

Begründung

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neumatten“

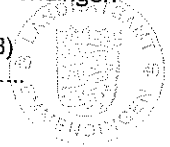
in der Stadt Elzach

Stand: 24.11.2009

Genehmigt mit Verfügung des
Landratsamtes Emmendingen
vom 03.12.09

(§ 10 Abs. 2 BauGB)

Pfaff-Horn



A ZIEL, ZWECK, AUSWIRKUNGEN

1. Ziele und Begründung der Planung

Für das „Gewerbegebiet Neumatten“ wird zur Bereitstellung und Erhaltung von Gewerbeflächen sowie zur Sicherstellung der Nahversorgung ein Bebauungsplan aufgestellt.

1.1 Geltungsbereich

Das geplante „Gewerbegebiet Neumatten“ liegt am südwestlichen Ortseingang der Stadt Elzach, unmittelbar südlich der dort befindlichen Freiburger Straße (B 294). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bereits heute verschiedene Gewerbebetriebe. Diese im Innenbereich liegenden Bauvorhaben wurden nach § 34 BauGB genehmigt. An der gegenüberliegenden Straßenseite der Freiburger Straße befindet sich Wohnbebauung (Baugebiet Zollstockäcker). Das Neubaugebiet „Stadtwäldele“ entsteht nordwestlich davon.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neumatten“ umfasst die Flurstücke Nr. 538/1, 492/9, 492/1, 491, 491/4, 492/6, 491/1, 491/3 und Teile von Flurstück-Nr. 490.

Bis auf die Flurstücke Nr. 538/1, 491/1 und 491/3 (alle Brach-/Grünflächen) sowie Flurstück Nr. 492/6 (Wohngebäude) werden bereits heute alle Flurstücke gewerblich genutzt.

Das „Gewerbegebiet Neumatten“ wird in nördlicher Richtung durch die Freiburger Straße (B 294) und in südlicher sowie in westlicher Richtung durch die Elz begrenzt. Im Osten ragt der Geltungsbereich um bis zu ca. 28 m in den Vorhaben- und Erschließungsplan „Klösterlewisien II“. Nach Satzungsbeschluss wird dieser Teilbereich des VEP „Klösterlewisien II“ durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neumatten“ überlagert. Eine Änderung des VEP ist daher nicht notwendig, ein Deckblatt wird erstellt. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Einzelnen den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Die Stadt Elzach möchte zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im vorgenannten Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufstellen. Insbesondere ist es das Ziel der Stadt Elzach, im Gewerbegebiet Neumatten eine Durchmischung mit verschiedenen Gewerbebetrieben zu erhalten und eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich zu

vermeiden. Die zulässigen Einzelhandelsbetriebe wiederum sollen sich in Ihrem Warenangebot klar unterscheiden.

Deshalb wird in dieser für die Wohnbevölkerung gut erreichbaren Lage ein Lebensmittelvollsortimenter mit Frischemarkt und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sondergebiet zugelassen. Die Erreichbarkeit vom Stadtzentrum ist per Kfz und Fahrrad, durch den direkten Anschluss an die Freiburger Straße, sowie mittels ÖPNV (Bushaltestelle), durch die direkt an der Zufahrt befindliche Bushaltestelle, sehr gut. Fußläufig kann der Supermarkt aus westlicher Richtung vom unmittelbar gegenüber liegenden Wohngebiet Zollstockäcker, dem in der Nähe entstehenden Neubaugebiet „Stadtwäldele“ und den dort anschließenden Wohngebieten der Gemeinde Biederbach gut erreicht werden. Gleiches gilt für die Wohnbereiche östlich der Elztalbahn. Eine durchgängige Fußwegverbindung vom Stadtzentrum entlang der Freiburger Straße befindet sich derzeit in Planung durch die Stadt Elzach.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neumatten“ in der vorliegenden Fassung (mit Sonstigem Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel) waren verschiedene alternative Standorte hinsichtlich ihrer Eignung zur Erhaltung und Sicherstellung der Nahversorgung von Elzach untersucht worden. Der bisherige Standort des einzigen Lebensmittelvollsortimenters mit Frischemarkt in Elzach an der Hauptstraße ist aufgrund seiner geringen Flächen und seiner beengten baulichen Lage aus wirtschaftlichen und verkehrlichen Gründen dauerhaft für solch einen Markt nicht geeignet. Andere Flächen im Stadtzentrum weisen vergleichbare Probleme auf. Es sind in der engen Tallage und der dichten geschlossenen Bebauung Elzachs alle verfügbaren alternativen Standorte geprüft und wieder verworfen worden, weil sie für einen Lebensmittelmarkt in der erforderlichen Größe und mit einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen nicht genügend Fläche bereitstellen konnten oder ihre Lage im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung und Erreichbarkeit zu viele Nachteile aufgewiesen haben. Dabei waren auch die Veränderungen durch den Neubau der Ortsumfahrung B 294 Elzach bedacht worden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass derzeit kein Alternativstandort in der Lage ist einen entsprechenden Lebensmittelmarkt aufzunehmen. Daher kann nur der gewählte Standort innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neumatten“ die Nahversorgung Elzachs dauerhaft sicherstellen. Deshalb wurde diese planerische Lösung weiter verfolgt.

