

# Stadt Elzach

## Bebauungsplan

### „Gewerbegebiet Reißlersberg“

#### Begründung

19.03.2002

Planung :  
Architekturbüro  
Thomas Schindler  
Kastelbergstraße 19  
79183 Waldkirch

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rißlersberg“**

in der Stadt Elzach

Bezeichnung: Gewerbegebiet Rißlersberg

**1. Allgemeines**

**1.1 Anlaß der Planaufstellung**

Der Gemeinderat der Stadt Elzach hat am 09.07.91 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Bereich Rißlersberg einen Bebauungsplan aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich betrug damals 11.125 qm. Nachdem sich die Planungsabsichten verfestigt haben, soll nun eine Gewerbebaufläche von 9.875 qm ausgewiesen werden. Damit wird der Beschluß vom 09.07.91 aufgehoben. Aufgrund des nach wie vor vorhandenen Bedarfs in Elzach an Gewerbeflächen in Verbindung mit der nachrichtliche Darstellung von Schüttflächen für den zukünftigen Aushub der B 294 soll der vormalige Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert werden. Diese maßgebliche Änderung des Geltungsbereiches ist in der Gemeinderatssitzung vom 12.12.2000 beschlossen worden. Ziel ist es, einheimische Firmen die Expansion zu ermöglichen, um so Arbeitsplätze zu erhalten bzw. neue zu schaffen (Auffüllfläche 1). Ein weiterer wichtiger Aspekt der Planaufstellung ist der angesprochene Bedarf an Schüttflächen für den Aushub der B 294 (Auffüllfläche 2). Das Planfeststellungsverfahren für die Ortsumgehung Elzach hat am 10.09.2000 begonnen.

**1.2 Ziele des Bebauungsplanes für die Gewerbefläche (Auffüllfläche 1)**

Das städtebauliche Ziel der Planaufstellung soll die Entstehung von gewerblichen Flächen sein. Der Handlungsspielraum zur Planung neuer Gewerbegebiete ist begrenzt. Aufgrund zahlreicher zu beachtender Vorgaben und anderweitiger konkurrierender Raumansprüche, ist die Stadt Elzach nicht in der Lage, die Gewerbegebiet beliebig auszudehnen. Die Stadt Elzach sieht sich daher verpflichtet, darauf hinzuwirken, daß die dem Gewerbegebiet zugedachte Zweckbestimmung auch im vollen Umfang zum Tragen kommt. Zur Gewährleistung des erwünschten Gebietscharakters und zur Sicherung der Flächen für gewerbliche Nutzung sind daher konkurrierende Nutzungen und Fremdnut-

zungen, die mit den Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben keinen funktionalen Zusammenhang haben, unerwünscht.

Ein weiterer Aspekt für die Entwicklung des Bebauungsplanes ist auch die notwendige Erweiterung des durch das Landratsamt (Amt für Abfallwirtschaft) betriebenen Recyclinghofes und des Bauhofes der Fa. Pontiggia. Ferner sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Die ebene Fläche für die Nutzung Gewerbe und das angepasste Abböschten des notwendigen Plateaus sollen sich in die Landschaft einfügen (Auffüllfläche 1). Das dritte Ziel ist, die Schüttflächen für den Aushub für die B 294 (Auffüllfläche 2) mit dem Bebauungsplan zu regeln. Aus ökologischer und ökonomischer Sicht bietet sich hier die Möglichkeit, kurze Wege von der Baustelle zur Erddeponie und Landschaftsgestaltung miteinander zu verbinden.

### **1.3 Geltungsbereich**

556/81, teilweise 556/3

### **1.4 Vorhandene Situation**

Das Gebiet liegt am Ortsausgang von Elzach in Richtung Yach. Der Großteil des Baugebietes wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Im Hinblick auf den Bebauungsplan wurden bereits 1998 in 2 Bauanträgen Aufschüttungen genehmigt, so daß zum jetzigen Zeitpunkt in Teilbereichen ebene Flächen (Aufschüttungen) vorhanden sind, die zum einen gewerblich und zum anderen vom Landratsamt für den Betrieb eines Recyclinghofes genutzt werden. Im Norden liegt die Kreisstraße 5112. Im Osten grenzt das Gelände weiterhin an landwirtschaftliche Fläche an. Der Yachbach bildet den südlichen Abschluss des Baugebietes. Richtung Westen beginnt das Wohngebiet Reißlersberg.

