

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	4
1.3	Regionalplan / Landesentwicklungsplan.....	4
1.4	Flächennutzungsplan	5
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	6
1.6	Verfahrensablauf.....	7
2	KONZEPTION DER PLANUNG.....	7
2.1	Geplantes Vorhaben	7
2.2	Einzelhandel / Raumordnerische Verträglichkeit	9
2.2.1	Bestandssituation.....	9
2.2.2	Einzelhandelskonzept der Stadt Elzach	10
2.2.3	Konzentrationsgebot	11
2.2.4	Kongruenzgebot.....	11
2.2.5	Beeinträchtigungsverbot.....	11
2.2.6	Integrationsgebot	12
2.2.7	Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte	12
2.3	Verkehrliche Erschließung	13
2.4	Ver- und Entsorgung	13
2.5	Hochwasser HQ ₁₀₀ – HQ _{extrem}	13
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	17
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
3.2	Maß der baulichen Nutzung	18
3.3	Bauweise	19
3.4	Nebenanlagen und Stellplätze.....	19
3.5	Flächen für die Wasserwirtschaft	19
3.6	Grünordnerische Maßnahmen.....	19
3.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	20
4.1	Dächer	20
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	20
4.3	Einfriedungen.....	20
4.4	Werbeanlagen.....	21
4.5	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	21
5	UMWELTBELANGE	21
6	BODENORDNUNG.....	21
7	KOSTEN.....	22
8	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	22

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neumatten“ der Stadt Elzach ist im Dezember 2009 in Kraft getreten. Vordringliches Planungsziel war die Bereitstellung und Erhaltung von Gewerbeflächen und die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung. Dafür wurde südöstlich der Freiburger Straße am südlichen Ortseingang von Elzach eine ca. 2,4 ha große Fläche mit Gewerbegebieten sowie einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befanden sich im Gebiet bereits ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt (sog. Discounter)¹ und eine Autolackierwerkstatt. Für einen Teil des Plangebiets wurde ein Sondergebiet zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts (Vollsortimenters) festgesetzt. An dieser Stelle befand sich vorher ein Sägewerk mit Holzhandel. Da der bestehende Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 765 m² bisher kleinflächig ist, ist er auch im Gewerbegebiet zulässig.

Aufgrund der Umstrukturierungsprozesse im Lebensmittelhandel, möchte der Lebensmittelmarkt (Discounter) die bestehende Verkaufsfläche von 765 m² um 115 m² auf dann 880 m² erweitern. Die Erweiterung dient im Wesentlichen der langfristigen Sicherung des Standortes. Dabei sind jedoch derzeit keine baulichen Erweiterungen geplant. Die Erweiterung der Verkaufsfläche soll durch Umnutzung einer Lagerfläche zur Verkaufsfläche erfolgen. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche wird dabei die Schwelle der Großflächigkeit überschritten. Die Geschossfläche des Vorhabens übersteigt die Schwelle von 1.200 m².

Die Stadt Elzach hat das Vorhaben geprüft und kommt dabei zu der Auffassung, dass die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche für die Stadt städtebaulich vertretbar ist und gleichzeitig mit den regionalplanerischen Zielen für Elzach vereinbart werden kann. Die Stadt Elzach ist stark daran interessiert, die Nahversorgung der Bevölkerung sicherzustellen und zu verbessern. Sie möchte daher die Erweiterung des Marktes ermöglichen.

Im Gewerbegebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit zulässig. Daher soll für diesen Bereich der eigenständige Bebauungsplan „Neumatten II“ aufgestellt werden, der den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neumatten“ in diesem Bereich überlagert. Als Art der baulichen Nutzung soll ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt werden. Für den Überlagerungsbereich wird ein Deckblatt erstellt.

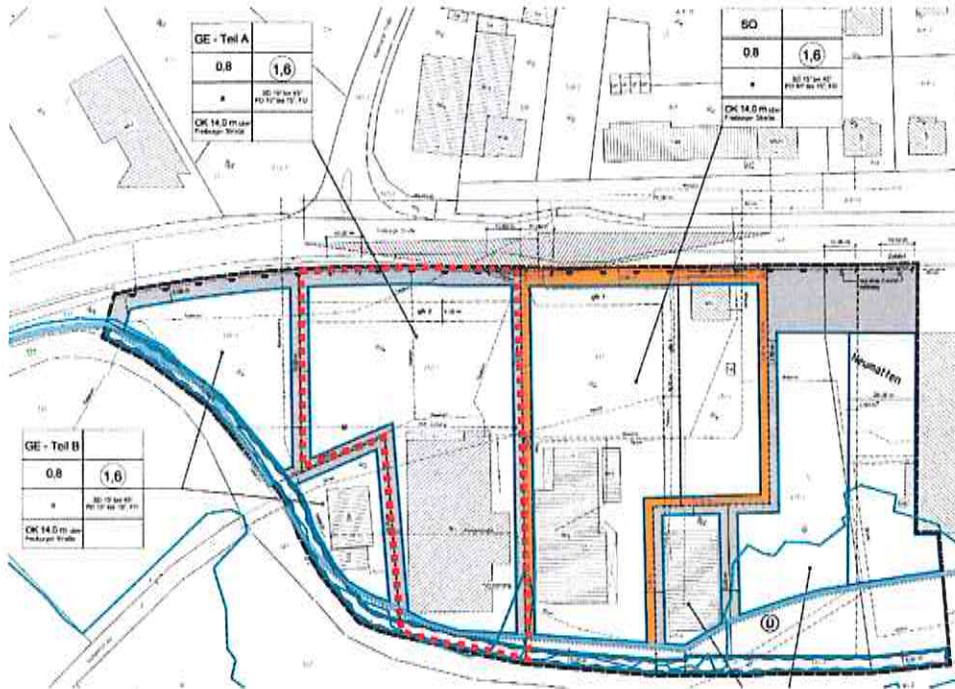
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden. Mit der Bebauungsplanänderung sollen insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben aus dem Regionalplan sowie Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts der Stadt Elzach
- Sicherung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung eines Lebensmittelmarktes
- Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung der Bevölkerung von Elzach
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft durch die Sicherung von Arbeitsplätzen
- Ausnutzung bestehender Flächenpotentiale

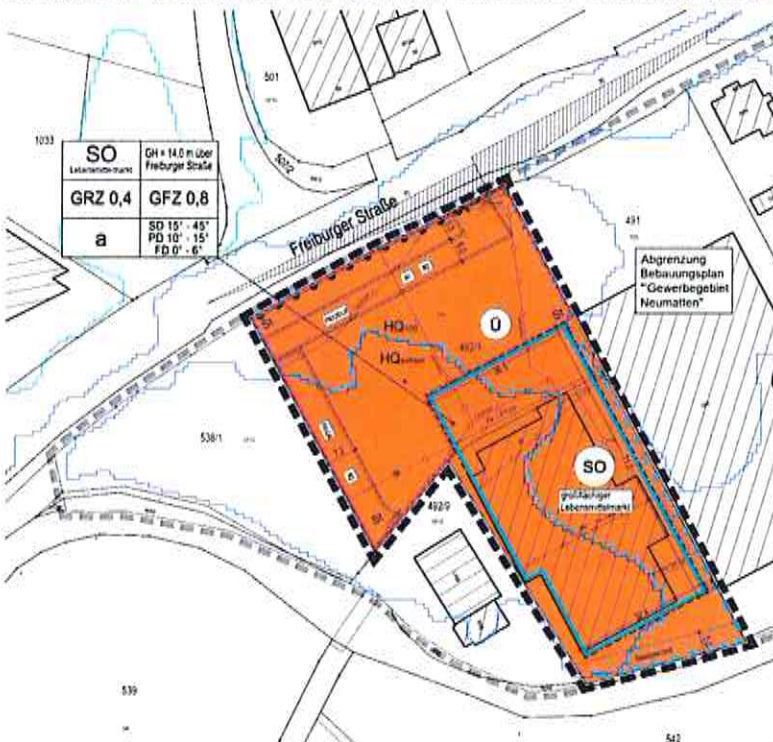
¹ Der Markt wurde im Jahr 2003 eröffnet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Folgenden sind Ausschnitte der zeichnerischen Teile des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neumatten“, sowie des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Neumatten II“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neumatten“ und Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Neumatten II“ (rote gestrichelte Umrandung), Darstellung ohne Maßstab



Lageplan mit Abgrenzung des bestehenden Bebauungsplans (graue gestrichelte Umrandung) und des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplans „Neumatten II“ (rote gestrichelte Umrandung)

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neumatten“ am südlichen Ortseingang von Elzach südöstlich der Freiburger Straße (B 294) und hat eine Größe von ca. 0,6 ha. Für diesen Bereich wird ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt, der nach dem Satzungsbeschluss den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neumatten“ in diesem Bereich überlagern wird.

Innerhalb des Plangebiets liegt ein Lebensmittelmarkt, ein sog. Discounter. Direkt nordöstlich davon schließt ein großflächiger Lebensmittelmarkt an (Edeka als sog. Vollsortimenter). Westlich befindet sich eine als Parkplatz genutzte Fläche, diese ist im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neumatten“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Für diese Fläche ist auch ein Baufenster festgesetzt, entsprechend wäre eine zukünftige Bebauung möglich. Im Südwesten grenzt ein Gebäude an, das der Nahwärmeversorgung dient. Im Süden wird das Plangebiet durch die Elz (Gewässer) begrenzt.

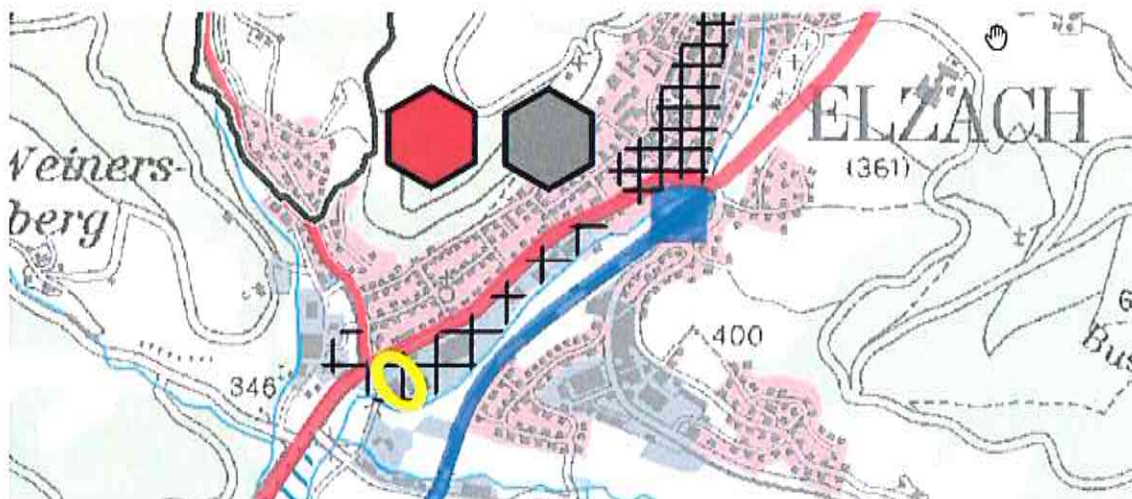


Lageplan mit Abgrenzung des bestehenden Bebauungsplans (graue gestrichelte Umrandung) und des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplans „Neumatten II“ (rote gestrichelte Umrandung)

Nordöstlich der Freiburger Straße befindet sich Wohnbebauung (Gebiete „Zollstockacker“ und „Stadtwäldele“), nordwestlich der Freiburger Straße schließen gewerbliche Nutzungen (u.a. Autohaus, Möbelwerkstätten) und Gemeinbedarfsnutzungen (Kläranlage, Bauhof) an. Im Süden des Plangebiets sollen zukünftig Wohngebiete und Mischgebiete realisiert werden. Ferner sollen Gemeinbedarfseinrichtungen (Feuerwehr und Bauhof) und Gewerbe angesiedelt werden. Hierzu wurde der Bebauungsplan „Sauter-Areal“ aufgestellt (Satzungsbeschluss Mai 2018).

1.3 Regionalplan / Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Elzach dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Elzach liegt im Landesentwicklungsplan auf der festgelegten Entwicklungsachse Freiburg im Breisgau – Gundelfingen – Denzlingen - Waldkirch – Elzach – Haslach im Kinzigtal/Hausach/Wolfach (-Freudenstadt).



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Maßstab) mit Markierung der Lage des Änderungsbereichs (gelbe Umrandung)

Die Stadt Elzach liegt in der Region Südlicher Oberrhein, entsprechend ist der Regionalplan Südlicher Oberrhein, hinsichtlich der regionalplanerischen Vorgaben, maßgebend. Der aktuelle Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Kapitel 4.2.1 Windenergie) ist seit dem 22.09.2017 verbindlich.

Im Regionalplan ist Elzach als Unterzentrum festgelegt. Unterzentren sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können (PS 2.3.3). Als Verflechtungsbereich sind dem Unterzentrum Elzach die Gemeinden Biederbach und Winden im Elztal zugeordnet, wobei es sich hierbei nicht um eine verbindliche Vorgabe handelt (Begründung zu PS 2.3.4).

Das Kap. 2.4.4 Einzelhandel des Regionalplans enthält folgende Ziele und Grundsätze, die entsprechend zu beachten sind: Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung (PS 2.4.4.1, Grundsatz), Konzentrationsgebot (PS 2.4.4.2, Ziel), Beeinträchtungsverbot (PS 2.4.4.3, Ziel), Kongruenzgebot (PS 2.4.4.4), Integrationsgebot (PS 2.4.4.5) sowie Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (PS 2.4.4.6, Ziel).

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte), PS 2.4.4.7.

Die Einhaltung der entsprechenden raumordnerischen Vorgaben wird in Kap. 2.2 dargestellt.

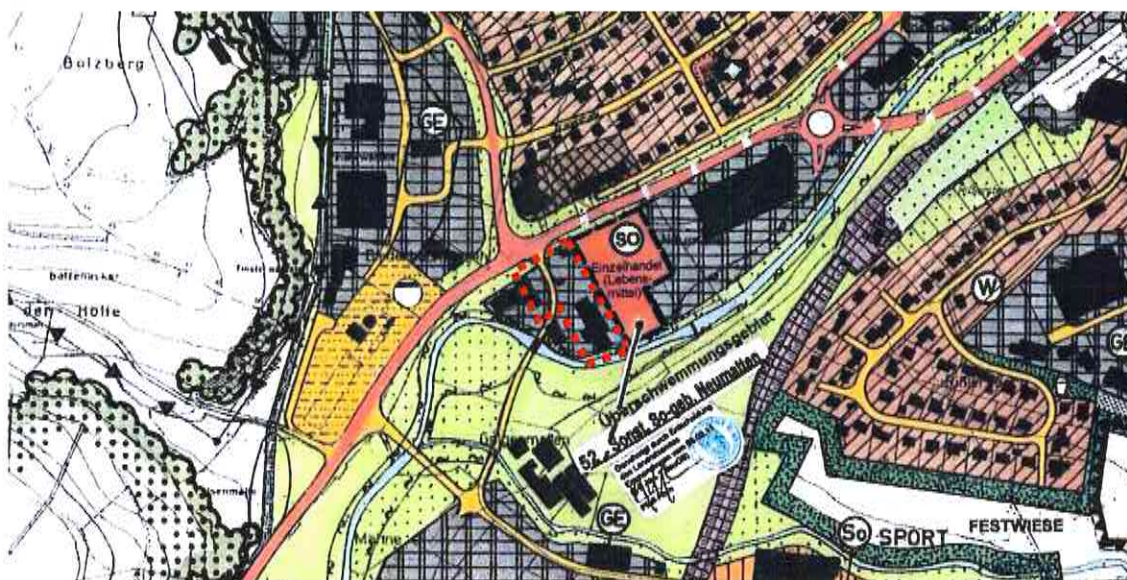
1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband Elzach erlangte 2004 seine Wirksamkeit. Im FNP ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt, darüber hinaus wird innerhalb der gewerblichen Flächen eine Straße dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB). Da der Bebauungsplan eine Innenentwicklungsmaßnahme darstellt und das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden kann (siehe Kapitel 1.5), kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Davon wird in diesem Fall ausgegangen. Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB besteht die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans mit einem Beteiligungsverfahren ist

nicht erforderlich. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Nach dem In-Kraft-Treten des vorliegenden Bebauungsplans, wird die Fläche zeitnah im Wege der Berichtigung angepasst und insgesamt als Sonderbaufläche dargestellt. Die im FNP dargestellte Verkehrsfläche entfällt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) mit ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs (rote gestrichelte Umrandung)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Allgemeines Planungsziel für den Standort und für den Bebauungsplan ist die städtebauliche Entwicklung einer bereits bebauten und von bestehender Bebauung umgebenen Fläche innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Bei dem Standort handelt es sich um eine zentrale, innerörtliche Fläche, die im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden entwickelt werden soll.

Gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind dabei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Gesetzgeber hat an die sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Dies ist hier nicht der Fall. Die Größe des vorliegenden Plangebiets (ca. 6.100 m²) liegt dabei insgesamt bereits deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m² zulässiger Grundfläche.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 und 18.6 zum UVPG, ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Da das Vorhaben eine Geschossfläche von über 1.200 m² aufweist, war eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Diese ist als Anlage beigefügt und wird Bestandteil der Satzung. Als Ergebnis wird festgehalten, dass das Vorhaben nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich die Verkaufsfläche eines bestehenden Lebensmittelmarkts erweitert werden soll. Von dieser Planung ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten.

Da alle Voraussetzungen erfüllt sind, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und 3 Satz 1 BauGB. Demnach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Weiterhin wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung, sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen, entfallen.

1.6 Verfahrensablauf

30.04.2019	Der Gemeinderat der Stadt Elzach beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Neumatten II“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.
30.04.2019	Der Gemeinderat billigt den Planentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
27.05.2019 bis 01.07.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom 09.05.2019 Frist bis 21.06.2019	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
23.07.2019	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Stadt Elzach beschließt den Bebauungsplan „Neumatten II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

2 KONZEPTION DER PLANUNG

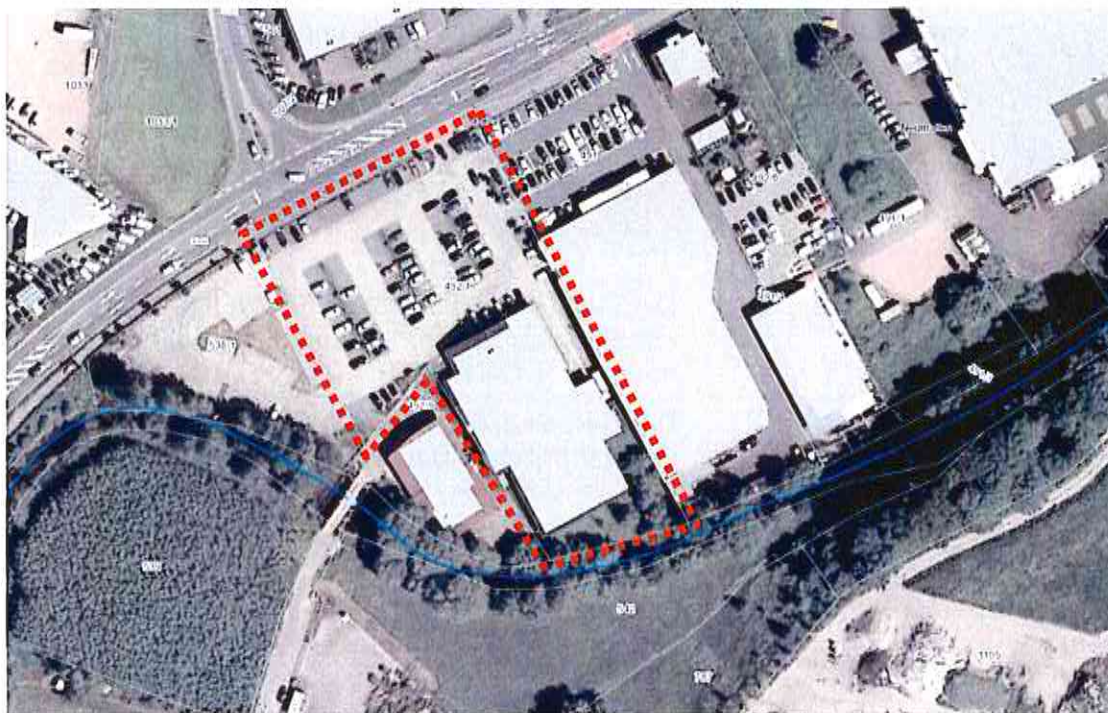
2.1 Geplantes Vorhaben

Im Plangebiet befindet sich seit vielen Jahren ein nicht großflächiger Lebensmittelmarkt (sog. Discounter). Aufgrund der Umstrukturierungsprozesse im Lebensmittelhandel, soll die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von ca. 765 m² um 115 m² auf dann

ca. 880 m² erweitert werden. Die moderate Verkaufsflächenerweiterung dient zur Standortsicherung und damit auch zur Sicherung der Nahversorgung der Stadt Elzach sowie deren Verflechtungsbereich.

Die vorgesehene Erweiterung soll durch die Umnutzung einer Lagerfläche zur Verkaufsfläche, also innerhalb der bestehenden Gebäudehülle, erfolgen. Dementsprechend ist derzeit keine bauliche Erweiterung des Gebäudes vorgesehen. Auch an den Stellplätzen sind derzeit grundsätzlich keine Veränderungen vorgesehen. Lediglich der Werbepylon – welcher sich im Bereich der Ein- und Ausfahrt befindet – soll durch den aktuellen Werbepylon des Betreibers ersetzt werden. Zudem wird die Einkaufswagenbox versetzt. Diese befindet sich derzeit vor der Fensterfront des Marktes und wird zukünftig im Bereich des Parkplatzes (mittlerer Teil der Stellplätze, gegenüber des Eingangs) platziert.

Das Gebäude liegt im südöstlichen Teil des Grundstücks zur Elz hin, der Bereich zwischen dem Gebäude und der Elz wird als Grünfläche genutzt. Zur Elz hin wird ein Gewässerrandstreifen von 5 m eingehalten. Die Stellplätze sind zwischen Gebäude und Freiburger Straße angeordnet. Die Zufahrt befindet sich im Nordosten des Grundstücks. Der Parkplatz des Marktes ist mit dem Parkplatz des östlich angrenzenden Lebensmittelmarktes durch zwei Überfahrten verbunden.