Um einen Lebensmittelsupermarkt für die Nahversorgung mit überwiegendem Warenangebot für den täglichen Bedarf zu ermöglichen und andererseits das Angebot von zentrenrelevanten Waren zu begrenzen, hat die Stadt Elzach die zulässigen Kern- und Randsortimente in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen klar und eindeutig definiert.

Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente wurde stark begrenzt, um die Einzelhandelsgeschäfte im Stadtzentrum zu stärken und mit dem neuen Lebensmittel-Vollsortimenter keine Konkurrenzsituation hierzu zu schaffen. Dabei wurden die Warensortimente im Einzelnen auf mögliche Angebote im Stadtzentrum hin vom Gemeinderat geprüft und danach als zulässig oder unzulässig eingestuft. Darüber hinaus wurde zur Frage der Zentrenrelevanz die Anlage des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg herangezogen. Zur eindeutigen Definition der Warensortimente bei der Benennung der Sortimente wurden die Nummern und Bezeichnungen der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) benutzt.

1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach vom 19.05.2004 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neumatten“ vollständig als Gewerbefläche GE ausgewiesen. Daher muss der Flächennutzungsplan für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes punktuell geändert werden. Dies erfolgt im Parallelverfahren.

Der Aufstellungsbeschluss durch den Gemeindeverwaltungsverband hierfür wurde am 06.10.2008 gefasst und am 23.10.08 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand in der Zeit vom 28.05. – 30.06.2009 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurde vom 23.10.09 bis 27.11.09 durchgeführt.

1.4 Rechtsgrundlagen und Verfahrensschritte

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004

Am 14.08.2007 hat der Gemeinderat der Stadt Elzach die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neumatten“ beschlossen. Am 06.11.2007 hat der Gemeinderat dann einen Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre für diesen Geltungsbereich gefasst. Im November 2008 wurde diese verlängert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 18.06 bis 02.07.2008 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB endete am 28.07.2008. Die erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 28.05.09 bis zum 30.06.09 statt. Aufgrund von raumordnerischen Bedenken zum großflächigen Einzelhandel wurde die erneute Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 29.07. – 14.08.09 erforderlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 22.10.09 bis 23.11.09 durchgeführt.

2. Städtebauliche Konzeption

2.1 Bauliche Nutzung

Es ist die gewerbliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Die meisten Grundstücke werden bereits heute gewerblich genutzt. So befinden sich im Plangebiet bereits ein Lebensmittel-Discounter, eine Autolackierwerkstätte sowie ein Sägewerk mit Holzhandel.

Das Teilgebiet Sonderfläche großflächiger Einzelhandel entsteht als Folgenutzung der bereits heute gewerblich genutzten Fläche des Sägewerkes mit Holzhandel. Aufgrund der bestehenden Betriebe sind zusätzliche neue gewerbliche Nutzungen nur am südwestlichen und am nordöstlichen Rand des „Gewerbegebietes Neumatten“ möglich.

Da die gewerblichen Gebäude je nach Nutzung einen sehr unterschiedlichen Flächenbedarf erfordern, wird das Maß der baulichen Nutzung in allen Teilgebieten sehr flexibel gelassen.

