



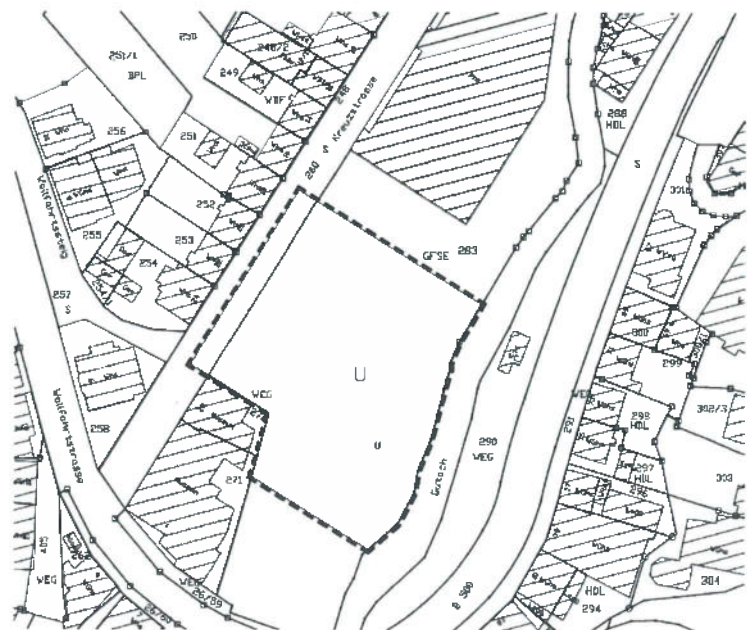
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Verbrauchermarkt“

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltverträglichkeitsprüfung
Artenschutzrechtliche Beurteilung
Gutachterliche Stellungnahme (Marktverträglichkeit)
Schalltechnische Untersuchung
Verkehrliche Untersuchung

Stand: 30.07.2014

Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN der Stadt Triberg
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB über

- a) den Bebauungsplan "Verbrauchermarkt"**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Verbrauchermarkt"**

Der Gemeinderat der Stadt Triberg hat am 30.07.2014

- a) den Bebauungsplan für das Gebiet "Verbrauchermarkt"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Verbrauchermarkt"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan "Verbrauchermarkt"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Verbrauchermarkt"

ergibt sich aus der Abgrenzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 30.07.2014).

§ 2 Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) gemeinsamem zeichnerischem Teil, M 1:500 vom 30.07.2014
 - b) planungsrechtlichen Festsetzungen - textlicher Teil vom 30.07.2014

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus :
 - a) gemeinsamem zeichnerischen Teil, M1:500 vom 30.07.2014
 - b) örtlichen Bauvorschriften - textlicher Teil- vom 30.07.2014

3. Beigefügt ist
 - a) die gemeinsame Begründung vom 30.07.2014
 - b) Umweltverträglichkeitsprüfung vom 13.02.2014
 - c) Artenschutzrechtliche Beurteilung von 01.2013
 - d) Gutachterliche Stellungnahme Marktverträglichkeit von 12.2011
 - e) Schalltechnische Untersuchung von 03.2014
 - f) Verkehrliche Untersuchung von 03.2014

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Triberg, den

31. JUL. 2014


Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Die Zulässigkeit der Nutzungen ist nach Ebenen gegliedert, deren Lage sich aus den zeichnerischen Festsetzungen ergibt:

In der Ebene 1 ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einem Backshop mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 1.400 m² sowie allen seinem Betrieb dienenden Nebenanlagen, Nebenräumen und Stellplätzen zulässig.

In der Ebene 2 sind Dienstleistungen und Büronutzung, Lager- und Nebenräume sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Zulässig sind auch Ladengeschäfte, insbesondere für den touristischen Bedarf wie Souvenirs oder sonstige Geschenkartikel.

In der Ebene 3 sind nur Einrichtungen für die Anlieferung sowie Lager- und Nebenräume zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 16 – 21 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt 1,0.

1.2.2 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen des Sondergebietes Verbrauchermarkt sind in der Planzeichnung in m ü NN festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante bezogen auf Meter über Normalnull (NN).

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen für die Errichtung von Brüstungen, Mauern und Geländer um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Technisch bedingte Sonderbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) sowie Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 2,00 m überschreiten.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen, die dort durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt sind.

1.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

1.5 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Im Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ sind Stellplätze nur in Ebene 1 und dort nur innerhalb der ausgewiesenen Zone für Stellplätze (ST) zulässig. Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Technisch erforderliche Nebenanlagen (die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen) sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.7 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)

Innerhalb des Gewässerrandstreifens entlang der Gutach dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von 5 m ab der Böschungsoberkante
- Ablagerung von Gegenständen und Abfällen, Errichten von Einzäunungen und Aufschütten von Gelände

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.8.1 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.8.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Im Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ ist eine Dachneigung von 0° - 20° zulässig.

2.2 Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

(Hinweis: Der vorliegende Bebauungsplan „Verbrauchermarkt“ liegt vollumfänglich im Geltungsbereich der Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Triberg, bekannt gemacht am 25.06.2006. Die dort getroffenen Regelungen finden daher auch für den vorliegenden Bebauungsplan Anwendung.

2.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.6 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Terrassenflächen ist in die Gutach einzuleiten.

Das verschmutzte Niederschlagswasser von Parkplatzflächen ist in die nördlich des Plangebiets liegende Regenwasserfilteranlage der öffentlichen Parkgarage zu führen und anschließender unverschmutzt in die Gutach einzuleiten.

3 KENNZEICHNUNGEN (§ 9 (5) BAUGB)

3.1 Altlasten

Auf der Fläche des ehemaligen Bühler-Areals befand sich eine Jahresuhrenfabrik. Eine Belastung des Gebietes durch Lösemittel ist bekannt.

Die Fläche wird als B-Fall (Schaden hinnehmbar) eingestuft; nach Bodenschutzrecht (BBodSchG) besteht derzeit kein Sanierungsbedarf. Die entsprechende Fläche wurde in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Bei Eingriffen in den Boden und das Grundwasser ist jedoch auf folgendes zu achten:

- Eingriffe in den Boden oder das Grundwasser müssen fachgutachterlich begleitet werden.
- Erdaushub darf nur mit Deklarationsanalytik umgelagert oder vom Grundstück entfernt werden. Er ist in einer geeigneten Verwertung/Entsorgung zu führen.
- Wenn in die wassergesättigte Bodenzone eingegriffen wird, darf Grundwasser nur dann gefördert und abgeleitet werden, wenn vorher eine geeignete Grundwassereinrichtung installiert worden ist (z.B. Aktivkohle). Derartige Maßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Bei evtl. Baumaßnahmen ist zu beachten, dass eine dezentrale Niederschlagsbeseitigung mit Versickerung auf dem Grundstück aufgrund vorhandener Boden- und Grundwasserverunreinigungen nicht möglich ist.

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 -Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Das Referat 26 ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4.2 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die einschlägigen technischen Regelwerke (z.B. Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“) zu berücksichtigen.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar, das die Anforderungen und die sonstigen Maßgaben des Schreibens Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 (GABI. Nr. 4, S. 172) in Kraft getreten am 14. März 2007 Gültigkeit (s. Nr. 9) verlängert bis zum 31. Dezember 2013 (GABI. Nr. 12/2011, S. 704) erfüllt und für betriebstechnisch notwendige Zwecke (z. B. Fahrstraßen) erforderlich ist.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in und Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Villingen-Schwenningen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.

Bei belastetem Erdaushub ist mit dem Material entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007, Az: 25-8982.31/37 zu verfahren.

Bei Verdacht einer erheblichen Verunreinigung sind Material-, Bodenproben zu nehmen und die Originalsubstanz bzw. das wässrige Eluat der Proben auf pH-Wert, Leitfähigkeit und auf weitere betriebsspezifische Parameter (nach den Vorgaben des Altlastenhandbuchs) hin untersuchen zu lassen. Die Untersuchung ist von einem zugelassenen Labor auf Kosten des Betreibers vorzunehmen. Materialproben können in Absprache durch das Landratsamt Villingen-Schwenningen - Untere Abfallrechtsbehörde - genommen werden.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit der Technischen Verwaltung zu klären.

Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.

Der Arbeitsraum (zwischen Gebäude und Baugrubenböschung) und die Zuleitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus abzudecken.

4.3 Niederschlagswasser

Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Straßen, Hoffläche) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung nach der „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LfU (LUBW, 2005) im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen.

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sind erhebliche hydraulische Belastungen, die den Zustand eines Gewässers nachteilig verändern, zu vermeiden. Die „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU (LUBW, 2006) ist zu beachten.

Zur Förderung von Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers wird empfohlen, Flachdächer oder flach geneigte Dächer dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen (Mächtigkeit des Substrats ≥ 10 cm).

4.4 Grundwasser

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten.

Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Drainagen dürfen keinesfalls an die Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) den Mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) nicht unterschreitet.

Untergeschosse sind bis zum Grundwasserhöchststand (HHW) als wasserdichte Wanne auszuführen. Dies bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist. Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) zu ermitteln.

Sofern durch die bauliche Maßnahme in den mittleren Grundwasserstand eingegriffen wird, stellt dies ggf. nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers dar und bedarf voraussichtlich eines wasserrechtlichen Verfahrens.

4.5 Baufeldfreimachung

Sofern Gehölze (Sträucher und Gestrüpp) im Baufeld stehen, sind diese außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel (1. März bis 30. September) zu entfernen. Bei der Baufeldfreimachung dürfen keine Brutvögel beeinträchtigt werden.

4.6 Versorgungsträger

In der Kreuzstraße bzw. dem parallel verlaufenden östlichen Gehweg liegen Leitungen der folgenden Versorgungsträger. Diese Leitungen sind bei der Planung zu beachten.

4.6.1 EGT Energie GmbH

Die Lage der in der Planzeichnung markierten Leitungen ist nur informativ. Die genaue maßliche Festlegung kann nur dem Kabelplan/Gasplan entnommen werden, den das jeweilige Bauunternehmen oder der Bauherr im technischen Büro der EGT (Telefon 07722/918-129) erhält.

4.6.2 Deutsche Telekom

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stadt Triberg, den

31. JUL. 2014

Dr. Strobel
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79099 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Inhalt

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.3	Verfahren	4
1.4	Flächennutzungsplan	6
2	BELANGE DES KLIMASCHUTZ	7
3	PLANUNGSINHALTE	8
3.1	Baugebiet, Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung	9
3.4	Stellplätze	9
3.5	Nebenanlagen	10
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
3.7	Örtliche Bauvorschriften	11
4	IMMISSIONSSCHUTZ	12
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	13
5.1	Bestandssituation	13
5.2	Kongruenzgebot	14
5.3	Beeinträchtigungsverbot	14
5.4	Integrationsgebot	15
6	VERKEHRSGUTACHTEN	15
7	ALTLASTEN	15
8	UMWELTBELANGE	16
8.1	Artenschutzrechtliche Beurteilung	17
9	STÄDTEBAULICHE DATEN	18
10	FOLGEWIRKUNGEN	18
11	VER- UND ENTSORGUNG	18
12	KOSTEN	18
13	BODENORDNUNG	18

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung stellt für die Stadt Triberg mit ca. 4.800 Einwohnern die Aufrechterhaltung einer Grundversorgung für die ortsansässige Bevölkerung auch unter städtebaulichen Aspekten eine wichtige Aufgabe dar.

Insofern war es für die Stadt Triberg ein Glücksfall, dass sich die Anfrage eines Lebensmittelbetreibers zur Errichtung eines Vollsortimenters zusammen mit anderen Nutzungen auf dem im Stadtkern liegenden sog. Bühler Areal verwirklichen lässt, und sich somit eine Chance für eine sinn- und qualitätvolle Nachnutzung des Bühler-Areal für die Stadt Triberg bietet. Das Gelände war bis zuletzt im Jahr 2005 durch verschiedene gewerbliche Betriebe (Jahresuhrenfabrik, Präzisionsdrehteile) genutzt worden und liegt seitdem brach. Auf einem Teil des Grundstücks wurde inzwischen, nach Abriss des Betriebsgebäudes, eine Parkgarage für Besucher der Innenstadt errichtet.

Am Standort ist nun vorgesehen, ein in die hängige Topographie integriertes Gebäude auf drei Ebenen zu errichten, welches auf jeder Ebene verschiedene Nutzung unterbringt.

Auf der untersten Ebene des Gebäudes (Eingang der Parkgarage an der oberen Kreuzstraße, oberstes Parkdeck) soll ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit Backshop entstehen. Dieser soll die Lebensmittelversorgung im Zentrum der Stadt Triberg gewährleisten. Somit können zum Einen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege die Einkäufe auch zu Fuß oder mit dem Rad getätigt werden. Zum Anderen wird die zentrale Versorgung gerade auch für ältere und/oder in ihrer Mobilität eingeschränkte Bürger, unter Berücksichtigung des demographischen Wandels zunehmend wichtiger, im Ort langfristig gesichert. Die Ansiedlung des Marktes führt zu einer nachhaltigen Stärkung der Innenstadt, erwirkt insgesamt einen Standortvorteil für die Stadt und stützt somit ihre Attraktivität und Zukunftsfähigkeit.

Auf der zweiten Ebene sind Räumlichkeiten für Dienstleistungs- und Büronutzungen, aber auch ein Café und Ladengeschäfte, insbesondere für den touristischen Bedarf, vorgesehen. Auf der dritten Ebene sind die Anlieferung für den Markt und die weiteren Geschäfte auf der Ebene 2 sowie Lager- und Nebenräume geplant.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Stadt Triberg auf dem ehemaligen Bühler-Areal. Erschlossen ist das Gebiet über die Kreuzstraße, südlich und östlich läuft die Bundesstraße 500 an dem Gebiet vorbei; von dort ist das Gebiet auch über eine Fußgängerbrücke erreichbar. Zwischen Plangebiet und östlicher Bundesstraße fließt die Gutach.

Das Plangebiet bildet das konkrete Bauvorhaben räumlich ab. Es wird begrenzt durch das Museumsgebäude im Süden, die Kreuzstraße im Westen, es überlagert zwecks gemeinsamer Nutzung das bestehende Parkdeck im Norden und ist begrenzt im Osten durch die Gutach.



Luftbild (Quelle: Internetseite Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz)

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke Nr. 283 und 260.



Geltungsbereich (ohne Maßstab)

1.3 Verfahren

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das BauGB knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern.

Die vorliegende Planung hebt deutlich auf die Entwicklung einer innerörtlichen Brachfläche ab, deren neu geplante Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt die wohnungsnaher Versorgung der Triberger Bevölkerung verbessern soll.

Eine weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Das geplante Sondergebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.671 m² und setzt eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 1,0 fest. Entsprechend liegt die Größe der maximal überbaubare Fläche bei ca. 2.671 m² und somit deutlich unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m².

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da sich im näheren Umkreis des Plangebietes kein FFH- oder Vogelschutzgebiet befindet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Allerdings fordert die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes mit einer Geschossfläche zwischen 1.200 m² und 5.000 m² gem. UVP-Gesetz, Anlage 1, Punkt 18.6.2 eine Vorprüfung des Einzelfalls, in der zu prüfen sind, ob erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Diese Vorprüfung des Einzelfalls wurde entsprechend der Anlage 2 zum UVPG durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben sehr wahrscheinlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen und damit keine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit besteht. Dementsprechend kann das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Vorprüfung wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung, die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist auch die Eingriffsausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

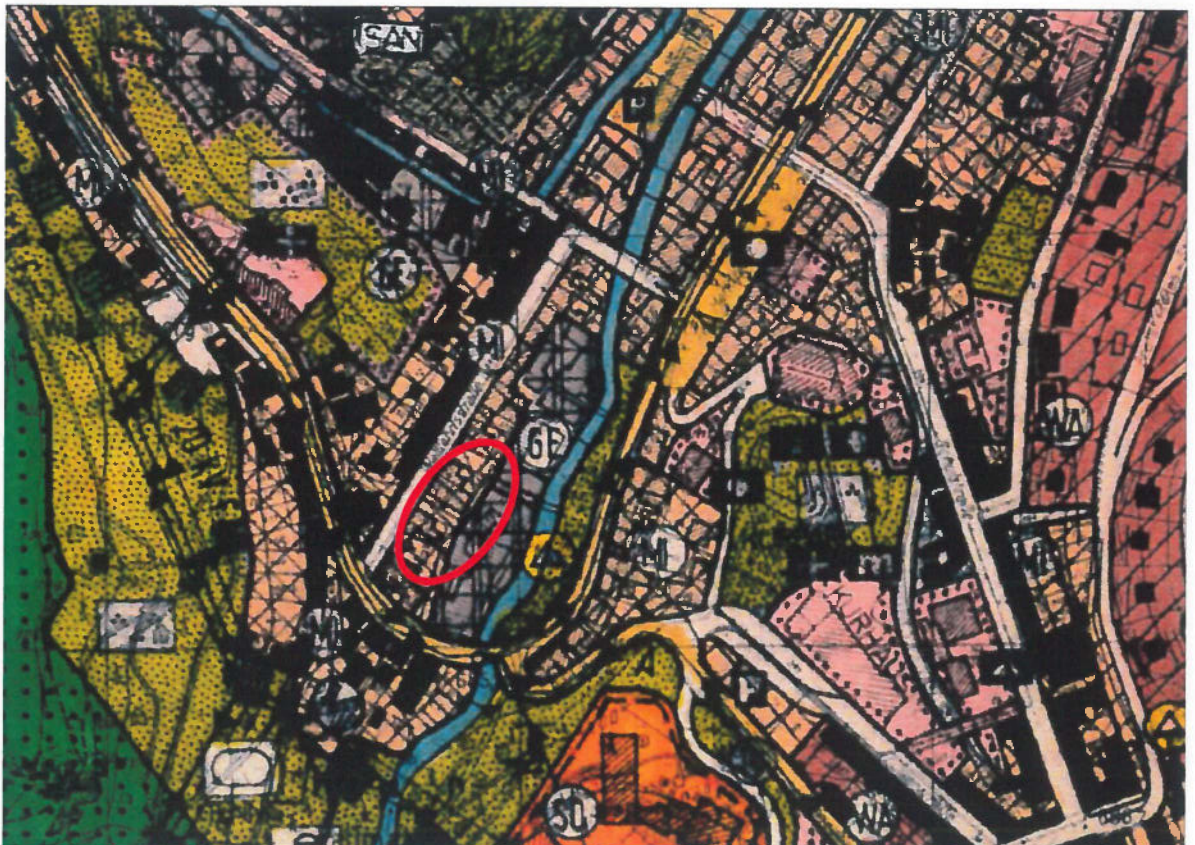
Verfahrensablauf

09.04.2014	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Verbrauchermarkt“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und Beschluss der Offenlage
25.04. bis 26.05.2014	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit
25.04. bis 26.05.2014	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
30.07.2014	Behandlung der Anregungen aus der Offenlage und Satzungsbeschluss

1.4 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raumschaft Triberg bestehend aus der Stadt Triberg sowie den Gemeinden Schönwald und Schonach, ist das Plangebiet im westlichen Bereich als Mischbaufläche, im östlichen Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt, was der ursprünglichen Nutzung durch die Gewerbebetriebe (Jahresuhrenfabrik, Präzisionsdrehteile) geschuldet ist.

Die vorliegende Planung beabsichtigt, die Fläche als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ auszuweisen und den Grünstreifen zur Gutach hin, teils als Gewässerrandstreifen, miteinzubeziehen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Da diese Voraussetzung gegeben ist, wird der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplans „Verbrauchermarkt“ im Wege der Berichtigung angepasst.

2 BELANGE DES KLIMASCHUTZ

Unter Bezugnahme auf das Kyoto-Protokoll, welches als Übereinkommen zur Feststellung der globalen Klimaveränderung gilt, verpflichteten sich die Mitgliedsländer der Europäischen Union 2002 auf die Reduzierung der Treibhausgase bis zum Jahr 2020. Durch den Rückgang der Treibhausgase, besonders von Kohlendioxid (CO₂), soll die Erderwärmung verringert und die entsprechenden Folgen der Klimaveränderung (z.B. Starkregenereignisse, Hitzeperioden, Trockenheit) eingedämmt werden.

Um die Vorgaben aus dem Kyoto-Protokoll einzuhalten, setzt die Bundesregierung auf die Umsetzung in den drei Bereichen „Steigerung der Energieeffizienz“, „Energieeinsparung“ und „Ausbau der Erneuerbaren Energien“. Mit unterschiedlichen Mitteln, z.B. verschiedenen ansetzenden Förderprogrammen, neuen Gesetzesvorgaben, Forschungsschwerpunkten etc. wird das Einhalten der Zielvorgabe unterstützt.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Frühjahr/Sommer 2011 ist gem. § 1 a Abs. 5 BauGB auch im Bauleitverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Darunter fallen inzwischen jedoch nicht nur Festsetzungen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

In den folgenden Abschnitten werden die Festsetzungen u.a. bezüglich ihrer Wirkung auf den Klimawandel und/oder die Klimaanpassung daher näher erläutert.

Abschließend soll kurz darauf hingewiesen werden, dass durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise samt ausgereifter Gebäudetechnik, einer sinnvollen Stadtentwicklung (Stadt der kurzen Wege) auch unter Berücksichtigung der Mobilität größere Effekte für den allgemeinen Klimaschutz zu erzielen sind als auf der Ebene des Bebauungsplans. Entsprechend sollte der Klimaschutz auf der städtebaulichen Ebene als einer von mehreren öffentlichen Belangen gesehen und behandelt werden. Dies bedeutet nicht, städtebauliche Grundzüge wie z.B. Südausrichtung, Freihalten von Frischluftschneisen etc. außer Acht zu lassen, sondern vielmehr einen qualitätvollen Städtebau mit ausgewogenem Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum, im Einklang mit den Klimaschutzzielen, zu betreiben.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Baugebiet, Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ gem. § 11 (3) BauNVO ausgewiesen. Diese Festsetzung erfolgte aufgrund der besonderen Situation des Vorhabens auf drei Ebenen mit verschiedenen Nutzungen, und wurde spezifisch für jede Ebene getroffen.

Auf der untersten Ebene (Ebene 1) ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit Backshop zulässig, der die Verkaufsfläche von 1.400 m² nicht überschreiten darf. Auch die dem Betrieb dienenden Nebenanlagen und Nebenräume sind zulässig. Zudem sind Stellplätze in der dafür vorgesehenen Zone zulässig; sie bestehen bereits und werden durch den verlängerten Freibereich der Ebene 2 überdacht.

Auf der zweiten Ebene (Ebene 2) sind Dienstleistungen und Büronutzungen, Lager- und Nebenräume sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Ebenfalls sind Ladengeschäfte zulässig, welche insbesondere für den touristischen Bedarf wie z.B. Souvenirs und Geschenkartikel ausgelegt sein sollen. Auf der Ebene 2 stehen nur ca. 600 m² mögliche Verkaufsfläche zur Verfügung. Daher wurde auf eine Begrenzung der Verkaufsfläche von Ladengeschäften auf der Ebene 2 verzichtet, da eine Agglomerationswirkung bei einer so geringen Fläche ausgeschlossen ist.

In der dritten Ebene (Ebene 3) sind nur Einrichtungen für die Anlieferung des Marktes und der weiteren Geschäfte auf Ebene 2 sowie Lager- und Nebenräume zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe, in Abhängigkeit der Ebenen, sowie durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet eindeutig definiert.

Für Ebene 1, den Lebensmittelmarkt, wird eine maximale Höhe von 683,00 m ü NN festgesetzt. Dies bedeutet für die unterste Ebene eine Höhe von maximal 6 m von der oberen Parkdeckebene (Bereich Einfahrt obere Kreuzstraße). Die zweite Ebene, welche räumlich den südlichen Planbereich betrifft, wurde auf eine maximale Höhe von 687,5 m ü NN festgesetzt; ausgehend vom Bereich der oberen Parkdeckebene (Bereich Einfahrt obere Kreuzstraße) ist damit eine Höhe von maximal 10,5 m möglich. Die dritte Ebene, der Bereich der Anlieferung, ist auf eine Höhe von maximal 692,0 m begrenzt und tritt somit von der oberen Parkdeckebene (Bereich Einfahrt obere Kreuzstraße) maximal 15 m in Erscheinung. Bei der vorliegenden Planung wurde im Bereich der Geschosse jeweils ein kleiner Puffer für die spätere Umsetzung eingerechnet. Nichtsdestotrotz fallen die einzelnen Geschosse jedoch gegenüber anderen Verkaufsbauwerken etwas höher aus, was auch der sinnvollen Einpassung in die Topographie geschuldet ist.

Alle Ebenen dürfen die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 1,5 m für die Errichtung von Brüstungen, Mauern etc. überschreiten. So bleibt gewährleistet, dass Freibereiche und Terrassen ausreichend durch Geländer gesichert werden können und die Nutzung z.B. der zweiten Ebene auch im Freien stattfinden kann (z.B. Außengastronomie durch die Schank- und Speisewirtschaft).

Da die Anforderungen, aber auch Entwicklungen im Bereich von gebäudespezifischen technischen Sonderbauten stetig voranschreiten, wurde für Lüftungsanlagen, Technikbrücken, Aufzugsschächte etc. ein Puffer von maximal 2 m über der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe bedacht; so bleibt genügend Spielraum für die Entwicklung des Gebäudes, auch im Hinblick auf zukünftige spezifische Vorgaben (Energie, Brandschutz, Klimatisierung etc.).

Aufgrund der vollständigen Überbauung im Bereich der Sonderbaufläche wurde die GRZ auf 1,0 festgesetzt. Gem. § 17 (2) Nr. 7 BauNVO wird die damit für Sondergebiete zulässige Grundflächenzahl überschritten. Dies ist jedoch gemäß § 17 (2) Nr. 8 BauNVO möglich, sofern städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

Der städtebauliche Grund für die erhöhte Grundflächenzahl ist in erster Linie das flächensparende Gesamtkonzept des Verbrauchermarktes mit Lebensmittelmarkt, Dienstleistung- und Büronutzung samt Schank- und Speisewirtschaft und Läden für touristischen Bedarf, welches optimal in die topographische Situation mit einem Höhensprung von gut 15 m integriert wurde. Auf engem Raum werden nun, in der Höhe gestapelt, verschiedene Nutzungen für die Bürger und auch touristische Besucher auf der zentralörtlichen Fläche angesiedelt. Auch die bestehende Parkgarage, welche mit drei Ebenen ebenfalls in den Hang eingebaut wurde, wird im Bereich des obersten Parkdecks zum Teil einbezogen. Neben der Sonderbaufläche wird auch eine Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch ist gewährleistet, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und gesunde Arbeitsverhältnisse, zum Beispiel während des Aufenthalts in der Pause, gewährleistet sind. Öffentliche Belange stehen der vollständigen Überbauung des Sondergebietes ebenfalls nicht entgegen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass seit der BauGB-Novelle 2013 für eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 (1) BauNVO keine besonderen städtebaulichen Gründe mehr erforderlich sind, sondern „normale“ städtebauliche Gründe ausreichen. Außerdem muss die konkrete Planung – wie hier – nur vernünftigerweise geboten sein, eine Unabweisbarkeit ist nicht erforderlich.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen, im Bereich des Museums durch Baulinien festgesetzt. Da hier gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die zulässige Gebäudehöhe für Teile des Gebäudes nach den einzelnen Ebenen unterschiedlich festgesetzt wird, kann die für Ebene E1 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht in allen Ebenen in gleicher Weise genutzt werden.

3.4 Bauweise

Da keine eindeutige Bauweise für das Vorhaben definiert werden konnte, wurde auf die Festsetzung derselben verzichtet. Stattdessen wurde eine Baulinie im südwestlichen Bereich aufgenommen, um sicherzustellen, dass auf die Grundstücksgrenze, benachbart zum Museum, gebaut wird.

3.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde im Bebauungsplan an den Einmündung der Anlieferzone ein Sichtfeld eingetragen.

Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die Flächen müssen daher auf einer Höhe zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden; Grundstückseigentümer haben den Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern in diesem Bereich eigenständig durchzuführen.

3.6 Stellplätze

Im Plangebiet sind Stellplätze nur auf Ebene 1, im dafür vorgesehenen Bereich zulässig. Sie bestehen bereits in Verbindung mit dem obersten Parkdeck der Parkgarage und werden durch den verlängerten Freibereich der Ebene 2 überdacht.

Die Parkgarage mit 220 Stellplätzen befindet sich im Eigentum der Erlebniswelt Triberg AG. Die für den Markt und den Backshop notwendigen 35 Stellplätze können auf der oberen Parkebene, teils außerhalb des Plangebietes, nachgewiesen werden, sodass auf eine zusätzliche Versiegelung für Stellplatzflächen im Zusammenhang mit dem Markt verzichtet werden kann.

Durch die Lage im Zentrum von Triberg ist davon auszugehen, dass viele Kunden auch zu Fuß oder mit dem Rad einkaufen werden, sodass das Projekt auch unter dem Aspekt der energiesparenden Mobilität und somit für den Klimaschutz positiv zu bewerten ist. Die in der Nähe befindliche Bushaltestelle am Marktplatz, welche ohne größere topographische Steigungen zu erreichen ist, kann ebenso dazu beitragen.

3.7 Nebenanlagen

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig. Hierunter fallen insbesondere Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, die zur Ableitung von Abwasser und die für die Vorkehrung zum Schutz vor Immissionen notwendig sind. Diese Festsetzung soll die optimale Versorgung des Gebietes ermöglichen und damit auch energetische Versorgungskonzepte unterstützen können.

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

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn sie beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und streulichtarme Außenbeleuchtungen festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. LED-Leuchten).

Um das Grundwasser vor Beeinträchtigungen zu schützen, ist im Bauantrag nachzuweisen, dass die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) den Mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) nicht unterschreitet. Untergeschosse sind bis zum Grundwasserhöchststand (HHW) als wasserdichte Wanne auszuführen. Da für das Gelände keine verlässlichen Grundwasserdaten gibt, muss im Bauantrag nachgewiesen werden, dass die Vorgaben eingehalten werden. Dies ist in die Bebauungsvorschriften als Hinweis aufgenommen worden.

3.9 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Für das Vorhaben ist ein flaches bis flachgeneigtes Dach mit 0° bis 20° vorgesehen. Diese eher flacheren Dachneigungen sind für Hallen, wie sie Lebensmittelmärkte oftmals darstellen, üblich und angemessen.

Aus gestalterischen Gründen wurden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckungsmaterial ausgeschlossen.

Werbeanlagen

Die Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Stadt Triberg vom 25.06.2006 gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplans und ist einzuhalten. Sie regelt differenziert Vorgaben zur Gestaltung, Anzahl, Größe, Anbringung und Definition der Werbeanlagen.

Einfriedigungen

Aus gestalterischen Gründen wurde Stacheldraht bei Einfriedigungen generell ausgeschlossen.

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 gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, so dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen und nicht zuletzt auch aus Gründen der sparsamen technischen Erschließung wurde festgesetzt, dass das auf Dach-, Hof- und Terrassenflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes in die Gutach einzuleiten ist.

Das verschmutzte Niederschlagswasser von Parkplatzflächen ist in die nördlich des Plangebiets liegende Regenwasserfilteranlage der öffentlichen Parkgarage zu führen und anschließender unverschmutzt in die Gutach einzuleiten.

Im Falle eines Jahrhundertregenereignisses, wenn die Filteranlage überlastet ist, fließt das anfallende verschmutzte Niederschlagswasser in zwei 1000KG-Rohren entlang der Parkgarage und gelangt anschließend in das vorhandene Retentionsbecken. Dort wird das Niederschlagswasser über drei Kaskaden gereinigt und in die Gutach geleitet.

4 IMMISSIONSSCHUTZ

Da durch die Lkw-Andienung und den entstehenden Kundenverkehr von einer Zunahme der Lärmimmissionen auszugehen ist, wurde eine Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde vom Büro Fichtner aus Freiburg im März 2014 unter Betrachtung der Aspekte Lkw-Andienung und Kunden-/Mitarbeiterverkehr bzw. Parkgarage erstellt.

Aus den Ergebnissen der Untersuchung ist zu erkennen, dass auch in der Überlagerung der einzelnen Schallquellen des Vollsortimenters, der Läden und der Parkgarage die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft durchweg eingehalten werden können.

Aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten Wohnhäusern und den deutlich strengeren Richtwerten der TA Lärm sind nachts (22 bis 6 Uhr) nur sehr geringe Schallemissionen im Plangebiet möglich. Deshalb sind Andienvorgänge auf die Tageszeiten zu beschränken. Auch auf dem Parkplatz dürfen nachts nur noch vereinzelte (ca. bis zehn) Fahrten stattfinden. Die Öffnungszeiten werden so begrenzt, dass nach 22 Uhr nur noch wenige Fahrbewegungen beispielsweise durch Mitarbeiter und Reinigungskräfte entstehen. Ein regelmäßiger Kundenverkehr in der Nachtzeit wäre ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen nicht mit den benachbarten Wohngebäuden verträglich. Für eine sichere Einhaltung der nächtlichen Richtwerte sichert die Stadt Triberg zu, dass die EWT AG, eine Tochtergesellschaft der Stadt Triberg, als Eigentümer und Vermieter in dem mit dem zukünftigen Betreiber abzuschließenden Mietvertrag eine Beschränkung der Öffnungszeiten der Märkte sowie der Andienzeiten vereinbart.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Maßgeblich für die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens ist der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg vom 01.12.2003. In der Strukturkarte des Regionalplans ist die Stadt Triberg als Unterzentrum auf der Landesentwicklungsachse Villingen-Schwenningen-St. Georgen – Triberg – Hausach dargestellt.

In der Fortschreibung „Einzelhandelsprojekte“ vom Januar 2012 ist für die Stadt Triberg ein Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte und ein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte aufgenommen worden. Das Vorranggebiet erstreckt sich aufgrund der topographisch bedingten Eingeschränktheit auf nahezu die gesamte Nord-Süd-Ausdehnung der Kernstadt. Entsprechend liegt das geplante Vorhaben des Lebensmittelmarktes im Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte.



Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Stadt Triberg
Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (ohne Maßstab)

Zur Überprüfung der potenziellen Auswirkungen, die sich durch die neue Marktansiedlung ergeben können, wurde im Auftrag der Stadt Triberg von der Beratungsgesellschaft Handel und Kommune (BBE) im Dezember 2011 eine gutachterliche Stellungnahme erstellt.

Die Stellungnahme trifft Aussagen über die Bestandssituation und die sich durch die Verlagerung ergebenden Wirkungen. Maßgeblich für die Beurteilung der Verträglichkeit sind gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg die weiter unten folgenden drei Kriterien, welche aus der gutachterlichen Stellungnahme übernommen wurden.

5.1 Bestandssituation

Nördlich der Kernstadt (dort wo die Bundesstraße 500 in die Bundesstraße 33 übergeht) befindet sich verkehrsgünstig gelegen ein Lidl-Discounter samt Backstation. Westlich der Kernstadt, an der Schwendistraße, ist ein Netto-Marken-Discount mit separatem Backshop in Betrieb. Im Ortsteil Nußbach wird ein „Dorfladen“ geführt, welcher jedoch nur zeitweise geöffnet hat und somit nur eine beschränkte Nahversorgungsfunktion erfüllt.

Zudem gibt es drei Metzgereien entlang der Hauptstraße und insgesamt drei Bäckereien (verteilt auf Innenstadt, Netto-Discount und nördliches Gemeindegebiet), was als überdurchschnittlich hoch im Vergleich mit der bundesdeutschen Bevölkerung für die Anzahl

der Einwohner zu bewerten ist. Durch Qualität und Service sind die Lebensmittelhandwerksbetriebe auch bei den Touristen sehr beliebt.

Allgemein ist von einer guten Versorgungssituation in Triberg auszugehen, welche sich vor allem im Bereich der Discounter jedoch überwiegend außerhalb der Innenstadt widerspiegelt. Jedoch ist eine Marktlücke im Bereich der Vollsortimenter in Triberg zu beklagen.

5.2 Kongruenzgebot

Unterzentren sollen gemäß Regionalplan im Netz der Zentralen Orte die qualifizierte Grundversorgung eines Verflechtungsbereichs abdecken, der in der Regel mindestens 10.000 Einwohner umfasst. Diese Forderung wird mit dem Planvorhaben eindeutig erfüllt. Die qualifizierte Grundversorgung wird mit einem Vollsortimenter mit 1.400 m² Verkaufsfläche nachhaltig gestärkt.

Das Kongruenzgebot wird, bezogen auf den Nahbereich mit Schonach und Schönwald, gemäß Kaufkraftverteilungsmodell durch das Planvorhaben „Lebensmittelmarkt“ bei einem prognostizierten Umsatzanteil von über 90 % mit Kunden aus dem Nahbereich (inklusive Gäste/Touristen) eindeutig nicht verletzt; der Nahbereich ist allerdings rechtlich nicht verbindlich. Der Umsatzanteil mit Kunden aus der Stadt Triberg und den Gästen/Touristen wird bei ca. 68 % liegen.

5.3 Beeinträchtigungsverbot

Das Vorhaben mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche wird in Schonach deutlich mehr als 10% Umsatz von bestehenden LM-Betrieben abziehen. Auch durch eine Flächenreduzierung des Marktes um zum Beispiel 10 % oder 20 % könnte das Beeinträchtigungsverbot nicht eingehalten werden. Betroffen ist schwerpunktmäßig der nicht großflächige Edeka-Aktivmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² im Schonacher „Untertal“. Der Markt liegt im Untertal, relativ weitab von den Hauptwohngebieten in Schonach. Er ist einerseits ca. 1,6 km vom Ortsmittelpunkt in Schonach entfernt, andererseits ca. 2 km von dem geplanten Vorhaben in Triberg. Die Parkplatzsituation am Standort sowie die Innen- und Außendarstellung dieses Marktes sind mit modernen Anforderungen nur bedingt vereinbar. Nach der Marktverträglichkeitsuntersuchung der BBE vom Dezember 2011 ist aufgrund des geplanten Vorhabens von einer Umsatzumlenkung von ca. 25 % zu Lasten des bestehenden Marktes im Untertal auszugehen. Bei einem beachtlichen Teil dieser Umsatzumlenkung nach Triberg handelt es sich um Kaufkraft von Kunden mit Wohnsitz in Triberg, die gegenwärtig im Vollsortimentsmarkt im Schonacher Untertal gebunden wird und damit „zurückgewonnen“ werden kann. Zudem ist die geplante Verkaufsfläche von 1.400 m² geeignet, die erforderliche zukunftsgerichtete Magnetwirkung für den zentralen Versorgungsbereich in Triberg zu entfalten. Die Fa. EDEKA hat den Markt im Schonacher Untertal von einem privaten Vermieter angemietet. Sie hat den Markt derzeit an die Fa. Alois Bruder e.K. untervermietet.

Die Festlaufzeit des bestehenden Mietvertrags für das Objekt im Schonacher Untertal zwischen dem privaten Vermieter und der Fa. EDEKA endet am 30.09.2016. EDEKA hat ein Optionsrecht auf Verlängerung der Mietlaufzeit um weitere 5 Jahre bis zum 30.09.2021.

Es besteht die Befürchtung, dass infolge des geplanten großflächigen Lebensmittelmarkts in Triberg der bestehende EDEKA aktiv markt Bruder in Schonach nicht mehr wirtschaftlich weiterbetrieben werden kann und in Schonach dann keine eigene Nahversorgung mehr gewährleistet ist. Um eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots zu verhindern und damit den Interessen der Gemeinde Schonach Rechnung zu tragen, wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem für den bestehenden EDEKA aktiv markt eine Betriebspflicht bis zum 30.09.2021 vereinbart wurde.

Die kleinen Lebensmittelgeschäfte in Schönwald sind nur marginal vom Planvorhaben betroffen. Diese Anbieter werden auch zukünftig als örtliche Nahversorger fungieren und von Koppelungskäufen und Umsätzen mit Touristen profitieren. Auch weiterhin wird hier ein Großteil der Kaufkraft nach Furtwangen abfließen.

5.4 Integrationsgebot

Der Planstandort befindet sich, wie ausgeführt, in städtebaulich voll-integrierter Lage im Versorgungskern der Einkaufstadt Triberg. Der neue Lebensmittelmarkt ist in idealer Weise mit der angegliederten öffentlichen Parkgarage verbunden. Von dem Vorhaben werden als Magnet nachhaltig positive Impulse für den gesamten bestehenden Einzelhandel in Triberg ausgehen.

Für eine wesentliche Verbesserung der Versorgungsqualität des Unterzentrums Triberg ist angesichts der demografischen Entwicklung der geplante großflächige Lebensmittelmarkt unverzichtbar. Die Stadt Triberg wird durch die Schließung der Angebotslücke im Vollsortimentsbereich auch als Wohnort attraktiver.

6 VERKEHRSGUTACHTEN

Da durch das Vorhaben mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist, wurde eine verkehrliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde vom Büro Fichtner aus Freiburg im März 2014 unter Betrachtung der Punkte Leistungsfähigkeit und Befahrbarkeit (Andienung Lkw, Pkw) erstellt.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen, die keine weiteren Konflikte für die Planung erkennen lassen:

Die zu erwartenden Kfz-Verkehrsbelastungen können von der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur (Kreuzstraße, Schwendistraße, B500) aufgenommen und leistungsfähig abgewickelt werden.

Bei der Andienung des Vollsortimenters sind Sattelzüge als Lieferfahrzeuge auszuschließen, da die Befahrbarkeit für diese Fahrzeuge nicht sichergestellt werden kann. Für Lastzüge wurde eine funktionierende Andienung überprüft. Zur verkehrssicheren Abwicklung sind beim Zurückstoßen in die Ladetaschen Einweiser vorzusehen. Die Stadt Triberg sichert zu, dass die EWT AG, eine Tochtergesellschaft der Stadt Triberg, als Eigentümer und Vermieter in dem mit dem zukünftigen Betreiber abzuschließenden Mietvertrag diese Aspekte regelt.

Eine partielle Öffnung der Einbahnstraße in der Kreuzstraße für den Gegenverkehr kann eine direkte Anbindung an die Parkebenen auch aus nordöstlicher Richtung ermöglichen. Hierbei sollten dann zur besseren Abwicklung am Knoten Kreuzstraße/ Schwendistraße die Längsparker nordöstlich der ersten Parkebene entfallen. Die Einbahnstraße könnte bis zur 3. Parkebene (Ebene E1) aufgehoben und die Kreuzstraße in diesem Bereich im Gegenverkehr betrieben werden. Eine komplette Aufhebung der Einbahnstraße in der Kreuzstraße inkl. Ausfahrmöglichkeit in die B500 ist aufgrund der Lage im Kurvenbereich und der Topographie verkehrlich aus Sicherheitsgründen nicht sinnvoll.

7 ALTLASTEN

Auf der Fläche des ehemaligen Bühler-Areals befand sich verschiedene Gewerbebetriebe wie z.B. eine Jahresuhrenfabrik und ein Hersteller von Präzisionsdrehteilen. Eine Belastung des Gebietes durch Lösemittel ist bekannt.

Die Fläche wird als B-Fall (Schaden hinnehmbar) eingestuft; nach Bodenschutzrecht (BBodSchG) besteht derzeit kein Sanierungsbedarf. Die entsprechende Fläche wurde in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Bei Eingriffen in den Boden und das Grundwasser ist jedoch darauf zu achten, dass diese fachgutachterlich begleitet werden müssen und Erdaushub nur unter Vorgaben umgelagert bzw. vom Grundstück entfernt und entsorgt werden darf. Sollte durch das Projekt oder die Bauvorbereitung in die wassergesättigte Bodenzone eingegriffen werden, darf Grundwasser nur nach Installation einer geeigneten Grundwassereinrichtung (z.B. Aktivkohle) gefördert oder abgeleitet werden. Diese Maßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dezentrale Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück ist aufgrund der Verunreinigungen nicht möglich.

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch wurde das Büro Geo Team aus Rottweil, welches bereits das Altlastengutachten erstellt hat, um eine Stellungnahme gebeten. Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Zur Beurteilung der vorliegenden Bodenluftkonzentrationen können die Hinweise zur Verwaltungsvorschrift über Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen herangezogen werden. Hier sind unter Anderem tolerierbare Bodenluftwerte genannt, wobei der für CKW tolerierbare Wert (20 mg/m^3) im vorliegenden Fall nur zu 5% ausgeschöpft wird (mittlere CKW-Konzentration $1,08 \text{ mg/l}$).

Unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Schadstoffverdünnung beim Übergang in die Atmosphäre kann eine Gefahr für die Gesundheit von Menschen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Diese Einschätzung wurde auch vom Gesundheitsamt bestätigt.

Um eine Gefährdung auch tatsächlich wirksam auszuschließen, sichert die Stadt Triberg zu, dass die EWT AG die Empfehlung des Gesundheitsamts aufgreift, nach Abschluss der Baumaßnahmen eine Raumluftmessung durchzuführen.

8 UMWELTBELANGE

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m^2 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

8.1 Einzelne Schutzgüter

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Triberg, die Planung sieht die Nachnutzung des ehemals gewerblich genutzten Gebiets vor. Das Gelände liegt, nach Abriss des Betriebsgebäudes, brach, im Norden wurde inzwischen die dreistöckige, in den Hang integrierte Parkgarage realisiert. Im Vergleich zur vorherigen Nutzung des Gebietes als Fabrikstandort erfährt das Gelände nun einen vergleichbaren Versiegelungsgrad; eine Inanspruchnahme von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen erfolgt nicht.

Schutzgut Boden/Wasser

Die Fläche des Sondergebiets war aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Geländes bereits vollständig versiegelt. Daher erfolgt durch die Planung keine Verschlechterung des Schutzguts Boden.

Durch die Ausweisung eines Grünstreifens mit Gewässerrandstreifen ergibt sich für das Schutzgut Wasser eine Verbesserung zum im Vergleich früheren Zustand.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Für das Schutzgut Pflanzen/Tiere ergibt sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen. Vielmehr ist von einer Verbesserung durch die Ausweisung des wasserbegleitenden Grünstreifens und dem Gewässerrandstreifen auszugehen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung stark vorbelastet. Insofern ist nicht mit einer Verschlechterung für das Schutzgut Klima zu rechnen. Übergeordnet ist vielleicht sogar eine Reduzierung des Pkw-Verkehrs und somit des Ausstoß von klimabeeinträchtigenden Stoffen möglich, da die Lebensmittelversorgung nun in der Innenstadt erfolgen kann.

Für das Schutzgut Luft wird sich die Situation im Vergleich zur gewerblichen Nutzung verbessern.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild wird sich durch die Ausweisung des Grünstreifens verbessern. Die Fläche kann zudem durch die geplanten Einrichtungen (z.B. Schank- und Speisewirtschaft) den Erholungswert für Bewohner und Besucher der Stadt erhöhen.

Schutzgut Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind im Plangebiet geringe zusätzliche Lärmimmissionen durch Anlieferung und Kundenverkehr zu erwarten. Diese führen jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgut Mensch.

Positiv zu sehen ist für die Bewohner die Belebung der Innenstadt und die Möglichkeit der verbrauchernahen Versorgung im eigenen Ort.

Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

8.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die artenschutzrechtliche Beurteilung wurde durch den Fachgutachter Herrn Zinke, Villingen-Schwenningen, im Jahr 2013 durchgeführt; er kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Vorschriften des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch den geplanten Verbrauchermarkt auf dem Bühler Areal nicht verletzt. Ein Vorkommen der streng geschützten Arten Zauneidechse und Schlingnatter wäre im Bühler Areal von der Habitatstruktur zwar denkbar, doch ist es aufgrund der starken Verinselung (innerörtliche Baulücke mit umgebender Versiegelung ohne Verbindung zu geeigneten Habitaten) und der geringfügigen Flächenausdehnung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.

Zudem weist die Gutach nach der aktuellen Begehung mit ihrer natürlichen Bachsohle sowie der teils dicht bewachsenen Uferböschung eine mittlere bis z.T. hohe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Die Gutach bildet Nahrungs- und Bruthabitat für Wasseramsel

und Gebirgsstelze. Da die Gutach mit Bachsohle und Ufermauern erhalten bleibt, werden keine Habitate für die europäischen Vogelarten Wasseramsel und Gebirgsstelze beansprucht.

Die Beurteilung in tabellarischer und zeichnerischer Form ist den Unterlagen beigelegt.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Plangebiet	3.599 m ²
Verkehrsfläche	276 m ²
Sondergebiet	2.693 m ²
Öffentliche Grünfläche	630 m ²

10 FOLGEWIRKUNGEN

Durch die Planung sind stärkere Verkehrsbewegungen durch Anlieferung und Kundenverkehr auf der Kreuzstraße und somit auch am Verkehrsknotenpunkt Kreuzstraße/Schwendistraße und Schwendistraße/Hauptstraße (B500) zu erwarten. Diese werden im Verkehrsgutachten aufgegriffen und bewertet.

Weitere Folgewirkungen sind derzeit nicht zu erwarten.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über bestehende Leitungen in der Kreuzstraße erfolgen.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Leitungen der EGT und der Telekom sind bei der Realisierung zu beachten. Die notwendigen Leitungspläne sind anzufordern, die Baumaßnahmen zu koordinieren und geplante Pflanzungen abzustimmen.

12 KOSTEN

Die Investitionssumme für das geplante Vorhaben beläuft sich auf ca. 4,5 Mio. €. Die Kosten werden von der Erlebniswelt Triberg AG getragen.

13 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen werden durch die Planung nicht notwendig.

Stadt Triberg, den 31. JUL. 2014

Dr. Strobel
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