Die Größe des Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet Reißlersberg“ umfaßt ca. 5,5 ha, davon sind ca. 1,8 ha Gewerbe- mit Ausgleichsflächen und ca. 3,7 ha Aufschüttfläche aus dem zukünftigen Aushub der B 294 (Auffüllfläche 2).



Übersichtsplan M 1:30 000

### 1.5 Topographie

Das Baugebiet liegt südlich an der Kreisstraße 5112. Das zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Gelände liegt fast 10 m tiefer als die Straße. Dann fällt das Gelände Richtung Yachbach geringfügig ab.

### 1.7 Entwicklung aus dem FNP

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) mit gewerblichen Bauflächen ausgewiesen. Der Bau- und Recyclinghof und ein südlich daran anschließender Streifen mit 16 m Tiefe sind im rechtsgültigen FNP, 1. Änderung von 1996, als geplante Gewerbefläche enthalten. Die restliche Fläche der Gewerbebaufläche ist im gültigen FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die hier vorgenommene Verschiebung der Gewerbebaufläche wird als Entwicklungsfall gebilligt. Der Flächennutzungsplan sieht für den Bereich der Auffüllung mit ergänzender landwirtschaftlicher Nutzung (Auffüllfläche 2) Fläche für Landwirtschaft vor. Der Flächennutzungsplan vermerkt für die Fläche keine Auffüllung. Der Bebauungsplan sieht für das Gebiet die Überlagerung von zwei Festsetzungen vor. Der Aufschüttvorgang ist vorübergehender Natur. Anschließend ist als dauernde Nutzung landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

Somit entwickelt sich der Bebauungsplan auch in diesem Teil aus dem Flächennutzungs-

plan.

## 2. Bebauung

### 2.1 Städtebauliches Konzept und Architektur

Die Stadt Elzach hat aktuell nur wenige gewerbliche Flächen.

Das Gelände am Ortausgang von Elzach bietet sich als Entwicklungsfläche für einheimische Firmen an.

Eine wichtige Grundvoraussetzung für die Nutzung des Geländes ist die Aufschüttung. Dabei wird zwischen zwei Arten von Aufschüttungen, die zeitlich voneinander getrennt sind, unterschieden - zum einen Auffüllfläche zur Herstellung des Gewerbegebietes und zum anderen Auffüllfläche für den Aushub von der B 294.

Die Auffüllfläche zur Herstellung des Gewerbegebietes überwindet den Geländeunterschied zwischen Straße und landwirtschaftlichen Flächen von ca. 10,0 m. Die Geländemodellierung wird durch bepflanzte Böschungen der Landschaft angepasst. Sie fügt sich aufgelockert in die Landschaft ein und wirkt gegenüber der Nachbarschaft nicht wesensfremd. Der Höhenunterschied wird kaum wahrnehmbar. Die Art der Nutzung, Gewerbe, in der direkt angrenzenden Nachbarschaft wird fortgesetzt. Zum Schutz des im Osten liegenden Wohngebietes In der Gumm sind dem Gewerbe Einschränkungen im Hinblick auf Geräuschmissionen auferlegt worden. Dafür ist das Baugbiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Gewerbegebiet (BauNVO) eingeteilt worden. Der Abstand zur Wohnbebauung Rißlersberg im Westen beträgt ca. 150 m. Es entsteht somit keine unmittelbare Störung durch Gewerbebetriebe. Zwischen Gewerbe und Wohnbebauung wird eine Ausgleichsfläche angelegt. Dieser Bereich wird zeitlich zuerst hergestellt, damit sich hier die Ausgleichsflächen mit den unterschiedlichen Vegetationen entwickeln können und nicht mehr gestört werden. Für das Gewerbegebiet kann nun folgend eine ebene Fläche entstehen, die das Ansiedeln von gewerblich/handwerklichen Betrieben ermöglicht. Künftige Gebäude sollen in Variation mit verschiedenen Fassadenmaterialien, Dachformen und die Verbindung zum Grün das städtebauliche Bild prägen. Die Dachland-

schaft wird sich aus der gewerblichen Notwendigkeit ergeben.

Der südliche bzw südwestliche Teil des Baugebietes wird zur Zeit als landwirtschaftlich Fläche genutzt. Dieser Bereich dient als künftige Aufschüttfläche für den Aushub der neuen B 294. Für die schon lange geplante Umgehungsstraße ist das Planfeststellungsverfahren eingeleitet worden. Innerhalb des Verfahrens stellt sich auch die Frage des Unterbringens des Aushubmaterials. Mit dem Bebauungsplan soll diese Thematik gelöst werden. Über kurze Wege kann das Material gelagert werden und ist darüber hinaus zur Anpassung der Landschaft von großer Bedeutung. Weitergehend können an dieses Baugebiet Schüttflächen Richtung Yach anschließen. Diese Flächen befinden sich außerhalb des Bebauungsplanes.

## 2.2 Art und Maß der Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung hält sich innerhalb der nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Grenzen der Grundflächenzahl (GRZ) für Gewerbegebiete ( GE) von 0,8. Aufgrund der Nachbarschaft zum Wohngebiet "In der Gumm" (WA) wird das Gebiet im nordöstlichen Teil über eine Breite von ca. 25 m als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist dem eines Gewerbegebietes gleich. Die Einschränkungen liegen in der Art der baulichen Nutzung.

Es sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet Betriebe zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkung oder auf andere Weise die Immissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen sind. Der Großteil des Baugebietes bleibt Gewerbegebiet nach §8 BauNVO.

Die max. Angaben über die Gebäudehöhen mit 7,00 m geben das vertikale Baufenster vor. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenpunkte der Kreisstraße (siehe Planzeichnung). Die bauordnungsrechtlichen Parameter sind der zukünftigen Nutzung angepasst und im Hinblick auf die grünordnerischen Verhältnisse erarbeitet worden. Weitere Nutzungen im Baugebiet sind die Auffüllflächen. Sie werden durch ihre ergänzenden Nutzungen differenziert dargestellt - zum einen dienen Sie als Ausgleichfläche und zum anderen als landwirtschaftliche Flächen.

### 3. Verkehr

Das Gewerbegebiet ist über die Kreisstraße 5112 gut angebunden.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt privat. Die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer von Elzach nach Yach wird durch einen öffentlichen 4,50 m breiten Geh- und Radweg entlang der Kreisstraße 5112 sichergestellt. Im Zuge der Planung ist eine Bushaltestelle direkt neben der Einfahrt ins neue Gewerbegebiet geplant. Die sehr gute Anbindung an den ÖPNV kommt den zukünftigen Beschäftigten und auch Besuchern zu Gute. Die Stellplätze für Besucher und Beschäftigte müssen nach Landesbauordnung (LBO) nachgewiesen werden.

### 4. Naturraum (Grün- und Freiflächen)

Gemäß §1 a BauGB wurde ermittelt und beurteilt, welche Beeinträchtigung des Landschafts- und Naturhaushalt durch das Vorhaben zu erwarten sind. Im beiliegenden Grünordnungsplan werden für die Gewerbebaufläche (Auffüllfläche 1) die vorhabenbedingte Eingriffe schutzgutweise den gewählten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

### 5. Auffüllflächen

1. Auffüllfläche 1 für das Herstellen des Gewerbegebietes
2. Auffüllfläche 2 für den Aushub der B 294 mit anschließender landwirtschaftlicher Nutzung

#### 5.1 Gewerbliche Erweiterung (Auffüllfläche 1)

Ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes sind die unterschiedlichen Nutzungen und die dafür notwendigen Auffüllflächen. Die Auffüllfläche 1 ist zur Herstellung der Gewerbefläche notwendig. Hier muß der Geländeversprung von ca. 10 m überwunden werden, damit das Gebiet von der Kreisstraße erschlossen werden kann und eine ebene Fläche entsteht, auf der sich Gewerbebetriebe ansiedeln können. Die auf dieser Fläche

getroffenen Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes und sind verbindlich. Die Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe wird durch die Festsetzung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen.

## 5.2 Auffüllflächen 2

Durch entsprechende landschaftstypische Gestaltung bindet dieser Bereich harmonisch an die Aufschüttung für die gewerbliche Erweiterung an und trägt maßgeblich zur Minderung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbild bei.

Gemäß der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Elzach, dem Landratsamt Emmendingen und der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein in Offenburg wird die „Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1 (1) des Vertrages )“ bis zum tatsächlichen Bedarf dieser Flächen zurückgestellt, wobei dann insbesondere folgende Bereiche zu betrachten sind:

- Eine Bestandsaufnahme, insbesondere der bestehenden Grabensysteme und Quellen
- Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs und der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope, Klima, Landschaftsbild und Mensch
- Die Bewertung und Bilanzierung der Emmissionen (z.B. Staub, Lärm)
- Die Formulierung der daraus resultierenden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und deren dauerhafte Pflege...

Die Fläche wird so angeschlossen, daß sie eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zum Wohngebiet vermeidet.

Damit werden klimatische Nachteile und größere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zum Wohngebiet vermindert. Zum Yachbach wird der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerschutzstreifen von 10 m als Abstandsfläche festgesetzt. Neben den Regelungen zu den künftigen Ausgleichsmaßnahmen wurde im angesprochenen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Elzach, dem Landratsamt Emmendingen und der Gewässerdirektion auch die hydrologisch/hydraulische Thematik geregelt. Da die Überschwemmungsgebiete des Yachbaches durch die künftigen Auffüllflächen 2 gem. § 32 (2) Wasser-

haushaltsgesetz (WHG) in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten sind, wurde im Vertrag vereinbart, daß die Stadt Elzach zum Zeitpunkt der tatsächlich zur Ausführung kommenden Schüttungen eine hydrologisch/hydraulische Berechnung der Überflutungsfläche vorlegen wird.

## 6. Städtebauliche Daten

Flächenart	ha	%
Plangebiet = Bruttobauland	5,4757	100,0
Baugrundstücke	0,9302	17,0
Verkehrerschließung	0,1251	2,3
Ausgleichsflächen	0,7281	13,3
Gewässerschutzstreifen	0,3567	6,5
Auffüllfläche aus Aushub B294 mit späterer landwirtschaftlicher Nutzung	3,3356	60,9
<hr/>		
<b>Summe</b>	<b>5,4757</b>	<b>100,0</b>

## 7. Immissionsschutz

Damit die Belange des Immissionsschutzes zum in der naheliegenden Wohngebiet "In der Gumm" berücksichtigt werden, wird das Gebiet im nordöstlichen Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Abstand dem ersten Wohnhaus (In der Gumm 6) und der Grenze zwischen eingeschränktem und uneingeschränktem Gewerbegebiet beträgt ca. 80 m. Nach der Nordrhein-Westfälischen Abstandsliste darf zu einem reinen Wohngebiet (WR) erst nach 100 m Gewerbe angesiedelt werden. Da es sich hier jedoch um ein allgemeines Wohngebiet (WA) handelt, das sogar Grünflächen als Puffer zum Gewerbegebiet hat, kann dieser Bereich als Grenzfall gesehen werden. Die Einschränkung erfolgt im Radius von 50 m vom letzten Baufenster des Wohngebietes. Der Bereich ist um eine sinnvolle Grundstücksgröße auf ca. 25 m erweitert worden. Im einge-

schränkten Gewerbegebiet (eGE) können nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angesiedelt werden. Ausnahmsweise können Betriebe zugelassen werden, die durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkung oder auf andere Weise die Immissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen sind. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Zulässigkeit von Betrieben geprüft. Der andere Teil des Baugebietes bleibt im Sinne der BauNVO §8 Gewerbegebiet. Hier kann sich der vorhandene Bauhof erweitern.

Architekturbüro  
Thomas Schindler  
Kastelbergstraße 19  
79183 Waldkirch



Stadt Elzach



Michael Heitz, Bürgermeister

Elzach, den 19.03.2002