

Stadt Elzach

Bebauungsplan "Firmenpark Reißlersberg" (Gewerbegebiet)

Begründung

Stand: 15.11.2011

Planung:

Architekturbüro Eggen
Georg-Rapp-Str. 10
79215 Elzach

Teil A

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung

Die Stadt Elzach beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich Rißlersberg für das Areal der ehemaligen Elza-Textilwerke. Nach dem Abbruch der alten Betriebsgebäude soll die Fläche städtebaulich neu geordnet werden. Aufgrund des nach wie vor vorhandenen Bedarfs in Elzach an Gewerbeflächen soll insbesondere einheimischen Unternehmen des produzierenden und des verarbeitenden, auch arbeitsplatzintensive Gewerbes sowie Handwerksbetrieben die Expansion ermöglicht werden. So sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert bzw. neue geschaffen werden.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Elzach etwa 1000 m südöstlich vom Ortskern und etwa 400 m nordwestlich vom Ortsausgang Richtung Yach zwischen der Kreisstraße K 5112 („Am Rißlersberg“) und der Alten Yacher Straße. Es umfasst das gesamte ehemalige Areal der ehemaligen Elza-Textilwerke (Grundstücke Flst.Nrn. 556/23,170/3, 556/55, 556/61, 556/62, 556/63, 556/64, 556/68, 993, 1047,1048, 1104); die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das größtenteils brachliegende Gelände mit einer Fläche von ca. 2,86 ha steigt von Westen nach Osten sowie von Norden nach Süden an.

Der größte Teil des Plangebiets liegt seit dem Jahr 2000 brach. Am südöstlichen Ende befinden sich gewerblich genutzte Flächen bzw. Gebäude im Bestand (Produktionshalle mit Verwaltungsgebäude, Fa. Werner Gießler; Betriebsgebäude, Fa. Christian Gehring; Trafostation, ENBW), nordöstlich grenzt an das Plangebiet ein Gebäudekomplex an, in dem sich ein Einzelhandelsbetrieb (Fa. Schwarzwaldschäfer) sowie weitere kleinere, nicht lärmintensive Gewerbeeinheiten und Wohneinheiten befinden.

Östlich der Alten Yacher Straße gegenüber dem Plangebiet befinden sich aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind. Im Südosten grenzt das Plangebiet an das Gewerbegebiet „Rißlersberg“, im Westen bildet die Kreisstraße K 5112 die Grenze des Gebiets. Südwestlich der Kreisstraße folgt teilweise ebenfalls das Gewerbegebiet „Rißlersberg“ an, im Nordwesten schließen sich durch Bebauungsplan festgesetzte bzw. nach § 34 BauGB als faktische Mischgebiete zu qualifizierende Gebiete an.

1.3 Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elzach als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Planverfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung

Aufstellungsbeschluss	23.03.2011
Offenlagebeschluss	23.03.2011
Offenlage	April / Mai 2011
Beschluss erneute Offenlage	08.08.2011
Satzungsbeschluss	...

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. In dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet, ein Umweltbericht wird demgemäß nicht erstellt. Die Planung besteht damit aus folgenden Bestandteilen:

- Bauvorschriften (Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften),
- Planzeichnung

Beigefügt ist die Begründung.

2. Konzeption des Bebauungsplans

2.1 Städtebauliche Ziele und Architektur

Städtebauliches Ziel der Planaufstellung ist die Neuordnung des Areals der ehemaligen Elza-Textilwerke. Die Stadt Elzach verfügt aktuell nur über wenige gewerbliche Flächen. Zudem sind die Potentiale zur Entwicklung neuer Gewerbegebiete begrenzt. Der Bebauungsplan verfolgt im Interesse der Innenentwicklung das Ziel der Revitalisierung einer Gewerbebranche, um auf platzsparende Weise Flächen für das produzierende und verarbeitende, auch arbeitsplatzintensive Gewerbe und für das Handwerk vorzuhalten.

2.2 Nutzungen im Plangebiet

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird maßgeblich bestimmt durch die gewerbliche Vornutzung des Areals, die in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets vorhandenen Nutzungen und die städtebaulichen Ziele.

Mit Blick auf die Belastung des Bodens infolge der gewerblichen Vornutzung des Areals liegt trotz der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen die weiterhin gewerbliche Nutzung des Areals nahe. Aufgrund der teilweise immissionssensibleren Nutzungen in der näheren Umgebung kommt indes kein uneingeschränktes Gewerbegebiet in Betracht. Vielmehr bedarf es in Teilbereichen der Begrenzung auf mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe bzw. der Emissionskontingentierung, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Weiter werden selbständige Einzelhandelsbetriebe ebenso ausgeschlossen wie anderweitige konkurrierende Nutzungen und Fremdnutzungen, die mit Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben keinen funktionalen Zusammenhang haben und erfahrungsgemäß regelmäßig zu einer Verdrängung der erstgenannten führen. Das Baugebiet schließt damit die Lücke zwischen den nördlich, westlich und südöstlich angrenzenden Nutzungen und erlaubt die Entwicklung der östlich der Alten Yacher Straße angrenzenden Flächen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung hält sich innerhalb der nach der BauNVO zulässigen Grenzen für Gewerbegebiete (GE). Es orientiert sich an der vorhandenen Bausubstanz in der näheren Umgebung und erlaubt eine harmonische Einbindung der baulichen Entwicklung.

2.3 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird über die Kreisstraße K 5112 an den örtlichen und den überörtlichen Verkehr angebunden. Die innere Verkehrserschließung erfolgt über die geplante Erschließungsstraße in Form einer Ringschließung von der Kreisstraße aus. Die geplante Ringschließung ist des Weiteren im nördlichen Bereich mit der Alten Yacher Straße durch eine bereits vorhandene Verbindungsstraße auf dem ehemaligen Gelände der Elza-Textilwerke verbunden. Die Erschließungsstraße ist so dimensioniert, dass LKW einander begegnen können. Längsparken im Straßenraum ist in der Planung nicht vorgesehen.

Die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer von Elzach nach Yach wird durch einen öffentlichen Gehweg und einen geplanten Radweg entlang der Kreisstraße K 5112 sichergestellt. Außerdem ist dies auch von der Alten Yacher Straße möglich. Die sehr gute Anbindung an den ÖPNV kommt den Beschäftigten und auch Besuchern zu Gute.

Die Stellplätze für Besucher und Beschäftigte müssen nach Landesbauordnung (LBO) auf den einzelnen Baugrundstücken nachgewiesen werden.

Das Plangebiet wird an die im unterhalb des Plangebiets vorhandene leitungsgebundene Infrastruktur angeschlossen.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Festgesetzt wird im nordöstlichen Bereich ein eingeschränktes, nach BauNVO feingegliedertes Gewerbegebiet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung der angestrebten Betriebe zu schaffen. Im übrigen Plangebiet wird ebenfalls ein entsprechend den Möglichkeiten der BauNVO feingegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch Grundflächenzahl und Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen. Hierdurch werden die auf den einzelnen Baugrundstücken zulässigen Hauptbaukörper definiert, um die zukünftige Höhenentwicklung und die Baumassen im Plangebiet zu ordnen.

Die durch Baugrenzen definierten Baufenster erlauben auf den Baugrundstücken hinreichende Flexibilität bei der Stellung der Betriebsgebäude. Durch die jeweils festgesetzten Bauweise werden ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten offen gelassen und auf die Belange der bestehenden Betriebe im südöstlichen Teil des Plangebiets Rücksicht genommen.

3.2 Immissionsschutz

Zur Bewältigung von Lärmkonflikten zwischen den Nutzungen im Plangebiet einerseits sowie den bestehenden und den zukünftig entstehenden Nutzungen außerhalb des Plangebiets wird eine Emissionskontingentierung umgesetzt. Auf diese Weise wird einerseits ein wirksamer Schutz der außerhalb des Plangebiets gelegenen Nutzungen erreicht. Zugleich werden die „Emissionsrechte“ im Plangebiet aufgeteilt, um zu vermeiden, dass einzelne Betriebe die Befugnis zur Lärmemission im „Windhundprinzip“ ausnutzen und anderen Betrieben so die Entwicklungspotentiale zu entziehen. Zudem erlaubt Emissionskontingentierung den ansässigen Betrieben, durch aktiven Schallschutz mehr Lärm zu produzieren, ohne Nutzungskonflikte zu bewirken.

Der von der Stadt beauftragte Gutachter hat hierzu in seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 12.07.2011 unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen, der Schutzwürdigkeit vorhandener Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets sowie der Entwicklungsperspektive für die Flächen östlich des Plangebiets Emissionskontingente ermittelt und den zukünftigen Baugrundstücken bzw. den bestehenden Betriebsflächen zugeordnet. Es wurde insbesondere überprüft, dass der bestehende Betrieb auf Teilfläche 10 nicht erheblich eingeschränkt wird.

3.3 Stellplätze, Carports, Garagen / Nebenanlagen

Mit dem Ziel, das Plangebiet von unerwünschten Bauwerken frei zu halten, werden oberirdische Nebenanlagen, Carports und Garagen außerhalb der Baufenster ausgeschlossen. Offene Stellplätze sind im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Sichtdreiecke auch außerhalb der Baufenster zulässig. Unterirdische Nebenanlagen wie z.B. Zisternen sind im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht belastenden Flächen zulässig.

3.4 Ökologische Maßnahmen und Pflanzgebote

Im beschleunigten Verfahren kann zwar auf die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts, nicht aber auf die Vermeidung und den Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts verzichtet werden. Mit Blick darauf, dass das Plangebiet bis vor wenigen Jahren vollständig gewerblich genutzt, die bestehenden Betriebsgebäude jüngst teilweise abgebrochen und im Übrigen ununterbrochen weitergenutzt werden, ist jedoch davon auszugehen, dass infolge der Aufstellung des Bebauungsplans kein vermeidungs- oder ausgleichsbedürftiger Eingriff erfolgt.

3.5 Städtebauliche Kennziffern

Flächenart	ha	%
Plangebiet = Bruttobauland	ca. 2,86	100,0
Baugrundstücke		
- Grundstücksflächen geplant	ca. 1,21	42,3
- Grundstücksflächen Bestand (bebaut)	ca. 1,28	44,8
Verkehrerschließung	ca. 0,37	12,9
Summe	ca. 2,86	100,0
Tatsächlich überbaubare Flächen	ca. 1,67	58,0

3.6 Umlegung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden keine Bodenneuordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich. Soweit Neuordnungsmaßnahmen erforderlich sind, stehen die Flächen im Eigentum der Stadt Elzach, so dass die Bildung der geplanten Grundstücke insgesamt durch Veränderungsnachweis erfolgen kann.

Teil B

4. Örtliche Bauvorschriften

Die Vorschriften zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Fassaden- und Dachmaterial sowie Einfriedigungen dienen der Einbindung der im Plangebiet zulässigen Bebauung und Nutzungen in den städtebaulichen Kontext.

Die Einschränkung von Werbeanlagen und Antennenanlagen dient dem Schutz des Ortsbildes sowie der Sicherheit des fließenden Verkehrs. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Flächen von der vorbeiführenden Kreisstraße weitgehend einsehbar sind.

Die Vorschriften zur Niederschlagsentwässerung dienen der Entlastung des Abwasserkanals bzw. mittelfristig des Regenwasserkanals und in gewissem Umfang der Wiederherstellung des natürlichen Wasserkreislaufs.

Teil C

5. Anhang

Gutachterliche Stellungnahme

zum Bebauungsplan „Firmenpark Rißlersberg“ der Stadt Elzach
Geräuschkontingentierung der geplanten Gewerbeflächen
proTerra Umweltschutz- und Managementberatung GmbH Umweltgutachter
Sulzbach, 12.07.2011

Planverfasser:
Architekturbüro Eggen
Georg-Rapp-Str. 10
79215 Elzach

Stadt Elzach



Mario Eggen
Elzach, den 30. Nov. 2011



Holger Krezer, Bürgermeister
Elzach, den 30. Nov. 2011