

**Arbeitsgemeinschaft Hoffmann . Thiele**

Axel Hoffmann + Thomas Thiele, Dipl. Ing., Freie Architekten

Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg

Telefon 0761/120 21-0 \* Fax 0761/120 21-20 \* E-Mail info@hoffmann-thiele.de

Gasstraße 10-18, 42657 Solingen

Telefon 0212/248 01-87 \* Fax 0212/248 01-88 \* E-Mail info@hoffmann-thiele.de

**Projekt:** Begründung  
3. Änderung des Bebauungsplanes „Spießacker“  
der Stadt Haslach i. K.

**Projekt-Nr.:** 0275

**Planungsstand:** Endgültige Planfassung

**Auftraggeber:** von Péterffy GmbH & Co. KG  
vertreten durch Herrn Markus von Péterffy  
Sägerstrasse 13a  
77716 Haslach i.K.

**Kommune:** Stadt Haslach  
Am Marktplatz 1  
77716 Haslach im Kinzigtal

### **Erfordernis der Planung**

Es wird beabsichtigt auf dem bisherigen Gebiet des Gartenbaubetriebes Schöner (Fl.stk. Nr. 365/1, 367/1, 367/2, 367/3, 367/4 und 376) einen Einkaufsmarkt und einen kleinen Gewerbebetrieb anzusiedeln.

Das Vorhaben ist auf einem Baugrundstück geplant, welches im rechtskräftigen Bebauungsplan „Spießacker“ als Fläche für Gartenbaubetriebe (Fläche für die Landwirtschaft) ausgewiesen, und somit nicht zulässig ist.

Innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes ist es geplant, einen kleinen Gewerbebetrieb anzusiedeln.

Die Errichtung des Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt) soll es der Stadt Haslach i. K. ermöglichen, weitere Einzelhandelseinrichtungen an einen Standort zu binden, der durch seine bisherige Nutzung und die verkehrsgünstige Lage den Einwohnern der Stadt Haslach und der umgebenden Ortschaften weitere gute Einkaufsmöglichkeiten und somit ein Stück mehr Lebensqualität bietet. Der Standort ist durch die bereits bestehende Einrichtung eines Lebensmitteldiscounters („Aldi“) geprägt.

Das Gebiet „Spießacker“ stellt bereits ein Nahversorgungszentrum dar. Im Gegensatz zu vielen anderen Städten, in denen Lebensmittelmärkte vorwiegend auf der „Grünen Wiese“ gebaut werden, befindet sich dieses Gebiet in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Da in der Altstadt aufgrund der historischen Bausubstanz kein großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden kann, wurde dieser zentrumsnahe Standort gewählt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes regelt neben der Zulässigkeit eines innerhalb Haslachs verlagernden Lebensmittelmarktes auch die Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentsbeschränkungen der im „Spießacker“ bereits angesiedelten Märkte.

Im Gebiet „Spießacker“ befinden sich dann drei Lebensmittelmärkte, zwei mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.900 m<sup>2</sup> (beide Märkte siedeln von anderen Standorten in Haslach um), und ein Markt mit etwa 1.000 m<sup>2</sup>. Aus diesem Grund wird als Obergrenze eine Verkaufsfläche von 4.800 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Mit der Aufgabe der bisherigen Standorte für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel bzw. durch die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel auf maximal 950 m<sup>2</sup> durch den Bebauungsplan im Bereich „Lautenbacher Gasse“ bleibt die in Haslach vorhandene Verkaufsfläche für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel etwa gleich, und gegenüber den älteren, bestehenden Sondergebieten im „Spießacker“ und im Bereich „Lautenbacher Gasse“ wird so insgesamt eine Beschränkung und Lenkung des Lebensmitteleinzelhandels in ganz Haslach erreicht.

Raumordnerisch ergibt sich durch die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentsbeschränkungen sogar eine Verbesserung, weshalb nähere Aussagen zur Maßstäblichkeit der Vorhaben unterbleiben können.

Da sich keine neuen Märkte ansiedeln, sondern nur bestehende Märkte erweitern bzw. erweitert neu errichtet werden, ohne dass insgesamt die Lebensmittelhandelsflächen in Haslach zunehmen, wird das Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt.

Seitens des Grundstückeigentümers ist geplant den Gärtnereibetrieb zu verlagern und die freiwerdenden Flächen gemäß den Ausweisungen im Bebauungsplan umzunutzen.

## 1. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbebetriebes und eines Einkaufsmarktes geschaffen.

## 2. Rechtsverhältnisse

Der Änderungsbereich liegt im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Spießacker“.

Rechtsgrundlage für die 3. Änderung des Bebauungsplanes bildet § 2 BauGB.

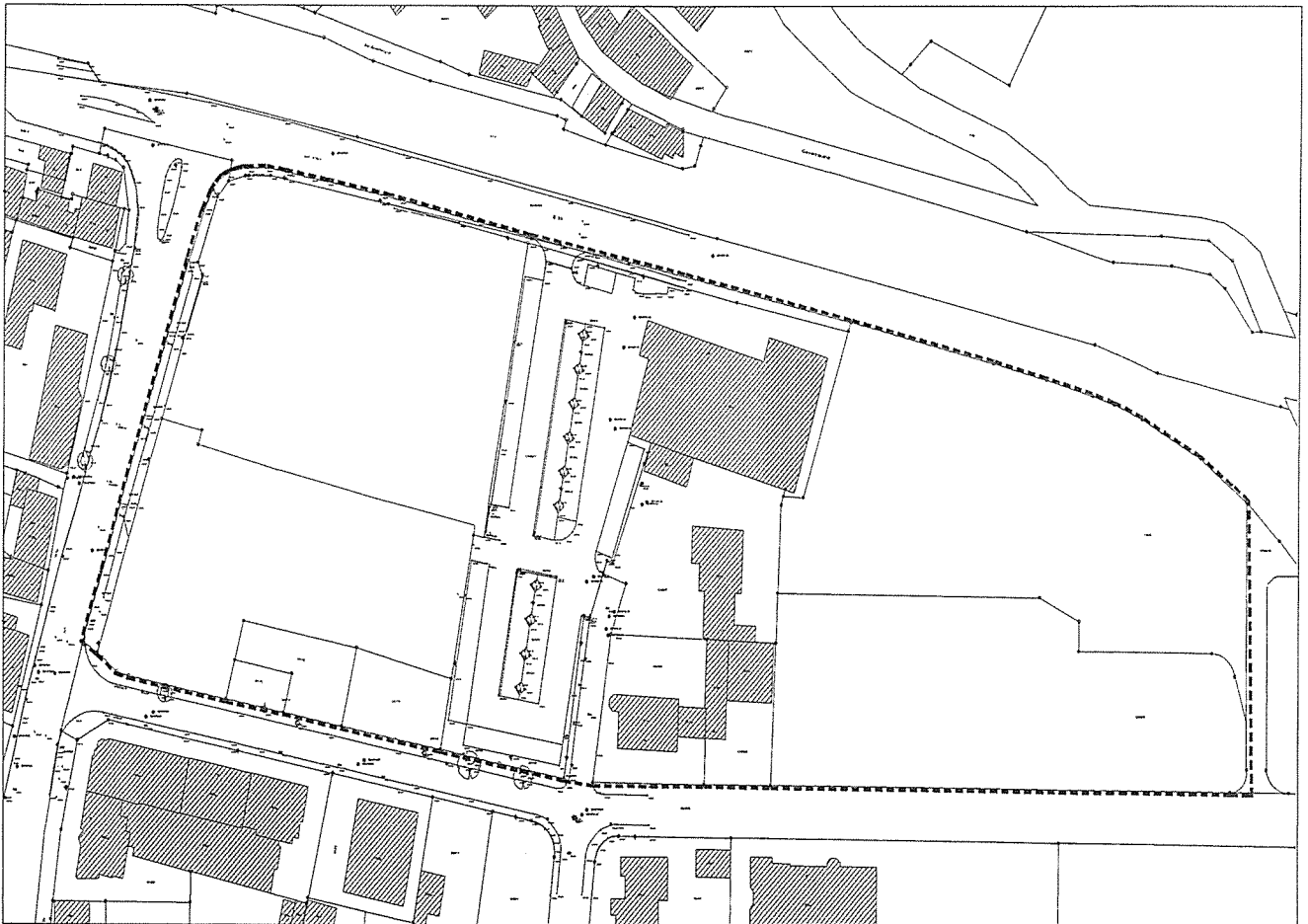
Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach §§ 8 und 9 BauGB.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

347/3, 365/1, 367/1, 367/2, 367/3, 367/4, 376, 1349/3 (Teil), 1349/8 (Teil), 1349, 1349/2, 1349/4, 1349/5, 1349/7, 1349/9 und 376/2 (Teil) der Gemarkung Haslach.

Die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet (Pkt. 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen) gelten für die Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel innerhalb des im nachfolgenden Lageplan dargestellten Geltungsbereiches, um auch die bestehenden Einzelhandelsbetriebe den Sortimentsbeschränkungen zu unterwerfen.



Lageplan zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Spießacker“

Die übrigen Festsetzungen gelten nur für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich, der folgende Flurstücke umfasst:

347 (Teil), 347/3, 365/1, 367/1, 367/2, 367/3, 367/4, und 376, 376/1 (Teil), 1349/3 (Teil), 1349/7 (Teil), 1349/8 (Teil) der Gemarkung Haslach.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die B 33/E 531 (Schwarzwaldstraße), im Westen durch die B 294 (Sägerstraße), im Osten durch die bestehende Bebauung auf dem Flurstück 1349/7 und im Süden durch die Straße „Im Spießacker“ begrenzt. Grundsätzlich ist das Planungsgebiet von Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäuser umgeben.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsgebietes ist aus der Planzeichnung zu ersehen. Es umfasst eine Fläche von ca. 13.000 m<sup>2</sup>.

## 5. Vorbereitende Bauleitplanung

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haslach ist der Planungsbereich als Gewerbegebiet und Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ausgewiesen. Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan wurde am 07.07.2006 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan und muss deshalb dem Landratsamt Ortenaukreis nicht zur Genehmigung vorgelegt werden.

## 6. Inhalt der Planänderung

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das bestehende Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe soll in Richtung Westen erweitert werden. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan vom 09.10.1971 ausgewiesene Fläche für Gartenbaubetriebe (landwirtschaftliche Nutzfläche) wird somit teilweise als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Die maximale Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte wird je Markt mit 1.900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Insgesamt ist im Sondergebiet eine Verkaufsfläche von 4.800 m<sup>2</sup> zulässig. Hierdurch wird die Verkaufsfläche der drei im „Spießacker“ befindlichen bzw. ansiedelnden Märkte so beschränkt, dass sich - im Zusammenhang mit der parallel vorgesehenen Änderung im Bereich „Lindenstraße/Lautenbacher Gasse“ - für Haslach insgesamt keine Erweiterung der Verkaufsfläche ergibt.

Um sicherzustellen, dass die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowohl im zentralen Ort wie auch in den benachbarten Städten und Gemeinden erhalten bleibt, werden im Sondergebiet zentrenrelevante Warensortimente grundsätzlich ausgeschlossen und nur bestimmte nahversorgungsrelevante Sortimentgruppen zugelassen. Lediglich auf maximal 10 % der Verkaufsfläche werden zentrenrelevante Sortimente unter bestimmten weiteren Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen.

Allgemein zulässig sind die Sortimentgruppen Lebensmittel und Getränke, weil sie der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete dienen.

Das gesamte Non-Food-Sortiment der Lebensmittelmärkte wird auf 25 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Marktes beschränkt.

Im Norden des Planungsgebietes wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen, welches die Ansiedlung eines kleinen Gewerbebetriebes entlang der Schwarzwaldstraße/B 33 mit zugehörigen Lager-/Außenflächen ermöglichen soll. Hierdurch wird außerdem weiterer großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Raumordnungsrechtliche Bedenken stehen der grundsätzlichen Zulassung von Einzelhandel im vorgesehenen Gewerbegebiet nicht entgegen, weil nicht großflächiger Einzelhandel raumordnerische Belange grundsätzlich nicht berührt. Sollte für sich gesehen nicht großflächiger Einzelhandel unter den Gesichtspunkten der Funktionseinheit oder der Agglomeration ausnahmsweise mit Betrieben im SO zusammen zu betrachten sein, ist es Sache der Baurechtsbehörde, der dann im GE nicht zulässigen Nutzung die Genehmigung zu versagen. Auch Vergnügungsstätten sollen sich hier nicht ansiedeln.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Traufhöhe, zur Firsthöhe und Grundflächenzahl getroffen.

Die Grundflächenzahl mit 0,8 liegt an der Obergrenze nach § 17 BauNVO. Damit wird eine effektive Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet.

Um das Gebiet der umgebenden Bebauung anzupassen wird auch die maximale Höhe der geplanten baulichen Anlagen festgesetzt.

## **6.3 Bauweise**

Für das Gewerbegebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

Für das Sondergebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt. Damit entfällt die Längenbeschränkung auf 50,00 m der offenen Bauweise.

## **6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen festgesetzt.

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung ist in der Planzeichnung die Stellung der baulichen Anlagen in Form der Firstrichtung des Hauptbaukörpers und der Festlegung der Traufseite festgesetzt.

## **6.5 Nebenanlagen und Stellplätze**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze, Ausstell- und Lagerflächen werden im gesamten Planungsgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Grünflächen sind sie jedoch nicht zulässig. Somit ist es möglich, untergeordnete Nebenanlagen, wie überdachte Lagerplätze, sowie Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO werden im gesamten Planungsgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Es ist somit möglich, die für das Baugebiet notwendigen Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

## 6.6 Geh- und Fahrrechte

Aus Gründen der Entlastung der Verkehrswege Sägerstr. und der Straße „Im Spießacker“ wird eine Anbindung des Gewerbegebietes ausschließlich über ein Überfahrtsrecht zur B 33 (Schwarzwaldstr.) sichergestellt. Dieses Überfahrtsrecht wird durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit sowie einer Baulast privat- und öffentlich-rechtlich dinglich gesichert, die bereits vor dem Satzungsbeschluss beantragt wurde. Das Sondergebiet wird über ein schon bestehendes Überfahrtsrecht an die B 33 (Schwarzwaldstraße) angeschlossen. Auch hier erfolgt die Sicherung durch Grunddienstbarkeit bzw. beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Baulast bzw. ist bereits erfolgt. Über diese bestehende Baulast soll auch der Lieferverkehr für das Sondergebiet abgewickelt werden.

## 6.7 Umweltbericht

Der Umweltbericht als Teil der Begründung ist als Anlage beigefügt und somit Bestandteil des Bebauungsplanes. Auf die dortigen Ausführungen, insbesondere die Punkte 5 - 8 und 10, wird verwiesen.

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

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sollen im Plangebiet nur zugelassen werden, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

Flachdächer sind fachgerecht extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Glasdach ausgebildet werden, um teilweise eine naturnahe Regenwassernutzung zu ermöglichen.

## 6.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Aus der Planzeichnung gehen die Standorte hervor, die für das Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraße und auf privaten Flächen zur Gestaltung der Parkplätze vorgesehen sind (Pflanzgebot).

Außerdem sind die privaten Grünflächen mit standortgerechten, blühenden Sträuchern, Zwergsträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen (Pflanzgebot).

Zusätzlich zur gestalterischen Wirkung tragen diese Maßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe bei und dienen der Verbesserung des lokalen Klimas.

Außerdem sind gemäß Artenempfehlung standortgerechte Arten zu verwenden. Standortgerechte Gehölzpflanzungen sind langlebig, pflegearm und ökologisch wertvoll. Die Verwendung von nicht standorttypischen oder ausländischen Arten führt gehäuft zu Ausfällen, erhöhten Kosten für Pflege und Neupflanzung. Einige dieser Arten (Koniferen, Robinien, Eschenahorn) sind für die heimische Tierwelt nicht nutzbar, verändern den Boden und führen zu einer Verschlechterung der biologischen Qualität des Gebietes.

Außerdem ist der Erhalt der 7 Bäume, die sich entlang den Erschließungsstraßen „Am Spießacker“ und „Sägerstraße“ befinden, festgesetzt (Pflanzbindung). Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen.

Die Monitoring-Maßnahmen dienen der Überwachung der Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen.

## 6.10 Nachrichtliche Übernahmen

Im Bereich zweier durch Geh- und Fahrrecht zu sichernden Zufahrten zum Planungsgebiet wurden die Festsetzungen der 2. Änderung der Bebauungsplanes „Spießacker“ vom 26.09.1997 nachrichtlich übernommen.

## 6.11 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das sich in das vorhandene Bild der angrenzenden Ortslage einfügt.

## 7. Verkehrserschließung

Das Sondergebiet wird über die Zufahrt zur Straße „Im Spießacker“ erschlossen. Diese Zufahrt soll den geplanten Parkplatz erschließen. Die Anlieferung wird über die bestehende Zufahrt zum benachbarten Einkaufsmarkt (Aldi) an der B 33 erfolgen. Dazu wird das bestehende Wegerecht in diesem Bereich genutzt. Um zusätzlichen nächtlichen Lärm zu vermeiden, soll eine Nachtanlieferung (22-6 Uhr) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausgeschlossen werden.

Das Gewerbegebiet soll über das Wegerecht zu Gunsten der Stadt Haslach (öffentliche Verkehrsfläche) auf dem Flurstück 1349/7 von der Schwarzwaldstraße/B 33/E 531 von Norden erschlossen werden, das in diesem Bereich geringfügig erweitert wird.

## 8. Technische Erschließung

Das Planungsgebiet kann über die bestehende technische Infrastruktur ver- und entsorgt werden. Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen erfolgt unterirdisch.

Das anfallende Niederschlagswasser wird, wo möglich vor Ort versickert bzw. über das bestehende Trennsystem in der Straße „Im Spießacker“ in der Gewerbekanal (Oberflächengewässer) eingeleitet. Zusätzlich wird im Bebauungsplan die extensive Begrünung von Flachdächern festgesetzt, sodass ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers von den Dächern vor Ort zur Bewässerung der Flachdächer dient.

## 9. Landschaftspflegerische Belange

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht durch das Büro für Garten- und Landschaftsplanung Dipl. Ing. P. Jenne erarbeitet, dessen Bestandsanalyse, Bewertung und Beurteilung des Vorhabens im Bebauungsplan Berücksichtigung findet. Der Umweltbericht wird als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan angefügt.

## **10. Immissionschutz**

Zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen bei der Errichtung des Baugebietes wurde von der Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH Gerlinger und Merkle eine Prognose der Geräuschemissionen (Planungsstand: 24.05.2006) erarbeitet, die als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt wurde. Auf der Basis der Untersuchungen wird prognostiziert, dass die Immissionen des geplanten Gebietes die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm hinsichtlich Beurteilungs- und Spitzenpegel einhalten. Die Immissionsrichtwerte werden um mehr als 6 dB(A) unterschritten, so dass die Geräuschvorbelastung nicht berücksichtigt werden muss.

## **11. Kostenauswirkungen**

Abgesehen von den mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Kosten entstehen im Rahmen der Bauleitplanung Kosten erst im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung.

### **Anlagen**

1. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan des Büros für Garten- und Landschaftsplanung Dipl. Ing. P. Jenne vom 04.07.2006
2. Prognose der Geräuschemissionen der Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH Gerlinger und Merkle vom 24.05.2006