Es sind Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe (Oberkante) von 14 m über tiefstem Punkt der vorgelagerten Straße, bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,6, zulässig. Dabei sind Flach-, Pult-, Segment- und Satteldächer mit 0-45° Dachneigung möglich.

Um im Bedarfsfall einen direkten Anbau zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebäudes auf Flurstück-Nr. 490 realisieren zu können, ist das Überbauen der dort zwischen Flurstück-Nr. 491/1 und 490 befindlichen Baugrenze möglich, sofern dort ein einziger zusammenhängender Baukörper entsteht und dieser in einem Zuge errichtet wird. Es gilt dann eine abweichende Baugrenze, welche mit der Grenze des Geltungsbereiches und der Gebäudekante des bestehenden Gebäudes identisch ist. Für alle anderen Bauvorhaben gilt dort die im zeichnerischen Teil festgelegte und vermasste Baugrenze.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Alle vorhandenen Gewerbebetriebe verfügen heute über direkte oder indirekte (Überfahrtsrecht) Grundstückszufahrten von und zur Freiburger Straße (B 294). So bestehen auch heute zwei Zufahrten der beiden Grundstücke des geplanten Sondergebietes großflächiger Einzelhandel zur Freiburger Straße.

Die B 294 befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Neumatten“ im Verknüpfungsbereich. Anschlüsse an die Bundesstraße sind daher hier grundsätzlich möglich.

In einem Abstimmungsgespräch mit dem Vertreter des Straßenbaulastträgers (Landratsamt Emmendingen für das Regierungspräsidium Freiburg, Straßenbauverwaltung, Herr Riemer) am 27.09.07 zur verkehrlichen Anbindung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes wurde festgelegt, dass die neue Zufahrt mit der bestehenden Zufahrt zum Discountmarkt gebündelt werden soll. Die bestehende Linksabbiegespur auf der B 294 wird als ausreichend erachtet, um auch den Verkehr in den großflächigen Einzelhandelsbetrieb aufnehmen zu können. Weitere Zu- und Ausfahrten von der B 294 in dieses Sondergebiet an anderer Stelle werden nicht zugelassen.

Die beiden noch unerschlossenen Grundstücke im Südwesten und Nordosten des Bebauungsplangebietes werden entsprechend der vorgenannten bestehenden und der für das Sondergebiet geplanten Anschlusssituation an die Freiburger Straße angebunden.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Heute ist ein Geh- und Fahrrecht als Baulast des Flurstücks-Nr. 491 zu Gunsten des Flurstücks-Nr. 491/4 eingetragen. Dieses Überfahrtsrecht verläuft parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze von Grundstück Nr. 491. Da die im geplanten Sonstigen Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel hier mögliche Bebauung diesen Bereich voraussichtlich nicht überbaut, gleichzeitig aber die Konzentration der Zufahrten an der B 294 von der Straßenbauverwaltung gefordert wird (siehe auch Abschnitt 2.2), wird hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gflr 1 im Bebauungsplan festgesetzt, welches dem Verlauf der Baulast folgt, aber keine zusätzliche Zufahrt zur B 294 vorsieht.

Da eine separate Zufahrt des Grundstück-Nr. 538/1 zur B 294 nicht möglich ist (Bündelung, Einmündung Biederbacher Straße), kann dieses Grundstück nur über Flurstück-Nr. 492/1 erreicht werden. Unabhängig davon, ob zusätzlich zur bestehenden Zufahrt gegenüber der Einmündung Biederbacher Straße eine zusätzliche Zufahrt entsteht und auch unabhängig

von der kurzfristig vorgesehenen Nutzung dieses Grundstückes, ist daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gflr 2 zugunsten Flurstück-Nr. 538/1 über Fl.st-Nr. 492/1 festzusetzen.

4. Ver- und Entsorgung

In der Freiburger Straße besteht ein Mischwasserkanal und eine Trinkwasserleitung, an welche heute bereits die vorhandenen Gewerbebetriebe angeschlossen sind. Teilweise wird heute das Oberflächenwasser direkt in die Elz entlastet (Discountmarkt, Lackierbetrieb).

Das Abwasserbeseitigungskonzept des Plangebietes sieht die Entwässerung im Trennsystem mit Anschluss der Schmutzwasserleitungen der Baugrundstücke möglichst gebündelt an die bestehende MW-Kanalisation in der Freiburger Straße vor. Das Regenwasser der Dachflächen und der unbelasteten Oberflächen wird dezentral durch Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück oder durch Einleitung in die Elz entsorgt.

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

Im gesamten Plangebiet bestehen verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese sind teilweise auch privatrechtlich bzw. grundbuchrechtlich gesichert. Insbesondere gilt dies für eine Fernwärmeleitung. Die bestehenden Leitungen sind, soweit bekannt, ohne Gewähr in ihrer ungefähren Lage im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

5. Hochwasserschutz

Entsprechend Beschluss des Gemeinderates der Stadt Elzach ist die Bebauung innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes für das 50-jährliche Hochwasser HQ 50 der Elz nicht zulässig. Der entsprechende räumliche Bereich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Im Bereich der Hochwasserlinie HQ 100 (100-jährliches Hochwasser) ist die Verwendung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig. Auch diese Hochwasserlinie ist im Bebauungsplan dargestellt.

Zur Unterhaltung und zur Gewässereigenentwicklung wird, unabhängig von den Hochwasserlinien, ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen entlang der Grundstücksgrenze der Elz von Bebauung und Befestigung freigehalten.

6. Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauNVO

Zur Beurteilung der Auswirkungen, welche von der geplanten Verlagerung und Verkaufsflächenenerweiterung des Einzelhandels-Vollsortimenters ausgehen, hat die Stadt Elzach ein entsprechendes Gutachten eingeholt (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH,

Ludwigsburg, März 2009). Dieses zeigt die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Planobjektes auf und bewertet diese.

Hinsichtlich der Auswirkungen nach § 11 (3) Satz 2-4 BauNVO sind die Ergänzungen zum Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, enthalten in den Erlassen des Innenministeriums vom 13.06.06 und des Wirtschaftsministeriums vom 14.06.06, zu beachten. Hiernach ist das Kriterium der Großflächigkeit nicht von vorne herein entscheidend, ob Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorliegen. Anstelle einer schematischen Handhabung des Schwellenwertes von 1.200 m² Geschossfläche ist eine Entscheidung unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles zu treffen. Dies hängt insbesondere damit zusammen, dass heute die erforderlichen Verkaufsflächen für einen Einzelhandelsbetrieb mit wohnungsnaher Versorgung sehr häufig einen Bedarf an Verkaufsfläche haben, der bereits über diesem bisher angesetzten Schwellenwert von 800 m² Verkaufsfläche liegt.

Bei der Prüfung der Auswirkungen im Einzelfall sind die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile sowie gegebenenfalls der Nachbargemeinden, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, das Warenangebot und der Einzugsbereich des Betriebs sowie der Umfang des zusätzlichen Verkehrs zu berücksichtigen.

Die Stadt Elzach hat insgesamt ca. 7.100 Einwohner und hat neben dem Hauptort Elzach (ca. 3.060 Einwohner) weitere größere Ortsteile mit zusammen ca. 4.040 Einwohnern, welche sich in den anschließenden Seitentälern befinden. Im Kernort Elzach leben somit nur ca. 40 % der Gesamteinwohnerzahl. Dies hängt sehr stark von der schwierigen Topographie der Tallagen zusammen, welche eine flächenhafte Besiedlung kaum zulässt. Nachbargemeinden wie Biederbach gliedern sich nahezu unmittelbar an Elzach an und unterscheiden sich daher in ihrem räumlichen Bezug zum Kernort Elzach kaum von den Elzacher Ortsteilen. Da in Biederbach außer einer Bäckerei kein Lebensmittelgeschäft vorhanden ist und sich ein funktionsfähiger Lebensmittel-Vollsortimenter hier realistisch nicht ansiedeln wird, erfolgt die Biederbacher Grundversorgung mit Lebensmitteln, über diese kleinflächige Nahversorgung hinaus, im Sinne des Angebotes eines Lebensmittelvollsortimenters von Elzach aus. Biederbach hat ca. 1.760 Einwohner.

In Elzach und seinen Ortsteilen besteht heute lediglich ein Einzelhandels-Vollsortimenter mit Lebensmittel-Frischemarkt. Darüber hinaus bestehen nur Discountmärkte. Da der heute bestehende Lebensmittelsupermarkt in der Hauptstraße aufgrund der räumlich beengten Situation und der damit verbundenen zu geringen Verkaufsfläche ein Vollsortiment an dieser Stelle nicht mehr anbieten kann, wird dieser Einzelhandelsbetrieb seinen bisherigen Standort aufgeben und sich im Sondergebiet des Gewerbegebietes Neumatten ansiedeln. Der heutige Grundstückseigentümer beabsichtigt dort keinen Einzelhandel mehr zu betreiben. Die Stadt Elzach wird mittels Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes an dieser Stelle künftig Einzelhandel mit Lebensmitteln nicht mehr zulassen und damit die städtebaulichen Voraussetzungen zur Begrenzung des Lebensmittelangebotes in Elzach schaffen.

Dies bedeutet, dass in Elzach auch künftig nur ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt als Vollsortimenter vorhanden sein wird, dieser aber aufgrund der nunmehr angemessenen Größe der Verkaufsfläche in der Lage ist, ein nach heutigen Maßstäben komplettes Sortiment eines Vollsortimenters entsprechend der vorgenommenen Sortimentsdefinitionen anzubieten.

Da auch die Warenversorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs in den Nachbargemeinden Biederbach und Winden (Oberwinden) schlecht ist, würde sich der neue Standort des Vollsortimenters im Südwesten von Elzach ebenfalls vorteilhaft bemerkbar machen. Der Gemeinderat der Gemeinde Biederbach hat die Entscheidung zur Verlagerung des Vollsortimenters vom jetzigen Standort an den neuen Standort ausdrücklich begrüßt.

Entsprechend Ziff. 2.1.3 des Regionalplans ist Elzach als Unterzentrum so auszustatten, dass es auch den qualifizierten häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf eines Verflechtungsbereiches der Grundversorgung mit in der Regel mehr als 10.000 Einwohnern decken kann. Bei Festlegung des Verflechtungsbereiches entsprechend dem Zuständigkeitsbereich des Gemeindeverwaltungsverband Elzach-Biederbach-Winden ergeben sich hierfür ca. 11.700 Einwohner. Auch wenn diese Aufgabe aus dem Regionalplan für die Grundversorgung mit Lebensmitteln nicht direkt zutrifft, so gilt doch zumindest für Biederbach und mit Einschränkungen für Winden, dass de facto aufgrund fehlender Alternativen die Vollsortiment-Lebensmittelversorgung über die örtliche Nahversorgung hinaus auch für diese Gemeinden durch das Unterzentrum Elzach sicher gestellt wird.

Der neue Standort befindet sich in einem faktisch bereits heute bestehenden Gewerbegebiet im Innenbereich. Das Gebiet liegt unmittelbar gegenüber von bestehenden Wohngebieten und grenzt direkt an die gewachsene Bebauung an. Der Standort kann daher als verbraucherernah bezeichnet werden.

Zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit vom Stadtzentrum aus wird die Stadt Elzach den fehlenden Lückenschluss im Fußgängerlängsverkehr entlang der B 294 beseitigen. Die nördlich der Freiburger Straße liegenden Wohngebiete Zollstockäcker und Stadtwäldele erreichen das Gebiet über die Biederbacher Straße, wobei derzeit noch keine verkehrssichere Querungsstelle über die B 294 in diesem Bereich vorhanden ist. Die Erreichbarkeit des Plangebietes ist für den Individualverkehr (Kfz, Rad) sowie mit dem ÖPNV bereits jetzt sehr gut.

Da die Flächen für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel bereits heute von einem Gewerbebetrieb genutzt werden, ändert sich de facto lediglich die Nutzungsart des Gewerbes. Eine bereits vorhandene Gewerbefläche bleibt Gewerbefläche. Für die Ansiedlung des Vollsortimenters an diesem neuen Standort werden keine neuen Flächen auf der „grünen Wiese“ erforderlich, sondern vorhandene heute brachliegende Gewerbeflächen werden durch einen neuen Gewerbebetrieb wieder genutzt (Konversionsfläche).

Dies hat auch positive Effekte hinsichtlich der Eingriffe in Natur- und Landschaft. Heute ist nahezu die gesamte bestehende Gewerbefläche versiegelt. Durch den neuen Einzelhandelsbetrieb werden daher keine zusätzlichen Flächen versiegelt, im Gegenteil es besteht die Möglichkeit im Bebauungsplanverfahren gewisse Grünflächen festzusetzen und damit Flächen zu entsiegeln. In diesem Zusammenhang ist auch vorgesehen, Oberflächenwasser der Stellplätze und der Zufahrten in solchen Freiflächen zu versickern.

Das zulässige Warenangebot für den großflächigen Einzelhandel ist in den Festsetzungen zum Bebauungsplan sehr detailliert definiert. Es ist als Vollsortiment-Lebensmittelsupermarkt mit einem Lebensmittel-Frischemarkt konzipiert und beinhaltet ein Kernsortiment, welches der Nahversorgung dient und aus Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmittel, besteht.

Das Randsortiment ist in seiner Fläche begrenzt und in seinem Sortimentsumfang ebenfalls klar definiert. Zentrenrelevante Sortimente sind in den möglichen Sortimenten daher von absolut untergeordneter Bedeutung. Daher beträgt auch der Anteil der Non-Food-Artikel einen geringen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche.

Die Zufahrts- und Stellplatzsituation des einzigen heutigen Vollsortimenters an der Hauptstraße in Elzach ist nur bedingt verträglich. Die Hauptstraße ist in diesem Bereich relativ eng, eine Linksabbiegespur oder Aufstellbereiche bestehen nicht. Anliefer- und Kundenverkehre

sorgen durch die beengte Innenstadtlage für regelmäßige Beeinträchtigungen der Anwohner aus dem Verkehrsaufkommen in Form von Lärm und Abgasen.

Der geplante neue Standort im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel liegt in der Nähe von Wohnbebauung (siehe Ausführungen oben), aber getrennt von der B 294 nicht unmittelbar neben bestehender Wohnbebauung, so dass die Beeinträchtigungen durch das vom Supermarkt induzierte Verkehrsaufkommen für die Wohnbevölkerung verträglicher als heute gestaltet werden können. Hinzu kommt, dass die Freiburger Straße (B 294) im vorgesehenen Zufahrtsbereich bereits eine Linksabbiegespur zum bestehenden Discountmarkt hat, welche hinsichtlich Lage und Aufstelllängen auch als Zufahrt zum neuen Vollsortimenter geeignet ist.

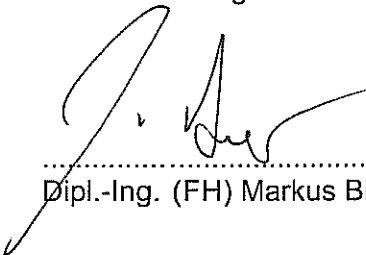
Durch die bestehende Linksabbiegespur mit ausreichender Aufstelllänge ist die Leistungsfähigkeit der Einmündung gewährleistet und somit auch die Verkehrssicherheit gegeben. Durch die Bündelung der Zufahrt zum Vollsortimenter mit der bestehenden Zufahrt zum Discountmarkt, bei gleichzeitigem Wegfall einer vorhandenen zweiten Grundstückszufahrt, konzentriert sich der Verkehr an dieser Stelle und reduziert sich die Anzahl der Zufahrten an der B 294 insgesamt, was auch zur Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße beiträgt.

Elzach, den 24.11.2009

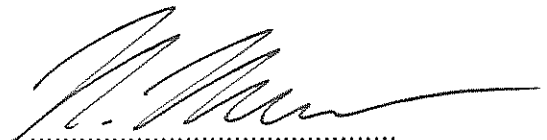
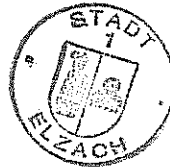
Planverfasser:

biechele infra consult – Beratende Ingenieure
Sasbacher Straße 7
79111 Freiburg

Stadt Elzach



.....
Dipl.-Ing. (FH) Markus Biechele



.....
Holger Krezer, Bürgermeister