



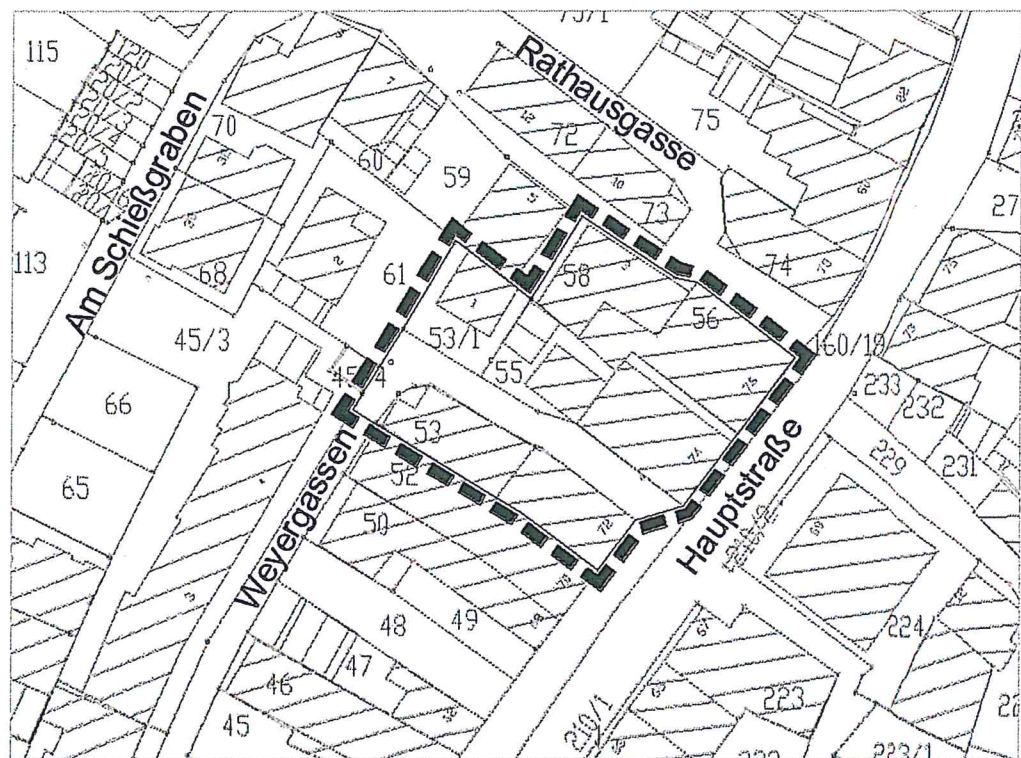
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hauptstraße – Spenglergasse 2020“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung mit Umweltbelangen

Stand: 25.01.2022

Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB



fsp.stadtplanung

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

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Flächennutzungsplan.....	4
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	5
1.6	Veränderungssperre	6
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
2.3	Bauweise	9
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	9
2.5	Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen.....	10
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
3.1	Dächer.....	11
3.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	11
3.3	Einfriedungen und Mauern.....	11
3.4	Außenantennen	12
3.5	Freileitungen.....	12
3.6	Werbeanlagen	12
4	UMWELTBETRAG	12
4.1	Grundlage.....	12
4.2	Bestandsanalyse	12
4.3	Standortalternativen.....	13
4.4	Bewertung der einzelnen Schutzgüter	13
4.5	Abwägung	13
5	VER- UND ENTSORGUNG	14
6	BODENORDNUNG	14
7	KOSTEN.....	14
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Hauptstraße-Spenglergasse“ von 1979 wurde am 11.05.1979 vom Landratsamt Emmendingen genehmigt. Ziel des Bebauungsplans war es, den damals bestehenden Um- und Neubauwünschen der Eigentümer gerecht zu werden und den Anschluss dieser Neubauten an das historische Stadtbild zu sichern, sowie die Erschließung zu klären. Die Um- und Neubauvorhaben in dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans sind weitestgehend umgesetzt. Das Plangebiet liegt in der Kernstadt von Elzach direkt gegenüber dem Rathaus.

Nun ist ein Eigentümer an die Gemeinde herangetreten mit dem Wunsch auf dem bereits bebauten Grundstück eine Nachverdichtung in zweiter Reihe zu realisieren, die über das heute zulässige Maß der baulichen Nutzung hinaus geht. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer Stärkung der Wohnfunktion in diesem zentralen Bereich der Kernstadt von Elzach, steht die Stadt diesem Wunsch positiv gegenüber. Darüber hinaus wurde nördlich des rechtskräftigen Bebauungsplans die Nutzung einer bestehende Gewerbehalle aufgegeben, so dass vom Eigentümer nun eine Nachnutzung für die vorhandenen Gewerbeflächen gesucht wird. Ein erster Bauantrag zur Nutzungsänderung der gewerblichen Einheit wurde eingereicht, deren Emissionen die Schutzwürdigkeit der umgebenden Wohnnutzung nicht unwesentlich beeinflusst hätte. Dementsprechend wurde von Seiten der Stadt Elzach beschlossen, diesen Bereich zu überplanen mit dem Ziel, die vorhandenen und künftigen Nutzungen mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zu ordnen und so zu entwickeln, dass zum einen keine Konflikte entstehen, zum anderen jedoch auch ein behutsame Nachverdichtung ermöglicht wird. Besondere Berücksichtigung bedarf dabei die zentrale Lage des Plangebiets im Kernbereich der Stadt, so dass auch der Erhalt und die Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Stadtzentrums, sowie die hohe Zentralität von Belang sind. Für das relativ kleine Plangebiet, das direkt an der Hauptstraße gegenüber dem Rathaus liegt, soll daher ein eigenständiger Bebauungsplan erstellt und die Art der Baulichen Nutzung gefunden werden, die sich am besten mit den städtebaulichen Zielen der Stadt vereinbaren lässt.