Luftbild mit Darstellung des Änderungsbereichs (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Über den bestehenden Parkplatz ist das Flurstück Nr. 538/1, welches derzeit als Parkplatz genutzt wird, erschlossen. Entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf dem Flurstück Nr. 492/9 befindet sich ein Gebäude, das der Nahwärmeversorgung dient. Dieses wird bisher von Süden (über eine Behelfsbrücke über der Elz) erschlossen. Die Brücke kann langfristig voraussichtlich nicht erhalten werden, so dass das Flurstück Nr. 492/9 zukünftig über das Plangebiet erschlossen werden muss. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan ein zusätzliches Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 492/9 festgesetzt.

Beide Flurstücke (538/1 und 492/9) liegen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neumatten“, welcher 2009 in Kraft getreten ist. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet festgesetzt, für beide Flurstücke sind großzügige Baufenster festgesetzt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Freiburger Straße liegt das Gewerbegebiet Biederbachwiesen. Östlich der Biederbacher Straße befinden sich überwiegend Wohngebiete (Gebiete „Zollstockäcker“ und „Stadtwäldele“), direkt im Kreuzungsbereich der Freiburger Straße liegt ein Autohaus. Südlich der Elz sollen Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf und Gewerbe angesiedelt werden, wobei die wohnbaulichen Nutzungen im Norden des Bebauungsplangebiets „Sauter-Areal“ (Satzungsbeschluss Mai 2018) festgesetzt sind.

Der Standort ist für das gesamte Stadtgebiet sehr gut erreichbar. Entlang der Freiburger Straße befindet sich ein gut ausgebauter, breiter Fußgänger- und Radweg. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle.

2.2 Einzelhandel / Raumordnerische Verträglichkeit

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Auswirkungen der Planung geprüft und bewertet. Hier ist insbesondere die raumordnerische Verträglichkeit zu prüfen. Auf der Ebene der Landes- und Regionalplanung sind dabei, neben den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung in Baden-Württemberg, auch die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung in der Region Südlicher Oberrhein einzubeziehen.

Darüber hinaus gibt es für die Stadt Elzach ein beschlossenes Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011, das als informelle Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Erstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Durch die BBE Handelsberatung wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt, die das geplante Vorhaben nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sowie auf die Vereinbarkeit mit dem bestehenden Einzelhandelskonzept der Stadt Elzach beurteilt. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Auswirkungsanalyse wiedergegeben. Für weitere Details wird auf die vollständige Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung „Auswirkungsanalyse für die Filialerweiterung des Discounters Aldi in der Stadt Elzach“ vom Februar 2018 verwiesen.

2.2.1 Bestandssituation

Im Plangebiet befindet sich ein Lebensmittelmarkt (sog. Discounter), dieser wurde im Jahr 2003 mit einer Verkaufsfläche von ca. 765 m² errichtet. Planungsrechtlich zulässig ist nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans eine Verkaufsfläche von max. 800 m². Die Verkaufsfläche des Markts soll auf eine Fläche von insgesamt 880 m² erweitert werden. Damit handelt es sich um eine bestandsorientierte Erweiterung (max. + 10 % der zulässigen Verkaufsfläche), siehe hierzu Kap. 2.2.7. Die Verkaufsflächenerweiterung soll durch innere Umnutzungen erfolgen, an der äußeren Kubatur sind derzeit keine Veränderungen vorgesehen.

Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung überschreitet der Markt die Schwelle zur Großflächigkeit. Auch die Geschossfläche liegt über 1.200 m², so dass ein solcher Markt im Gewerbegebiet nicht mehr zulässig ist. Daher soll im Plangebiet ein Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt werden.

2.2.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Elzach²

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Elzach wurden zwei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt: der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt und der zentrale Versorgungsbereich Freiburger Straße. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Freiburger Straße.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt beinhaltet den Altstadtbereich entlang der Hauptstraße, im Norden begrenzt durch Eckstraße, im Osten durch die Elz, im Westen durch die Gartenstraße und im Süden durch die Bahnhofstraße. Die Innenstadt wird als städtebaulich attraktiver Altstadt kern mit kleinteilig strukturiertem Einzelhandel und ergänzenden innerstädtischen Nutzungen beschrieben. Dieser Bereich entspricht auch dem im Regionalplan dargestellten Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsprojekte.

Der zentrale Versorgungsbereich Freiburger Straße erstreckt sich im südlichen Stadtbereich entlang der Freiburger Straße und beinhaltet die Lebensmittelmärkte Netto, Edeka und Aldi sowie weitere Einzelhandelsbetriebe. Nach dem Wegfall des Penny-Marktes wurde der Standort durch einen Rossmann-Drogeriemarkt nachbesetzt. Der Standort entspricht einem verkehrsorientierten Nahversorgungsschwerpunkt mit Ausstrahlungskraft insbesondere auf den Verflechtungsbereich der Stadt Elzach (Gemeinden Biederbach und Winden im Elztal) und trägt maßgeblich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung bei.

Das Einzelhandelskonzept stellt folgende Leitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Elzach auf:

- Stärkung und Sicherung bestehender Zentren: dies gilt für die Elzacher Innenstadt und den Versorgungsschwerpunkt Freiburger Straße.
- Die Ansiedlung von Betriebsformen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Kernsortiment außerhalb der Elzacher Innenstadt ist zu vermeiden.
- Konzentration der Einzelhandelsentwicklung, ausschließlich auf bereits bestehende, einzelhändlerisch vorgeprägte Zentren. Keine Entwicklung derzeit einzelhändlerisch nicht vorgeprägter Standorte.

Ferner wird im Einzelhandelskonzept die Funktions- und Aufgabenverteilung zwischen der Innenstadt und dem übrigen Stadtgebiet im Einzelhandel thematisiert: entlang der Freiburger Straße hat sich in den vergangenen Jahren ein weiterer, überwiegend verkehrsorientierter Versorgungsstandort etabliert, der Betriebsformen umfasst, die aufgrund ihrer Flächenanforderungen nicht in der Innenstadt realisiert werden konnten. Aufgrund der städtischen Ansiedlungspolitik der vergangenen Jahre, sowie fehlender flächenseitiger Entwicklungsspielräume in der Innenstadt, ist der Standortbereich Freiburger Straße zum gesamtstädtischen Nahversorgungsschwerpunkt avanciert. Die Bewohner der Ortsteile (Oberprechtal, Prechtal, Yach und Katzenmoos) können sich derzeit fußläufig nicht vollumfänglich versorgen. Zur Sicherung / Verbesserung der Nahversorgung wird gutachterlich empfohlen, die verkehrliche und fußläufige Anbindung des Versorgungsstandorts Freiburger Straße an die Innenstadt und das nördliche Stadtgebiet zu sichern und zu stärken (Fuß-/ Radwege, Fußgängerquerung im direkten Standortumfeld insbesondere für die nördlich angrenzenden Wohngebiete). Die Sicherung der Grundversorgung der zunehmend alternden und immobilen Bevölkerung der einwohnerschwachen Ortsteile, ist durch Sicherung der ÖVNP-Anbindung der Ortsteile an den Kernort, ggf. Ausbau der rollenden Nahversorgung (Bäcker, Metzger, Super-

markt) sowie Unterstützung kleinformatiger Anbieter in den Ortsteilen aufrecht zu erhalten und ggf. auszubauen.

Für den zentralen Versorgungsbereich Freiburger Straße wird u.a. empfohlen keine flächenmäßige Erweiterung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Kernsortiment über den derzeitigen Bestand hinaus vorzunehmen. Ebenso wird festgestellt, dass der Austausch von marktgerechten Betriebsformen im Sinne des Bestandsschutzes zur Sicherung der Einkaufsdestination möglich ist. Im Bereich der Freiburger Straße kam es durch die Schließung des Penny-Marktes zunächst zu einer Verschlechterung der Versorgungsfunktion und zu einer Reduzierung des Nahversorgungsangebots. Bei der angestrebten Erweiterung des Lebensmittelmarktes im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans, handelt es sich um eine Modernisierung des Marktes im Sinne einer Standortsicherung.

