut.

12 Städtebauliche Zahlen

Geltungsbereich	ca.	18.886 qm	ca. 1,89 ha
-----------------	-----	-----------	-------------