Um die Ziele und die geplante Entwicklung planungsrechtlich zu sichern, soll dementsprechend das bestehende Planungsrecht überarbeitet und erweitert werden. Da der Bebauungsplan „Hauptstraße-Spenglergasse“ aus dem Jahr 1979 stammt, entsprechen die Regelungen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Qualität und Quantität der Festsetzungen. Darüber hinaus ist es seit einer Änderung der LBO 1995 nicht mehr zulässig, örtliche Bauvorschriften als planungsrechtliche Festsetzungen zu erlassen, sie müssen nun getrennt als eigenständige Regelungen erkennbar sein (sog. Trennungsgebot). Die Stadt Elzach hat sich daher entschieden, für das Plangebiet keine Änderung und Erweiterung des alten Bebauungsplans in Form eines sog. Deckblattes durchzuführen, sondern einen eigenständigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Hauptstraße-Spenglergasse 2020“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Dieser soll einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hauptstraße-Spenglergasse“ überplanen und die nördlich daran angrenzenden Grundstücke in die Planung mit aufnehmen. Dementsprechend wurde im Gemeinderat der Stadt Elzach am 15.09.2020 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße-Spenglergasse 2020“ gefasst. Parallel zu diesem Aufstellungsbeschluss wurde auch eine Veränderungssperre erlassen, um die Ziele des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens zu sichern (siehe hierzu auch Kapitel 1.6).

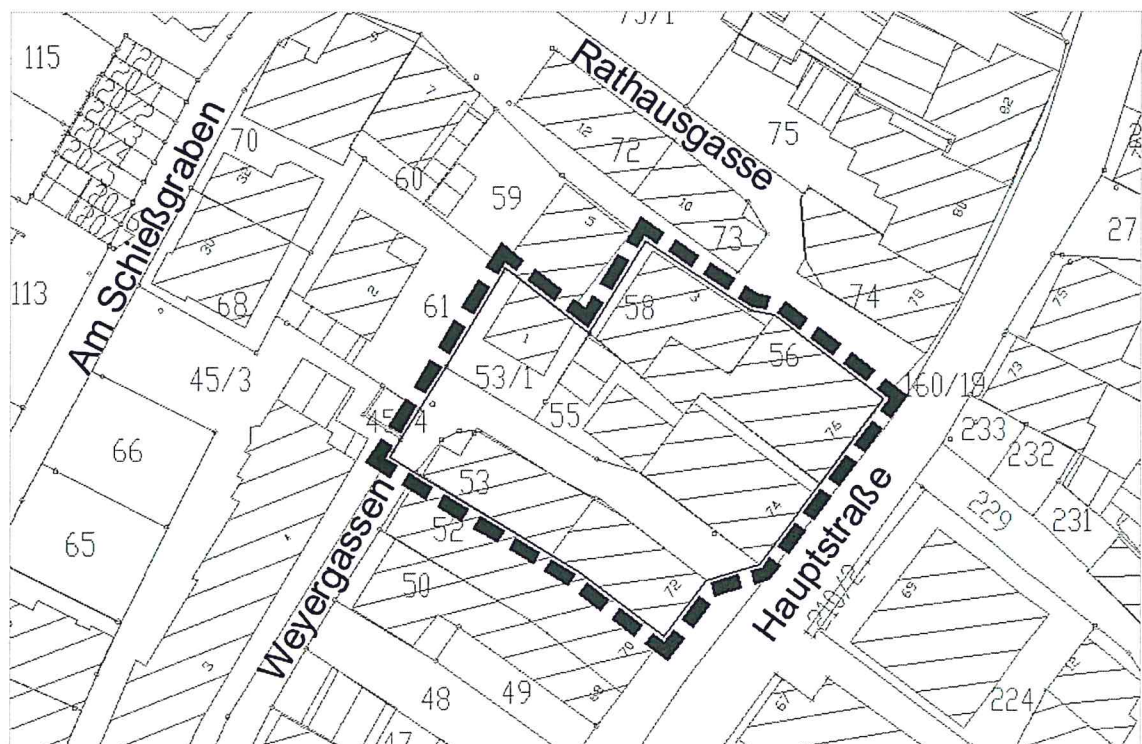
Grundlegende Ziele des Bebauungsplans sind die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Hauptstraße-Spenglergasse 2020“ werden dabei folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schaffung und Sicherung von dringend benötigtem Wohnraum im Kernstadtbereich
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine behutsame Nachverdichtung im bereits bebauten Innenbereich der Stadt Elzach
- Eindämmung des Flächenverbrauchs in der freien Landschaft durch angemessene Nutzung der Innenentwicklungspotenziale
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Stärkung der Innenstadt von Elzach hinsichtlich der gewerblichen Nutzung innerhalb der bestehenden Bebauung
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes
- Qualitätsvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Kern der Stadt Elzach, direkt angrenzend an die Hauptstraße sowie das Rathaus der Stadt. Es umfasst die Flurstücke Flst.Nr. 53, 53/1, 55, 56, 58 vollständig, sowie einen Teil des Straßengrundstücks Flst.Nr. 53 in zweckdienlicher Abgrenzung. Es hat eine Größe von 1.326 m², die heute vollständig durch bebaute Grundstücke sowie Straßenverkehrsflächen in Anspruch genommen werden.



