

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebietes / Geltungsbereich.....	4
1.3	Bestandssituation.....	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte.....	6
2.4	Planungsverfahren	7
2.4.1	Verfahrensart	7
2.4.2	Verfahrensablauf.....	8
2.4.3	Qualifizierter Bebauungsplan	8
3	KONZEPTION DER PLANUNG	9
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	11
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	11
4.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	12
4.2.3	Vollgeschosse.....	12
4.2.4	Höhen baulicher Anlagen	12
4.3	Bauweise	13
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
4.5	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	13
4.6	Nebenanlagen.....	14
4.7	Von Bebauung freizuhalten Flächen.....	14
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
4.9	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
4.10	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	15
5.1	Dächer und Dacheindeckung	15
5.2	Werbeanlagen.....	16
5.3	Einfriedigungen	16
5.4	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	16
5.5	Niederspannungsfreileitungen.....	17
5.6	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	17
6	BELANGE DER RAUMORDNUNG, VERTRÄGLICHKEIT	17
6.1	Allgemein	17
6.2	Auswirkungsanalyse	18
6.2.1	Konzentrationsgebot	18

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 23

6.2.2	Kongruenzgebot.....	18
6.2.3	Beeinträchtigungsverbot.....	18
7	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES	18
8	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	20
8.1	Allgemeines	20
8.2	Gewerbelärm	20
9	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG.....	21
10	VER- UND ENTSORGUNG	22
11	BODENORDNUNG.....	22
12	FOLGEWIRKUNGEN	23
13	KOSTEN DER PLANUNG	23
14	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	23

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs stellt eine der wichtigsten Aufgaben im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung dar. Nachdem der Edeka an der Ihringer Landstraße / Murhau am 03.07.2018 vollständig abgebrannt ist und somit der wichtigste Versorger im Raum Breisach wegzubrechen droht, soll der Lebensmittelmarkt möglichst kurzfristig an diesem Standort wieder aufgebaut werden. Als Interimslösung wird ein Verkaufszelt im Norden des Gebietes aufgestellt, um so in der Zeit bis zur Eröffnung des Neubaus die Nahversorgung sichern zu können.

Für den Neubau des Marktes ist eine Änderung bzw. die Neufassung des bestehenden Bebauungsplanes „Sondergebiet Murhau – EDEKA Markt“ erforderlich, da die derzeitige Konzeption vorsieht, im Süden zwei weitere Grundstücke (Flurstück Nr. 686/11 und 697/1) mit einzubeziehen, um den neuen Markt im südlichen Plangebiet errichten und den aktuellen Anforderungen insbesondere an die Freiflächen entsprechen zu können. Der Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Murhau“ soll im Wesentlichen die zukünftig zulässigen Nutzungen, die räumlich-funktionalen Zusammenhänge (Lage des Hauptbaukörpers, Parkierung etc.) und die Hochbaukonzeption (Höhen, Gestaltung) ordnen. Zur planungsrechtlichen Sicherung soll daher der Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Murhau“ neu aufgestellt werden.

Der Standort des abgebrannten und nun neu zu planenden und aufzubauenden Edeka-Marktes (Ihringer Landstraße 4) liegt direkt an die Ihringer Landstraße (L114) und ist über diese sowohl an das weitere Stadtgebiet als auch über den Kreisverkehr an die B31 angebunden. Der Lebensmittelmarkt stellt einen wichtigen Baustein in der Grundversorgung der Bevölkerung dar, weshalb der Neubau am vorhandenen Standort schnellstmöglich realisiert und Planungsrecht geschaffen werden soll.

Geplant ist ein Vollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.350 m² inklusive Backshop und Randsortimenten sowie ca. 165 Kfz-Stellplätzen.

Für den Bereich besteht ein Bebauungsplan, der durch den vorliegenden Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Murhau“ vollständig überlagert und außer Kraft gesetzt wird. Die grundsätzliche bauplanungsrechtliche Zulässigkeit und raumordnerische Verträglichkeit des großflächigen Lebensmittelmarktes war demnach bereits gegeben. Das jetzige Vorhaben weicht von den Vorgaben lediglich geringfügig insbesondere bezüglich der Freiflächengestaltung und der funktional-räumlichen Zuordnung im Gebäude selbst ab. Im Flächennutzungsplan sind ca. vier Fünftel der Fläche als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel (S „Großflächiger Einzelhandel“) und ca. ein Fünftel als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Aufgrund der Großflächigkeit des Marktes ist – wie bereits im überlagerten Bebauungsplan – die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) für den gesamten Planbereich erforderlich, weshalb im vorliegenden Bebauungsplan ein Sondergebiet Lebensmittelmarkt „SO Lebensmittelmarkt“ gemäß § 11 BauN-VO festgesetzt wird.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist es, das Planungsziel im Rahmen der städtebaulichen Gesamtsituation rechtlich zu sichern. Insgesamt gilt es, eine baulich-räumliche, verkehrliche, gestalterische und ökologisch verträgliche Erneuerung des Lebensmittelmarktes für den Geltungsbereich zu sichern.

Dabei sollen insbesondere folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Sicherung einer städtebaulich, raumordnerisch und gestalterisch verträglichen Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zur Grundversorgung der Bevölkerung
- Integration in die bereits bestehende bauliche Umgebung
- nachhaltige, effiziente Erschließung und verträgliche Unterbringung der notwendigen Stellplätze
- Erhalt und weitestgehende Sicherung der bestehenden Baumstrukturen sowie Neupflanzung von Einzelbäumen und Begrünung des geplanten Flachdaches als Beitrag zum Klimaschutz

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung).

1.2 Lage des Planungsgebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Breisacher Kernstadt nördlich der B31 und im unmittelbaren Nahbereich des Bahnhofes. Im Norden grenzt die Ihringer Landstraße (L114), im Osten die Straße „Murhau“, im Süden die Henry-Ford-Straße und im Westen der durch Wohnbebauung geprägte Siedlungsbereich an. Das Plangebiet umfasst die Flst. Nrn. 686/8, 686/11, 697 und 697/1 auf der Gemarkung Breisach vollständig und hat eine Fläche von 10.788 m². Die Flurstücke werden zukünftig zu einem Grundstück vereinigt. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.



Luftbild mit Geltungsbereich, LGL Baden-Württemberg (ohne Maßstab)

1.3 Bestandssituation

Das Plangebiet am südlichen Stadteingang Breisachs in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof war bis zum Brand des Edeka-Marktes geprägt durch oberirdische Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sowie die Bestandsbebauung, welche aufgrund des Grundstückszuschnitts aus zwei Hauptgebäudeteilen sowie kleineren Anbauten bestand. Zwischenzeitlich wurden die nach dem Brand verbliebenen Gebäudereste zurückgebaut und das Grundstück in diesem Bereich frei geräumt. Die Stellplätze sowie Baum-

strukturen im westlichen Plangebiet und entlang der westlichen Grundstücksgrenze konnten zum Teil erhalten werden. Die im Süden gelegenen Grundstücke Flst. Nrn. 686/11 und 697/1 waren geprägt durch Wohnnutzungen, wobei die darauf befindlichen Gebäude bereits zurückgebaut wurden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

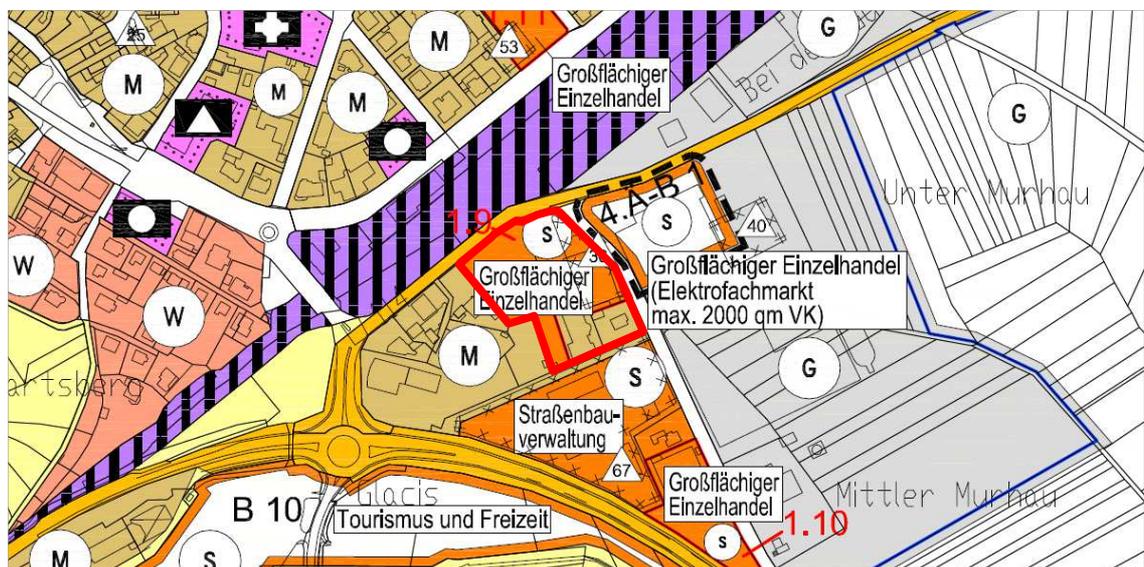
2.1 Regionalplan

Die Stadt Breisach liegt westlich des Oberzentrums Freiburg sowie östlich angrenzend an den Rhein und Frankreich. Durch die direkte Lage am Rhein mit Überquerungsmöglichkeit von sowie nach Frankreich ist hier eine hohe Austauschbeziehung zwischen den beiden Ländern vorhanden. Im Regionalplan 3.0 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein wird der Stadt Breisach die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums in der Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg zugewiesen und dient somit der Versorgung ihres Mittelbereiches mit Angeboten des gehobenen, spezialisierten Bedarfs. Darunter fallen auch die Angebote der Grundversorgung, weshalb Breisach grundsätzlich zur Ansiedlung, Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet und berechtigt ist. Gemeinden im Mittelbereich sind das Kleinzentrum Vogtsburg sowie die Gemeinden Ihringen und Meringingen. Das Oberzentrum Freiburg liegt westlich, die funktionsteiligen Mittelzentren Bad Krozingen und Staufen südwestlich, das Kleinzentrum Vogtsburg sowie das Unterzentrum Endingen nordöstlich Breisachs.

Zur raumordnerischen Verträglichkeit wird auf die Ausführungen in Ziffer 6 der Begründung verwiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Breisach-Merdingen-Ihringen mit Rechtskraft vom 13.07.2006 stellt für die betroffenen Flächen (siehe unten) zum größten Teil eine Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel (S EZ) und im Süden einen Teil als gemischte Baufläche (M) dar. Der Bebauungsplan ist trotz der Abweichung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen, da die Teilfläche mit ca. 2.305 m² gegenüber der gesamten Plangebietsfläche von 10.788 m² in den Hintergrund tritt.

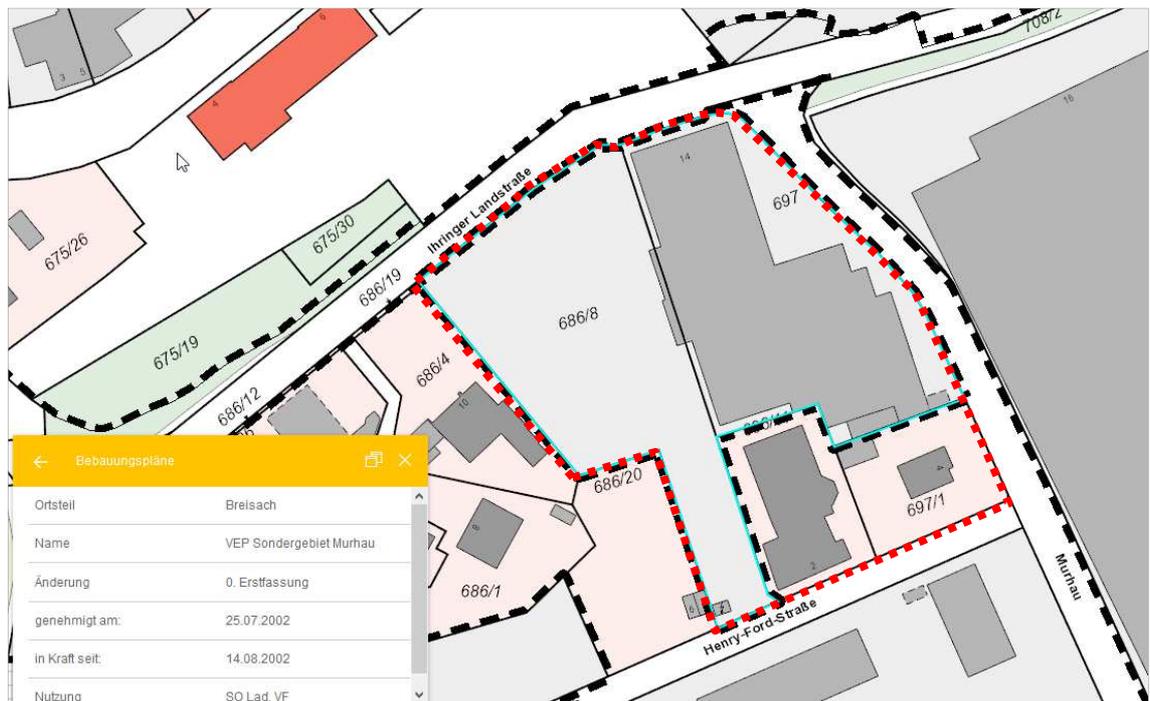


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Breisach-Merdingen-Ihringen mit Geltungsbereich (rot), fsp (ohne Maßstab)

2.3 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Murhau“ gilt für die Grundstücke Flst. Nrn. 686/8 und 697 bislang der Vorhaben- und Erschließungsplan „Sondergebiet Murhau Edeka-Markt“ mit Rechtskraft vom 14.08.2002. Dieser wird vollständig durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Murhau“ überlagert und außer Kraft gesetzt.

Die hinzugenommenen Grundstücke Flst. Nrn. 686/11 und 697/1 liegen derzeit im un-
beplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.



Auszug aus dem BürgerGIS Breisgau-Hochschwarzwald mit Darstellung des überlagerten VEP „Sondergebiet Murhau Edeka-Markt“ (schwarz gestrichelt) und Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplans (rot gestrichelt) (ohne Maßstab)



Überlagerter VEP „Sondergebiet Murhau Edeka-Markt“, fsp (ohne Maßstab)

2.4 Planungsverfahren

2.4.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Murhau“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen überplant, die bisher schon bebaut waren und sich in zentraler Lage im Siedlungszusammenhang befinden.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist darüber hinaus, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Im vorliegenden Fall wird diese Grenze unterschritten. Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 10.788 m² auf. Hiervon entfallen auf das Sondergebiet Lebensmittelmarkt 4.301 m² (10.753 m² x GRZ 0,4) überbaubare Grundstücksfläche. Eine Kumulation mit anderen Bebauungsplanverfahren in zeitlicher, räumlicher und sachlicher Hinsicht liegt nicht vor.

Zudem darf durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden. Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelmarktes unterliegt der Pflicht einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (§ 7 Abs. 1 UVPG sowie Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG). Dabei ist nicht klar ersichtlich, ob eine Vorprüfung auch im Falle eines bereits bestehenden und lediglich wiederaufgebauten Marktes

ebenfalls durchzuführen ist. Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde eine Vorprüfung durchgeführt (Anlage 1 des Umweltbeitrags Faktorgrün, Freiburg, als Bestandteil des Bebauungsplans). Sie kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keiner UVP-Pflicht unterliegt.

Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Gemäß § 13a (1) Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren u. a. auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Bei der vorliegenden Planung bestehen auf Grund der großen Entfernung des Plangebietes zu etwaigen Störfallbetrieben hierfür keine Anhaltspunkte.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt. Auf die Erstellung eines Umweltberichts und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Zusammenfassende Erklärung wird verzichtet. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Unabhängig davon sind die Umweltbelange auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Siehe hierzu den „Umweltbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung“ des Ingenieurbüros Faktorgrün, Freiburg.

2.4.2 Verfahrensablauf

25.09.2018	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Murhau“ mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
18.12.2018	Der Gemeinderat billigt den Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) i.V.m. § 13a BauGB
Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Murhau“ mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2.4.3 Qualifizierter Bebauungsplan

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen

Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. In diesem Fall handelt es sich um einen sog. qualifizierten Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Auf die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen wurde verzichtet, da für die Aufnahme der umliegenden Straßen „Ihringer Landstraße“ (L114), „Murhau“ und „Henry-Ford-Straße“ als bestehende innerörtliche Erschließungsstraßen keine Erforderlichkeit gesehen wird. Der vorliegende Bebauungsplan wird ohne Darstellung einer örtlichen Verkehrsfläche als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die Baureifmachung nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den Bebauungsplan Lebensmittelmarkt Murhau“ zu, da das Plangebiet bereits über die oben genannten erschlossen ist und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind.

3 KONZEPTION DER PLANUNG

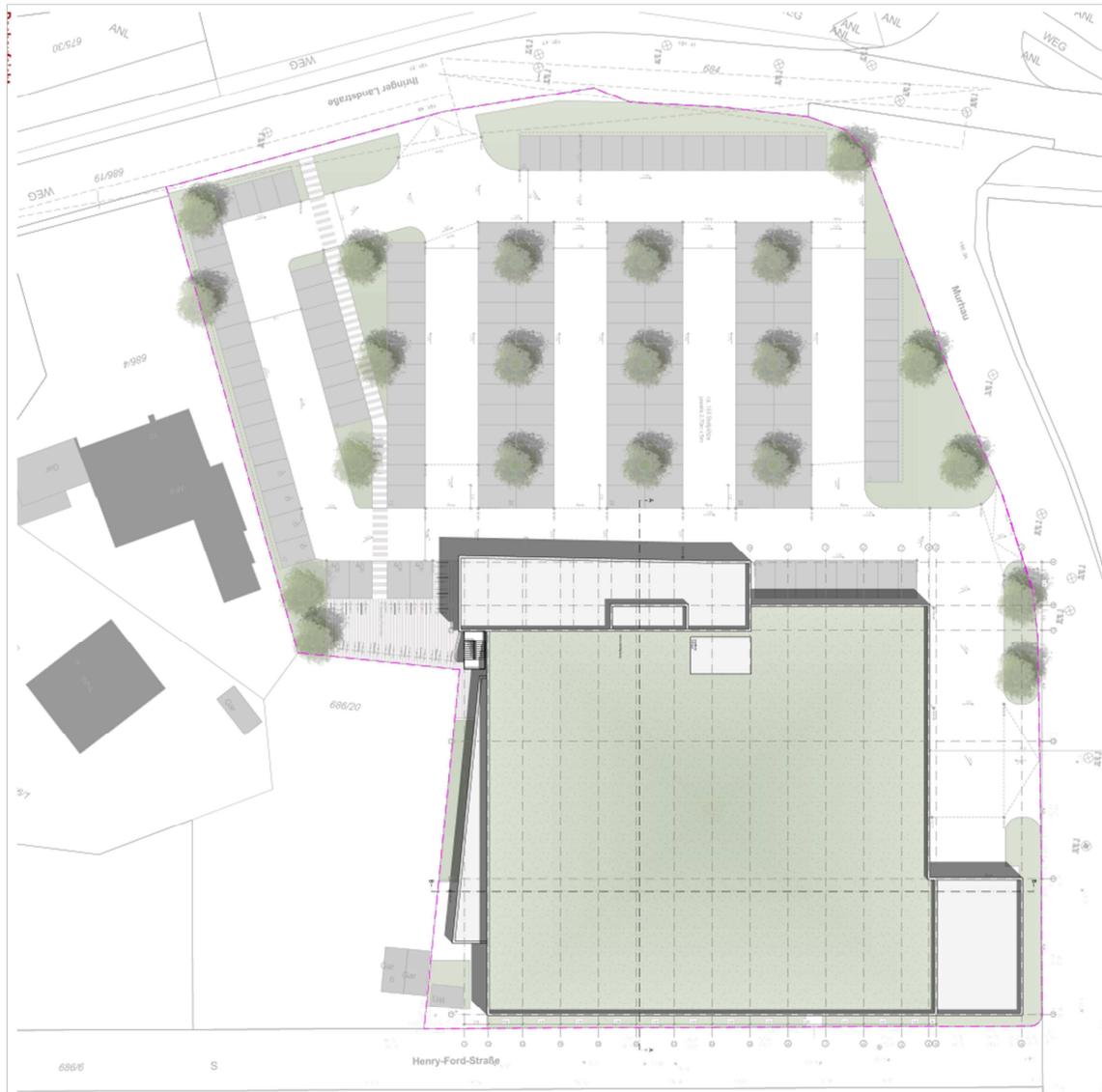
Es ist vorgesehen, das bereits frei geräumte Gelände sowie die hinzugekommenen Flst. Nrn. 686/11 und 697/1 neu zu bebauen. Durch den Brand und den notwendigen Abbruch des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie die Hinzunahme der o. g. Grundstücke entstehen neue Möglichkeiten zur Anordnung des Gebäudes und der Stellplätze, die der Betreiber gerne nutzen möchte. Durch die Realisierung des Neubaus des großflächigen Lebensmittelmarktes (EDEKA) am bestehenden Standort soll die Verkaufsfläche von bisher laut Bebauungsplan „Sondergebiet Murhau Edeka-Markt“ zulässigen 2.215 m² leicht auf 2.350 m² angehoben werden; hierin ist ein Bäcker integriert. Gastronomieflächen, die über die Bäckerei versorgt werden, sind nicht auf die Verkaufsfläche anzurechnen. Ziel der Planungen ist es, den bestehenden Standort zu sichern und dabei an die aktuellen Anforderungen an Warenpräsentation und geänderte Logistik anzupassen. Durch das Versetzen des Marktes nach Süden und die neue Gebäudekubatur können darüber hinaus die Parksituation optimiert und etwa 165 Kfz-Stellplätze sowie ausreichende Fahrrad-Stellplätze angelegt werden.

Das Gebäude selbst soll einerseits den modernen Anforderungen an einen großflächigen Lebensmittelmarkt entsprechen und sich andererseits harmonisch in die Umgebung sowie die umliegenden gewerblichen Strukturen einfügen. Dementsprechend wird in den Planungen großer Wert auf die Gestaltung der Neubebauung gelegt, so dass sowohl bezüglich des Maßes der Bebauung als auch der Gestaltung entsprechende Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Für das Plangebiet wurde die Option einer Wohnnutzung oberhalb des Erdgeschosses des großflächigen Lebensmittelmarktes angedacht und diskutiert. Hierzu wurden die Nutzungen im näheren Umfeld betrachtet. Im Norden verläuft die Ihringer Landstraße (L114) sowie im weiteren Verlauf die Bahngleise und das Bahnhofsgelände. Östlich des Plangebietes grenzt die Straße „Murhau“ und im Anschluss dazu ein ausgewiesenes Gewerbegebiet mit dem ehemaligen KBC-Firmengelände an. Im Süden liegen die Henry-Ford-Straße und die Straßenmeisterei. Im Westen grenzt kleinteiligere Wohnbebauung an.

Insgesamt ist das Plangebiet somit von drei Seiten – bis auf die Wohnnutzung im Westen – von teils stark emittierenden Nutzungen (Verkehr und Gewerbe) umgeben, so dass eine schutzwürdige Wohnnutzung im Obergeschoss konfliktbehaftet und schwer

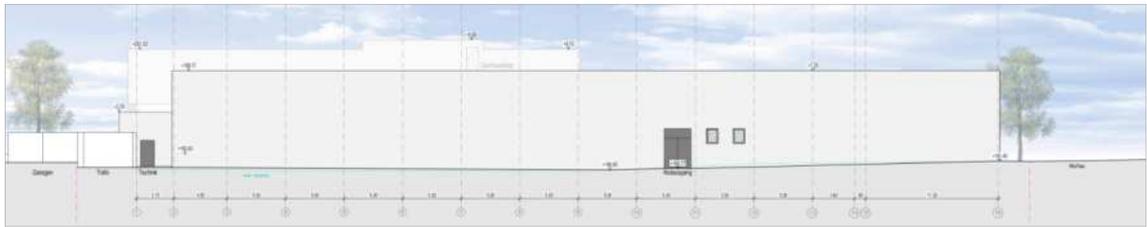
umsetzbar wäre. Zusammenfassend wird aus den genannten Gründen von der Realisierung einer Wohnnutzung abgesehen. Das Plangebiet dient vielmehr als pufferndes Scharnier zwischen den emittierenden Nutzungen im Norden, Osten und Süden und der westlich angrenzenden Wohnnutzung.



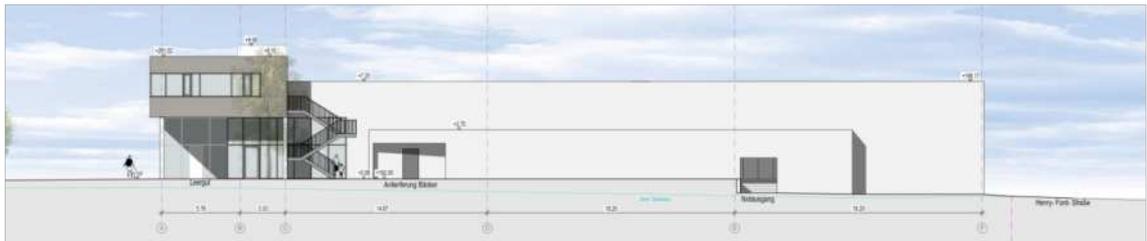
Dachaufsicht hochbaulicher Entwurf 10/2018, Müller + Huber Architekten (ohne Maßstab)



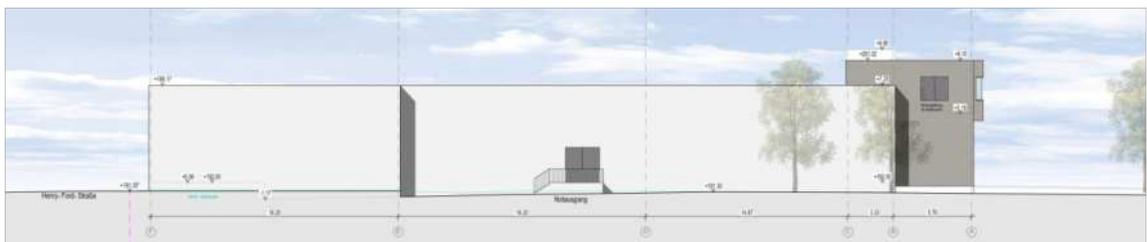
Ansicht Nord-West 10/2018, Müller + Huber Architekten (ohne Maßstab)



Ansicht Süd-Ost 10/2018, Müller + Huber Architekten (ohne Maßstab)



Ansicht Süd-West 10/2018, Müller + Huber Architekten (ohne Maßstab)



Ansicht Nord-Ost 10/2018, Müller + Huber Architekten (ohne Maßstab)

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt wurde im Hinblick auf das projektierte Vorhaben vorgenommen. Um das Vorhaben hinreichend genau zu bestimmen, werden eine Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche sowie anteilige sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen für Nonfood-Randsortimente festgesetzt.

Durch die getroffenen Regelungen ist am vorliegenden Standort ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit integriertem Backshop bei einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.350 m² möglich. Der an den Backshop angeschlossene Gastronomiebereich zählt nicht in die Verkaufsfläche hinein. Zudem sind zugehörige Nebenanlagen, Nebenräume und Anlieferungsbereiche sowie Stellplätze und deren Zufahrten zulässig.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass auf maximal 20 % der Gesamtverkaufsfläche branchenübliche Nonfood-Artikel angeboten werden können, was zum einen einen angemessenen Spielraum bei der Warenzusammensetzung des Lebensmittelmarktes gewährleistet und zum anderen die regionalplanerisch verträgliche Entwicklung sichert. Zu den Nonfood-Artikeln zählen beispielsweise Drogerieartikel, Wasch-, Putz und Reinigungsmittel, Tiernahrung sowie Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektro Großgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Ausnutzbarkeit des Grundstücks über das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Gebiets sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs

mit Grund und Boden einerseits und dem Einfügen in die bebaute Umgebung andererseits zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie Gebäudehöhe (GH max.) jeweils als Höchstmaß eindeutig definiert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der hochbaulichen Planung zuzüglich eines kleinen Puffers mit 0,4 festgesetzt.

Durch die Verlagerung und die gegenüber dem abgebrannten Bestandsgebäude geänderte Kubatur des Neubaus kann zum einen den aktuellen Anforderungen an die interne Erschließung, die Warenpräsentation, das Kundenverhalten sowie an die Freiflächen entsprochen und zum anderen die Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück angehoben werden. So wird gleichzeitig der Parkdruck auf die umgebenden öffentlichen Straßen gemindert. Um diese Planungen umsetzen und die baurechtlich sowie wirtschaftlich notwendigen Kfz- und Fahrrad-Stellplätze realisieren und sinnvoll anordnen zu können, muss die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauGB für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen auf 0,90 erhöht werden. Zur Verminderung des Eingriffs werden verschiedene Maßnahmen in die Planung aufgenommen; hierzu zählen vor Allem die Begrünung der Flachdächer, die Errichtung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise sowie die Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallendem Niederschlagswasser. Darüber hinaus wird die Verwendung verschiedener Materialien untersagt, sodass der Eintrag schädlicher Ionen in den Boden vermieden wird.

Eine Entwicklung am bestehenden Standort stellt hinsichtlich der Versiegelung die beste Alternative dar, da das Plangebiet bereits jetzt fast vollständig versiegelt ist und die Flächen wiedergenutzt werden, ohne im bisherigen Außenbereich neue Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung unter den Prämissen der kurzen Wege und Vermeidung von Verkehr, dem Schwerpunkt der Stärkung der Innenentwicklung sowie eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Planung als städtebaulich sinnvoll erachtet und den Belangen der Natur und Umwelt durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen Rechnung getragen.

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Plangebiet nicht festgesetzt, da die in § 17 BauNVO dargestellte Obergrenze für sonstige Sondergebiete (SO) von 2,4 durch die Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) auf 202,0 m.ü.NN (ca. 10 m) sowie durch den Zuschnitt des Bauformers nicht überschritten werden kann.

4.2.3 Vollgeschosse

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen wird verzichtet, da durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) die Kubatur der geplanten Bebauung hinreichend definiert ist.

4.2.4 Höhen baulicher Anlagen

Die zulässige Gebäudehöhe (GH max.) wird in Metern über Normalnull (m.ü.NN) angegeben. Die zulässige Höhe von 202,0 m.ü.NN wurde entsprechend der Hochbauplanung so gewählt, dass ein eingeschossiger Markt mit in Teilbereichen überhöhtem Vollgeschoss und begrüntem Flachdach mit maximal 10 m sichtbarer Höhe entstehen kann. Hierbei stellt sich die Höhenentwicklung so dar, dass der Großteil des Gebäudes bei 199,2 m.ü.NN, mithin ca. 7,25 m sichtbarer Höhe, liegen wird und nur der oberhalb des Eingangsbereiches auf der Nordseite des neuen Marktes befindliche, flächenmä-

Big untergeordnete Personalbereich mit Treppenhaus die maximale Höhe von 202,0 m.ü.NN, mithin ca. 9,1 m bis 9,9 m sichtbare Höhe, erreichen wird.

Um eine Sonnenenergiegewinnung zu fördern und notwendige technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile zuzulassen, wird festgesetzt, dass technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte etc.) und Bauteile (Treppenhäuser etc.) sowie Anlagen die der Energiegewinnung dienen, die festgesetzte Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 2,00 m überschreiten dürfen. Dabei ist aus gestalterischen Gründen vorgesehen, diese Nutzungen im Sichtschutz des überhöhten Gebäudeteils anzuordnen.

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ebenfalls in ihrer maximal zulässigen Höhe auf 3,5 m beschränkt, so dass diese baulich nicht zu massiv in Erscheinung treten und das Ortsbild negativ beeinträchtigen. Oberer Bezugspunkt ist hier der oberste Punkt der Dachfläche, unterer Bezugspunkt ist das tatsächliche Gelände nach Durchführung der Baumaßnahme in der Mitte der Nebenanlage.

4.3 Bauweise

Als abweichende Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m mit Grenzabstand zulässig sind. Die Gebäudekonzeption sieht an der Nordseite eine Länge von ca. 58 m, an der Südseite von ca. 71 m und auf der Ost- und Westseite von ca. 56 m vor. Der erforderliche Grenzabstand wird eingehalten. Siehe hierzu auch die Ausführungen und Darstellungen in Ziffer 3 dieser Begründung.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen (Baufenster) definieren die überbaubaren Grundstücksflächen, wobei Überschreitungen durch Dachüberstände und -vorsprünge sowie Vordächer und technische Anlagen wie beispielsweise Lüfter um bis zu 1,0 m zulässig sind, sodass die Planung noch eine angemessene Flexibilität erhält. Ziel ist es, den neuen Lebensmittelmarkt baulich in die umgebenden städtebaulichen und gewerblichen Strukturen einzupassen, sodass trotz des großen Baukörpers ein angemessenes Erscheinungsbild entsteht und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird.

4.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Plangebiet sind offene Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze nur innerhalb der bebaubaren Fläche (Baufenster) sowie in den dargestellten Zonen für Stellplätze (ST) zulässig. Diese Zonen werden entsprechend der konkreten hochbaulichen Planung ausgewiesen.

Garagen und Carports hingegen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig, um die hochbaulich in Erscheinung tretenden Baukörper im Baufenster zu bündeln und einen „Wildwuchs“ innerhalb des Plangebietes und an dessen Rändern zu vermeiden. Als Carport gelten überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

In der Planzeichnung werden darüber hinaus Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie Einfahrtsbereiche entlang der umliegenden Straßen Ihringer Landstraße (L114) – Norden, Straße „Murhau“ – Osten und Henry-Ford-Straße – Süden festgesetzt. Durch die Unterbrechungen des Planzeichens Nr. 6.4 der PlanzV sowie die Markierung der Einfahrtsbereiche wird klar definiert ist, an welchen Stellen der jeweiligen Straßenzüge ein- und ausgefahren werden kann. Die Zufahrt von der Ihringer Landstraße (L114) sowie die nördliche der zwei Zufahrten zur Straße „Murhau“ sind für den Kundenverkehr vorgesehen. Im Sinne der Verkehrssicherheit sollen Stellplätze nicht direkt von

den Straßen anfahrbar sein, sodass auf den drei umliegenden Straßen keine negativen Folgen aufgrund von Parksuchverkehr entstehen.

Um die verkehrliche Situation zusätzlich zu entzerren, soll der Lieferverkehr primär über die südlichere der beiden Zufahrten an der Straße „Murhau“ erfolgen. Der Einfahrtsbereich im südwestlichen Bereich des Grundstückes soll die Andienbarkeit der Trafostation innerhalb der Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung „Elektrizität“ sowie einen zusätzlichen fußläufigen Zugang gewährleisten.

4.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen und ausgelagerte Nutzungen (wie Einkaufswagenboxen), die eine Grundfläche von mehr als 30 m² aufweisen, sind nur innerhalb des Baufensters zulässig, sodass die baulich in Erscheinung tretenden Anlagen konzentriert werden, während kleinere Anlagen auf dem gesamten Grundstück angeordnet werden können. So kann eine flexible Nutzung des Plangebiets gewährleistet werden, während jedoch zu massiv in Erscheinung tretende bauliche Anlagen innerhalb des Baufensters konzentriert werden (vgl. hierzu auch Ziffer 4.5).

Von dieser Regelung werden technisch erforderliche Nebenanlagen die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor Emissionen ausgenommen.

Weiterhin werden Werbeanlagen auch außerhalb des Baufensters zugelassen, da dies für die Außendarstellung eines Nahversorgungszentrums üblich ist. Vorgaben zur Gestaltung der Werbeanlagen werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften erlassen (siehe Ziffer 5.2).

4.7 Von Bebauung freizuhalten Flächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder an der Ihringer Landstraße (L114) zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnoberkante, von ständigen, hochbaulichen Sichthindernissen freizuhalten. Bäume, Lichtmasten und Ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig, da diese Anlagen die Sicht nicht wesentlich beeinträchtigen.

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

Zur Reduzierung der Versiegelung wird festgesetzt, dass Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen sind. Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen und der Bereich der Anlieferung sind aufgrund möglicher Verunreinigungen des Wassers auf diesen Flächen von dieser Regelung ausgenommen.

Unbeschichtete oder unbehandelte kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer werden ausgeschlossen, da diese durch Metallionen den Boden kontaminieren können.

Zum Schutz des Grundwassers im Plangebiet, wird festgesetzt, dass die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) den Mittleren Hochwasserstand (MHW) nicht unterschreiten darf, so dass in das Grundwasser nicht eingegriffen wird.

Die Festsetzung zur Beleuchtung erfolgt aus Gründen des Insektenschutzes.

Die Festsetzungen zur Ausführung und Zulässigkeit baulicher Anlagen und Gründungen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes (HHW) bzw. oberhalb des mittleren Grundwasserhöchststandes dienen der Sicherung und dem Schutz des Grundwassers sowie dem Gebäudeschutz.

4.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sowie den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, werden im zeichnerischen Teil Standorte für die Pflanzung von 15 Einzelbäumen festgesetzt. Diese Maßnahme wird im anliegenden Umweltbeitrag des Ingenieurbüros Faktorgrün, Freiburg, tiefergehend dargestellt und begründet.

4.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet befinden sich derzeit 14 Bestandsbäume, von denen auf Grund der Umstrukturierung des Grundstückes und der Freiflächen lediglich 5 Einzelbäume erhalten werden können. Sie werden im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzt. Die Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu schützen. Bei Abgang ist ein drei Mal verpflanzter Laubbaum gemäß der Pflanzliste mit einem Stammdurchmesser von 18 bis 20 cm nachzupflanzen. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen nach RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

Gegenüber der früheren Situation ergibt sich aufgrund der Pflanzung von 15 Einzelbäumen ein Mehr von 6 Bäumen.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Dächer und Dacheindeckung

Das konkrete Projekt sieht einen Gebäudekubus mit extensiv begrüntem Flachdach vor. Dementsprechend wird als örtliche Bauvorschrift aufgenommen, dass Hauptdächer als flaches oder flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0°-5° zulässig sind. Im Plangebiet sind die flachen und flach geneigten Dächer (FD) der Hauptgebäude auf mindestens 80 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Von einer Dachbegrünung kann auf denjenigen Dachflächenbereichen abgesehen werden, die für Solar- beziehungsweise Fotovoltaikanlagen genutzt werden. Die Mindestfläche der Begrünung von 80 % verringert sich in diesem Fall um den Flächenanteil der Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen. Neben gestalterischen Gründen ersetzt die Dachbegrünung damit auch Teilfunktionen unversiegelter Flächen. Dies ist bei eingedeckten Dächern nicht der Fall. Gegenüber dem ehemaligen versiegelten Bestand wird somit eine Verbesserung insbesondere bezüglich Wasserrückhaltung und Mikroklima erreicht. Die Spitzenabflüsse werden vermindert und die Kanalisation in den umliegenden Bestandsstraßen entlastet. Über die Verdunstung des in den Gründächern gespeicherten Wassers ergibt sich durch die Kühlung und Luftbefeuchtung eine Verbesserung des Umgebungsklimas. Zudem können ökologische Ausgleichsflächen geschaffen werden, die die Stadtökologie verbessern und Lebensräume für Kleintiere bieten. Die Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub sowie die Minderung von Elektro-Smog werden ermöglicht.

Aus diesen Gründen sind die Dächer der Nebengebäude, die mit einer Dachneigung von 0°-5° hergestellt werden, ebenfalls als extensiv begrünte Flachdächer herzustellen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

Untergeordnete Dächer wie Vordächer, Dächer im Eingangsbereich und Dächer der Nebenanlagen, sind mit einer Dachneigung von 0°-30° zulässig. Sowohl bei untergeordneten Dächern als auch bei Dächern von Einkaufswagenboxen, Garagen und Carports sind demnach flache und geneigte Dächer zulässig, sodass untergeordnet eine Kombination zwischen modernen und traditionellen Dachformen möglich ist, die sich in die umgebende, eher heterogene, Bebauung einfügen. Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb einer Gemengelage (Bahn, Gewerbe, Straßenmeisterei, Wohnge-

bäude) werden darüber hinaus wenig Vorgaben zur Gestaltung der Dachflächen gemacht. Um jedoch einer Verunstaltung entgegenzuwirken, werden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckungsmaterialien ausgeschlossen.

Im Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) bei den Gebäuden und Nebenanlagen mit Flachdach zulässig. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind aus blendfreiem Material herzustellen. Solaranlagen führen zwar zu einer Veränderung des Ortsbildes, sollen jedoch aufgrund ihrer ökologischen Vorzüge und vor dem Hintergrund der Tatsache der bereits breiten Verbreitung in Breisach gefördert werden. Sie werden auf die Flachdachflächen beschränkt und müssen aus blendfreiem Material hergestellt werden, um sicherzustellen, dass keine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Nachbarschaft zu befürchten ist.

5.2 Werbeanlagen

Die Werbeanlagen müssen einerseits dem Betreiber des Lebensmittelmarktes ausreichend Möglichkeit geben, auf sich aufmerksam zu machen und sich zu bewerben. Andererseits ist der Stadt Breisach daran gelegen, eine gestalterisch hochwertige Lösung im Nahbereich des Bahnhofs zu erzielen. Um beiden Anliegen Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan Vorgaben zur Ausgestaltung der Werbeanlagen gemacht, die genügend Spielraum für den Betreiber einräumen.

Im konkreten Vorhaben sind Werbeanlagen in Form des Marktlogos am Gebäude sowie Pylone im Bereich zwischen den Stellplätzen und den Erschließungsstraßen vorgesehen und in ihrer Größe beschränkt.

Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Länge von maximal 1/2 der entsprechenden Gebäudelänge, jedoch nur bis zu einer maximalen Einzelgröße von 20 m² zulässig und dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von insgesamt 6,0 m² (Summe aller Ansichtsflächen) zulässig und eine Höhe von 8,0 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, sodass der Straßenraum nicht eingengt wird und negative Auswirkungen auf die Ein- und Ausfahrtsbereiche vermieden werden. Trotzdem hat der Betreiber ausreichend Möglichkeit den Markt zu bewerben.

Am konkreten Standort ist weiterhin zu beachten, dass die Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen nicht gefährdet werden darf und die im Westen angrenzende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird. Unter diesen Voraussetzungen werden gestalterische Vorgaben getroffen, die vor allem Werbeanlagen mit Licht- und Bewegungseffekten ausschließen, sodass diese nicht als störend empfunden werden oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

5.3 Einfriedigungen

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,8 m, bezogen auf die nächstgelegene Fahrbahn- bzw. Gehwegoberkante, nicht überschreiten dürfen. So ist das gesamte Grundstück von außen einsehbar. Als ortsuntypisches Material wird Stacheldraht bei Einfriedigungen generell ausgeschlossen.

5.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine weitere Begrünung der Flächen sicherstellen und die Versiegelung auf das erforderliche Maß minimieren.

Insbesondere sollen die Baumscheiben und Pflanzstreifen zwischen den Parkplatzreihen sowie sonstige parkplatzbegleitende Flächen begrünt werden.

5.5 Niederspannungsfreileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Stadt als Träger der Straßenbaulast. Die Stadt hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür, in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO aufgenommen, so dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

5.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Vom Ingenieurbüro cp.plan, Oberkirch, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren das Entwässerungsgesuch zum Baugesuch erarbeitet. Hieraus geht hervor, dass die Entwässerung im Trennsystem erfolgt. Das Niederschlagswasser wird über ein neu zu erstellendes Kanalnetz an bestehende Hausanschlusskanäle angeschlossen. Diese befinden sich im Osten (Anschluss Straße „Murhau“) und im Süden (Anschluss Henry-Ford-Straße). Gemäß der Vorgaben der Stadt Breisach darf der Niederschlagswasserabfluss vom Grundstück zukünftig im Vergleich zum Bestand nicht ansteigen. Um den zukünftigen Niederschlagswasserabfluss zu reduzieren, wird das Hauptdach des Neubaus extensiv begrünt. Zukünftig verringert sich der Niederschlagswasserabfluss im Vergleich zur ehemaligen Situation um rund 20 %. Die Ableitung nach Eintritt in die Grundleitung erfolgt über KG-Rohre, die entsprechend der DIN 1986-100 Reinigungsöffnungen erhalten. Die Bemessung der Grundleitungen und Regenfallrohre im Gebäude erfolgt mit einer Niederschlagspende von r(5/5).

Zudem erfolgt keine Lagerung wassergefährdender Stoffe auf den Freiflächen und keine flächenhafte Dacheindeckung mit Baustoffen und -teilen aus unbeschichtetem Zink, Blei oder Kupfer.

Um diese Maßnahmen zu sichern, werden entsprechende Vorgaben in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Die zeichnerische Darstellung der oben beschriebenen Grünfläche nördlich der Stellplatzreihen ist hingegen nicht zielführend, da sich diese in ihrer Lage und Ausformung noch leicht verändern kann. Im parallel laufenden Baugenehmigungsverfahren wird die konkrete Gestaltung der Versickerungsanlagen mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

6 BELANGE DER RAUMORDNUNG, VERTRÄGLICHKEIT

6.1 Allgemein

Der vorliegende Bebauungsplan sichert die Neuerrichtung des abgebrannten Edeka-Marktes. Dabei kommt es insbesondere aufgrund der Modernisierung geänderten Warenpräsentation zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkaufsfläche von 135 m², die bei der Bewertung des Vorhabens als untergeordnet angesehen werden kann.

Demnach handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung eines bereits bestehenden Marktes als Wiederaufbau.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Auswirkungsanalyse von der GMA, Ludwigsburg, erarbeitet, in der auf die raumordnerische Verträglichkeit eingegangen wird.

Die Ergebnisse werden im Folgenden kurz gemäß Analyse dargestellt (im Detail siehe Auswirkungsanalyse im Anhang).

6.2 Auswirkungsanalyse

Von der GMA, Ludwigsburg, wurde für das Einzugsgebiet der Stadt Breisach auf deutscher Seite sowie für die Kundenverflechtungen auf französischer Seite eine „*Auswirkungsanalyse für die Wiederherstellung des abgebrannten Edeka-Lebensmittelmarktes in der Stadt Breisach a. Rh.*“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt. Diese liegt dem Bebauungsplan bei; zur tiefergehenden Beurteilung und Bewertung der raumordnerischen Belange wird auf die Analyse verwiesen.

Zusammenfassend kommt die Analyse zu unten stehendem Ergebnis.

6.2.1 Konzentrationsgebot

Die Stadt Breisach ist gemäß Regionalplan 3.0 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein als Mittelzentrum ausgewiesen und dient somit der Versorgung ihres Mittelbereiches mit Angeboten des gehobenen, spezialisierten Bedarfs. Damit ist Breisach grundsätzlich zur Ansiedlung, Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet.

Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.

6.2.2 Kongruenzgebot

Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes begrenzt sich auf die Stadt Breisach. Ein darüber hinaus reichendes Einzugsgebiet ist aufgrund der naturräumlichen Lage und der Wettbewerbsstandorte nicht zu erwarten. Der Streukundenanteil aus Deutschland resultiert vor allem aus den Nachbargemeinden Ihringen, Vogtsburg und Merdingen, die dem Mittelbereich Breisach zugehörig sind. Rund 18 % des Umsatzes stammen aus dem direkt benachbarten Frankreich. Basierend auf der Umsatzprognose und der daraus ableitbaren Umsatzherkunft ist festzuhalten, dass ca. 72 % des durch das Vorhaben erzielten Umsatzes aus der Stadt Breisach selbst stammen werden; weitere 10 % stammen aus dem Mittelbereich Breisach.

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

6.2.3 Beeinträchtigerungsverbot

Das Beeinträchtigerungsverbot wird im vorliegenden Fall eingehalten. Die ermittelten Umverteilungen liegen je Standortlage bei max. 3-4 % und damit deutlich unterhalb eines kritischen Niveaus. Städtebauliche Auswirkungen i. S. einer Schädigung der Nahversorgungsstrukturen oder des zentralen Versorgungsbereichs sind sowohl in Breisach als auch für die Gemeinden und Städte außerhalb – Mittelbereich und angrenzendes Frankreich – auszuschließen. Die wettbewerblichen Wirkungen gegenüber Anbietern auf französischer Seite belaufen sich ebenfalls auf einem sehr geringen Niveau und verteilen sich auf diverse Standorte. Auch hier können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass das Beeinträchtigerungsverbot durch das Vorhaben eingehalten wird. Es werden sowohl gegenüber zentralen Versorgungsbereichen als auch gegenüber bestehenden Nahversorgungsstrukturen keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ausgelöst.

7 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES

Bisher war das Plangebiet durch Gebäude, Nebengebäude und -anlagen sowie oberirdische Stellplatzflächen fast vollflächig versiegelt. Durch die extensive Flachdachbegrünung wird ein effektiver Beitrag zur Ökologie, Entwässerung bzw. zur Erhaltung des

Grundwassers und zum Klimaschutz geleistet. Die Bestandsbäume werden teilweise erhalten und geschützt sowie zusätzliche Anpflanzungen innerhalb des Gebietes hergestellt, sodass es zu einer Verbesserung gegenüber dem Bestand kommt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein städtebaulich angemessenes Gesamtkonzept in innerstädtischer Lage Breisachs mit einer der Nutzung entsprechenden Ausnutzung und Versiegelung der Flächen.

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind weiterhin zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Durch den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Murhau“ werden Eingriffe in die Schutzgüter „Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt“, „Boden“ sowie „Landschaftsbild“ vorbereitet. Die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Durch das Ingenieurbüro Faktorgrün, Freiburg, wurde ein Umweltbeitrag mit UVP-Vorprüfung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung erarbeitet, der alle zu untersuchenden und abzuwägenden Belange des Umwelt- und Artenschutzes beinhaltet. Dieser Umweltbeitrag mit Anlagen liegt dem Bebauungsplan voll umfänglich bei; zur tiefergehenden Beurteilung und Bewertung der umwelt- und artenschutzrechtlichen Belange wird auf diesen verwiesen.

Zusammenfassend kommt der Umweltbeitrag zu folgendem Ergebnis:

Geschützte Pflanzen kommen im Plangebiet zwar nicht vor, es befinden sich jedoch mögliche Mauereidechsenhabitate im Bereich des Gartens des ehemaligen Wohnhauses. Hierzu wurden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen festgesetzt:

- Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.
- In dem leeren Wohngebäude wurden vorsorglich alle entstandenen Hohlräume und Eindringmöglichkeiten, beispielsweise für Fledermäuse, verschlossen. Bei einer Begehung konnten keine Eindringmöglichkeiten in das Gebäude gefunden werden.
- Umsiedeln der sich auf der Fläche befindlichen Mauereidechsen auf eine geeignete Fläche im Norden von Breisach.
- Eingrünung des Plangebiets durch Grünflächenstreifen und Pflanzgebote. Dafür wurden Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen entwickelt und dargelegt.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Plangebiets fallen die Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung gering aus.

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Prüfung der einzelnen Schutzgüter ergab, dass durch die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter vermieden bzw. vermindert werden können. Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ist gewährleistet, dass nachteilige Umweltauswirkungen wie Versiegelung abgemildert werden. So kommt es zu keinen erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter.

8 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Vom Plangebiet gehen Emissionen durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes sowie den damit verbundenen Kfz- und Parkierungsverkehr aus. Durch das Ingenieurbüro Malo, Bad Dürkheim, wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, das den Bebauungsplanunterlagen voll umfänglich beigelegt ist.

Zusammenfassend kommt das Lärmgutachten zu folgendem Ergebnis.

8.1 Allgemeines

Auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft wirken die Geräusche, ausgehend von dem Betrieb des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes ein. Hierzu zählen insbesondere die Geräusche der Zu- und Abfahrt sowie Be- und Entladung der Lkw und des zuzurechnenden Pkw-Verkehrs. Ebenso wird die Schallabstrahlung der maschinentechnischen Anlagen bei der Prognoserechnung berücksichtigt.

Eine Vorbelastung im Sinne der TA Lärm anderer gewerblicher Betriebe, die die geltenden Immissionsrichtwerte an den gewählten Immissionsorten um weniger als 6 dB unterschreiten muss bei der Prognoserechnung im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung berücksichtigt werden.

Seitens der Genehmigungsbehörde wurde ein schalltechnischer Untersuchungsbericht gefordert, in dem die Geräuschemissionen des geplanten Neubaus des großflächigen Lebensmittelmarktes prognostiziert und unter Berücksichtigung der Vorgaben der TA Lärm beurteilt werden. Überschreiten diese rechnerisch prognostizierten Beurteilungspegel an den gewählten Immissionsorten die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm, sind bauliche und/oder organisatorische Maßnahmen festzulegen, die eine Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm gewährleisten.

Wie dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu entnehmen ist, sind die angrenzenden Flächen in der Nachbarschaft im Norden als Bahnanlage, im Osten als Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel und als gewerbliche Baufläche (G) sowie im Süden und Westen als gemischte Baufläche (M) dargestellt und entsprechend bei der Prognoserechnung zu berücksichtigen. Die ggf. erforderlichen Zuschläge für Zeiten erhöhter Empfindlichkeit wurden programmintern nach TA Lärm berücksichtigt.

Damit müssen die Geräusche, die durch die Nutzung des Lebensmittelmarktes, insbesondere durch die auf dem Gelände fahrenden und parkenden Pkw entstehen, folgende Immissionsrichtwerte nach TA Lärm einhalten:

Mischgebiet (MI)

Immissionsrichtwerte (IRW) tags = 60 dB(A) nachts = 45 dB(A)

Gewerbegebiet (GE)

Immissionsrichtwerte (IRW) tags = 65 dB(A) nachts = 50 dB(A)

8.2 Gewerbelärm

Bei der schalltechnischen Untersuchung wurden insbesondere die folgenden Emissionsquellen berücksichtigt:

- Parkierung Kunden-Pkw
- Anlieferung Lkw
- Entladen und Beladen Lkw
- maschinentechnische Einrichtungen

- Einkaufswagen
- Leerung Presscontainer

Die Summe dieser gewerblichen Lärmemissionen, ausgehend vom geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes, unterschreiten mit den in der schalltechnischen Untersuchung unterstellten Berechnungsannahmen des Kundenverkehrs auf dem Parkplatz bis 22.00 Uhr (Schließung des Marktes um 21.30 Uhr) an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum.

Im Nachtzeitraum wird an allen gewählten Immissionsorten der geltende Immissionsrichtwert unterschritten. In der ungünstigsten Nachtstunde wird im Lastfall 1 (Schließung des Marktes um 21.30 Uhr) nur der Betrieb der maschinentechnischen Anlagen berücksichtigt.

Bei einer Schließung des Marktes um 22.00 Uhr können je nach Berechnungsannahme noch 5 bis 10 Pkw vom Betriebsgelände abfahren, ohne die geltenden, ggf. reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu überschreiten.

Ob eine Nachtanlieferung mit dem Lkw zulässig ist, kann erst nach Durchsicht der Betriebsgenehmigungen des Einzelhandels in der Bahnhofstraße 17 und der Spedition in der Ihringer Landstraße 5 durch die Genehmigungsbehörde geklärt werden.

Der Betrieb des Lebensmittelmarktes erfüllt daher ohne weitere Prüfungen sowohl im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr wie auch in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum (Schließung um 21.30 Uhr, kein Kundenverkehr in der ungünstigsten Nachtstunde) aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm.

Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt.

Da die den Lebensmittelmarkt anfahrenden Pkw und Lkw nicht zu einer erstmaligen Überschreitung der geltenden Immissionsgrenzwerte führen, kann auf die Betrachtung der Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Straßen nach den Vorgaben der TA Lärm verzichtet werden. Es sind keine Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgeräusche im Bereich des öffentlichen Straßenraumes, die auf die gewerbliche Nutzung des geplanten Bauvorhabens zurückzuführen sind, zu ergreifen.

9 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Der Lebensmittelmarkt wird weiterhin von Norden durch die Ihringer Landstraße (L114) erschlossen. Durch die Umstrukturierung und Verlegung des Neubaus in Richtung Süden können weitere Kfz-Stellplätze geschaffen werden, sodass eine weitere, untergeordnete Zu- und Abfahrt über die Straße „Murhau“ im Osten möglich wird.

Eine Einbahnstraßenregelung – von der Ihringer Straße einfahrend und die Straße „Murhau“ ausfahrend – wurde im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes mit dem Fachbereich Verkehrslenkung beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald besprochen und durch das Ingenieurbüro Fichtner WT; Freiburg, in der dem Bebauungsplan anliegenden verkehrlichen Stellungnahme untersucht. Zur tiefergehenden Beurteilung und Bewertung der verkehrlichen Situation wird auf diese verwiesen.

Zusammenfassend kommt die verkehrliche Stellungnahme zu folgendem Ergebnis:

Wie unter Ziffer 2 der verkehrlichen Stellungnahme beschrieben, funktionierte die Verkehrsabwicklung des Edeka-Marktes im ehemaligen Bestand in der Regel ohne größere Einschränkungen. Aufgrund der genannten geometrischen Randbedingungen wie

z. B. Sichtbeziehungen, Fahrgassenbreiten oder Parkstandsanordnungen konnte der Ablauf an sehr nachfragestarken Einkaufstagen einige Stockungen erfahren.

Die Planungen des neuen Marktes sehen hier in nahezu allen bisher nicht optimal ausgeführten Elementen Verbesserungen vor. So können die erforderlichen Sichtbeziehungen durch die konsequente Freihaltung von Einbauten eingehalten werden. Die großzügigere Planung der Parkstands- und Fahrgassenbreiten, die sich an den heutigen Fahrzeugbreiten orientiert, sorgt für einen reibungsfreieren Verkehrsablauf.

Die geplante verkehrliche Erschließung mit zwei separaten Zu- und Ausfahrten kann die prognostizierten Verkehre leistungsfähig mit Kapazitätsreserven abwickeln. Durch die angesprochenen Verbesserungen gegenüber dem ehemaligen Bestand wird auch von einer flüssigeren Abwicklung auf dem Parkplatz selbst ausgegangen. Die ehemals vorhandenen vereinzelt Stockungen des Ablaufes bei der Zufahrt zum Parkplatz werden so reduziert.

Die vorgeschlagene Unterbindung der Ausfahrt vom Parkplatz in die Ihringer Landstraße und Führung sämtlicher Edeka-Ausfahrtsverkehre über die Straße „Murhau“ wird daher fachlich nicht für erforderlich erachtet. Die Elemente, die im ehemaligen Bestand zu den Stockungen beitrugen, werden in der Neuplanung beseitigt.

Da die Führung aller ausfahrenden Verkehre auf die Straße „Murhau“ die Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt Ihringer Landstraße/Murhau/Cemafer erschwert und die Kapazität insgesamt reduziert, kann eine Einbahnführung auf dem Parkplatz fachlich auch nicht empfohlen werden.

Um die Situation bei zwei separaten Zu- und Ausfahrten noch weiter verbessern zu können, werden folgende Elemente vorgeschlagen:

- Markierung einer gestrichelten Mittellinie im Zu/Ausfahrtsbereich bis in die Hauptfahrgasse hinein, um den Verkehrsteilnehmern das ordnungsgemäße Befahren bzw. Aufstellen im Ausfahrtsbereich zu verdeutlichen.
- Bemessung der Hauptfahrgasse mit 7,50 m Breite, um den Charakter dieser Hauptzufahrt zu verdeutlichen. Im Gegenzug könnte die Fahrgasse im östlichen Teil, die weniger stark frequentiert wird, mit 6,50 m Breite bemessen werden.

Die vom Ingenieurbüro Fichtner WT; Freiburg, vorgeschlagenen Elemente zur weiteren Verbesserung der Verkehrssituation werden von Seiten der Vorhabenträgerin begrüßt und in die noch anstehende Werkplanung eingearbeitet.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird heute bereits durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt genutzt. Es wird nach wie vor von Norden über die Ihringer Landstraße (L114) erschlossen, sodass im Rahmen der Neuplanungen von den beauftragten Architekten Müller + Huber der Anschluss an die bestehenden Leitungen vorgesehen ist. Auf Grund der nur geringen flächenmäßigen Erweiterung des Marktes wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Leitungen, Anschlüsse und Leistungen (Löschwasser) ausreichend dimensioniert sind. Die gesicherte Ver- und Entsorgung wird im Bauantrag auf Baugenehmigungsebene nachgewiesen.

11 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

12 FOLGEWIRKUNGEN

Durch die Planung sind keine weiteren Folgewirkungen zu erwarten.

13 KOSTEN DER PLANUNG

Die im Zuge der Planung anfallenden Kosten (Gutachten, Planung) werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

14 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet Lebensmittelmarkt	ca.	10.753 m ²
Fläche für Ver- und Entsorgung (Strom)	ca.	35 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	10.788 m²

Breisach, den __.__.____

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Oliver Rein
Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Breisach übereinstimmen.

Breisach, den __.__.____

Oliver Rein
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Breisach, den __.__.____

Oliver Rein
Bürgermeister