

Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„WEIHERESCHLE - 1. ÄNDERUNG“

Begründung

gemäß § 2a BauGB

Entwurf

Stand: 29.01.2018

kommunal PLAN

stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1432

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS.....	3
2	PLANGEBIET	3
2.1	Lage und städtebauliche Einordnung.....	3
3	RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN.....	6
3.1	Planungsrechtliche Situation	6
	3.1.1 Bebauungspläne	6
	3.1.2 Flächennutzungsplan	7
3.2	Eigentumsverhältnisse.....	7
4	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	7
5	PLANUNGSKONZEPT / ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	9
5.1	Erläuterung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans.....	9
5.2	Art der baulichen Nutzung	9
6	ERSCHLIEßUNG.....	11
6.1	Entwässerungskonzept.....	11
7	FLÄCHENBILANZ.....	11
8	ERGEBNISSE DER BEHÖRDEN- UND OFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG.....	11

Anlagen:

Umweltbericht vom 26.01.2018 (Thomas Grözinger, Freier Garten- u. Landschaftsarchitekt, Oberndorf a.N.)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 29.07.2017 (Thomas Grözinger, Freier Garten- u. Landschaftsarchitekt, Oberndorf a.N.)

Einzelhandelsgutachten: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Hüfingen, vom 13.10.2015 GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg)

1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanverfahrens

Der bisher geltende Bebauungsplan Gewerbegebiet „Weihereschle“ wurde durch den Gemeinderat am 30.04.2009 als Satzung beschlossen und durch amtliche Bekanntmachung am 13.05.2009 veröffentlicht. Bisher wurde das Gebiet noch nicht erschlossen und bebaut.

Mit Vertrag vom 25.07.2016 hat die Stadt Hüfingen die Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplanes „Weihereschle“ an die PX Hüfingen Entwicklungsgesellschaft mbH mit Sitz in Stuttgart verkauft. Der Investor beabsichtigt, auf einer Teilfläche des Plangebiets einen Lebensmittelsupermarkt (Vollsortimenter) mit einer Geschossfläche von 2.420 m² und einer Verkaufsfläche von 1.600 m² zu errichten. Über den vorstehend näher beschriebenen Lebensmittelsupermarkt hat der Investor bereits einen Mietvertrag mit der Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbH geschlossen. Hinsichtlich der Bebauung der weiteren Teilflächen hat der Investor noch keine Pläne entwickelt.

Zur Angleichung mit den Geländehöhen der Umgebungsbebauung, insbesondere der Straßenbaumeisterei, und zur Optimierung der Zufahrtssituation soll das gesamte Gelände bis etwa auf das Niveau der Schaffhauserstraße (L 181) angehoben werden. Die bisher vorgesehene innere Erschließungsstraße soll in ihrer Länge verkürzt werden, um einen flexibleren Zuschnitt der Bauflächen zu ermöglichen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und städtebauliche Einordnung

Das Bebauungsplangebiet liegt südöstlich des Stadtkerns von Hüfingen zwischen Schaffhauser Straße (L 181) im Nordosten und der Bundesstraße B 31 (Freiburg – Tuttlingen) im Süden. Westlich grenzt das Gelände einer Bildungseinrichtung an.

Ausgehend von der Schaffhauser Straße im Norden (697m ü. NN) fällt das Gelände über eine straßenbegleitende Böschung zunächst steil um 4-5 m, innerhalb des Geltungsbereichs um weitere 4 m bis auf 688 m ü. NN am tiefsten Geländepunkt im Südwesten ab. Die Bundesstraße B 31 im Süden verläuft auf einem leichten Damm auf ca. 690-691 m ü. NN.

In unmittelbarer Nachbarschaft nördlich der Schaffhauser Straße (L 181) und jenseits des Friedhofs befindet sich in fußläufiger Entfernung das neue Wohngebiet „Auf Hohen“ in der Aufsiedlung mit einer Fläche von rd. 8 ha, welches an die weiteren, bestehenden Wohngebiete im östlichen Stadtgebiet anbindet.

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt, die nördlich von einem öffentlichen Flurweg erschlossen ist. Die seggen -und binsenreichen Feucht- und Nasswiesenbestände im südlichen Teilbereich sind als Biotop nach § 30 NatschG kartiert und geschützt. Eine umfassende Beschreibung der Naturlandschaft und des Umweltzustandes im Planungsgebiet erfolgt im Umweltbericht (Anlage).



Abb.: Lage des Planareals im Stadtgebiet von Hüfingen (Grafik: OpenTopoMap)



Abb.: Lage des Planareals im Stadtgebiet von Hüfingen (Grafik: lubw.de)

3 Rahmenbedingungen und Vorgaben

3.1 Planungsrechtliche Situation

3.1.1 Bebauungspläne

Der bisher geltende Bebauungsplan Gewerbegebiet „Weihereschle“ wurde durch den Gemeinderat am 30.04.2009 als Satzung beschlossen und durch amtliche Bekanntmachung am 13.05.2009 veröffentlicht. Bisher wurde das Gebiet noch nicht erschlossen und bebaut.

Im Geltungsbereich der neuen Satzung des vorliegenden Aufstellungsverfahrens „Weihereschle – 1. Änderung“ treten mit dessen Rechtskraft die bisher geltenden Satzungen (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) außer Kraft.



Abb.: Darstellung des bisherigen, zu überplanenden B-Plans Gewerbegebiet „Weihereschle“.

3.1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Hüfingen, rechtskräftig seit 16.08.2008, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weihereschle – 1. Änderung“ als gewerbliche Baufläche dar.

Der Bebauungsplan wird demnach gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist daher nicht veranlasst.

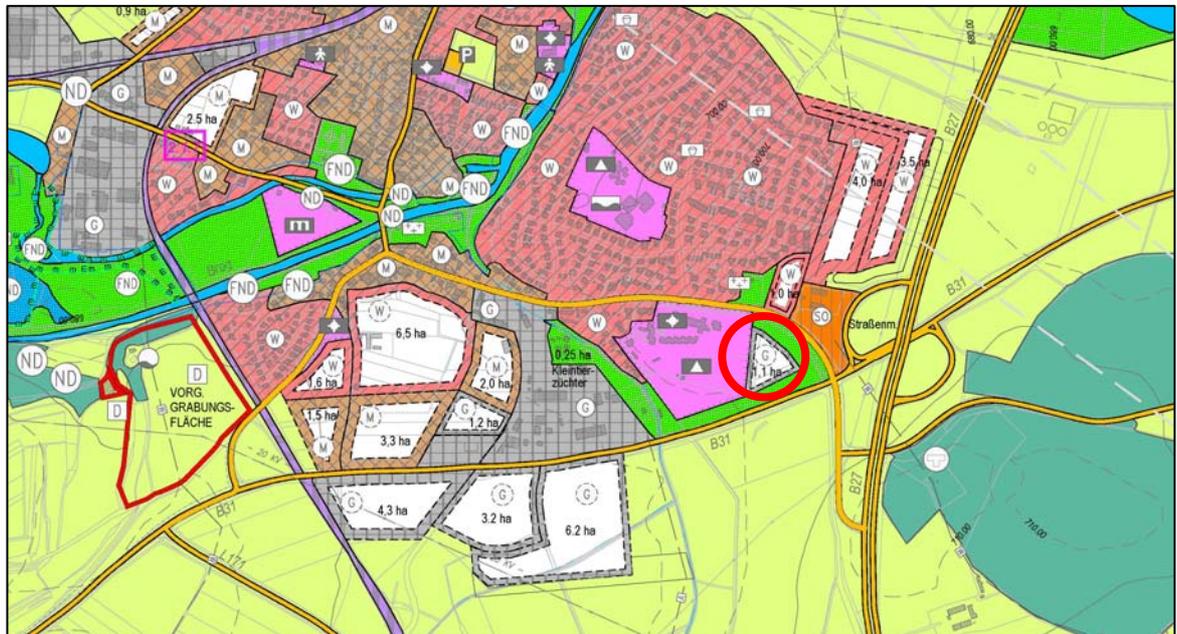


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Donaueschingen.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die überbaubaren Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplanes „Weihereschle – 1. Änderung“ wurden bereits an den Investor verkauft. Eigentumsverhältnisse stehen der Umsetzung nicht entgegen.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. (Thomas Grözinger, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Oberndorf a.N.). Auf die Anlage wird verwiesen.

Zusammenfassung Umweltbericht (Auszug):

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet befindet sich auf einem schwach nach Südwesten von der Ortslage weg abfallenden Gelände, das im Nordosten von treppenförmig abgestuften, steilen und hohen Straßenböschungen längs der Schaffhauser Straße (L 181) begrenzt wird. Im Süden wird das Gebiet von der Bundesstraße B31 begrenzt. Westlich schließen sich an das Gelände Grün- und Sportflächen einer Jugendhilfeeinrichtung an. Im Südwesten befindet sich angrenzend ein kleines Wäldchen und ein feldgehölzartiger Bestand längs der Bundesstraße.

Für das Plangebiet liegt bereits ein Bebauungsplan 'Weihereschle' mit Datum vom 11.05.2009 vor. Dieser ermöglicht eine Auffüllung der Fläche zum Anschluss an die Schaffhauser Straße und eine anschließende gewerbliche Nutzung mit Erschließungsstraße und Randeingrünung im Osten, Süden und Westen ohne weitere bauplanungsrechtliche Genehmigungsverfahren.

Zu diesem Bebauungsplan 'Weihereschle' wurde ein Umweltbericht erarbeitet mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach der Bewertungsmethode des Schwarzwald-Baar-Kreises. Auf Basis der Ergebnisse aus diesem Umweltbericht wurden bereits die erforderlichen planexternen Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen insbesondere für die Schutzgüter Biotope und Boden realisiert. Die durchgeführten Maßnahmen sind im Anhang tabellarisch aufgeführt (vgl. Kapitel 9.2). Damit ist der Eingriff in das Plangebiet für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits grundsätzlich abgearbeitet.

Einzig nicht berücksichtigt wurde im abgeschlossenen Bebauungsplan-Verfahren 'Weihereschle' die Betroffenheit des nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotops Nr. 1801-7326-6005 'Seggenried südöstlich Hüfingen', für dessen Beseitigung ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung mit Darstellung einer Ersatzmaßnahme im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu stellen ist. Dieser Antrag wurde zwischenzeitlich von der Stadt Hüfingen mit den Unterlagen in der Fassung vom 23.10.2017 gestellt. Das Ausgleichskonzept sieht die Neuschaffung und Entwicklung von Biotoptypen auf feuchten bis nassen Standorten auf einer westlich an das Plangebiet angrenzenden Teilfläche von Flurstück Nr. 3336 in einem Streifen entlang der Bundesstraße vor.

Somit sind für die Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen für die zu berücksichtigenden Schutzgüter im vorliegenden Umweltbericht zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Weihereschle' die zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes 'Weihereschle' den geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes "Weihereschle - 1. Änderung" gegenüber zu stellen. Dieser Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 19.478 m².

Hinzu kommt eine flächenhafte Erweiterung des Plangebiets der 1. Änderung in Richtung Norden bzw. Nordwesten um insgesamt ca. 1.079 m², so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Weihereschle - 1.Änderung" insgesamt eine Fläche von 20.557 m² umfasst. Die Erweiterungsfläche ist in Bezug auf die betroffenen Schutzgüter gesondert zu bilanzieren.

Weiterhin wird im südlichen und südwestlichen Teil der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Weihereschle' geringfügig aufgehoben, mit einer Teilfläche von insgesamt 987 m². Die Erhaltung der dort betroffenen Biotop- und Bodenstrukturen ist ebenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen für die zu untersuchenden Schutzgüter wird im Umweltbericht dargestellt.

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist gegenüber der rechtskräftigen Fassung von einer Reduzierung der Pflanzgebotsflächen bzw. der Pflanzgebote (Baumpflanzungen) auszugehen, so dass sich eine wenig erhebliche Verschlechterung für das Schutzgut Biotope ergibt. Außerdem ist für das betroffene besonders geschützte Seggenbiotop noch der erforderliche zusätzliche Ausgleich zu erbringen, so dass hier noch eine erhebliche Beeinträchtigung dokumentiert wird. Für die sonstigen Schutzgüter sind gegenüber der bisher zulässigen Planung keine Verschlechterungen zu erwarten, der Anteil unversiegelter Flächen wird geringfügig größer, die Randeingrünung des Plangebietes bleibt erhalten, es entsteht kein zusätzlicher Flächenverbrauch.

Die nach Norden hin vorgesehene geringfügige Erweiterung in einer Größe von insgesamt nur ca. 1.079 m² umfasst bis auf eine kleine Wiesenfläche bereits durch die angrenzende Schaffhauser Straße, die vorhandenen Böschungs- und Verkehrsflächen bereits durch den Menschen überformte und vorbelastete Bereiche von geringer Wertigkeit. Damit sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Biotope, Boden sowie Grund- und Oberflächenwasser, Landschaftsbild und auch in Bezug auf den Flächenverbrauch als wenig erheblich einzustufen, für die sonstigen Schutzgüter als nicht erheblich (keine Betroffenheit).

Der geringfügigen Erweiterung in Richtung Norden / Nordwesten steht eine nahezu flächengleiche Reduzierung am südlichen / südwestlichen Rand des Plangebietes mit ca.

987 m² gegenüber. Auf eine Inanspruchnahme dieser Flächen wird verzichtet mit den entsprechend positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Beurteilung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen wird durch die rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für die Schutzgüter Biotope und Boden (vgl. Umweltbericht Kapitel 8) bestätigt.

Der ermittelte geringfügige Ausgleichsbedarf in Höhe von insgesamt 3.920 Punkten wird durch die Wertsteigerung aus der Ersatzmaßnahme für den Verlust des Sumpfschilfbiotops in Höhe von 72.368 Punkten vollständig kompensiert. Es werden keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5 Planungskonzept / Änderungen des Bebauungsplans

5.1 Erläuterung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans

Zur Angleichung mit den Geländehöhen der Umgebungsbebauung, insbesondere der Straßenbaumeisterei, und zur Optimierung der Zufahrtssituation soll das gesamte Gelände bis etwa auf das Niveau der Schaffhauserstraße (L 181) angehoben werden.

Der bestehende Bebauungsplan setzt noch eine lang gezogene, flächenintensive innere Erschließungsstraße zur Überbrückung des Höhenunterschiedes (rd. 7 m) fest, die für die Aufteilung und Bebauung des Gebietes nur wenig Flexibilität bietet.

Die Bebauungsplanänderung sieht im Wesentlichen folgende Änderungen vor:

- Beschränkung des Einzelhandelssortiments im Baugebiet GE-1 auf das typische Sortiment eines Lebensmittelsupermarktes (Vollsortimenter) zur Grundversorgung.
- Beschränkung der Grundfläche im Baugebiet GE-1 auf 2.500 m².
- Ausschluss des Einzelhandels im Baugebiet GE-2.
- Anheben des Geländeniveaus der Gewerbeflächen auf die Höhe der Schaffhauser Straße.
- Anpassung der Höhenfestsetzungen, der Baufenster etc.
- Verzicht auf eine interne öffentliche Erschließungsstraße. Um eine möglichst flexible Aufteilung, Bebauung und Nutzung der Gewerbeflächen zu unterstützen, wird auf die bisher vorgesehene öffentliche Straße zur internen Erschließung des Gewerbegebietes verzichtet. Die innere Erschließung einschließlich Ver- und Entsorgung wird somit privatrechtlich organisiert und abgewickelt.
- Anpassung der grünordnerischen Planung, des Umweltberichts und der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Mit Vertrag vom 25.07.2016 hat die Stadt Hüfingen die Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplanes „Weihereschle“ an die PX Hüfingen Entwicklungsgesellschaft mbH mit Sitz in Stuttgart verkauft. Der Investor beabsichtigt, auf einer Teilfläche des Plangebiets einen Lebensmittelsupermarkt (Vollsortimenter) mit einer Geschossfläche von 2.420 m² und einer Verkaufsfläche von 1.600 m² zu errichten. Hinsichtlich der Bebauung der weiteren Teilflächen hat der Investor noch keine Pläne entwickelt.

Vor diesem Hintergrund sollen alle Baugebiete im Bebauungsplangebiet als **Gewerbegebiete im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)** ausgewiesen werden. Um den geplanten Lebensmittelsupermarkt planungsrechtlich im Baugebiet GE-1 zuzulassen, bedarf es nicht der Festsetzung eines Sondergebiets für großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Abs. 2, 3 BauNVO, weil sich ein solches Bauvorhaben weder negativ auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung noch auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken kann.

Auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung kann sich die Errichtung eines Lebensmittelsupermarktes nicht negativ auswirken, weil die Zulassung eines Lebensmittelsupermarktes der Grundversorgung der Hüfinger Bürger dient und deshalb nach Plansatz 2.7.1 des Regionalplans auch als Einzelhandelsgroßprojekt in Kleinzentren und nicht zentralen Orten errichtet werden darf. Schädliche Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in anderen Gemeinden sind ausweislich einer von der Stadt Hüfingen in Auftrag gegebenen und am 13.10.2015 erstatteten Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) nicht zu erwarten. Ausgeschlossen ist insbesondere, dass die Zulassung eines solchen Bauvorhabens gegen das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot des Plansatzes 2.7.1 des Regionalplans verstößt.

Schädliche Wirkungen auf den Stadtkern und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung Hüfingens sind ebenfalls nicht zu erwarten. Welche Sortimente zentrenrelevant sind, ist mit Blick auf die jeweilige örtliche Einzelhandelsstruktur zu ermitteln. Dieser Ansatz ist nicht nur ein stadtplanerischer, sondern entspricht auch dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg und dem Regionalplan. Im Stadtkern Hüfingens verortet sind allein Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter, die zwar einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung leisten, diese aber alleine nicht sicherstellen können. Auch steht im Stadtkern von Hüfingen keine Fläche zur Verfügung, auf der ein moderner Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt werden könnte. Angesichts dieser örtlichen Einzelhandelsstruktur ist das Sortiment eines Lebensmittelsupermarktes nicht als zentrenrelevant zu qualifizieren, weshalb die Ansiedlung eines solchen Betriebes nach Plansatz 2.7.2 des Regionalplans auch in städtebaulichen Randlagen zulässig ist. Die Versorgung der Hüfinger Bürger mit einem breiten Sortiment von Gütern des Grundbedarfs erfolgt bereits heute dezentral. Die hierfür maßgeblichen Betriebe liegen am nord-östlichen Stadtrand. Der am südlichen Stadtrand gelegene Standort Weihereschle ist daher eine konsequente Ergänzung der bestehenden Einzelhandelsstandorte. Dies auch, weil die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Süden der Stadt die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in dem nahe gelegenen Wohngebiet gewährleistet.

Im Baugebiet GE-2 wird der Einzelhandel und damit das Entstehen einer hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung nicht geprüften Einzelhandelsagglomeration ausgeschlossen.

Die Stadt Hüfingen strebt einen in Bezug auf Gestaltung und baulicher Nutzung gehobenen Gewerbestandort an. Um diese Zielsetzung zu unterstützen, Fehlentwicklungen zu unterbinden und eventuelle Nutzungskonflikte auszuschließen, werden Vergnügungstätten sowie Betriebe des Erotikgewerbes ausgeschlossen.

Hintergrund dieser Regelungen sind insbesondere auch Erkenntnisse, dass durch eine unkontrollierte Ansiedlung der genannten Nutzungen sog. „Trading-Down-Effekte“ entstehen können, die auch den Charakter von Gewerbegebieten entwerfen können.

Durch den Ausschluss soll die Funktion des Gebietes als Standort für den Einzelhandel und ergänzende, gebietsverträglicher Gewerbenutzungen gestärkt und gleichzeitig einem eventuellen Imageverfall des Standortes vorgebeugt werden.

6 Erschließung

Die abschließenden Planungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgen im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung.

6.1 Entwässerungskonzept

Weber Ingenieure, Pforzheim

Die Entwässerung des Gewerbegrundstückes soll nach Vorabstimmung mit der Stadt Hüfingen und dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis im Trennsystem erfolgen. Folgendes Konzept ist hierfür vorgesehen:

Schmutzwasser:

Für das Schmutzwasser ist nach Abstimmung mit der Stadt Hüfingen eine Freispiegelleitung zum bestehenden Pumpwerk am Südwestrand der Erschließung vorgesehen, wovon das Schmutzwasser Richtung Ortskanalisation gepumpt wird. Die ursprünglich quer durch das geplante Gebiet verlaufende zugehörige Schmutzwasserdruckleitung wurde bereits an den Rand des Gebietes verlegt.

Regenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser der geplanten Straßen und Grundstücke soll über geplante Filtermulden per Oberbodenpassage gereinigt werden. Unter der Oberbodenschicht ist eine Drainageschicht inkl. Drainageleitung geplant, welche das gereinigte Wasser Richtung Kennerbach leitet. Die gezielte Versickerung in die darunter befindliche geplante Auffüllung ist nicht vorgesehen. Je nach Durchlässigkeit der Auffüllung ist eine Abdichtung der Drainageschicht erforderlich, so dass eine Sickerströmung innerhalb der Auffüllung in Richtung der geschütteten Böschung verhindert und die Böschungsstabilität nicht gefährdet wird. Zusätzlich ist für jede Mulde ein Notüberlauf vorgesehen. Die Bemessung der erforderlichen Regenwasserbehandlung erfolgt gemäß gültigem Bewertungsverfahren in Baden-Württemberg.

Die Regenwasserableitung erfolgt über einen Graben in ein Biotop westlich der Erschließung. Der Graben fächert sich dort auf und endet breitflächig, so dass eine Vernässung des dortigen Gebietes erreicht wird, so dass für die weiterführende Ableitung Richtung Kennerbach eine zusätzliche Retention erreicht wird.

7 Flächenbilanz

- Gesamtfläche Bebauungsplan rd. 20.557 qm (rd. 2,06 ha)
- Gewerbegebiet: 20.375 qm (99,1 %)
- Öffentliche Verkehrsflächen: 182 qm (1 %)

- Grünflächen auf gewerblichen Bauflächen (Pflanzgebote PFG-1/2) 5.378 qm (26,2 %)

8 Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

[Wird im Verfahrensverlauf ergänzt]

Aufgestellt:

Tuttlingen, 29.01.2018

kommunalPLAN GmbH