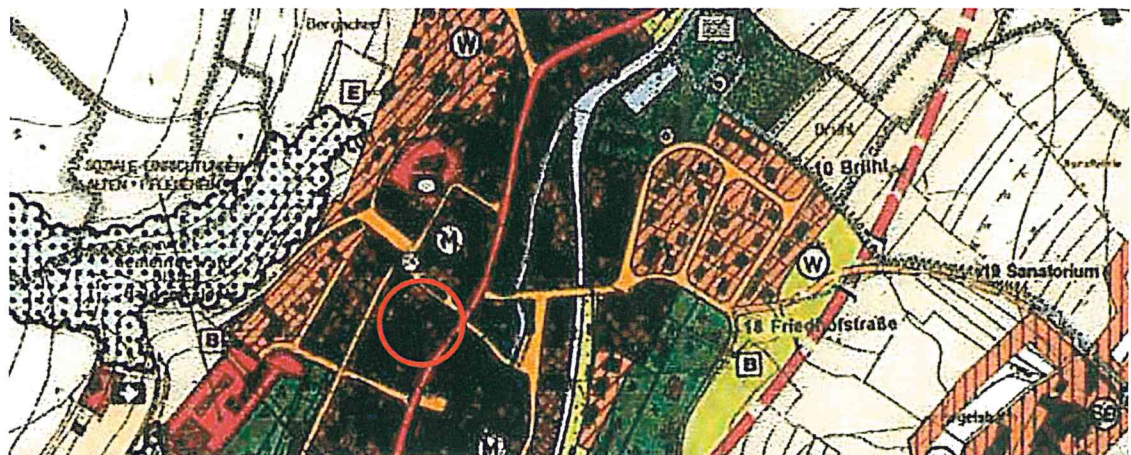
Kataster mit der Darstellung des Plangebiets (o.M., eigene Darstellung)

Im Norden begrenzt die Rathausgasse das Plangebiet, im Osten die Hauptstraße. Im Süden und Westen grenzt die Bebauung des Stadtkerns an. Das Plangebiet wird heute überwiegend als Wohngebiet in den Obergeschossen genutzt, im Erdgeschoss sind verschiedene gewerbliche Nutzungen oder Leerstände vorhanden.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach vom 21.01.2004 liegt derzeit in der Fassung der 12. Änderung (Feststellungsbeschluss vom 18.05.2021) vor. Er stellt die, durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße – Spenglergasse 2020“ betroffene Fläche als Mischbaufläche dar. Die vorliegende Bebauungsplanung sieht vor, das Plangebiet als besonderes Wohngebiet zu entwickeln.

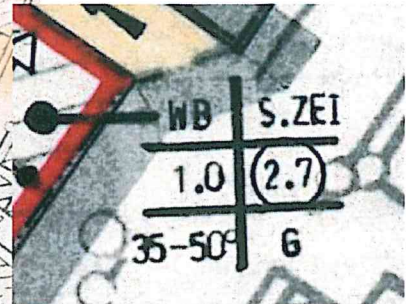
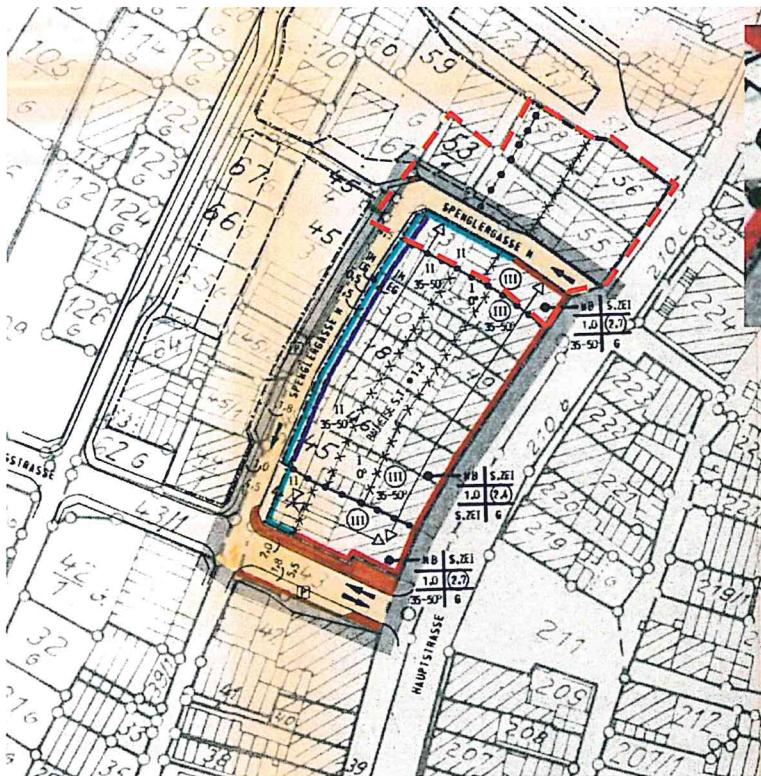
Das Entwicklungsgebot verlangt nicht die strikte Übernahme der im Flächennutzungsplan enthaltenen Planung in den Bebauungsplan. Vielmehr genügt es, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellte Grundkonzeption der Gemeinde im Bebauungsplan planerisch fortentwickelt wird. Insbesondere steht der Annahme der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nicht entgegen, dass der Bebauungsplan von Letzterem etwa bezüglich der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung oder von dessen räumlichen Grenzen geringfügig abweicht. Ausgehend davon ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan setzt zwar ein besonderes Wohngebiet statt eines Mischgebietes fest. Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wird durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes jedoch nicht in Frage gestellt. Dies gilt insbesondere auch mit Blick auf den tatsächlichen Gebietscharakter im Plangebiet, der keinem Mischgebiet mit seiner gleichwertigen und gleichgewichtigen Durchmischung von Wohnen und Gewerbe entspricht. Vielmehr erfüllt das Gebiet die Merkmale eines besonderen Wohngebietes.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach (ohne Maßstab) mit Darstellung des Plangebiets (rot umrandet)

1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Das Plangebiet überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans „Hauptstraße – Spenglergasse“ vom 11.05.1979 und erweitert diesen nach Norden. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein besonderes Wohngebiet fest, in dem eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen in einer stark verdichteten Bebauung entlang den Verkehrsflächen realisiert werden konnte.



Nutzungsschablone des rechtskräftigen Bebauungsplans für den überlagerten Bereich (o.M.)

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hauptstraße - Spenglergasse“ mit Darstellung des Geltungsbereichs des nun vorliegenden Bebauungsplans (rot umrandet) (ohne Maßstab)

Durch die nun vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße – Spenglergasse 2020“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Teilbereich überlagert. Die verbleibenden Darstellungen und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben unberührt.

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, ein Innenentwicklungspotenzial zu nutzen und eine schonende Nachverdichtung des Bestandes im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich zu ermöglichen.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 1.326 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“ (Nr. 7914341), sowie das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mittlerer Schwarzwald“ (Nr. 7915441) sind etwa 2,1 km entfernt und durch die Bebauung, umfangreiche landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wald- und Wiesenflächen vom Plangebiet getrennt.

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 Nutzungen im Rahmen eines besonderen Wohngebietes zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten. Auch werden keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Auch findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. In Kapitel 4 werden die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt, sowie eine artenschutzrechtliche Bewertung vorgenommen.

Verfahrensablauf

- | | |
|--|--|
| 15.09.2020 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hauptstraße – Spenglergasse 2020“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB |
| 12.10.2021 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Hauptstraße – Spenglergasse 2020“ und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB |
| 08.11.2021
bis 10.12.2021 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben
vom 25.10.2021
mit Frist bis
10.12.2021 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB |
| 25.01.2022 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Hauptstraße – Spenglergasse 2020“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung. |

1.6 Veränderungssperre

Nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre erlassen, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist. Nach § 16 (1) BauGB wird die Veränderungssperre von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Zur Sicherung der planerischen Ziele, die durch den Bebauungsplan „Hauptstraße – Spenglergasse 2020“ gesichert werden sollen, wurde der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Aufgrund der oben dargelegten Gründe soll zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen in der Zeit der Planungsphase durch den Beschluss einer Veränderungssperre sichergestellt werden, dass

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (das sind Änderungen, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Parallel zum Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße – Spenglergasse 2020“ wurde dementsprechend eine Veränderungssperre erlassen, um die Ziele des Bebauungsplans zu sichern, die bis zum 15.09.2022 gilt.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den nun vorliegenden Bebauungsplan „Hauptstraße – Spenglergasse 2020“ soll hauptsächlich die zulässige Art der baulichen Nutzung präzisiert werden. Das Plangebiet ist heute planungsrechtlich unterschiedlich zu bewerten. Der südliche Teil wird durch den Bebauungsplan „Hauptstraße – Spenglergasse“ bereits planungsrechtlich als besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Es werden im rechtskräftigen Bebauungsplan darüber hinaus verschiedene Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemacht, sowie verschiedene gestalterische Bauvorschriften erlassen. Der nördliche Teilbereich ist heute ein sogenannter unbeplanter Innenbereich und ist dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Faktisch dominiert im gesamten Plangebiet heute die Wohnnutzung, es sind in den Erdgeschossen jedoch auch verschiedene andere Nutzungen vorhanden, die das Wohnen ergänzen und zusammen mit der baulichen Struktur den besonderen Charakter des Plangebiets ausmachen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans soll dementsprechend nun ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt werden.

Besondere Wohngebiete nach § 4a (1) BauNVO sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung oder sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Sie dienen daher vorwiegend dem Wohnen. Zudem dienen sie auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Nach § 4a (2) BauNVO sind Wohngebäude (Nr. 1), Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (die anders als bei § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht nur der Versorgung des Gebiets dienen dürfen), Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2), sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 3), Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 4), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5) zulässig. Ausnahmsweise können nach § 4 (3) BauNVO im besonderen Wohngebiet Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen zugelassen werden.

Die besondere Eigenart des Gebietes nach § 4a (1) BauNVO liegt dann vor, wenn die vorhandenen, tatsächlichen Verhältnisse eine anderweitige Festsetzung des Gebiets, etwa als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet oder urbanes Gebiet nicht erlauben. Maßgeblich für die Beurteilung ist die tatsächlich vorhandene städtebauliche Situation, die auch ungenehmigte Nutzungen einschließt, solange die zuständige Behörde den Zustand duldet.

Die besondere Eigenart des nun vorliegenden Plangebiets besteht vorliegend darin, dass die vorhandene Bebauung zwar vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist, darüber hinaus aber andere Nutzungen im Gebiet vorhanden sind und den Charakter des Plangebiets prägen. So sind in den Erdgeschossen andere Nutzungen integriert, wie Büros (Flst.Nr. 53), Gewerbe (Flst.Nr. 53) mit Büroräumen, Lager und eigentlichem Betrieb sowie weiteren, heute leerstehenden Flächen, die einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen (Flst.Nr. 58). Das Plangebiet ist insgesamt geprägt durch die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, sowie die Wohnnutzung in den oberen Geschossen.

Insgesamt entspricht das Gebiet damit infolge der nicht nur ausnahmsweise auftretenden gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen nicht mehr dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO, zugleich aber auch nicht dem Charakter eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO, vor allem aufgrund der vorhandenen, dominanten Wohnnutzung in den Obergeschossen. Darüber hinaus wäre ein Mischgebiet auch nicht das Planungsziel der Gemeinde, da die gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen gewollt ist, eine Entwicklung hin zu einem Mischgebiet, mit einer gleichwertigen Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe jedoch nicht das Ziel ist. Auch ein allgemeines Wohngebiet ist langfristig nicht das Ziel der Planung, da die vorhandenen anderen Nutzungen auch langfristig erhalten und in einem angemessenen Rahmen weiterentwickelt werden sollen. Als dritte Möglichkeit bestünde die Festsetzung als urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO. Dies kann und soll jedoch nicht festgesetzt werden, da ein urbanes Gebiet eine deutlich höhere Nutzungsmischung voraussetzt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, sowie der vorhandenen Bebauung erscheint es schwierig, die für ein urbanes Gebiet notwendige Nutzungsmischung zu realisieren.

Dementsprechend ist die Wahl eines besonderen Wohngebiets gemäß § 4a BauNVO gerechtfertigt und folgerichtig, da die Ziele der Gemeinde die Erhaltung und die Weiterentwicklung der Wohnnutzung, sowie die Erhaltung der örtlichen Besonderheiten sind. Darüber hinaus ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan der südliche Teil des Plangebiets heute bereits als besonderes Wohngebiet dargestellt, so dass die ursprünglich geplante Entwicklung weitergeführt wird. Bestimmte Nutzungen sollen jedoch ausgeschlossen werden. So werden zum einen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, diese sind in einem besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig, solange in einem Bebauungsplan nichts anderes bestimmt wird und soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Da Vergnügungsstätten sich in der Regel jedoch negativ auf die Wohnumgebung auswirken, v.a. durch Konflikte hinsichtlich der Lärm- und Verkehrsbelastung sowie des so genannten Trading-down-Effekts, sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig sein. Auch Tankstellen sollen im Plangebiet gänzlich ausgeschlossen werden, da diese ebenfalls zu Konflikten hinsichtlich der Verkehrsbelastung, sowie der Lärm- und Geruchsbelastung in der Umgebung führen. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen soll dementsprechend vorgenommen werden, um negative Entwicklungen im Plangebiet zu vermeiden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung wurden im Bebauungsplan die Werte der Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die zulässige überbaubare Grundfläche wird auf 1,0 festgesetzt. Dies entspricht der heutigen Situation, da das Plangebiet vollständig in Anspruch genommen und bereits bebaut ist. Auch im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das besondere Wohngebiet bereits eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die zulässige maximale Geschossflächenzahl wird auf 2,7 festgesetzt. Auch hier wird die Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für die neu in die Planung aufgenommenen Flächen übernommen. Beide Werte überschreiten die in der Baunutzungsverordnung definierten Höchstwerte für ein besonderes Wohngebiet. Aufgrund der zentralen Lage, sowie der bereits bestehenden Bebauung, sollen die Werte jedoch so gewählt werden, dass der Bestand abgebildet wird. Gerade auf Grund der historisch gewachsenen Struktur des Ortskerns von Elzach soll diese Dichte beibehalten werden. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls für das Plangebiet definiert: Im Bereich entlang der Hauptstraße werden zwingend 3 Vollgeschosse festgesetzt. So wird sichergestellt, dass entlang der Hauptstraße eine sich in das Stadtbild einpassende Bebauung bestehen bleibt, auch für den Fall, dass die Bebauung mal ersetzt werden sollte. Gerade diese zentralen Bereiche der Kernstadt sind geprägt durch die dichte Bebauung ent-

lang der Straße und als Gegenstück zum Rathaus stellt das Plangebiet eine wichtige Raumkante dar. In den hinteren Bereichen wird eine Bebauung von bis zu 3 Vollgeschossen zugelassen. Heute sind südlich der Verkehrsfläche bereits 2 Vollgeschosse möglich, hier soll im Sinne einer mäßigen Nachverdichtung auch ein Vollgeschoss zusätzlich möglich werden. Aufgrund der geringen Straßenbreiten wird jedoch an manchen Stellen aufgrund der notwendigen Abstandsflächen eine so hohe Bebauung nicht möglich sein, so dass individuell im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die neue Bebauung abgestimmt werden muss. Insgesamt wurde das Maß der baulichen Nutzung so gewählt, dass einerseits die bestehende Bebauung gesichert wird, dass die ortsbildprägende Bebauung erhalten bleibt und dass vor allem in den rückwärtigen Bereichen eine behutsame Nachverdichtung möglich ist.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet zu definieren, wird eine Festsetzung aufgenommen, in der die maximal zulässige Traufhöhe beschrieben wird. Auch hier wird unterschieden in den Bereich entlang der Hauptstraße und die hinterliegende Bebauung. Entlang der Hauptstraße, im Teilbereich in dem zwingend drei Vollgeschosse zu realisieren sind, wird die maximal zulässige Traufhöhe von 9,5 m festgesetzt. Diese Höhe orientiert sich an der bestehenden, sowie der neueren Bebauung entlang der Hauptstraße. Im hinteren Bereich wird die zulässige Traufhöhe auf 8,5 m festgesetzt. Damit wird in beiden Fällen die Zulässigkeit gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung erhöht, (8,5 m und 6,0 m waren bisher zulässig), so dass eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht wird.

2.4 Bauweise

Für das Plangebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, so dass eine Bebauung auf der Grundstücksgrenze gesichert ist. Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich von Elzach, es ist bereits entsprechend bebaut, so dass durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise der Bestand abbildet wird und auch bei Änderungen der vorhandene Stadtstruktur erhalten bleibt.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch die Darstellung der Baugrenzen und Baulinien definiert. Das so entstehende Baufenster umfasst fast die gesamte Fläche der besonderen Wohngebiete, lediglich im nördlichen Kurvenbereich der Weyergasse sind kleine Teile nicht überbaubar. Die bestehende Bebauung springt im Norden bereits zurück, so dass diese Aufweitung des Straßenraums auch beibehalten werden soll. Hier sind Stellplätze, sowie eine Abfahrt in eine tiefergelegene Garage angeordnet. Darüber hinaus wird für das Wohngebiet südlich der Verkehrsfläche im Kurvenbereich eine zweite Baugrenze dargestellt, diese definiert den Unterschied zwischen einer Bebauung im Erdgeschoss (Bereich 2), sowie einer Bebauung in den Obergeschossen (Bereich 1). Dieser Rücksprung im Erdgeschoss ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und soll den sehr schmalen Straßenraum erweitern und vor allem im Bereich der Kurve die örtlichen Gegebenheiten verbessern.

Entlang der Hauptstraße werden Baulinien festgesetzt. Hier waren im rechtskräftigen Bebauungsplan südlich der Weyergassen bereits Baulinien definiert, da die Bebauung entlang der Hauptstraße den Ortskern von Elzach prägt, so dass der Straßenraum entsprechend der bereits bestehenden Fluchten weiterhin bebaut sein soll. Um im Kreuzungsbereich zwischen der Hauptstraße und der Weyergasse eine angemessene Bebauung zwingend zu erhalten, bzw. bei einem Neubau auch hier die bestehende Raumsituation wieder zu ermöglichen, wurden in diesem Bereich auch in die Weyergassen hinein Baulinien festgesetzt, so dass hier auf die Grenze gebaut werden muss. Dies hat darüber hinaus Auswirkungen auf die Notwendigkeit von Abstandsflächen, so dass die bestehenden Strukturen erhalten werden müssen.



Blick von Süden in die Weyergasse – rechts die zurückversetzten Erdgeschosse, sowie der Kurvenbereich im Geltungsbereich (eigenes Foto, Stand August 2021)

2.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet beinhaltet einen Teil der Verkehrsfläche der Weyergassen. Zur Erhaltung der öffentlichen Verkehrsfläche soll sichergestellt werden, dass auf dem Privatgrundstück notwendige bauliche Anlagen für die Verkehrsflächen errichtet werden können. So wird die Festsetzung aufgenommen, dass bestimmte bauliche Anlagen auf dem Privatgrundstück zulässig und dementsprechend auch zu dulden sind. Beispiele hierfür sind der Hinterbeton der Verkehrsflächen, sowie die Anlagen zur Straßenbeleuchtung.

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung vermindert den Versiegelungsgrad im Plangebiet.

Ebenfalls um die Versiegelung und die daraus entstehenden Beeinträchtigungen für die Natur und Landschaft zu minimieren, wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° zu begrünen sind. Dies gilt für Haupt- und Nebengebäude gleichermaßen, so dass bei einer Bebauung entsprechend der Eingriff minimiert werden kann. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung ist dabei explizit zulässig.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. wird im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. LED-Leuchten).

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dächer

Dachformen, Dachneigungen und die Festsetzungen zu Dacheindeckungsmaterialien sind so gewählt, dass sich die Bebauung städtebaulich in den Standort gut einfügt und keine untypischen Materialien verwendet werden. Dementsprechend sind unterschiedliche Festsetzungen getroffen, je nach gewählter Dachform. So sind in dem Bereich entlang der Hauptstraße nur Sattel- und Walmdächer zulässig, so dass das charakteristische Ortsbild erhalten bleibt. In den hinteren Bereichen sind zusätzlich auch noch Flachdächer zulässig, jedoch nur auf Gebäuden mit bis zu 2 Vollgeschossen. So kann sichergestellt werden, dass bei niedrigeren Gebäuden, wie beispielsweise der bestehenden Lagerhalle im Norden, auch zweckmäßigere Flachdächer zulässig sind, dass diese dann aber begrünt werden, so dass zumindest in kleinen Teilflächen die Vollversiegelung des Plangebiets abgemildert werden kann, so dass für das Mikroklima und die Ökologie positive Effekte entstehen. Eine Nutzung der Flachdächer als Dachterrasse ist ebenfalls möglich.

Auch die zulässigen Dachaufbauten werden beschrieben, da diese das Ortsbild ebenfalls maßgeblich prägen. So wurden verschiedene Festsetzungen zur Größe bzw. zu den Abständen der Dachaufbauten aufgenommen. Ein übermäßiger Eingriff in die Dachlandschaft soll vermieden werden. Insgesamt soll durch diese Festsetzungen ein harmonisches Erscheinungsbild der Bebauung gesichert werden. Um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern, wurde festgesetzt, dass Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, bei allen Dachneigungen zulässig sind. Um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, sind diese jedoch aus blendfreiem Material herzustellen und so anzuordnen, dass sie bei Dachneigungen von mehr als 5° nicht aufgeständert sind, so dass sie nicht zu massiv in Erscheinung treten und damit das Ortsbild beeinträchtigen.

Auch für die Dacheindeckung wurden entsprechende Bauvorschriften erlassen. Diese sollen ebenfalls ein harmonisches Ortsbild gewährleisten. So sind nur ortstypische Dacheindeckungen und Farben zulässig. Spezielle Materialien, wie Dachpappe, Wellfaserzement oder glänzende Materialien wurden darüber hinaus als ortsuntypische Materialien explizit ausgeschlossen.

3.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Stein- und Schottergärten sind dabei schon durch § 21a NatSchG nicht zulässig. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege sich störend auf das Ortsbild auswirken. Zum Schutz des Ortsbildes und zur Vermeidung von Konflikten mit der Nachbarschaft sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft abzuschirmen, gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen und zu begrünen.

3.3 Einfriedungen und Mauern

Aus gestalterischen Gründen und um eine ausreichende Anfahrtsicht auf die Straße zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen. Aus gestalterischen

Gründen ist Stacheldraht nicht zulässig; Maschendraht und Drahtzäune sind hingegen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Um die Sicherheit des Verkehrs im öffentlichen Raum zu gewährleisten, wird bei Einfriedungen, Hecken und Hinterpflanzungen ein Abstand von mindestens 50 cm zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Vor allem aufgrund der ohnehin schon beengten Straßenräume soll eine weitere Einengung der Verkehrsfläche vermieden werden.

3.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Gemeinschaftsantennen zulässig, wobei die Antennen die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

3.5 Freileitungen

Unattraktive und nicht mehr zeitgemäße oberirdische Leitungsführungen sollen verhindert werden. Diese sollen wie ortsüblich unterirdisch verlegt werden.

3.6 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den möglichen Werbeanlagen sind sehr präzise, vor allem aufgrund der zentralen Lage im Ortskern. Es soll kein Werbewildwuchs möglich sein, der negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat, auf der anderen Seite sollen die ansässigen Nutzungen jedoch auch auf sich aufmerksam machen dürfen. Die Beleuchtung ist ebenfalls eingeschränkt, vor allem aufgrund der dichten Bebauung im Umfeld sowie der zentralen Lage im Ortskern. Es soll vermieden werden, dass die Nutzungen sich gegenseitig beeinträchtigen. Freistehende Werbeanlagen sind generell ausgeschlossen, sowohl Pylone als auch Fahnen, da die Bebauung im Plangebiet überwiegend bereits vorhanden und der Straßenraum schon sehr eng ist. Freistehende Anlagen würden den öffentlichen Raum noch weiter einengen, so dass diese generell ausgeschlossen sind.

4 UMWELTBEITRAG

4.1 Grundlage

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13 a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

4.2 Bestandsanalyse

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb der Stadt Elzach und umfasst eine Fläche von etwa 1.326 m². Die Fläche ist heute vollständig in Anspruch genommen, zum einen durch die Verkehrsfläche, zum anderen durch die dichte Bebauung des Ortskerns. Umgeben ist das Plangebiet ebenfalls von Verkehrsflächen im Osten und Norden, sowie der angrenzenden Bebauung. Der südliche Teil des Plangebiets wird durch einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 planungsrecht-

lich überplant. Dieser definiert neben der Straßenverkehrsfläche für den gesamten überlagerten Bereich des nun vorliegenden Bebauungsplans ein besonderes Wohngebiet mit einer maximalen Überbaubarkeit (definiert durch die zulässige Grundflächenzahl) von 1,0, sowie einer zulässigen Geschossflächenzahl von 2,7. Als grünordnerische Festsetzungen gab es nur die Vorgabe, dass nicht überbaute Flächen entsprechend als Hof- oder Gartenflächen anzulegen sind. Weitere Vorgaben zu notwendigen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern gab es nicht.

4.3 Standortalternativen

Eine Standortalternative zu den nun vorliegenden Planungen gibt es nicht, da das Planungsziel die Sicherung einer verträglichen Nutzung sowie die behutsame Nachverdichtung in der Kernstadt von Elzach ist. Primär soll die zulässige Art der baulichen Nutzung definiert werden, so dass innerhalb des Plangebiets langfristig die Entwicklung gesichert wird. Nutzungskonflikte sollen vermieden werden.

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung ergäben sich hinsichtlich der zu betrachtenden Schutzgüter nur wenige Veränderungen gegenüber der vorliegenden Planung. Lediglich das Schutzgut Mensch wäre bei einem Verzicht anders zu bewerten, da die geplante Umnutzung der Gewerbeimmobilie dann gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans bzw. gemäß der heutigen umgebenden Situation zu bewerten wäre, so dass gegebenenfalls andere, emissionsstärkere Nutzungen zugelassen werden könnten.

4.4 Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Das Plangebiet ist heute vollständig in Anspruch genommen und bebaut, so dass hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen davon ausgegangen werden muss, dass aufgrund der Vollversiegelung die Schutzgüter bereits stark beeinträchtigt sind. Das Schutzgut Klima und Luft wird im Plangebiet ebenfalls durch die bereits bestehende Bebauung sowie die Lage im historischen Ortskern der Stadt Elzach bestimmt. Die dichte Bebauung, innerhalb des Plangebiets sowie der direkten Umgebung ermöglicht eine Verschattung der Straßenräume, so dass sich nur geringfügig Hitzeinseln im Straßenraum bilden. Das Fehlen von Grünflächen oder einer Bepflanzung vermindert jedoch die Kaltluftbildung im Plangebiet direkt. Auch wird durch die Enge der Straßenräume eine Belüftung erschwert, da lokale Windsysteme innerhalb der Straßenräume kaum von Bedeutung sind. Das Windsystem in Elzach insgesamt wird stark beeinflusst durch die Tallage, so dass Winde aus nordöstlichen Richtungen dominieren. Dieses Windsystem ist in der Richtung sehr konstant und mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 3,5 m/s kräftig. Auch das Orts- und Landschaftsbild des Plangebiets wird durch die Lage innerhalb der historischen Stadt von Elzach dominiert. Die engen Straßen, die dichte Bebauung sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmen im Wesentlichen das Ortsbild. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind verschiedene Aspekte zu berücksichtigen: Zum einen ist das Plangebiet für die Erholung relevant, da es zur Kernstadt von Elzach gehört und damit im Rahmen des Tourismus von Bedeutung ist. Zum anderen ist das Plangebiet als Wohnort von Bedeutung. Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.5 Abwägung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße-Spenglergasse 2020“ wird die planungsrechtliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert, so dass zum einen die zulässige Art der Nutzung angepasst wird, zum anderen das zulässige Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Höhe. Insgesamt kommt es zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme, da das Plangebiet heute bereits in Anspruch genommen und vollständig bebaut ist. Auch kommt es durch die behutsame Nachverdichtung nicht zu einer Verschlechterung der Situation, da weiter-

hin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen und die Konflikte innerhalb der Nutzungen minimiert werden.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen bereits vollständig erschlossen, auch die Ver- und Entsorgung ist bereits realisiert, wird das Plangebiet doch bereits lange genutzt. Im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung für die ergänzende Bebauung sowie die Nutzungsänderungen wird mit den Leitungsträgern abgestimmt, ob die vorhandenen Leitungen angepasst oder erneuert werden müssen.

6 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Stadt Elzach übernommen. Da das Plangebiet jedoch bereits voll erschlossen ist, entstehen keine Erschließungskosten.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Besonderes Wohngebiet	ca.	1.114 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	212 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	1.326 m²

Elzach, den 08.02.2022



Roland Tibi
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Elzach übereinstimmen.

Elzach, den 08.02.2022



Roland Tibi
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 10.02.2022.

Elzach, den 10.02.2022



Roland Tibi
Bürgermeister

