

Stadt Haslach i.K.
Ortenaukreis

Bebauungsplan „Allmend“

Regelverfahren

in Haslach – Bollenbach

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 01.04.19

Entwurf

Änderungen im Vergleich zum Planstand 10.01.2018 sind grau markiert



Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	1
1.	Lage im Siedlungsgefüge	1
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans	2
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	3
IV.	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung	4
2.	Grundsätzliche Zielsetzung	4
V.	Städtebauliche Konzeption	5
1.	Bauliche Konzeption	5
2.	Verkehrliche Erschließung und Parkraumsituation	6
3.	Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser	7
VI.	Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und HQ_{Extrem}	7
1.	Festgesetzte Überschwemmungsgebiete	8
2.	HQ _{Extrem} -Flächen	9
VII.	Umwelt- und Artenschutzbelange	10
1.	Umweltbericht	10
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	10
VIII.	Lärmimmissionen	10
IX.	Raumordnerische Auswirkungen	11
X.	Art des Bebauungsplanverfahrens	12
XI.	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
1.	Art der Nutzung	13
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise	13
3.	Zulässige Grundflächen	14
4.	Zulässige Höhe der baulichen Anlagen	14
5.	Bauweise	14
6.	Straßenverkehrsflächen	15
7.	Flächen für Hochwasserschutzanlagen	15
8.	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	15
9.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	15
10.	Leitungsrechte und von Bebauung freizuhaltende Flächen	15
XII.	Örtliche Bauvorschriften	16
1.	Fassaden und Dachgestaltung	16
2.	Werbeanlagen	16
3.	Gestaltung unbebauter Flächen	16
4.	Einfriedungen	16
5.	Geländemodellierungen	16
XIII.	Anlagen	17

I. Planerfordernis

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein baurechtlich genehmigter Gartenbaubetrieb bzw. eine Gärtnerei, die sich bauplanungsrechtlich momentan noch im Außenbereich befindet.

Innerhalb der letzten Jahre wurden verschiedene Baugenehmigung für die Errichtung von Gewächshäusern, die Errichtung eines Heizhauses mit Pelletssilo und die Herstellung von Parkplätzen erteilt. Die Nutzung hat sich über die Jahre – neben der nach wie vor ausgeübten Erzeugung von Zierpflanzen, Stauden und Gehölzen – ausgedehnt und umfasst heute auch Angebote, die einem sog. Gartencenter zuzuordnen sind.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Grundlagen geschaffen werden, um die ausgeübte Nutzung auch bauplanungsrechtlich abschließend zu sichern und damit den Standort nachhaltig zu sichern. Gleichzeitig soll ein teilweiser Neubau der vorhandenen Verkaufsgewächshäuser und der zugehörigen bzw. erforderlichen Sozialräume für die Mitarbeiter ermöglicht werden. Weiterhin sollen die Voraussetzungen für eine gastronomische Nutzung auf einer Teilfläche geschaffen werden.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Haslach-Bollenbach, direkt an der Auffahrt zur B 33 in Richtung Offenburg.

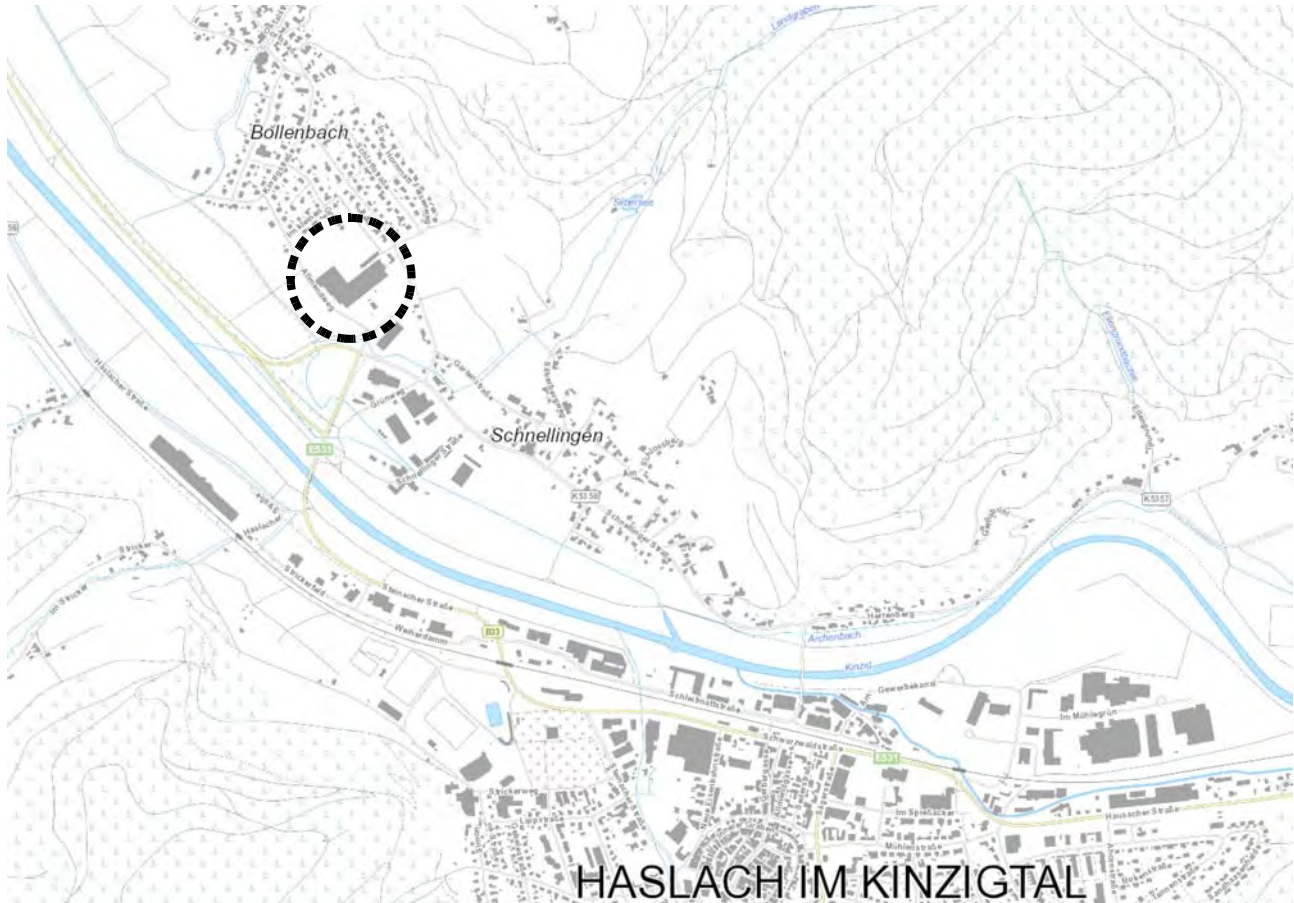


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ~~ca. 2,35 ha~~ **2,62 ha** ~~2,96 ha~~ einhaltet die Flurstücke bzw. Teile (TF) der Flurstücke:

1494	1495	1496	1502 (TF)	1515/1	1516	1517	1518	1519
1520	1521	1522	1525 (TF)	1526	1527	1528	1528/1	1529
1529/1	1527/1							

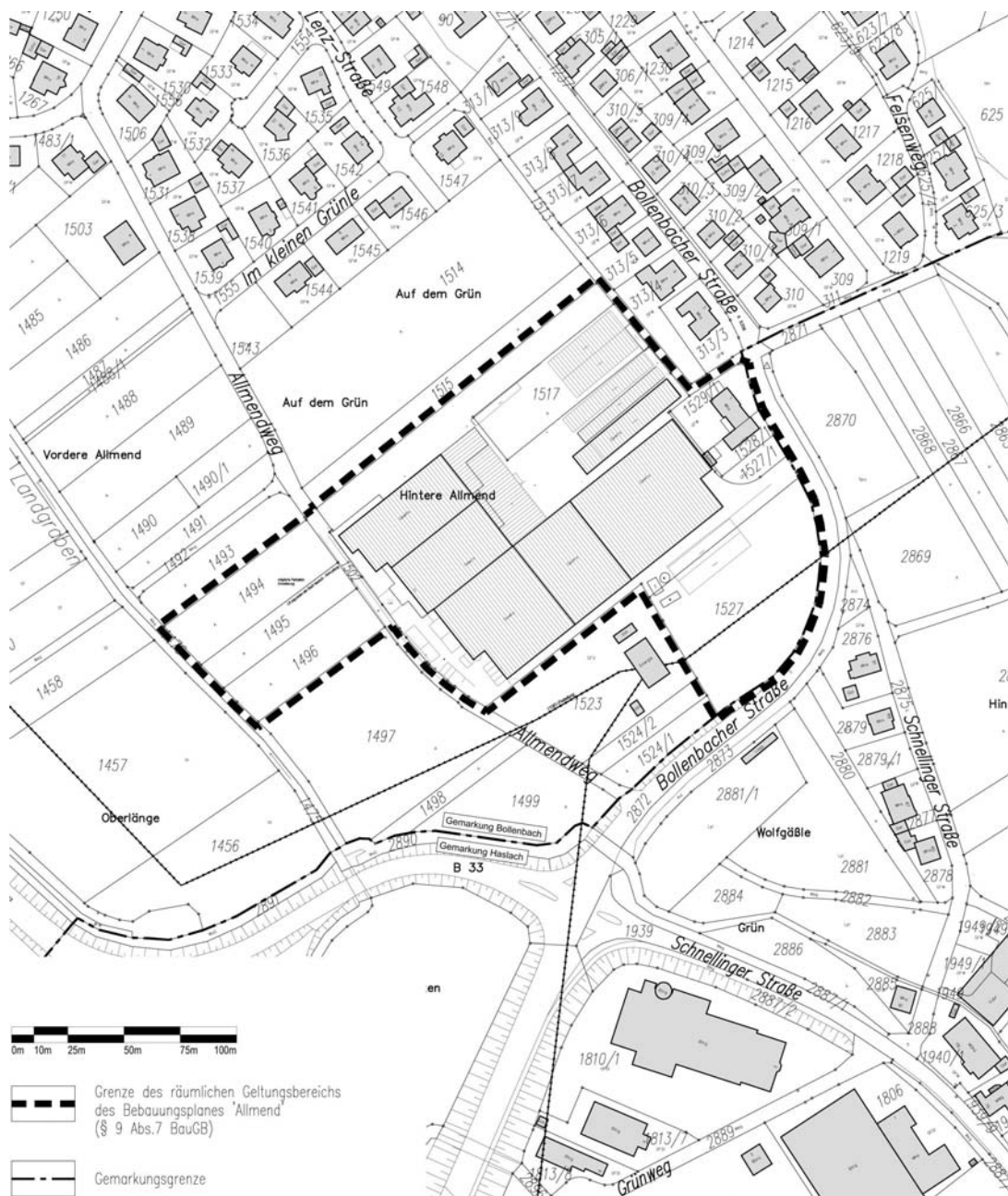


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allmend“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan	Keine raumordnerischen Zielsetzungen
Regionalplan	Keine raumordnerischen Zielsetzungen
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	--
Landschaftsschutzgebiete	---
Naturschutzgebiete	---
Besonders geschützte Biotope	---
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	---
Waldabstandsflächen	---
Oberflächengewässer	Mühlbach (angrenzend)
Wasserschutzgebiete	---
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	betroffen
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{Extrem})	betroffen
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	B 33 (außerhalb des Geltungsbereichs)

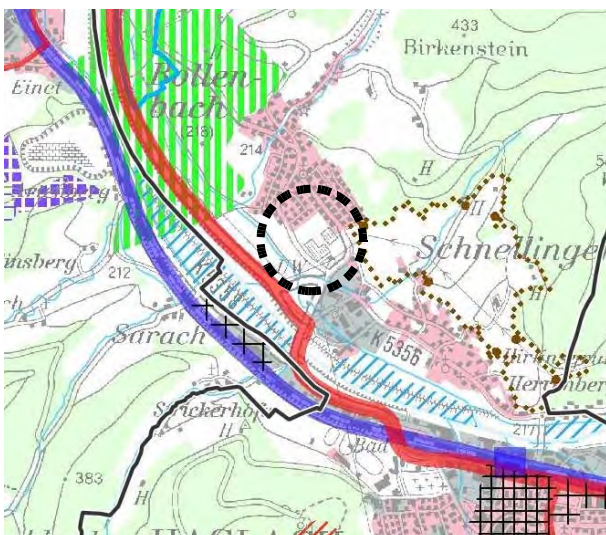


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan



Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein (s. Abb. III-1) werden für das Plangebiet keine raumordnerischen Zielsetzungen getroffen. Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und im Parallelverfahren entsprechend geändert.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewächshäuser zur Erzeugung von Pflanzen, Blumen und Bäumen
- Verkaufsflächen für Pflanzen, Blumen und Bäume sowie für weitere – zum Teil zentrenrelevante – Sortimente.
- Betriebsleiterwohnhaus
- ca. 120 Kundenparkplätze

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbebauung
- Landwirtschaftliche Flächen
- Bolzplatz
- Auffahrtsbereich zur bereits ausgebauten B 33
- Umspannwerk

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Die heute bereits vorhandene und baurechtlich genehmigte Nutzung eines Gartencenters soll bauplanungsrechtlich fixiert werden. Dabei sollen auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Verkauf von regionalen Lebensmitteln und Produkten geschaffen werden, sowie für den Betrieb eines Restaurants / Cafés.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption

Die bestehenden Gewächshäuser bleiben von der Lage grundsätzlich bestehen und dienen weiterhin der Erzeugung von Pflanzen, Blumen und Bäumen und dem Verkauf dieser Produkte.

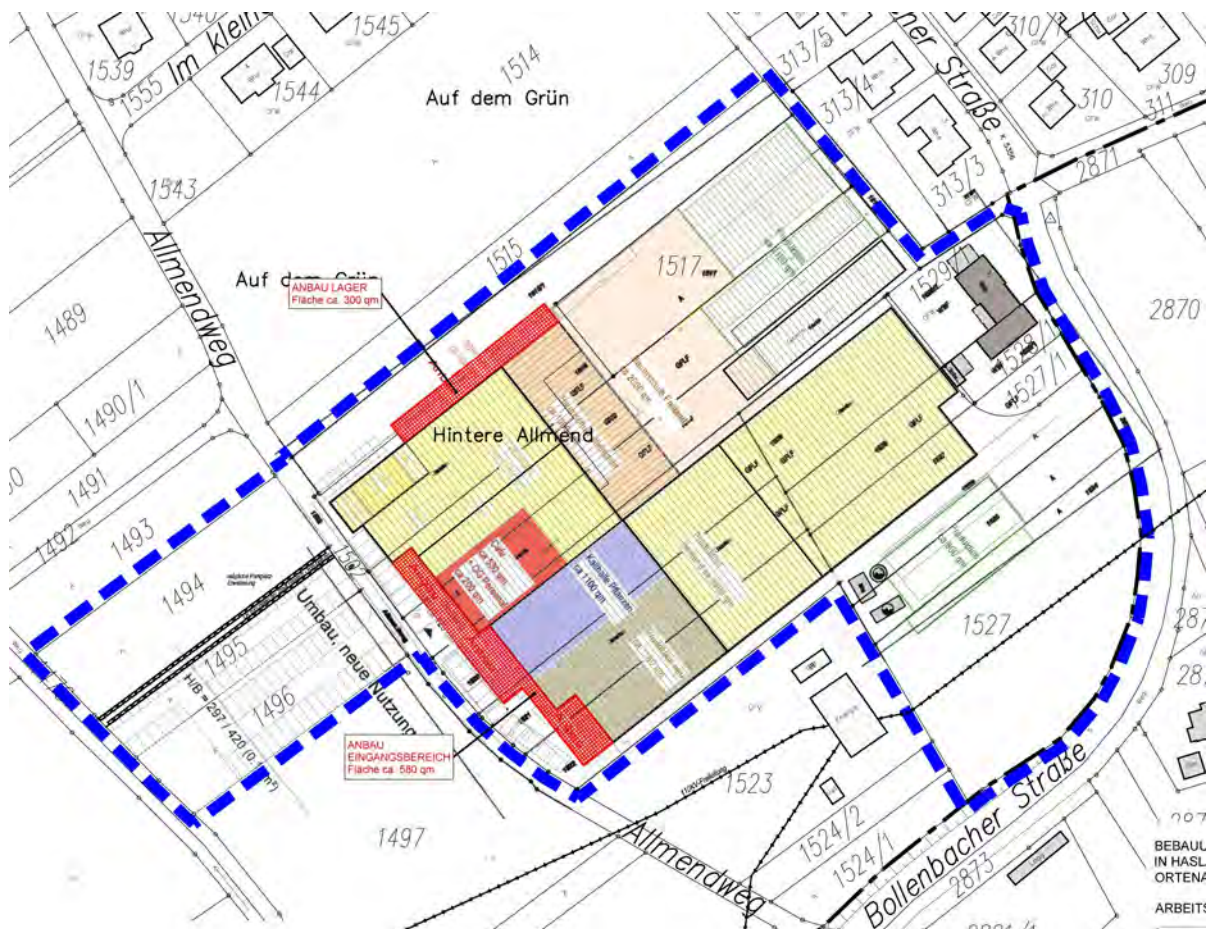


Abb. V-1: Städtebauliche Konzeption

Der Eingangsbereich zum Gartencenter wird neu gestaltet und baulich - im Vergleich zu heute - um ca. 580 qm erweitert und um ein Geschoss erhöht. An der Nordseite wird ein Lager mit ca. 300 qm angebaut.

Im Inneren des Gartencenters wird der Bereich hinter dem Eingang neu gestaltet. Neben den vorhandenen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente werden auf einer kleinen Fläche von 150 qm regionale Lebensmittel und Produkte verkauft. Zudem wird ein Restaurant / Café in das Gewächshaus integriert.

Die Parkplatzsituation bleibt unverändert bestehen, lediglich die Parkplätze im Bereich des umgestalteten Eingangsbereichs werden neu geordnet.

2. Verkehrliche Erschließung und Parkraumsituation

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen und wird nicht verändert. Auf Grund der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen und Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wurde am 19.10.2018 vor Ort eine Verkehrsschau mit der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde durchgeführt. Dabei wurde festgestellt:

- Das Gartencenter liegt in einem Zone-30-Bereich. Ein Zebrastreifen ist aufgrund der Tempobeschränkung grundsätzlich entbehrlich. Im Falle einer Realisierung sind die geltenden Anforderungen zur Errichtung von Fußgängerüberwegen zu beachten, eine ausreichende Beleuchtung ist Voraussetzung.
- Ein Gehweg ist entbehrlich, da die fußläufige Frequentierung der Straße eher gering ist und durch kein Wohngebiet führt.
- 4,50 m Fahrbahnbreite reichen für den Kfz-Begegnungsverkehr aus. Dies kann jedoch nur dann gewährleistet werden, wenn keine Be- bzw. Entladevorgänge im Straßenraum erfolgen.
- Die Verkehrssituation kann durch ein schlüssiges Parkkonzept entschärft werden.

Polizei und Straßenverkehrsbehörde empfehlen verschiedene Maßnahmen um die verkehrliche Situation im Allmendweg und im Bereich vor dem Gartencenter zu verbessern:

- Kundschaft / Fußgänger sollen konzentriert nur an einer Stelle die Fahrbahn queren
- die Sicht bei Ausfahrt aus den Parkplätzen muss frei sein und darf nicht durch Anpflanzungen beeinträchtigt werden (ausreichendes Sichtdreieck)
- die Parkplätze direkt vor dem Gebäude sollten so angeordnet werden, dass der Be- bzw. Entladevorgang nicht im Straßenraum stattfindet
- Ein- und Ausfahrtsregelung der Parkplätze sollten überdacht werden, ggf. sollten Ein- und Ausfahrt getrennt gestaltet werden
- Optische Kenntlichmachung vor Übergang Parkplatz/Fußweg auf Straße
- die Fahrbahn kann durch eine seitliche Begrenzungslinie optisch hervorgehoben werden
- die Einfahrtsituation von der Bollenbacher Straße in den Allmendweg kann durch eine Mittellinie im Allmendweg verbessert werden

Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert und kann durch verschiedene Maßnahmen punktuell noch verbessert werden. Das Angebot an Parkplätzen wird im Vergleich zu heute verbessert, indem auf dem Flurstück 1494 weitere Kundenparkplätze realisiert werden.

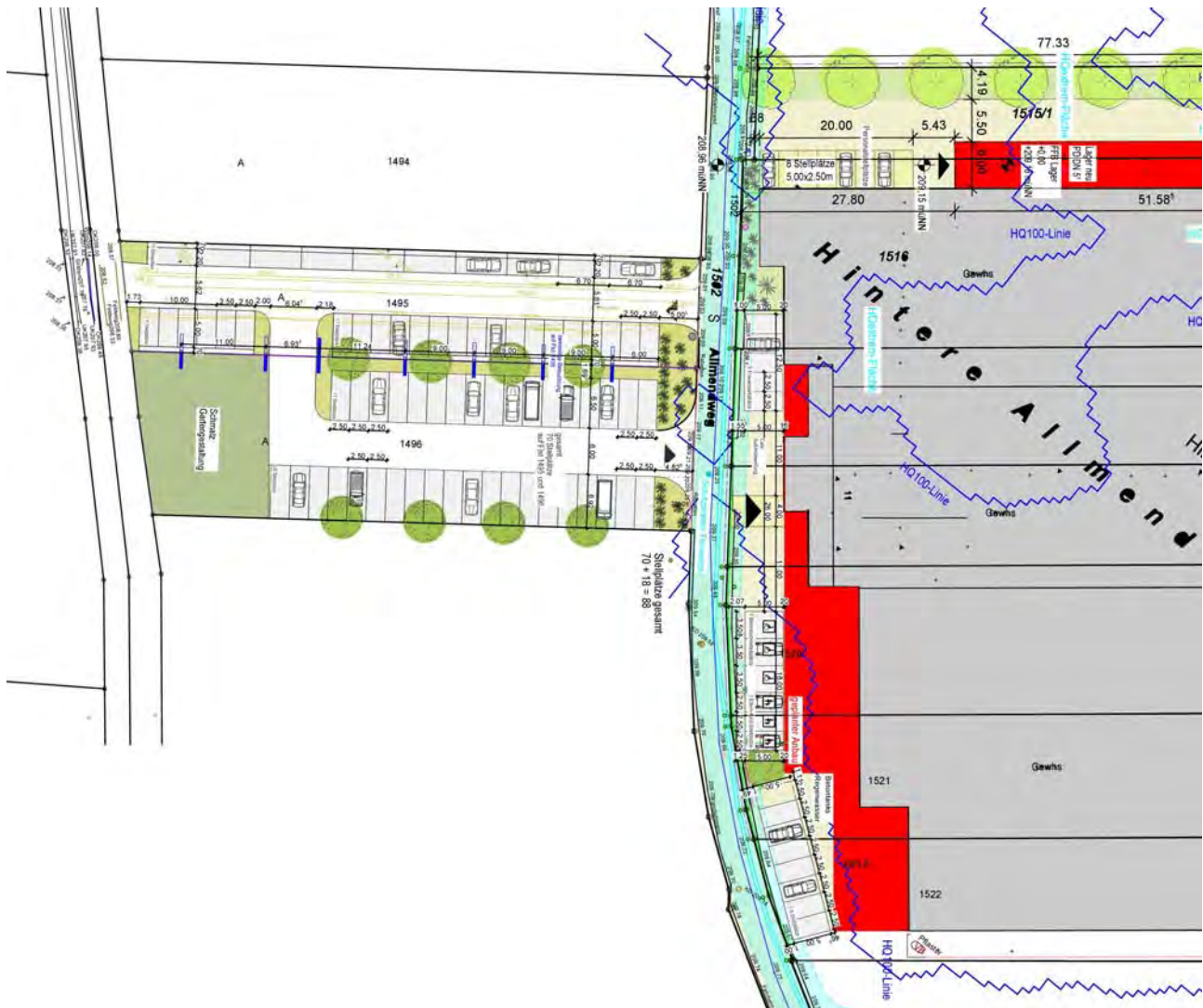


Abb. V-2: Geplante Neuordnung und Erweiterung der Parkplätze

3. Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet ist bereits bebaut, sodass keine Änderungen oder Ergänzungen an der Ver- und Entsorgungssituation notwendig ist.

VI. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und HQ_{Extrem}

Das Plangebiet liegt in weiten Teilen innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets und innerhalb der Fläche HQ_{Extrem}. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets befinden sich heute bereits eine große Anzahl an Gewächshäusern, welche durch den Bebauungsplan fixiert und - im Vergleich zum heutigen Bestand - um lediglich ca. 880 qm erweitert werden sollen. Das durch die geringfügige Erweiterung wegfallende Hochwasserretentionsvolumen wird innerhalb des Plangebiets vollständig kompensiert und ausgeglichen.

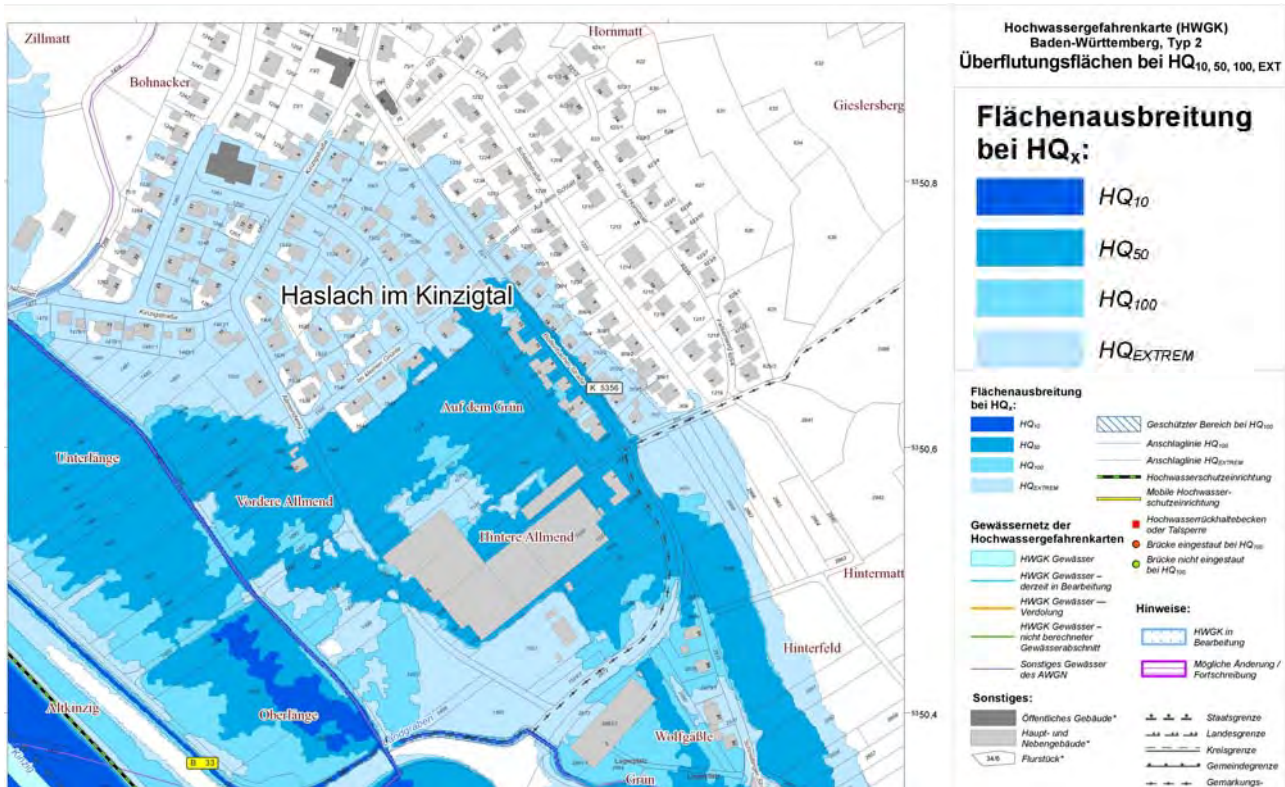


Abb. VI-1: Auszug Hochwassergefahrenkarte (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW)

1. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Im Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Dieses Verbot trifft i. S. d. § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG ausschließlich für Außenbereichsflächen zu, auf denen durch Bauleitplanung oder städtebauliche Satzung erstmalig eine Bebauung ermöglicht werden soll.

Die untere Wasserbehörde kann eine Baugebiets-Ausweisung im Überschwemmungsgebiet gemäß § 78 Abs. 2 WHG nur dann zulassen, wenn kumulativ nachgewiesen wird, dass:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten ist,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei 100-jährlichen Hochwasserereignissen (HQ₁₀₀) keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Die Zulassungsvoraussetzungen der Ziffern 1 und 2 sind erfüllt, da es sich um die Sicherung einer bereits bestehenden Nutzung handelt und das Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt.

Das Büro Hydrotec aus Aachen hat eine Ermittlung des Retentionsraumverlusts aufgrund des Bauvorhabens ermittelt. Die zugrunde liegenden Überflutungsgebiete wurden im Rahmen des Projekts „2D-Modellierung des Mittel-/Oberlaufes der Kinzig einschließlich Deichbreschenberechnung“ für verschiedene Hochwasserjährliehkeiten ermittelt. Diese Überflutungsgebiete und die korrespondierenden Wasserstände wurden als Grundlagendaten für die Ermittlung des Retentionsraumverlusts verwendet. Weiterhin wurden vom Planungsbüro Innovativ Schmid digitale Planungsunterlagen mit den zu untersuchenden Anbauten zur Verfügung gestellt. Der Einfluss der geplanten Maßnahme auf die Hochwasserrückhaltung wurde untersucht. Dazu wurde das Volumen des verdrängten Wassers auf dem Grundstück des Gartencenters ermittelt. Maßgebend für die Ermittlung des verdrängten Wasservolumens waren ausschließlich folgende Anbauten:

- Lageranbau
- Anbau Bereich Gewächshaus
- Anbau Bereich Eingang

Der Hochwasserrückhalteraumverlust im Bereich der geplanten Anbauten beträgt ca. 58 m³. Die Berechnung des Hochwasserrückhalteraumverlustes erfolgte auf Basis eines 1x1 m Rasters mit dem Programm ArcGIS 10.3. Als Eingangsdaten wurden die Einstautiefenraster und die Überflutungsflächen für den HWGK-Zustand verwendet. Die Einstautiefenraster enthalten das Volumen zwischen Wasserspiegellage und Geländeoberkante. Die betroffenen Rasterzellen wurden im Bereich der geplanten Anbauten ermittelt. Das auszugleichende Rückhaltevolumen ergibt sich dann durch Aufsummieren der betroffenen Rasterzellen (Fläche je Rasterzelle = 1 m²). Da bereits die bestehende Erdgeschossfußbodenhöhe (209,18 über NN) des Gartencenters über der Wasserspiegellage eines 100-jährlichen Hochwassers (209,10 über NN) liegt, sind eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit sowie von erheblichen Sachschäden nicht zu erwarten. Der Hochwasserabfluss (bezogen auf ein HQ₁₀₀), die Höhe des Wasserstandes sowie der bestehende Hochwasserschutz werden nicht nachteilig beeinflusst. Ebenfalls wird die Hochwasserrückhaltung nicht beeinflusst; der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen (Schaffung eines Rückhalteraaumes nördlich des Lageranbaus).

Die Zulassungsvoraussetzungen der Ziffern 3 bis 9 sind somit ebenfalls erfüllt.

Im Bebauungsplan wird in Bezug auf das HQ₁₀₀ verbindlich festgesetzt, dass zwingend eine hochwasser-sichere Bauweise erforderlich ist und die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) so zu wählen ist, dass diese über der Wasserspiegellage eines 100-jährlichen Hochwassers liegt.

2. HQ_{Extrem}-Flächen

HQ_{Extrem}-Überflutungsflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“ zu übernehmen. Nach § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG ist „der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“.

Im Bebauungsplan sind dazu für HQ_{Extrem}-Überflutungsflächen geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen festzusetzen. Im Bebauungsplan wird daher folgendes festgesetzt:

Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden. Im Rahmen der bautechnischen Nachweise ist die Gewährleistung der Stand- und Auftriebssicherheit (Bauwerk, Lagerbehälter etc.) nachzuweisen. Schutz gegen Wasserdruck und Strömungskräfte muss gewährleistet und ebenfalls nachgewiesen werden. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen ist unzulässig.

VII. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbericht

Es wurde ein Umweltbericht mit der entsprechenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die innerhalb des Geltungsbereichs vorgeschlagenen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs werden in den Bebauungsplan entsprechend übernommen. Das danach noch vorhandene Ausgleichsdefizit wird über das Ökokonto.

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht wird verwiesen.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird. Durch eine vorsorgliche Beschränkung der Gehölzrodungen (eine betroffene Thuja-Hecke) auf das Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) kann eine Tötung von Vögeln bzw. deren Entwicklungsformen in den Fortpflanzungsstätten ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

VIII. Lärmimmissionen

~~Auf Grund der direkten Anbindung des Gartencenters an überörtliche Straßen, auf Grund der Ortsrandlage in Bollenbach und auf Grund der vorhandenen Kundenzufahrt im Osten des Gartencenters werden durch das Gartencenter keine schädliche Lärmimmissionen in sensiblen Wohnbereichen verursacht.~~

~~Die Andienung durch LKW erfolgt ausschließlich zwischen 6:00 und 18:00 Uhr und erfolgt südlich des Betriebsleiterwohnhauses, in unmittelbarer Nähe der Zufahrt/Abfahrt der B 33. Somit entstehen im Ortsteil Bollenbach keine LKW-Verkehre und keine Lärmimmissionen durch be- und entladende LKW.~~

Um die schalltechnischen Auswirkungen durch das Gartencenter (Parkplatz, Lkw-Verkehr, technische Einrichtungen, etc.) sowie durch den geplanten Gastronomiebetrieb beurteilen zu können wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (siehe Anlage). Diese kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Im Bebauungsplanverfahren wird die DIN 18005 angewendet. Zusätzlich wurde geprüft, ob die Anforderungen der TA Lärm1 eingehalten werden können. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung

- wurden die Richtwerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. eines Mischgebietes von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Entsprechend der Regelung der TA Lärm muss der Gesamtbetrieb betrachtet werden. Eine Abkopplung einzelner Anlagen oder Schallquellen ist in der Regel nicht zulässig.
 - Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.
 - Für die geplante Ausweitung der Parkplatzflächen nach Norden auf das Flurstück 1494 sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen:
 - Lärmschutzwand mit einer Höhe von rund 1,5 m und einer Länge von ca. 80 m nordwestlich angrenzend an das Flurstück 1494 oder
 - Ausbildung des Fahrbahnbelags des Parkplatzes in Asphalt oder einem akustisch gleichwertigem Belag und Einhalten eines Mindestabstandes von 4 m zu Flurstück 1493.
 - Das Irrelevanz-Kriterium wird an allen maßgeblichen Immissionsorten erfüllt und die Vorbelastung ist nicht detailliert zu betrachten, wenn eine der beiden beschriebenen Schallschutzmaßnahmen für die Ausweitung des Parkplatzes umgesetzt wird.
 - Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.
 - Es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

Auf Grund der gutachterlichen Ausführungen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei Realisierung eines Parkplatzes auf Flurstück 1494 entsprechende Schallschutzmaßnahmen zwingend realisiert werden müssen.

IX. Raumordnerische Auswirkungen

Um die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Bebauungsplans zu ermitteln wurde eine Auswirkungsanalyse durch die Firma Ecostra erstellt (siehe Anlage). Diese kommt zu folgendem Gesamtfazit:

- Das Konzentrationsgebot wird erfüllt, da Haslach im Kinzigtal als Mittelzentrum als Standort für großflächigen Einzelhandel vorgesehen ist.
- Das Kongruenzgebot wird nicht eingehalten, da mehr als 30 % des Umsatzes des Gartencenters mit Kunden von außerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs erzielt werden. Der überwiegende Teil des mittelzentralen Verflechtungsbereichs ist innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes dem Nah- und mittleren Einzugsgebiet (Zonen I und II) zuzuordnen, aus welchen jedoch lediglich ca. 52 % des Gesamtumsatzes stammen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass – u. a. bedingt durch die Siedlungsstrukturen im

Kinzigtal – das Gartencenter Göppert in einem vergleichsweise weiten räumlichen Umfeld der einzige Betrieb mit einem derart umfangreichen Angebot und einer entsprechend großen räumlichen Ausstrahlung ist. So werden ca. 22 % des Gesamtumsatzes allein mit sog. Streukunden von außerhalb des Einzugsgebietes erzielt. Durch die geplante Umstrukturierung wird sich die Kundenherkunft nicht wesentlich ändern, so dass die Verletzung des Kongruenzgebotes vor dem Hintergrund des Bestandsschutzes gesehen werden muss. Eine raumordnerisch problematische Situation ergibt sich hierdurch nicht.

- Das Integrationsgebot wird verletzt, da der Untersuchungsstandort in dezentraler Lage am südöstlichen Ortsrand von Haslach-Bollenbach lokalisiert ist und weitgehend ein gewerbliches Umfeld besitzt. Hier ist jedoch anzumerken, dass eine städtebaulich integrierte Standortlage für ein derart flächenintensives Gartencenter in der Praxis nicht darstellbar ist. Zudem ist an dieser Stelle auf den Bestandsschutz für den bestehenden Gartencenter zu verweisen.
- Das Beeinträchtigungsverbot wurde insbesondere hinsichtlich der geplanten Errichtung eines Bauernmarktes und somit für den Lebensmittelbereich untersucht. Dabei ist festzustellen, dass der geplante Bauernmarkt weder spürbar negative Auswirkungen auf innerörtliche Strukturen oder städtebauliche Entwicklungstendenzen, noch auf die Nahversorgung oder die zentralörtliche Hierarchie im Untersuchungsraum hat.

Insgesamt ist aus fachgutachterlicher Sicht zu konstatieren, dass die geplante Umstrukturierung und Sortimentserweiterung des Gartencenters Göppert wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch verträglich ist. Bezüglich des aufzustellenden Bebauungsplans „Allmend“ werden von Ecostra die Aufnahme von verschiedenen Festsetzungen empfohlen. Diese werden vollständig in den Bebauungsplan übernommen und sind im einzelnen:

Im Bereich des Sondergebietes „Cartencenter mit Gastronomie“ sind folgende Nutzungen zulässig:

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächen für Blumen, Zierpflanzen, Stauden und Gehölze sowie ergänzenden Gartenbedarf (Gartencenter) mit insgesamt 11.765 m² Gesamtverkaufsfläche; davon:

- *Lebensmittel (Bauernmarkt mit regionalen Produkten) mit maximal 150 m² Verkaufsfläche*
- *zentrenrelevante Randsortimente mit insgesamt maximal 600 m² Verkaufsfläche; davon*
 - *Glas/Porzellan/Keramik/Deko/Einrichtungsbedarf/Floristikbedarf maximal 500 m² Verkaufsfläche*
 - *Schnittblumen maximal 100 m² Verkaufsfläche*
 - *Tierfutter / zoologischer Bedarf maximal 100 m² Verkaufsfläche*
 - *Sonstige zentrenrelevante Randsortimente (z.B. Bücher, Bekleidung & Schuhe) je Warenbereich maximal 20 m² Verkaufsfläche*
- *ein Gastronomiebetrieb mit maximal 500 m² Fläche.*

X. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird im 2-stufigen Regelverfahren incl. Umweltbericht durchgeführt.

XI. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein „Sondergebiet Gartencenter mit Gastronomie“ festgesetzt, welches weitestgehend die heute bereits vorhandene Nutzung widerspiegelt. Innerhalb dieses Sondergebiets sind daher Gewächshäuser, sonstige bauliche Anlagen und Freiflächen zulässig,

die der Erzeugung, der Aufzucht und der Lagerung von Blumen und Zierpflanzen sowie Stauden und Gehölzen dienen und es dürfen alle Artikel und Sortimente verkauft werden, die am Bedarf für Gartenbesitzer ausgerichtet sind. Weiterhin sind die heute bereits angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von maximal 600 qm zulässig.

Über die heute bereits vorhandenen Nutzungen hinausgehend ist der Betrieb eines Restaurants / Cafés auf einer Fläche von maximal 500 qm und der Verkauf von regionalen Lebensmitteln und Produkten auf einer Fläche von maximal 150 qm zulässig. Durch diese Nutzungserweiterung soll das Gartencenter zeitgemäß ausgebaut und dadurch nachhaltig am Standort gesichert werden und dazu beitragen, dass die Grundversorgung der Bevölkerung im Ortsteil Bollenbach verbessert wird.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen umfasst die heute bereits vorhandenen und baurechtlich genehmigten Gebäude und Gewächshäuser. Lediglich im Nordwesten wird eine bisher noch nicht bebaute Fläche von rund 300 qm (neues Lager) in die überbaubaren Flächen einbezogen und der Eingangsbereich zum Gartencenter im Süden um rund 580 qm vergrößert.

Somit werden lediglich 880 qm in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen, welche heute noch nicht bebaut sind.



Abb. XI-1: Übersicht der geplanten baulichen Erweiterungen (rote Flächen) im Vergleich zum heutigen Gebäudebestand

3. Zulässige Grundflächen

Im Bereich des Betriebsleiterwohnhauses im Osten des Plangebiets wird lediglich eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um am Ortsrand von Bollenbach eine ausreichende Freiraumstruktur zu gewährleisten. Im restlichen „Sondergebiet Gartencenter mit Gastronomie“ wird auf Grund der vorhandenen Gebäude eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

4. Zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich weitestgehend am vorhandenen Gebäudebestand. Lediglich im Eingangsbereich zum Gartencenter wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Vergleich zum heutigen Bestand ausgeweitet, um in einem Obergeschoss die dringend benötigten Umkleide-, Sanitär- und Aufenthaltsräume für Mitarbeiter und Betriebsangehörige unterbringen zu können.

5. Bauweise

Auf Grund der vorhandenen baulichen Anlagen wird festgesetzt, dass Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen und die maximale Gebäudelänge auch mehr als 50 m betragen darf.

Im Bereich des Betriebsleiterwohnhauses ist die Gebäudelänge durch die festgesetzten Baugrenzen gegen-

über den sonstigen Bereichen deutlich eingeschränkt.

6. Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen werden entsprechend dem vorhandenen Bestand festgesetzt. Darüber hinausgehende Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

7. Flächen für Hochwasserschutzanlagen

Der Geltungsbereich liegt teilweise in festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Grundsätzlich gilt in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, dass gem. Wasserhaushaltsgesetz die Errichtung oder Erweiterung baulicher Maßnahmen untersagt ist. Davon kann nur abgewichen werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Die Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH hat ermittelt, welcher Retentionsverlust durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen um ca. 880 qm zu erwarten ist (siehe Anlage). Dabei wurde der Einfluss auf die Hochwasserrückhaltung untersucht und das Volumen des verdrängten Wassers auf dem Grundstück des Gartencenters ermittelt. Der Hochwasserrückhalteraumverlust im Bereich der geplanten Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt ca. 58 m³.

Um diesen Retentionsverlust vollständig zu kompensieren wird im Bebauungsplan eine „Fläche für Hochwasserschutzmaßnahmen“ festgesetzt, innerhalb der ein Hochwasserrückhalteraum von 58 m³ in Form eines Grabens / einer Geländevertiefung auszubilden ist.

8. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um - in Bezug auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet – den Verlust von vorhandenem Retentionsraum auszuschließen.

Carports und Stellplätze sind hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da durch diese keine Reduzierung von vorhandenem Retentionsraum verbunden ist.

Nebenanlagen für die Erzeugung und Lagerung von gärtnerischen Produkten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Nebenanlagen können im Überschwemmungsfall überflutet werden.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um die Eingriffe in die Natur zu minimieren.

10. Leitungsrechte und von Bebauung freizuhaltende Flächen

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Kanal der zugunsten der Stadt Haslach mit einem Leitungsrecht

gesichert wird. Entlang der bestehenden 110-kV-Leitung wird der vorhandene Schutzstreifen von 23 Metern als „von einer Bebauung freizuhaltende Fläche“ festgesetzt.

XII. Örtliche Bauvorschriften

1. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass grelle oder reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

2. Werbeanlagen

Um visuelle negative Beeinträchtigungen für das Gebiet, die angrenzenden Bewohner und die Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden öffentlichen Straßen auszuschließen, werden Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. **Unter anderem sind** Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen und Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs unzulässig und Werbeanlagen dürfen nicht auf den Dachflächen montiert sein.

3. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass die nicht für die Gartencenternutzung benötigten Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

4. Einfriedungen

In Bezug auf Einfriedungen wird geregelt, dass diese entlang von öffentlichen Straßen um 0,5m hinter der Grundstücksgrenze zurückbleiben müssen, um in den Wintermonaten Flächen zur Verfügung zu haben, auf denen Schnee ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit gelagert werden kann.

Bei Zaunanlagen ist ein Abstand zum Boden von min. 10 cm einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sicherzustellen.

5. Geländemodellierungen

~~Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.~~

XIII. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom ~~12.12.2017~~ 10.01.2019
2. Umweltbericht, Büro für Winski
3. Ermittlung des Retentionsraumverlustes aufgrund des Bauvorhabens am Gartencenter Göppert in Haslach-Bollenbach - Anlage zum Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung vom 30.11.2017, Hydrotec Ingenieurbüro für Wasser und Umwelt mbH
4. Schalltechnische Untersuchungen Bebauungsplan „Allmend“, 19.06.2018, Ingenieurbüro Heine + Jud
5. Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur möglichen Integration eines Bauernmarktes in das bestehende Gartencenter Göppert sowie als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Allmend“ (SO-Gebiet „Gartencenter“) in der Stadt Haslach, 26.02.2019, Ecostra Wirtschafts-, Standort- und Strategieberatung in Europa

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 01.04.19

Bearbeiter:

Axel Philipp

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Haslach i.K., den

.....

Philipp Saar (Bürgermeister)