Insgesamt ist festzustellen, dass das Vorhaben (Erweiterung des bestehenden Marktes) auf max. 886 m² Verkaufsfläche sowohl mit den o.g. Leitlinien des Einzelhandelskonzepts, der Aufgabenteilung zwischen Innenstadt und zentralem Versorgungsbereich Freiburger Straße als auch mit den Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung konform ist.

2.2.3 Konzentrationsgebot

Das Konzentrationsgebot (PS 3.3.7 LEP bzw. PS 2.4.4.2 (Z) RPL Südlicher Oberrhein) besagt, dass die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel nur in den Ober-, Mittel und Unterzentren zulässig ist.

Die Stadt Elzach übernimmt die Funktion eines Unterzentrums. Entsprechend ist das Konzentrationsgebot eingehalten.

2.2.4 Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot (PS 3.3.7.1 LEP bzw. PS 2.4.4.4 (Z) RPL Südlicher Oberrhein) besagt, dass bei der Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Verkaufsfläche des Vorhabens auf die Einwohnerzahl des Zentralen Orts und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen ist.

Das Kongruenzgebot ist in der Regel verletzt, wenn mehr als 30 % des Umsatzes eines Einzelhandelsgroßprojektes aus Räumen generiert werden, die außerhalb des landesplanerischen Verflechtungsbereichs liegen. Dem Unterzentrum Elzach ist ein Nahbereich als Verflechtungsbereich zugeordnet. Dieser umfasst neben dem Stadtgebiet Elzach die Nachbarkommunen Biederbach und Winden i. E.. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass 95 % des erwarteten Umsatzes aus dem Nahbereich generiert werden.

Somit wird der zentralörtliche Verflechtungsbereich von Elzach durch das Vorhaben nicht wesentlich überschritten und das Kongruenzgebot entsprechend eingehalten.

2.2.5 Beeinträchtungsverbot

Nach dem Beeinträchtungsverbot (PS 3.3.7.2 LEP bzw. 2.4.4.4 (Z) RPL Südlicher Oberrhein) darf die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinde (Stadt- und Ortskern) und der umliegenden Zentralen Orte (Stadt- und Ortskerne) sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung liegt gem. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg vor, wenn aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Ge-

schäftsaufgaben drohen. Anhaltspunkt für eine derartige Annahme ist bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von rd. 10 %.

Gemäß Tabelle 10 (S. 35 der Auswirkungsanalyse) liegen die Umsatzzumlenkungsquoten für die geplante Erweiterung des Marktes bei allen untersuchten Standorten bei unter 5 %.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Erweiterung des Discounters Aldi keine nachteiligen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Elzach sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

2.2.6 Integrationsgebot

Das Integrationsgebot (PS 3.3.7.2 LEP bzw. PS 2.4.4.5 (N) RPL Südlicher Oberrhein) besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden sollen. Für nicht-zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

Ein integrierter Standort liegt innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs und verfügt über wesentliche Wohnanteile. Integrierte Standorte zeichnen sich durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem ÖPNV aus.

Der vorliegende Standort ist als integrierter Standort zu bewerten. Im Umfeld von 800 Metern leben derzeit ca. 1.145 Einwohner. Mit der Aufsiedlung des süd-/südöstlich gelegenen Bebauungsplangebiets „Sauter-Areal“, der im Mai 2018 zur Satzung beschlossen wurde, wird die Wohnfunktion im Umfeld des Marktstandorts weiter gestärkt. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit ca. 0,92 ha und eines Mischgebiets von ca. 0,52 ha werden südöstlich des zentralen Versorgungsbereichs der Freiburger Straße Wohnnutzungen angesiedelt. Nördlich bzw. nordwestlich der Freiburger Straße liegen bereits größere Wohngebiete.

Direkt am Standort befindet sich eine Bushaltestelle, die eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV ermöglicht. Auch die fußläufige Erreichbarkeit ist durch den vorhandenen, gut ausgebauten Rad- und Fußweg entlang der Freiburger Straße sehr gut möglich. Die Lage an der Bundesstraße macht den Standort auch für Kfz-Kunden sehr gut erreichbar.

Der Standort stellt einen etablierten Einzelhandelsstandort dar. Letztendlich zielt das Integrationsgebot darauf ab, vorhandene infrastrukturelle Einrichtungen zu nutzen und Neuversiegelung zu verhindern. Für die geplante Erweiterung werden keine weiteren Infrastrukturen benötigt. Das Integrationsgebot wird somit eingehalten.

2.2.7 Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Ergänzungsstandorte), PS 2.4.4.7. Außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte sind bestandsorientierte Erweiterungen ausnahmsweise zulässig, sofern sie entsprechend der Plansätze 2.4.4.2 bis 2.4.4.4 regionalplanerisch verträglich sind (PS 2.4.4.6).

Der Lebensmittelmarkt im Plangebiet besteht seit dem Jahr 2003. Planungsrechtlich zulässig ist derzeit ein Markt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m². Die Erweiterung der Verkaufsfläche von rd. 765 m² um 115 m² auf dann 880 m² innerhalb des bestehenden Gebäudes dient der Anpassung des Marktes an aktuelle Trends und Verbraucheranforderungen. Bei dem Vorhaben handelt es sich somit um eine bestandsorientierte Erweiterung (Erweiterung um 10 % bezogen auf die derzeit zulässige Verkaufsfläche), welche auch außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzel-

handelsgroßprojekte ausnahmsweise zulässig ist. Wie in den vorstehenden Kapiteln dargelegt, werden die PS 2.4.4.2 bis 2.4.4.4 des Regionalplans Südlicher Oberrhein eingehalten.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch eine Zufahrt von und zur Freiburger Straße verkehrlich erschlossen. Die Zufahrt befindet sich im nordöstlichen Bereich des Flurstücks. Im übrigen Bereich des Flurstücks, das an die Freiburger Straße angrenzt, ist ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Die Freiburger Straße verfügt im Bereich der Zufahrt über eine Linksabbiegerspur. Eine weitere Zufahrt zur Freiburger Straße gibt es im nordöstlichen Bereich des Parkplatzes vom angrenzenden Edeka-Markt. Die Parkplätze der beiden Märkte sind durch zwei Überfahrten miteinander verbunden.

Die Andienung des Marktes erfolgt weiterhin an der nordöstlichen Seite des Gebäudes.

Das Flurstück Nr. 538/1, welches derzeit als Parkplatz genutzt wird, ist über das Flurstück 492/1 (Plangebiet) erschlossen. Hintergrund ist eine Konzentration der Zufahrten an der B 294, die vom Straßenbaulasträger im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Neumatten“ gefordert wurde. Entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte waren bereits im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neumatten“ enthalten und werden auch im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

Auf dem Flurstück Nr. 492/9 befindet sich ein Gebäude, das der Nahwärmeversorgung dient. Dieses wird bisher von Süden (über eine Behelfsbrücke über der Elz) erschlossen. Die Brücke kann langfristig voraussichtlich nicht erhalten werden, so dass das Flurstück Nr. zukünftig 492/9 über das Plangebiet erschlossen werden muss. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan ein zusätzliches Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 492/9 festgesetzt.

2.4 Ver- und Entsorgung

In der Freiburger Straße liegen ein Mischwasserkanal und eine Trinkwasserleitung. Das unbelastete Niederschlagswasser ist dezentral zu bewirtschaften. Die Ableitung von Niederschlagswasser der Fahr- und Parkflächen erfolgt dezentral möglichst durch Versickerung oder durch Einleitung in den Vorfluter. Eine eventuelle Vorbehandlung ist im Rahmen des Entwässerungsgesuchs auf Baugenehmigungsebene zu klären. Für die Gewässereinleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Versickerung darf nicht vorgesehen werden, wenn der Untergrund nicht ausreichend versickerungsfähig ist, ein noch nicht ausgeräumter Altlastenverdacht besteht oder es sich um angeschlossene Flächen handelt, von denen eine Wassergefährdung ausgeht.

Bisher wird das Oberflächenwasser direkt in die Elz entlastet. Da sich die vorgesehene Änderung lediglich auf die innere Organisation des Gebäudes (Umwandlung von Lagerfläche zu Verkaufsfläche) bezieht, wird es diesbezüglich keine Änderung geben.

Im Plangebiet verlaufen verschiedene Leitungen (Telekom, Regenwasserleitung, Fernwärmeleitung), diese sind z.T. grundbuchlich gesichert. Die bestehenden Leitungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Hierbei handelt es sich um die ungefähre Lage der Leitungen, die Darstellung erfolgt ohne Gewähr.

2.5 Hochwasser HQ₁₀₀ – HQ_{extrem}

Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neumatten“ überplant. Für den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans „Neumat-

ten II“ besteht mithin bereits Baurecht. Das Gebiet ist entsprechend nach § 30 (1) BauGB zu beurteilen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neumatten“ lagen die Hochwassergefahrenkarten für diesen Bereich noch nicht vor. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet war deutlich kleiner, es verlief im Wesentlichen in einem ca. 10 m breiten Streifen entlang der Elz. Die Baufenster des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neumatten“ wurden entsprechend angepasst.

Der bestehende Lebensmittelmarkt im Plangebiet wurde bereits im Jahr 2003 realisiert. Es handelt sich somit um ein Gebiet das bereits baurechtlich überplant und bebaut ist.

Inzwischen liegen die Hochwassergefahrenkarten für diesen Bereich vor. Demnach befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀) sowie vollständig innerhalb HQ_{extrem} (siehe Abbildung auf der folgenden Seite).

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ₁₀₀)

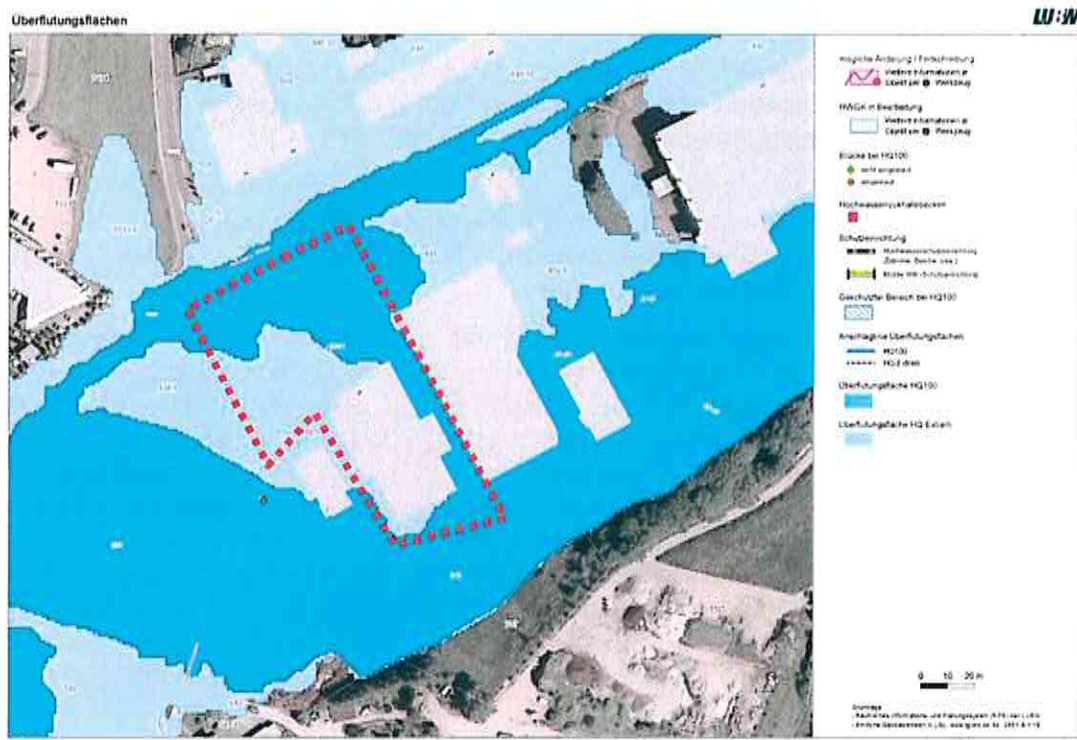
Gemäß § 78 (3) WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für Gebiete, die nach § 30 (1) und (2) oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung insbesondere folgende Aspekte zu beurteilen:

1. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Gem. § 78 (4) WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Hiervon kann nach § 78 (5) WHG abgewichen werden und die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.



Darstellung des Überschwemmungsgebiets HQ100 (blau) und HQextrem (hellblau) mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung) – ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, Stand 08/2018

An der Planung soll trotz der teilweisen Lage im HQ₁₀₀ festgehalten werden, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt. Würde dieser Standort aufgegeben werden, so würde voraussichtlich an anderer Stelle neue Fläche versiegelt werden. Ferner handelt es sich hier um einen siedlungsstrukturell und funktional gut eingebundenen Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Freiburger Straße.

Ferner sind die Überflutungstiefen in diesem Bereich gering: der überwiegende Bereich der HQ₁₀₀ Fläche weist eine Überflutungstiefe von 10 cm auf. Lediglich in einem kleineren Teil, im Bereich der Anlieferung beträgt die Überflutungstiefe beim HQ₁₀₀ 1,3 m.

Die Darstellung der Hochwassergefahrenkarte wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Zum Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) wurden Festsetzungen unter Ziffer 1.8 getroffen. Damit wird den oben aufgeführten Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz Rechnung getragen.

Bei der hochwasserangepassten Bauweise sind die entsprechenden prognostizierten Wasserstände zu berücksichtigen. Im Plangebiet liegt die Wasserspiegellage für das HQ₁₀₀ Ereignis zwischen ca. 346,6 mÜNN im südöstlichen und 346,4 mÜNN im nördlichen Bereich des Plangebiets.

Nachteilige Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger und eine Beeinträchtigung eines bestehenden Hochwasserschutzes sind nicht zu befürchten. Derzeit soll das bestehende Gebäude nicht verändert werden, so dass sich auch keine Veränderungen bzgl. Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger ergeben könnten. Sollte in Zukunft eine Erweiterung/ Neubau des Gebäudes erfolgen, so sind die Voraussetzungen gem. § 78 (5) WHG darzulegen. Es ist davon auszugehen, dass eine bauliche Erweiterung ohne nachteilige Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger umsetzbar ist.

HQ_{extrem}

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet vollständig im HQ_{extrem}. Es handelt sich entsprechend um ein Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG.

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nach § 78b (1) Ziff. 1 WHG bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) des BauGB zu berücksichtigen.

Soweit in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.v. § 78b (1) WHG Gebäude neu errichtet werden, sind Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden bei Realisierung des Risikos HQ_{extrem} wahrscheinlich, sofern keine Schutzvorkehrungen vorgenommen werden. Gem. § 78b (1) Nr. 2 WHG dürfen bauliche Anlagen außerhalb der von Nr. 1 erfassten Gebiete, nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden - soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Ein Hinweis auf die entsprechenden entsprechenden Vorgaben des WHG ist in den Bebauungsvorschriften unter der Ziffer 4.1 enthalten.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und spätere Nutzung sicherzustellen.

Bezüglich der dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise, ist insbesondere die Wasserspiegellage zu berücksichtigen. Dieses liegt im Plangebiet für das HQ_{extrem} Ereignis zwischen 346,8 müNN im südöstlichen und 346,4 müNN im nördlichen Bereich des Plangebiets.

Zudem ist in hochwassergefährdeten Gebieten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) in der aktuellen Fassung anzuwenden.

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal „www.hochwasserbw.de“ Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist unter folgendem Link zu finden:

<https://www.bmub.bund.de/publikation/hochwasserschutzfibel-objektschutz-und-bauliche-vorsorge/>

Fazit / Abwägung

Derzeit ist keine bauliche Veränderung an der Gebäudehülle vorgesehen, so dass derzeit keine Änderungen bzgl. der Hochwassersituation zu erwarten ist.

Bei Bestandsgebäuden ohne bauliche Erweiterung der Gebäudehülle wäre es unverhältnismäßig, die vorgenannten Schutzvorkehrungen (hochwasserangepasste Bauweise) zu verlangen, da bereits jetzt ein Hochwasserrisiko besteht und sich durch eine bloße Änderung der Verkaufsfläche (durch Flächenveränderung innerhalb des bestehenden Gebäudes) das bereits bestehende Hochwasserrisiko nicht erhöht. Ein angemessener Schutz solcher Bestandsgebäude lässt sich auch ohne bauliche Vorkehrun-

gen am Bestandsgebäude erreichen, indem das Hochwasserrisiko bei einem drohenden Hochwasserereignis durch mobilen Hochwasserschutz (z.B. Sandsäcke für den Katastrophenschutz) vermieden oder verringert wird.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neumatten“ sah ein sehr großzügiges Baufenster vor, dieses wurde im vorliegenden Bebauungsplan „Neumatten II“ zugunsten des HQ₁₀₀ deutlich zurückgenommen. Auch wurde die GRZ von bisher 0,8 auf nun 0,4 reduziert, wobei zusätzlich eine Überschreitungsmöglichkeit durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig ist. Das Baufenster orientiert sich an dem bestehenden Gebäude und sieht in Richtung Nordwesten einen Erweiterungsspielraum von bis zu ca. 17 m für das Gebäude vor. Dieser Entwicklungsspielraum des Baufensters wird für die aktuell anstehende Veränderung des Marktes nicht benötigt. Wenn dieser in zukünftigen Planungen für eine Erweiterung des Gebäudes genutzt werden soll, so sind die Vorgaben des § 78 (5) WHG zu berücksichtigen. Der Nachweis ist entsprechend im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neumatten“ wird die Fläche, auf der hochbaulich in Erscheinung tretende bauliche Anlagen zulässig sind, die zu einer entsprechenden Verdrängung von Wasser führen und den Abfluss des Wassers negativ beeinflussen könnten, deutlich reduziert. Bei dem bestehenden Parkplatz handelt es sich um eine Bestandsfläche, die derzeit schon versiegelt ist. Die Parkplatzfläche kann im Falle eines Hochwasserereignisses überflutet werden, sie stellt kein Hindernis für die Ausbreitung des Wassers dar. Auch ist nicht zu befürchten, dass durch die Überflutung des Parkplatzes Schäden entstehen könnten. Bei den geringen Überflutungstiefen von 10 cm bis 20 cm im Bereich des Parkplatzes sind keine Schäden an abgestellten Fahrzeugen oder an der Parkplatzfläche zu erwarten.

Insgesamt kann durch die genannten Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden erreicht werden.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neumatten“. Kap. 1.1 enthält einen Ausschnitt des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neumatten“.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes überschreitet der Markt zukünftig die Schwelle zur Großflächigkeit. Großflächiger Einzelhandel ist i.d.R. nur in Kerngebieten und in Sondergebieten gem. § 11 (3) BauNVO zulässig. Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neumatten“ war in diesem Bereich ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Um die vom Betreiber des Lebensmittelmarktes beabsichtigte Erweiterung des Marktes zu ermöglichen, wird im vorliegenden Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Zulässig sind ein großflächiger Lebensmittelmarkt sowie die für dessen Betrieb notwendigen Nebenanlagen.

Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird auf maximal 880 m² begrenzt. Diese Begrenzung erfolgt, um die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens zu gewährleisten (siehe Kap. 2.2).

Zum typischen Sortiment von Lebensmittelmärkten zählen neben Nahrungs- und Genussmitteln weitere, der Nahversorgung dienende Sortimente. Zudem soll der Standort insbesondere der Nahversorgung dienen und liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Freiburger Straße. Daher werden als Kernsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente festgesetzt. Maßgeblich ist hier die Sortimentsliste der Stadt Elzach, diese ist den Bauvorschriften beigelegt. Als nahversorgungsrelevant werden folgende Sortimente eingestuft: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bücher / Schreibwaren und Blumen.

Neben den Hauptsortimenten werden in Lebensmittelmärkten häufig Rand- und Nebensortimente angeboten (z.B. Haushaltswaren oder im Rahmen der Aktionswaren Bekleidung, Schuhe, Elektro/ Unterhaltungselektronik, Multimedia / Foto / Optik, Haus- und Heimtextilien etc.). Um einerseits einen branchenüblichen Sortimentsmix zu ermöglichen und andererseits zentrale Versorgungsbereiche zu schützen, insbesondere den der Elzacher Innenstadt, werden innerhalb der Rand- und Nebensortimente die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente auf max. 10 % der maximalen Verkaufsfläche begrenzt. Mit „sonstigen zentrenrelevanten Sortimente“ sind die zentrenrelevanten Sortimente gemeint, die nicht nahversorgungsrelevant sind. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche gemäß Ziffer 1.1 b der Festsetzungen) nicht weiter begrenzt.

Nicht begrenzt sind nicht zentrenrelevante Sortimente, da von diesen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind entsprechend als Rand- oder Nebensortiment zulässig. Dies bedeutet, dass sie dem Kernsortiment untergeordnet sein müssen. Ferner ist als Zweckbestimmung des Sondergebiets ein Lebensmittelmarkt festgesetzt, dementsprechend müssen in dem Markt zumindest überwiegend Nahrungs- und Genussmittel angeboten werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Ausnutzbarkeit des Grundstücks über das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Gebiets sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einerseits und der Einfügung in die bebaute Umgebung andererseits zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximal zulässiger Grundflächenzahl (GRZ), maximal zulässiger Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) jeweils als Höchstmaß eindeutig definiert.

Im Vergleich zum Bauvorschriftenplan „Gewerbegebiet Neumatten“ wurde die Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,4 reduziert. Auch die GFZ wurde von 1,6 auf 0,8 reduziert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 14,0 m über dem Bezugspunkt der Freiburger Straße wurde beibehalten.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich am Bestand, wobei ein Spielraum für eine mögliche zukünftige bauliche Erweiterung berücksichtigt wurde.

Die Grundflächenzahl darf durch notwendige Stellplätze mit ihren Zufahrten auf bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist die Erhöhung der GRZ möglich. Die Überschreitung entspricht dem Bestand, derzeit sind fast alle Flächen mit baulichen Anlagen oder Erschließungsflächen versiegelt. Eine solch hohe Ausnutzung erscheint an diesem Standort angemessen. Der Lebensmittelmarkt benötigt eine entsprechende Zahl von Kfz-Stellplätzen, gleichzeitig sollen der Markt mit den benötigten Stellplätzen möglichst kompakt und flächensparend untergebracht werden.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 14,0 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Freiburger Straße in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante, bzw. bei Flachdächern die obere Begrenzung der Dachbrüstung / Dachaufkantung. Die maximal zulässige Gebäudehöhe entspricht der der angrenzenden Bereiche, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neumatten“ befinden.

Um eine Solarenergiegewinnung zu fördern und notwendige technische Anlagen zuzulassen, wurde festgesetzt, dass Solaranlagen und notwendige Anlagen wie Lüftungsschächte die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis 2,0 m überschreiten dürfen.

3.3 Bauweise

Aufgrund der besonderen baulichen Anforderungen der Nutzung im Sondergebiet Lebensmittelmarkt wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind Gebäude mit offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Das bestehende Gebäude weist eine Länge von ca. 50 m auf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Sie orientieren sich am bestehenden Gebäude und räumen darüber hinaus Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere in Richtung Nordwesten, ein.

3.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Offene Kfz- und Fahrradstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der ausgewiesenen Zone mit der Kennzeichnung „ST“ zulässig. Diese Zone umfasst im Wesentlichen den nördlich und westlich des Gebäudes liegenden Grundstücksteil. Entsprechend ist der überwiegende Teil des Plangebiets als überbaubare Fläche oder als Fläche für offene Kfz- und Fahrradstellplätze nutzbar. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll die Bebauung in diesem Bereich konzentriert werden und die verbleibenden Grundstücksflächen sollen möglichst von hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen freigehalten werden, um eine zu massiv in Erscheinung tretende Bebauung der Stellplatzflächen zu vermeiden.

Innerhalb eines 5 m breiten Streifens parallel zur Freiburger Straße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen nicht zulässig. Abweichend davon ist im genannten 5 m Streifen die Errichtung einer Werbeanlage (z.B. Werbepylon) zulässig, da dies für die Außendarstellung eines Lebensmittelmarktes im Zufahrtbereich üblich ist.

3.5 Flächen für die Wasserwirtschaft

Im zeichnerischen Teil ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) dargestellt. Zur Einhaltung der Vorschriften aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden unter Ziffer 1.8 der Bebauungsvorschriften entsprechende Festsetzungen getroffen. Im Weiteren wird auf das Kap. 2.5 verwiesen.

3.6 Grünordnerische Maßnahmen

Unbeschichtete oder unbehandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer wurden ausgeschlossen, da diese durch Metallionen den Boden kontaminieren können.

Die Festsetzung zur Beleuchtung erfolgte aus Gründen des Insektenschutzes.

Zur Begrünung des Parkplatzes ist je angefangener 6 Stellplätze ein heimischer Laubbaum gemäß Artenempfehlung zu pflanzen. Bei der Berechnung der anzupflanzenden Bäume sind die Pflanzgebote gemäß Planzeichnung mitanzurechnen.

Dieser rechnerische Wert für die Parkplatzbegrünung ist auf die Gesamtstellplätze zu beziehen. Die Anordnung der Bäume kann auch in einer sinnvollen Gliederung (Pflanzstreifen) erfolgen.

3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Über den bestehenden Parkplatz des Lebensmittelmarktes ist das Flurstück Nr. 538/1, welches derzeit als Parkplatz genutzt wird, erschlossen. Um die Erschließung des Flurstücks zu gewährleisten ist ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht war bereits im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neumatten“ festgesetzt.

Auf dem Flurstück Nr. 492/9 befindet sich ein Gebäude, das der Nahwärmeversorgung dient. Dieses wird bisher von Süden (über eine Behelfsbrücke über der Elz) erschlossen. Die Brücke kann langfristig voraussichtlich nicht erhalten werden, so dass das Flurstück Nr. zukünftig 492/9 über das Plangebiet erschlossen werden muss. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan ein zusätzliches Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 492/9 festgesetzt.

Gemäß Ziffer 1.10 der Bebauungsvorschriften ist die Zugänglichkeit der im Plan als R1 und R2 gekennzeichneten Flächen zu gewährleisten. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte befinden sich im Bereich der vorhandenen Fahrgassen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

In Anlehnung an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neumatten“, unter Berücksichtigung der Umgebung sowie des bestehenden Gebäudes und möglichen zukünftigen Änderungen wurden im Plangebiet Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis max. 45°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis max. 15° sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 6° festgesetzt. Diese flachen Dachneigungen sind für große Hallen, wie sie großflächige Märkte darstellen, üblich und angemessen. Aus gestalterischen Gründen sind glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe als Dacheindeckung ausgeschlossen.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus grün- und ortsgestalterischen Gründen wird bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind. Ebenso wird aus ortsgestalterischen Gründen bestimmt, dass Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen sind.

4.3 Einfriedungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde festgesetzt, dass Einfriedungen zu den öffentlichen, bezogen auf die nächstgelegene Straßen- und Gehwegoberkante, eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten darf.

Aus gestalterischen Gründen wurde festgesetzt, dass Stacheldraht bei Einfriedungen als ortsuntypisches Material generell ausgeschlossen ist.

4.4 Werbeanlagen

Hinsichtlich der Werbeanlagen muss dem Betreiber des Marktes ausreichend Möglichkeit gegeben werden, um auf sich aufmerksam zu machen und sich zu bewerben. Auf der anderen Seite bildet der Standort den südlichen Ortseingang von Elzach, weshalb die Stadt daran interessiert ist, eine gestalterisch hochwertige Lösung zu erzielen. Demnach gilt es diesbezüglich einen Kompromiss zu finden, der beiden Bedürfnissen Rechnung trägt.

Im konkreten Vorhaben sind Werbeanlagen am Gebäude sowie ein Pylon vorgesehen. Am Gebäude sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 10,5 m² (bei Fassaden bis zu einer Fläche von 100 m²) zulässig. Bei größeren Fassaden darf die Größe der Werbeanlage 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Der Pylon soll sich im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Freiburger Straße befinden und soll dem aktuellen Konzept des Betreibers entsprechen. Die Höhe des Pylons darf 7,55 m nicht überschreiten.

Am konkreten Standort ist weiterhin zu beachten, dass die Verkehrssicherheit auf der Freiburger Straße (Bundesstraße) nicht gefährdet werden darf. Unter diesen Gesichtspunkten wurden die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

4.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Zur Entlastung des Mischwasserkanals ist das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Grundstücken zu verwerten. Die Ableitung von Niederschlagswasser der Fahr- und Parkflächen erfolgt dezentral durch Versickerung oder durch Einleitung in den Vorfluter.

5 UMWELTBELANGE

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht im vorliegenden Fall die Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (großflächiger Einzelhandelsmarkt mit einer Geschossfläche zwischen 1.200 und 5.000 m²). Hierzu wurde eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung erstellt (siehe Anlage). Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Trotz der Anwendung des 13a Verfahrens gemäß BauGB sind gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird derzeit bereits von einem Lebensmittelmarkt mit dazugehörigem Parkplatz genutzt. Dementsprechend ist die Fläche bereits heute nahezu vollständig versiegelt.

Planungsrecht besteht bereits da das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neumatten“ liegt. Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist die Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb des bestehenden Gebäudes durch Umwandlung von Lager- zu Verkaufsfläche. Aus diesen Gründen wird davon ausgegangen, dass die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter durch die Bebauungsplanänderung nicht negativ tangiert werden.

6 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

7 KOSTEN


Da an den bestehenden Straßen sowie an der bestehenden öffentlichen Kanalisation keine Veränderungen vorgenommen werden, entstehen keine zusätzlichen öffentlichen Kosten.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans, insgesamt Sondergebiet SO2 –
großflächiger Einzelhandel ca. 0,61 ha

Elzach, den 23. JULI 2019




Roland Tibi, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser