

Vorprüfung des Einzelfalls zum beschleunigten Verfahren

gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB	
Bezeichnung des Vorhabens:	Bebauungsplan „Rißlersberg 2015“ mit einer Größe vom 3,5 ha im östlichen Stadtbereich von Elzach
Vorhabenträger:	Stadt Elzach
Zuständige Behörde:	Landratsamt Emmendingen

1 ANLASS DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan „Rißlersberg 1973“ der Stadt Elzach wurde am 27.11.1975 vom Landratsamt Emmendingen genehmigt und hatte unter anderem das Ziel, den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken. Das Plangebiet gliedert sich in das nördliche Gewerbe- bzw. Industriegebiet entlang der Kreisstraße 5112 (Am Rißlers-berg) und das südlich gelegene allgemeine Wohngebiet, welches durch die Wittenbachstraße und die Hansjakobstraße erschlossen wird.

Mit der Planung „Rißlersberg 1973“ wurde ein bestehender Bebauungsplan bzw. Straßen- und Baulinienplan für das Industriegebiet „Gewann Rißlersberg“ von 1965 in die Planung miteinbezogen, um das Nebeneinander von Wohngebiet und gewerblichen Nutzungen besser regeln zu können.

Der Bebauungsplan „Rißlersberg 1973“ wurde inzwischen mehrmals geändert, nämlich in den Jahren 1977 (1. Änderung), 1981 (2. Änderung) und 2009 (3. Änderung).

Ursprünglich war vorgesehen, für die nun anstehenden Änderungen ein 4. Änderungsverfahren durchzuführen, im Laufe der Planung hat sich jedoch herausgestellt, dass es zielführender ist, für den gewerblich geprägten Teil des Plangebiets einen eigenständigen Bebauungsplan „Rißlersberg 2015“ aufzustellen.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig aufgesiedelt, sowohl das Wohngebiet als auch das Gewerbe- und Industriegebiet. Im Gewerbe- und Industriegebiet hatten sich unter anderem ein Betonmischwerk, ein Bauhof einer privaten Baufirma mit ca. 400 Mitarbeitern und eine Matratzenfabrikation angesiedelt. Nachdem das Grundstück des Bauhofs verkauft wurde, beabsichtigte der neue Besitzer eine immissionsschutz-rechtlich genehmigungsbedürftige Anlage auf dem Grundstück zu errichten. Dies war der Auslöser für die Stadt Elzach, über die weitere Entwicklung des Gebiets, über verträgliche Nutzungen und die Vermeidung von Nutzungskonflikten in diesem sowohl von Wohnnutzung wie auch gewerblicher Nutzung geprägten Gebiet nachzudenken.

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Aufgrund von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan in dem eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm festgesetzt wird, im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

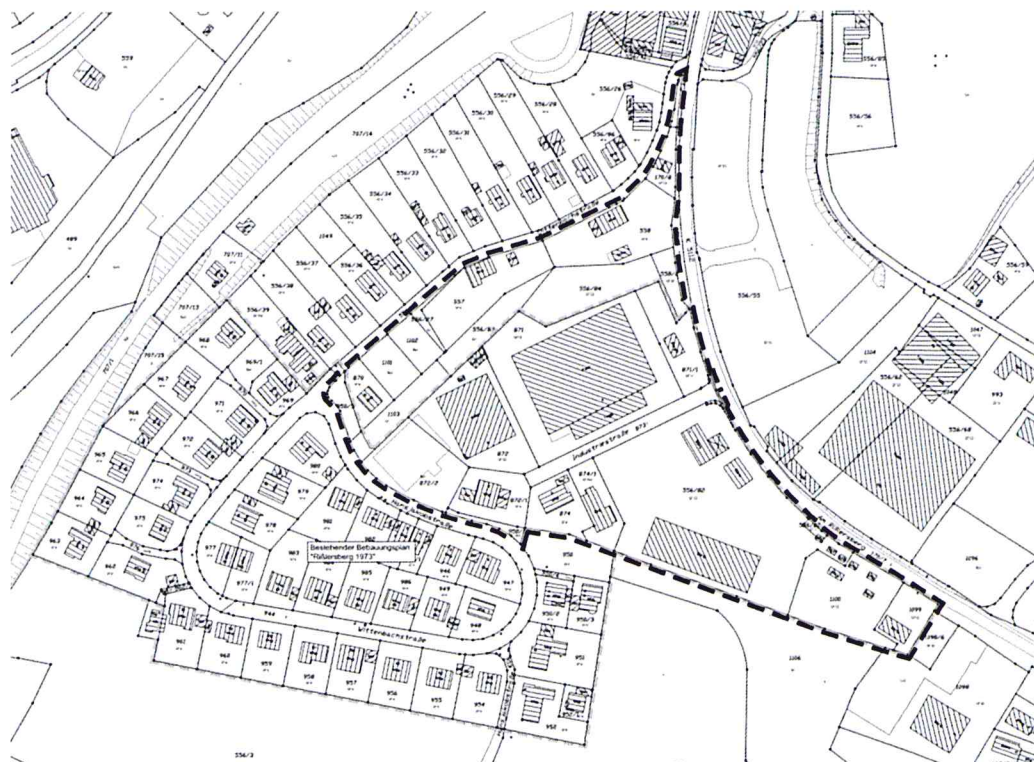
Bei der Vorprüfung des Einzelfalls ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB zu ermitteln, ob im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei einer Grundfläche von 20.000 qm bis 70.000 qm durch den Bebauungsplan voraussichtlich mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Wenn das Vorhaben nach Einschätzung aufgrund seiner überschlägigen Prüfung erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist das beschleunigte Verfahren nicht zulässig. Das beschleunigte Verfahren ist auch dann nicht zulässig, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgütern bestehen.

3 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Stadt Elzach südlich der K 5112 in Richtung des Stadtteils Yach. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,5 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem unten abgebildeten Plan zu entnehmen.

Östlich des Plangebiets verläuft die Straße „Am Rißlersberg“ (K 5112), die, vom Stadtteil Yach her kommend, bogenförmig in Richtung Bahnhof/Innenstadt verläuft. Nördlich bzw. nordwestlich verläuft die Wittenbachstraße, die im Süden des Plangebietes in die Hansjakobstraße übergeht.

Im nord- und südwestlichen Teil des Plangebietes liegen in der ersten Reihe zur Wittenbach- bzw. Hansjakobstraße vorwiegend Wohn- und Geschäftsgebäude, die teilweise auch über die im Plangebiet liegende Industriestraße erschlossen sind. Nördlich der Industriestraße besteht derzeit eine Fabrikhalle zur Matratzenherstellung. Im östlichen Teil des Plangebietes direkt an der Straße „Am Rißlersberg“ (K 5112) liegt ein Betonmischwerk. Im Bereich südlich der Industriestraße war bis vor einigen Jahren der Bauhof einer größeren Baufirma untergebracht. Nachdem das Gelände veräußert wurde, siedelten sich ein Speditionsunternehmen sowie weitere Gewerbebetriebe an.



Abgrenzungslageplan mit Lage des Plangebietes (schwarze gestrichelte Umrandung)

4 MERKMALE DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Städtebauliche Daten

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	3,50 ha
davon:	
Gewerbegebiet / eingeschränktes Gewerbegebiet	2,32 ha
Mischgebiet	1,09 ha
Verkehrsfläche	0,09 ha

Bestehende GRZ	0,7
Geplante GRZ	0,6 (MI), 0,8 (GE und GEE)
Zulässige Grundfläche / voraussichtlich versiegelte Fläche: insgesamt 0,8 (GRZ + Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 2,82 ha

5 PRÜFKRITERIEN GEMÄSS ANLAGE 2 ZU § 13 A (1) SATZ 2 NR.2 BAUGB

Prüfkriterien			Überschlägige Prüfung		
1.	Merkmale des Bebauungsplanes insbesondere in Bezug auf	Erläuterung			
			Erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S. des § 14b (3) des Gesetzes über die UVP setzt	Es werden durch den Bebauungsplan keine anderen Zulässigkeiten von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.			X
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Durch den Bebauungsplan werden keine anderen Pläne und Programme beeinflusst.			X
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umwelt- und gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Durch den Bebauungsplan werden neben der Bestandssicherung derzeit un- bzw. untergenutzte Misch- und Gewerbeflächen im Innenbereich nutzbar gemacht. Dadurch wird eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wirkungsvoll vermieden und eine nachhaltige Entwicklung gefördert.			X
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen und gesundheitsbezogenen Probleme	Zum jetzigen Zeitpunkt wird keine Zulässigkeit von Vorhaben (z.B. Ansiedlung einer Firma) vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.			X
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und Europäischer Umweltvorschriften.			X

2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf	Erläuterung			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Durch die Planung wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen kommen. Aufgrund der Vorbelastung durch bestehende Gebäude und Verkehrsflächen sind nur geringfügige Nutzungsveränderungen von Wasser, Boden, Natur und Landschaft zu erwarten.			X
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Nicht relevant.			X
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. Unfälle)	Aufgrund der Bestandssituation sowie der geplanten Nutzungen als Mischgebiet, Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet besteht kein gegenüber der bestehenden Situation erhöhtes Risiko für die Umwelt und den Menschen. Durch die Umstrukturierung der bestehenden Baugebietsarten z.B. der Herausnahme des Industriegebiets mit dem Ziel, zu den angrenzenden Wohnbauungen in der Immissionsentwicklung verträgliche Baugebietsarten auszuweisen, wird eine wesentliche Reduzierung von Konfliktpotentialen erreicht.			X
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Wird durch die Größenbegrenzung in Bezug auf die Grundfläche berücksichtigt. Durch die Planung wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen kommen. Aufgrund der Vorbelastung und Lage sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.			X

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

2.5	die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Bei dem Gebiet handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet in Elzach. Das Gebiet weist keine besonderen natürlichen Merkmale auf und ist hinsichtlich des kulturellen Erbes ohne Belang. Die Intensität der Bodennutzung überschreitet auch mit weiteren zu erwartenden Bodenversiegelungen keine Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte.			X
2.6	Folgende Gebiete:				
2.6.1	Natura 2000-Gebiete, (FFH- oder Vogelschutzgebiete)	Im unmittelbaren Umfeld befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiete. Das nächste Vogelschutzgebiet (Mittlerer Schwarzwald) und FFH-Gebiet (Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach) befindet sich in ca. 1,9 km Entfernung in östlicher Richtung. Negative Auswirkungen durch das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Die in den Anhängen genannten Lebensraumtypen und Tierarten sind nicht betroffen.			X
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG.	Das nächstgelegene Naturschutzgebiet Yacher Zinken befindet sich ca. 1,9 km in östlicher Richtung. Negative Auswirkungen durch das Plangebiet sind nicht zu erwarten.			X
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG.	Keine			X
2.6.4	Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG.	Das nächste Landschaftsschutzgebiet (Yacher Zinken) befindet sich in ca. 1,9 km Entfernung. Negative Auswirkungen durch das Plangebiet sind nicht zu erwarten.			X
2.6.5	Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG.	Das nächstgelegene geschützte Biotop (Yachbach unterhalb Yach) befindet sich ca. 150 m südlich. Negative Auswirkungen durch das Plangebiet sind nicht zu erwarten.			X
2.6.6	Wasserschutzgebiete § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 Abs. 4 WHG, Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG.	keine			X
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen be-	Keine			X

	reits überschritten sind.				
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 Raumordnungsgesetz.	Im Regionalplan ist Elzach als Unterzentrum ausgewiesen. Die Mittelzentren Waldkirch (Südwesten) und Haslach (Norden) sind jeweils ca. 11 km entfernt. Das Oberzentrum Freiburg liegt ca. 20 km südwestlich. Entwicklungsmöglichkeiten von Siedlungsräumen werden nicht eingeschränkt.			X
2.6.9	in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles und Bodendenkmale.	Keine bekannt.			X

6 ERGEBNIS DER VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Unter Zugrundelegung der genannten Prüfkriterien und Merkmale wird festgestellt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorruft. Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann angewendet werden.

fsp.stadtplanung

Fähle Stadtplaner Partnerschaft
 Schwabentorring 12, 75098 Freiburg
 Fon 0761 36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser