

Fassung vom 2017-11-15
Projekt Nr.: 2013-066

Anlage: 2
x. Fertigung



Stadt Wolfach
Hauptstraße 41
77709 Wolfach

Gemeinsame Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Bebauungsplan : Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Schiltacher Straße“
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Wolfach,

Planer:

Bürgermeister:

Thomas Geppert

1. Allgemeines

1.1 Historie/Erfordernis der Planaufstellung

Das Unternehmen Carl Leipold GmbH wurde am 1.10.1919 von Carl Leipold in Nußbach bei Triberg in einer Scheune gegründet. Im Jahr 1927 zog das Unternehmen, mit damals 15 Mitarbeitern, in das ehemalige Gebäude der Firma Gebr. Grieshaber in der Vorstadtstrasse 71. Fünf Jahre später wurde das Nachbargebäude erworben, abgerissen und neu aufgebaut. Mitte der 50er Jahre war die Belegschaft auf bereits 45 Mitarbeiter angewachsen und die Produktionsflächen wurden zu klein. Carl Leipold kaufte 1957 die frühere Leinenweberei Sohmer in der Schiltacher Straße. Dazu gehörte noch ein Grundstück, welches durch den offenen Kanal zur Wasserkraftnutzung, der Kinzig sowie der Landesstrasse „eingegrenzt“ wurde. Mit steigender Mitarbeiterzahl kamen in den 70er, 80er und 90er Jahren immer weitere Gebäude hinzu, bis der letzte Quadratmeter ausgenutzt worden ist.

Nachdem die bestehenden Gebäude komplett genutzt wurden und auch jegliche Art von Optimierungen erschöpft war, mussten Perspektiven für die Zukunft untersucht werden. Mittlerweile arbeiten 200 Mitarbeiter im Unternehmen am Stammsitz in Wolfach. Um den Wünschen der Märkte nachzukommen ist eine Erweiterung unausweichlich, um den Standort in Wolfach zu sichern.

Der Vorhabenträger Firma Carl Leipold Metallwarenfabrik GmbH hat deshalb bei der Stadt Wolfach den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die geplante Erweiterung ihres Firmenareals gestellt. Es besteht dringender Bedarf, die Produktionsflächen zu vergrößern. In diesem Zuge können die Parkierungsflächen neu geordnet und mit der erforderlichen Anzahl ausgewiesen werden.

Das bestehende Wohnhaus an der Schiltacher Straße soll abgebrochen werden. Somit entsteht die Möglichkeit, das bestehende Produktionsgebäude nach Osten hin zu erweitern. Auf der derzeit als Parkierung genutzten Fläche zwischen Wohnhaus und Hochregallager ist der Bau einer Logistikeinheit geplant. Sie bildet den

baulichen Lückenschluss zwischen der Erweiterung Ost und dem Bestand im Süden. Die Parkplätze werden nach Osten auf die gegenüberliegende Seite des Sportplatzes verlagert. Sie werden sowohl über das Firmengelände als auch über eine neue Zufahrt direkt von der Landesstraße L 96 angebunden. Der Sportplatz bleibt erhalten, lediglich die Leichtathletikanlagen werden im Zuge der Neuordnung des Areals an die Schule verlagert. Zwischen Sportplatz und dem südlich gelegenen Bolzplatz ist der Bau eines neuen Sozialgebäudes geplant, das als Kombigebäude gleichzeitig auch dem Fußballverein zur Verfügung steht. Der bestehende Radweg wird an die südöstliche Geltungsbereichsgrenze verlegt, um eine Kreuzung mit dem innerbetrieblichen Verkehr zu vermeiden.

Das Projekt wird in Bauabschnitten realisiert, um die Produktion zu jeder Zeit gewährleisten zu können.

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben ist gemäß § 34 BauGB nicht zulässig. Es müssen deshalb neue planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden.

Der Vorhabenträger hat für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt Wolfach abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten ausgearbeitet und wird sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag verpflichten.

Um auch die Flächen westlich und südwestlich im Bereich des Firmenbestands sowie den Bolzplatz südlich des Sportplatzes ebenfalls planungsrechtlich regeln zu können, werden diese in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit aufgenommen. Das Baugesetzbuch regelt unter § 12 den Vorhaben- und Erschließungsplan. Unter Absatz 4 wird geregelt, dass einzelne Flächen auch

außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden können.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan dient als planungsrechtliche Sicherung des oben aufgeführten Bauvorhabens und bildet zudem die Basis für den Vorhaben- und Erschließungsplan. Aufgabe des Bebauungsplans ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung so festzusetzen, dass sich das Vorhaben verträglich in die Umgebung einfügt und keine unzulässigen Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung hervorruft.

Durch die Neubauplanung für das Gesamtareal wird die heute zerklüftete Gebäudestruktur neu geordnet. Es entsteht ein einheitlicher Gesamtkomplex, welcher eine ablesbare Gebäudestruktur hat und somit städtebaulich ein klares Bild erzeugt.

1.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang von Wolfach. Die Bundesstraße B 294 verläuft östlich davon und bildet die übergeordnete Erschließungsachse.

Die nördliche Entwicklungsgrenze bildet die bestehende Landesstraße L 96, die „Schiltacher Straße“. Im Süden bzw. Südwesten verläuft außerhalb des Geltungsbereichs die Kinzig.

Auf dem westlichen Teil des Plangebiets befinden sich die bestehenden Firmengebäude mit erforderlichen Frei- und Parkierungsflächen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,38 ha mit den Flst. Nr. 636 und 636/3 sowie Teilflächen der Flst. Nr. 357, 624 und 632.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Firma bzw. der Stadt Wolfach. Es ist beabsichtigt, die städtischen Grundstücksflächen, die für die Betriebserweiterung erforderlich sind, an die Firma zu veräußern.

Die Fläche des Bolzplatzes verbleibt in städtischen Eigentum.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als geplante bzw. im Westen als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

Somit entwickelt sich dieser Bebauungsplan aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und muss daher nicht zur Genehmigung vorgelegt werden.

2. Inhalt der Planung

2.1 Gesamtkonzeption/Projektbeschreibung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet das Gesamtkonzept der Firmenentwicklung für die Zukunft ab. Diese „maximale Ausbaustufe“ wurde so konzipiert, dass der Sportplatz erhalten bleiben kann. Lediglich die Leichtathletikanlagen müssen in diesem Zug an die Schule verlagert werden.

Die Realisierung erfolgt in zeitlich versetzten Bauabschnitten. Die Größe der einzelnen Maßnahmen ist durch wirtschaftliche Rahmenbedingungen und fertigungsprozessabhängige Umzugsszenarien in Verbindung mit Sanierungsarbeiten im Bestand vorgegeben. Die Erweiterung von Produktionsflächen und zugehörigen Nebenflächen bedingt eine schrittweise Umsetzung, da die Produktion und Logistik während der gesamten Bauphase aufrecht erhalten werden müssen. Somit trägt sich jeder Bauabschnitt wirtschaftlich, damit eine „Baupause“ zwischen den einzelnen Bauabschnitten nicht zwangsläufig zu uneffektiven und ineffizienten Übergangslösungen führt.

Der Neubau im Rahmen des 1. Bauabschnitts orientiert sich mit seiner Höhe von 11,00 m an den Höhen des Verwaltungsbaus (+10,65) und dem bestehenden Lagerbereich Süd (+10,90/+13,10). Im Zuge des 2. Bauabschnitts wird der vorhandene Produktionsbau entlang der Straße abgebrochen werden und durch einen

weiteren Neubau mit 11,00 m ersetzt werden, sodass sich dann ein einheitliches Erscheinungsbild ergibt. Optisch wird die Höhe des 1. Bauabschnitts durch den Vorbau Verwaltung mit 8,00 m Höhe reduziert. Mit dieser Höhengestaltung entsteht eine weiche Übergangssilhouette aus der Abfolge: sehr steiler, hoher Hang im Norden - Neubau - Abstufung zum niedrigeren Bestand - Freifläche – Gewässer.

Neben den geplanten Erweiterungen nach Osten und Süden werden auch der Bestand im Südwesten sowie der bestehende Verwaltungsbau im Westen über den Bebauungsplan gesichert. Um diese bauliche Nachverdichtung ermöglichen zu können, wird der ruhende Verkehr im östlichen Teil des Geltungsbereichs, auf der anderen Seite des Sportplatzes, untergebracht. Hier wird eine ausreichend große Parkplatzanlage mit neuer Anbindung an die Schiltacher Straße (L 96) errichtet.

Südlich des Sportplatzes wird ein multifunktionales Gebäude errichtet. Im Erdgeschoss werden Räumlichkeiten für den FC Wolfach 1920 e.V. geschaffen. Das Obergeschoss dient der Unterbringung der Sozialräume für die Firma und wird mittels einer verglasten Brücke an das Betriebsgebäude angebunden. Dieses Konzept wurde zusammen mit den Vereinen erarbeitet.

Aufgrund der Neuordnung der internen Verkehrsströme wird der bestehende Radweg im Bereich des Bolzplatzes an den Rand des Geltungsbereichs verlegt, um hier Nutzungskollisionen und damit Gefahrenquellen zu vermeiden. Im dortigen Bereich wird auch eine Wendemöglichkeit für Zulieferverkehr des Kombigebäudes - Sozialgebäude/Sportheim geschaffen. Der Bolzplatz selbst bleibt als öffentliche Grünfläche in seiner jetzigen Form erhalten.

Die Nutzung und Bebauung eines Großteils der im Geltungsbereich liegenden Flächen wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt, der Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter der Anlage 8 ist.

Die bestehenden Gewerbeflächen im Westen sowie der Bolzplatz im Süden werden in den Geltungsbereich auf Basis von § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen.

2.2 Städtebauliche Festsetzungen für das Gewerbegebiet (Bestand im Westen) und die öffentliche Grünfläche (Bolzplatz im Süden)

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der bestehenden Nutzung wird die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dies entspricht auch den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans in diesem Bereich.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nördlich des Plangebiets werden Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Durch diesen Ausschluss soll zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung die damit verbundene Frequentierung vor allem in den Nachtstunden sowie sonn- und feiertags eingegrenzt werden. Zudem dient diese Einschränkung dem Ziel, eine Niveauabsenkung („trading down“) im Ortseingangsbereich zu verhindern.

Aufgrund der Lage unmittelbar an der Landesstraße L 96 (Schiltacher Straße) werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter aus der Zulässigkeit herausgenommen. Hierfür besteht nach heutigem Kenntnisstand kein Bedarf. Zudem kann so ein emissionsbedingter Nachbarschaftskonflikt aufgrund der vorbeiführenden Landesstraße oder auch der gewerblichen Nutzung ausgeschlossen werden.

Nahversorgungs- und/oder zentrenrelevante Warensortimente sind im Gewerbegebiet zum Schutz der Innenstadt unzulässig

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Ausweisung einer Grundflächenzahl geregelt. Diese wird auf maximal 0,95 festgesetzt und liegt über der eigentlich maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 für Gewerbegebiete gemäß BauNVO. Für diese Überschreitung liegen städtebauliche Gründe vor. Das Gewerbegebiet ist aufgrund seiner Lage zwischen Landesstraße und Kinzig mit parallel verlaufendem Damm in seiner Entwicklungsmöglichkeit sehr eingeschränkt. Daher müssen die zur Verfügung stehenden Flächen alle erforderlichen Nutzungen aufnehmen. Die Überschreitung wird insbesondere durch die Versiegelung der Freiflächen hervorgerufen.

Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen selbst erfordern diese Erhöhung nicht. Dieses Maß der baulichen Nutzung von 0,95 entspricht der heutigen Nutzung der Fläche und dient somit lediglich der Bestandssicherung. Trotz der Erhöhung werden die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Zahl der Vollgeschosse kann aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden. Zusammen mit der Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen reicht die GRZ als Instrumentarium aus.

2.2.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise (a) definiert. Diese unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass Gebäude in ihrer Längenentwicklung nicht auf 50,00 m beschränkt werden. Die festgesetzte Bauweise sichert somit den Bestand und die geplanten Erweiterungsmaßnahmen.

In der Höhenentwicklung werden für die Gebäude Obergrenzen in Form von Firsthöhen (Gebäudehöhen) gesetzt. Die maximale Firsthöhe im Westen darf 11,00 m betragen, die Firsthöhe innerhalb des Baufensters im Südwesten darf das Maß von 14,00 m nicht überschreiten.

Da eine Definition des unteren Bezugspunkts schwierig ist, werden diese Maximalmaße bezogen auf m+NN festgelegt. Da bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die konkrete Planung in Form des Vorhaben- und Erschließungsplans vorliegt, konnte diese als Basis für die Höhenfestlegung herangezogen werden.

Als oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhen wird die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante definiert. Werden Gebäude mit einem Flachdach errichtet, so bildet die Oberkante der Attika die Bezugshöhe. Bei einseitig geneigten Dachformen muss die obere Dachkante die Firsthöhe einhalten.

Für technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima) wird eine Ausnahme definiert. Sie dürfen die festgesetzte Firsthöhe um maximal 3,00 m überschreiten.

2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Für den Bereich des Gewerbegebiets werden gemäß des Bestands zwei überbaubare Grundstücksflächen durch Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt. Sie schließen unmittelbar an die Bebauung an, die über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt wird.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

2.2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Auf die Ausweisung einer Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung wird verzichtet. Die Stellung der baulichen Anlagen kann gemäß den Bedürfnissen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche frei gewählt werden bzw. ergibt sich aus dieser.

2.2.5 Öffentliche Grünfläche –Bolzplatz

Der bestehende Bolzplatz südlich des Sportplatzes und des Kombigebäudes wird durch Aufnahme in den Geltungsbereich in seinem Bestand gesichert. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Bolzplatz festgesetzt. Zudem sind auf dieser Fläche alle erforderlichen Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der Nutzung als Bolzplatz stehen, zulässig.

2.2.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften wird auf ein Mindestmaß reduziert.

Die Dachform und -neigung der baulichen Anlagen ist unter Einhaltung der maximalen Firsthöhe (Gebäudehöhe) frei wählbar. Lediglich hinsichtlich des Dacheindeckungsmaterials wird geregelt, dass matte, seidenmatte oder engobierte Materialien zu verwenden sind. Als Ausnahme sind jedoch Solar- oder Fotovoltaikanlagen erlaubt. Eine mögliche Blendwirkung soll auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Hinsichtlich der Thematik Werbeanlagen wird der Ausschluss von Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen geregelt.

2.3 Grünordnung/Artenschutz

2.3.1 Umweltbeitrag

Für dieses Plangebiet wurde ein Umweltbeitrag ausgearbeitet. Er wurde von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, aufgestellt und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 5).

2.3.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Anwendung der Eingriffsregelung aus. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Dennoch ändert dies nichts an der Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen (ggf. durch Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie des Risikomanagements). Deshalb wird insbesondere eine Bewertung des Schutzguts Pflanzen/Tiere vorgenommen. Die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur/Sachgüter werden kurz verbal-argumentativ beschrieben.

Für die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung des Baugebiets wurden im Umweltbeitrag nachfolgende Festsetzungen formuliert, die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bindend sind:

- Energiesparende, streulichtarme und insektenverträgliche Beleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Belagsflächen
- Parkplatzbegrünung
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten
- Pflege und ggf. Ersatz der neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher

Folgende Empfehlungen werden zudem gegeben:

- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung

Die Festsetzungen sind im Umweltbeitrag, Anlage 5 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, unter Ziffer 4 aufgeführt. Darauf wird an dieser Stelle verwiesen.

2.3.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Es ist jedoch sinnvoll, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bereits auf Ebene der Bauleitplanung durchzuführen, wenn aufgrund der Biotopausstattung des Gebiets geschützte Arten zu erwarten oder wahrscheinlich sind.

Zur Untersuchung der möglichen Betroffenheit von streng geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie von europäischen Vogelarten durch das Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (Ondraczek (2016)). Holzkäfer im Bereich östlich des Sportplatzes wurden gesondert untersucht (Wurst (2014)).

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Lebensräume der Zauneidechse überplant. Die Zauneidechse ist eine Art des Anhangs IV, FFH-Richtlinie und damit nach BNatSchG streng geschützt. Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse stellt einen Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG dar. Bei der Bebauung der Fläche würden neben der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten voraussichtlich auch Zauneidechsen getötet. Dies stellt ebenfalls einen Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG dar.

Damit durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden, wurden im Umweltbeitrag, Anlage 5 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, unter Ziffer 3.2.1 Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen definiert, die zwingend durchzuführen sind bzw. in Teilen schon umgesetzt wurden.

Durch die Erstellung eines Ersatzbiotops kann die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vollumfänglich ausgeglichen werden. Die Tötung von Zauneidechsen kann durch eine Umsiedlung weitestgehend vermieden werden.

Somit entstehen durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Herrn Dipl.-Biol. Hans Ondraczek aus Horben in der Fassung vom 21.03.2016 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 7.

Weitergehende Untersuchungen gab es zur Artengruppe der holzbewohnenden Käfer (WURST 2014). Untersucht wurden insgesamt elf Laubbäume östlich des Sportplatzes.

Aus artenschutzfachlicher Sicht mit Hinblick auf die untersuchte Artengruppe der holzbewohnenden Käfer ergeben sich nach aktuellem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Tatbestände, die aus einer Entfernung der untersuchten Bäume resultieren würden.

Auf die Untersuchung von Herrn Claus Wurst aus Karlsruhe in der Fassung vom 10.07.2014 wird verwiesen, Sie ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 6.

Die in beiden Gutachten zum Artenschutz getroffenen Aussagen und vorgeschlagenen Maßnahmen wurden im Umweltbeitrag berücksichtigt und als Festsetzung definiert.

2.4 Lärmschutz/Immissionsschutz

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich nördlich bestehende Wohngebäude.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung muss nachgewiesen werden, dass bzw. unter welchen Randbedingungen die gewerbliche Nutzung mit dem Schutzanspruch der Umgebung vor Lärmeinwirkung vereinbar ist. Dabei sind Lärmvorbelastungen zu berücksichtigen.

Um die schalltechnischen Auswirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft festzustellen und zu bewerten, wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben.

Diese fachtechnische Stellungnahme zu Schallimmissionen aus dem Betrieb eines Produktionsstandorts vom 22.12.2016, erstellt durch das Büro vRP Bauphysik, Weinheim, ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 11).

Im Gutachten wurden die Schallemissionen des zukünftigen Lkw-Zulieferverkehrs, der Be- und Entladetätigkeiten, der Mitarbeiterparkplätze sowie die Schallabstrahlung der Gebäudehülle und der haustechnischen Anlagen berücksichtigt.

Als Ergebnis der Berechnungen lässt sich feststellen, dass die nach TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium sowohl an Werk-, Sonn- und Feiertagen als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden.

2.5 Verkehrsplanung

Das Plangebiet liegt südlich angrenzend an die Schiltacher Straße/Landesstraße L 96. Über sie ist es unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz der Bundesstraße B 294, die östlich verläuft, angebunden.

Eine interne öffentliche Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht erforderlich.

Der ruhende Firmenverkehr soll gebündelt auf einer Parkplatzanlage mit direkter Einfahrt von der Schiltacher Straße (L 96) im Ostteil des Geltungsbereichs untergebracht werden. Im Vorfeld der Parkplatzplanung wurden die Rahmenbedingungen

bei einem Vororttermin mit dem Straßenbauamt abgestimmt und konnten so im Vorhaben- und Erschließungsplan von Beginn an berücksichtigt werden. Schwerpunkt waren die rechtwinklige Einfahrt in die Landesstraße L 96 (Schiltacher Straße) sowie Begrünungsmaßnahmen als Blendschutz. Das fertige Gestaltungskonzept wurde ebenfalls bereits mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

Im Süden und Osten des Plangebiets verläuft ein Radweg, der an das bestehende Radwegenetz entlang der Kinzig anbindet. Dieser wird an die Geltungsbereichsgrenze südlich des Bolzplatzes verlegt. Somit kann eine Trennung des Radwegs vom Werksverkehr herbeigeführt werden.

2.6 Geologische Untersuchungen

Im Plangebiet ist mit z.T. grundwassererfüllten Talalluvionen und Schwemmfächerablagerungen zu rechnen.

Die Bodenverhältnisse im östlichen Teil des Geltungsbereichs wurden im Rahmen der geotechnischen Stellungnahme der Ingenieurgruppe Geotechnik aus Kirchzarten untersucht. Diese ist in der Fassung vom 15.03.2016 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 10. Hierauf wird für weitere Einzelheiten verwiesen.

Bei weitergehenden geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten insbesondere im westlichen Teil (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.7 Grundwassersituation

Das Geländeniveau im gesamten Plangebiet liegt auf ca. 265 - 272 m+NN.

Auf dem bestehenden Firmenareal im Westteil des Geltungsbereichs sind Grundwassermessstellen vorhanden. Das Gelände liegt dort bei ca. 267 - 268 m+NN. Am Stichtag (28.09.2015) lag der Grundwasserstand bei den vier Messstellen bei ca. 264,00 – 265,50 m+NN.

Für den östlichen Teil des Geltungsbereichs wurde eine geotechnische Stellungnahme erarbeitet. Hinsichtlich der Grundwasserstände wurden diese jedoch von den vorhandenen Messstellen im Westteil abgeleitet.

Nach Aussagen des Landratsamts - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - können die Grundwasserstände evtl. bis zum Hochwasserspiegel der Kinzig ansteigen. Dies wurde im geotechnischen Bericht auch so bestätigt. Bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis liegt der Wasserspiegel ungefähr auf Höhe der bestehenden Geländeoberfläche.

Bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche sind daher wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen.

Auf die geotechnische Stellungnahme unter Anlage 10 dieses Bebauungsplans wird verwiesen.

2.8 Hochwasserschutz

Südlich des Plangebiets außerhalb des Geltungsbereichs fließt die „Kinzig“. Der Hochwasserschutz ist für ein 100-jähriges Ereignis gegeben. Die Grundlage für diese Prüfung bilden die Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden. Dieses Plangebiet wird lediglich im Katastrophenfall (HQ extrem) überflutet.

Aus diesem Grund wurde die Fläche im zeichnerischen Teil gemäß §§ 73 ff des WHG sowie § 65 WasserG als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet wird, nach-

richtlich gekennzeichnet. Hier gelten die Bestimmungen des § 10 Abs. 4 der Landesverordnung zu Anlagen wassergefährdender Stoffe (VAwS) sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung. Gemäß § 50 AwSV dürfen Anlagen nur errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können.

2.9 Technische Ver- und Entsorgung

2.9.1 Bestehende Leitungen/Kanäle im Plangebiet

Die bestehenden Leitungstrassen von Wasser und Abwasser (Schmutzwasser-, Mischwasser-, Regenwasserkanal) sowie von Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen sind nachrichtlich im gemeinsamen zeichnerischen Teil dargestellt.

Sollte eine Erweiterung des bestehenden Verwaltungsbaus im Westen anstehen, muss ggf. der bestehende Mischwasserkanal verlegt werden. Die neue Trasse ist dann wieder über ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt zu sichern.

Durch das Plangebiet verlief früher ein Gewerbekanal der Firma Leipold, der der Wasserkraftnutzung für diesen Betrieb diente. Dieser wurde zwischenzeitlich verfüllt, um weitere Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen und eine somit eine optimiertere Nutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen. Eine Überbauung des Kanals war nicht möglich, da der Wasserspiegel des Kanals höher als die Ebene „0“ der Produktionshallen lag. Nach Abschluss der Genehmigungsphase wurde im Jahr 2013 das Turbinenhaus neu gebaut und der offene Kanal verrohrt. Diese Trasse wurde ebenfalls nachrichtlich in den zeichnerischen Teil aufgenommen.

2.9.2 Gewähltes Entwässerungssystem

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt die Tiefbauplanung.

Aufgrund des Umfangs wird der Erläuterungsbericht zum Entwässerungsantrag von der KAPPIS Ingenieure GmbH in der Fassung vom September 2017 Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 12. Auf diesen wird verwiesen.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal gesammelt und an die öffentlich bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen. Von dort aus wird es an die öffentliche Kläranlage weitergeleitet.

Das Niederschlagswasser der neu gestalteten Flächen wird gesammelt in die Kinzig eingeleitet. Das anfallende Regenwasser auf den Hofflächen des Betriebsgeländes bzw. die LKW-Fahrflächen werden zusätzlich durch Filtersubstrat gereinigt. Der Übergabeschacht an die Kinzig wird mit einem Absperrschieber ausgestattet. Der Abfluss des Regenwassers von Flächen, die unverändert bleiben, ist an das bestehende Mischsystem angeschlossen. Es handelt sich insbesondere um die südliche Umfahrung der derzeitigen Bestandsgebäude. Hieran ergeben sich keine Änderungen.

2.9.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert. Sie erfolgt über einen Anschluss an die Wasserversorgung Kleine Kinzig. Die Leitungstrasse verläuft südlich des Plangebiets außerhalb des Geltungsbereichs.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung kann der Grundsatz von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden durch die öffentliche Wasserversorgung in der Umgebung von 300 m zum Betriebsgrundstück zur Verfügung gestellt werden.

2.9.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist über die Erweiterung des bestehenden Netzes möglich.

2.9.5 Elektrizität

Die Stromversorgung erfolgt über die betriebseigene Übergabestation, die im Rahmen der Baumaßnahmen hinsichtlich des Standorts geringfügig nach Nordwesten verschoben wird.

2.9.6 Telekommunikation

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude mit einer Telekommunikationslinie der Telekom wird der Bauherr gebeten, sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.

2.9.7 Abfallentsorgung

An der jetzigen Erschließungssituation in der Schiltacher Straße (L 96) und somit an der Abfallentsorgung ergeben sich keine Änderungen. Die Erschließung der Gewerbefläche erfolgt auf privater Basis.

2.10 Altlasten/altlastverdächtige Flächen

Im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtigter Flächen im Ortenaukreis“ wurde im Bereich des Planungsgebiets eine Altlastverdachtsfläche erhoben. Hierbei handelt es sich um den Altstandort „Leinenweberei Somer“, Flst. Nr. 632, Objekt-Nr. 03965. Die ehemalige Leinenweberei wurde von ca. 1897 - 1960 auf dem nördlichen Grundstücksteil betrieben. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Historischen Erhebung wurde der Altstandort bei einer Vorklassifizierung am 28.10.1997 beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf Beweisniveau BN 0 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzguts „Grundwasser“ in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft. Diese Bewertung belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte. Aus Sicht der Altlastenbearbeitung sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Maßnahmen erforderlich.

2.11 Bodenschutz

Nach den bisherigen Erfahrungen des Landratsamts ist in Böden bestehender und ehemaliger Überschwemmungsflächen von Kinzig, Gutach und Wolf mit erhöhten Schadstoffgehalten (Schwermetalle, etc.) zu rechnen. Untersuchungen haben gezeigt, dass in den betreffenden Böden Schwermetallgehalte (Blei, Cadmium, Kupfer und Zink) vorliegen können, die eine Beeinträchtigung von Schutzgütern (Nutzpflanzen etc.) hervorrufen bzw. im Zuge einer Bebauung einer uneingeschränkten

Verwertung des anfallenden Erdaushubs entgegenstehen können. Aus diesem Grund wurde eine orientierende Bodenuntersuchung im April 2001 durchgeführt (siehe hierzu Anlage 9).

Das Untersuchungsergebnis bestätigte die Vermutung. Die festgestellten Kupfer- und Zinkgehalte überschreiten deutlich die für Sandböden geltenden Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. In einem Teilbereich überschreitet zusätzlich auch der in 0 – 30 cm Bodentiefe festgestellte Bleigehalt den geltenden Vorsorgewert.

In anderen Bereichen liegen die Bleigehalte z. T. über den im Hinblick auf die Verwertung auf landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Böden anzusetzende 70 % Vorsorgewert. Aufgrund dieser erhöhten Werte sind die Verwertungsmöglichkeiten für den anfallenden Erdaushub begrenzt. Das beigefügte Gutachten definiert, wie der schadstoffhaltige Erdaushub außerhalb des Plangebiets verwendet werden darf.

2.12 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbilddauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt.

Der Stadt Wolfach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt werden, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

3. Umweltverträglichkeit

Mit diesem Bebauungsplan kann ein Beitrag zur Innenentwicklung und zugleich zur Nachverdichtung im Bestand geleistet werden. Das Aufstellungsverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuchs im Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. So können gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch nun für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Abhängig davon ist, dass innerhalb des Geltungsbereichs weniger als 20.000 m² zusätzliche Grundfläche ausgewiesen werden und keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB berührt werden, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind die oben genannten Voraussetzungen erfüllt.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

Jedoch auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Zwar schließt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Anwendung der Eingriffsregelung für sogenannte „kleine“ Pläne mit einer zusätzlichen Grundfläche bis zu 20.000 m² aus. Das ändert aber nichts an der Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen (ggf. durch Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie des Risikomanagements). Im vorliegen-

den Fall wird deshalb insbesondere eine Bewertung des Schutzguts Pflanzen/Tiere vorgenommen. Die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur/Sachgüter werden kurz verbal-argumentativ beschrieben. Auf den Umweltbeitrag unter Anlage 5 wird verwiesen.

4. Städtebauliche Daten

4.1 Flächenbilanz:

GE-Fläche des VEP	22.830 m ²
GE-Fläche (Bestand West)	8.185 m ²
Öffentliche Grünfläche (Bolzplatz)	2.750 m ²
Gesamtfläche	33.765 m ²

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Folgeeinrichtungen

Die Planung nimmt keinen Einfluss auf die Kapazität der vorhandenen Folgeeinrichtungen.

5.2 Bodenordnung

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse kann die Neuaufteilung der Flurstücke durch einen Veränderungsnachweis verwirklicht werden.

Aufgestellt: Lahr, 26.10.2017

KAPPIS Ingenieure GmbH
Ein Unternehmen der KAPPIS KOPF GRUPPE

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin