



Stadt Wolfach
Hauptstraße 41
77709 Wolfach

Gemeinsame Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan mit Umweltbericht nach § 2a BauGB

Bebauungsplan : Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet **„Sägegrün II“** mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Wolfach,

Planer:

Bürgermeister:

Gottfried Moser

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planaufstellung**

Der Vorhabenträger Stern Grundstücksgesellschaft mbH aus Offenburg stellte bei der Stadt Wolfach den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Bauvorhaben Neubau eines EDEKA-Markts auf den Grundstücken Flst. Nr. 837/2 (Teil), 838/7 (Teil), 838/8 (Teil) und 838/9 (Teil). Er beabsichtigt hier die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.590 qm. Hinzu kommen Nebenflächen für Lebensmittel und einen Backshop in einer Größenordnung von ca. 577 qm. Mittels der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Da im Lebensmittelbereich die Infrastruktur derzeit unzureichend ist, gibt es seitens der Stadt Wolfach schon seit längerem intensive Bestrebungen, die Grundversorgung der Bevölkerung durch ein ausreichendes Angebot im Lebensmitteleinzelhandel langfristig zu sichern.

Diesbezüglich wurden verschiedene Standorte geprüft. Als Alternativstandort kam danach nur ein Grundstück im Bereich der Unteren Zinne in Frage. Dieses wurde allerdings aufgrund des Zuschnitts, der Erschließungssituation und der weiteren Entfernung zur Innenstadt nur als Ersatzausweisung zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsmarktes bewertet. Im eigentlichen Innenstadtkern sind leider keine geeigneten Flächen vorhanden. Deshalb soll die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am südlichen Stadtausgang von Wolfach, in unmittelbarer Umgebung zur Bundesstraße B 294, erfolgen. Dieser vorgesehene Standort kann jedoch in Abstimmung mit den Fachbehörden als „teilintegriert“ angesehen werden, da er im Anschluss an ein größeres Baugebiet (Straßburgerhof) liegt. So kann zumindest in Teilbereichen eine fußläufige Nahversorgung im Lebensmittelbereich geschaffen werden. Zudem besteht eine gute Verkehrsan-

bindung des Plangebiets an das übergeordnete Verkehrsnetz über die Bundesstraße B 294.

Neben dem Standort wurde auch der realistische Bedarf geprüft. Aus diesem Grund wurde ein Einzelhandelsstruktur- und Entwicklungsgutachten für die Stadt Wolfach erarbeitet. Dieses liegt von der BBE Baden-Württemberg GmbH in Freiburg in der Fassung vom Dezember 2008 vor.

Gemäß diesem Gutachten liegt der Bedarf an Lebensmittelverkaufsfläche ohne Lebensmittelhandwerk bei rund 2.100 qm (ca. 350 m² pro 1.000 EW). Davon deckt der Bestand in Wolfach rund 1.300 qm bereits ab. Daher kann von einer Unterversorgung im Lebensmitteleinzelhandel ausgegangen werden. In Anbetracht des zusätzlichen Kaufkraftpotentials aus dem Tourismus ist laut Gutachten ein Bedarf von rund 1.000 qm für die Deckung der Versorgungslücke anzusetzen. Diese Fläche bezieht sich nur auf den reinen Lebensmittel- und Getränkebereich. Der Non-Food-Anteil ist dabei nicht berücksichtigt. Er beträgt ca. 10-20%. Hierdurch ist eine Verkaufsfläche von rund 1.200 bis 1.450 qm laut Aussagen der IHK realistisch. Die Ansiedlung eines Markts in dieser Größenordnung ist somit als maßstäblich zu bezeichnen. Unter Berücksichtigung, dass bislang von Wolfach massive Kaufkraftabflüsse in Richtung Haslach und Hausach zu verzeichnen sind, wird jedoch auch eine Größenordnung des Markts bis zu 1.600 qm mitgetragen. Das Regierungspräsidium Freiburg, der Regionalverband Südlicher Oberrhein und der Einzelhandelsverband sehen die verträgliche Grenze der Verkaufsfläche ebenfalls bei maximal 1.600 qm.

Vor allem zum Schutze des zentralen Versorgungsbereiches von Wolfach, der historischen Innenstadt sowie Teilen der „Vorstadt“, wird von Seiten der IHK dringend empfohlen, den Anteil des gesamten Nonfood-Randsortimentes auf einen, für einen Lebensmittelvollsortimenter diese Größe angemessenen Wert von maximal 15 Prozent (bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche) zu begrenzen.

Der Vorhabenträger hat für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt Wolfach abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten ausgearbeitet und hat sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Vorhabenträger muss mit dem Vorhaben spätestens 3 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung beginnen und es innerhalb von 12 Monaten fertigstellen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die Planungsgrundlage für den Bau eines großflächigen Vollsortimenters am südlichen Stadtausgang Wolfachs. Mit diesem Lebensmittelmarkt kann die bestehende Versorgungslücke nachhaltig geschlossen werden. Der große Kaufkraftabfluss in die Umlandgemeinden soll gemindert bzw. möglichst gestoppt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die Basis für den Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplans ist (Anlage 6).

1.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von 900 m zur Stadtmitte. Es liegt südöstlich der Kreisstraße K 5361 (Hausacher Straße). Westlich schließen sich im Bestand gewerblich genutzte Gebäude, nördlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite Gewerbe- und Wohngebäude an. Südöstlich verläuft die Kinzig, die mittels eines Hochwasserschutzdamms vom Plangebiet abgegrenzt ist. Südwestlich sowie nordöstlich liegen Freiflächen. Diese sollen mittelfristig ebenfalls einer baulichen Nutzung in Form von Gewerbegebieten zugeführt werden.

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 1,03 ha auf. Er umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 837/2 (Teil), 838/7 (Teil), 838/8 (Teil) und 838/9 (Teil). Das Gelände im Plangebiet fällt von Nordwest nach

Südost von ca. 259,00 m+NN auf ca. 257,50 m+NN ab. Bis dato wird es als Grünfläche mit Baumbewuchs und Buschwerk bzw. als Feldflächen genutzt.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Privateigentum. Der Vorhabenträger wird sie nicht erwerben. Er bekommt ein Erbbaurecht eingetragen. Ein Erbbaurechtsvertrag wurde zwischenzeitlich geschlossen.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Wolfach bildet zusammen mit der Gemeinde Oberwolfach eine Verwaltungsgemeinschaft. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Fortschreibung wird derzeit zum ersten Mal geändert. Das Verfahren befindet sich kurz vor dem Feststellungsbeschluss.

Gegenstand dieses Änderungsverfahrens ist u.a. der Bereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er wird von einer geplanten Mischbaufläche in eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel umgewandelt. Die Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgt im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung.

2. Inhalt der Planung

2.1 Gesamtkonzeption

Das Marktgrundstück gliedert sich in zwei Teilbereiche. Im Nordwesten werden die Parkplätze angeordnet. Über die neu geplante Stichstraße südwestlich werden sie an die Kreisstraße K 5361 (Hausacher Straße) angebunden. Insgesamt werden 125 KFZ-Stellplätze ausgewiesen. Im südöstlichen Teil wird das Marktgebäude errichtet. Die Anlieferungszone befindet sich zwischen dem Gebäude und dem Hochwasserdamm entlang der Kinzig. Die Zufahrt erfolgt ebenfalls über die neue Stichstraße (Planstraße 1). Sie ist am südöstlichen Ende so dimensioniert, dass die erforder-

lichen Radien für LKW's sowie für ein 3-achsiges Müllfahrzeug bis zu einer Länge von 10,00 m gewährleistet sind.

2.2 Projektbeschreibung des geplanten EDEKA-Markts

Der geplante Lebensmittelmarkt ist als Vollsortimenter geplant und weist eine Verkaufsfläche von ca. 1.603 qm auf. Da es sich bei dieser Größenordnung um einen großflächigen Einzelhandel handelt, ist die Fläche als Sondergebiet einzustufen.

Auf dem geplanten Baugrundstück entsteht ein freistehender, 1-geschossiger Baukörper mit rechteckigem Grundriss. Die Grundfläche beträgt ca. 70x42 m. Eine Unterkellerung ist aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich und auch nicht geplant. Als Dachform ist ein flach geneigtes Pultdach (3°) vorgesehen, das extensiv begrünt wird. Somit entstehen Wandhöhen von ca. 5,40 m bzw. ca. 6,90 m bezogen auf Oberkante Rohfußboden des Gebäudes.

Die Nutzung und Bebauung der Grundstücksfläche des Lebensmittelmarkts wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt, der Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter der Anlage 6 (6.1 – 6.6) ist. In ihm werden auch die Werbeanlagen dargestellt.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Grünordnungsplan

Für dieses Plangebiet wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Umweltbericht mit Grünordnungsplan, aufgestellt von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 5).

2.3.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Durch die geplante Erschließung und Bebauung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Das Plangebiet besteht derzeit aus Wiesenflächen, Einzelgehölzen und Feldgehölzen mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Planung sieht vor, einen Lebensmittelmarkt mit Parkplatzflächen zu errichten. Die vorhandenen Strukturen und Biotope werden dabei weitgehend beseitigt. Der Boden ist aufgrund seiner Schadstoffgehalte nur von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Aufgrund der Bodensituation möchte man vermeiden, dass Regenwasser versickert und so möglicherweise das Grundwasser verschmutzt wird. Deshalb wird eine großflächige Versiegelung angestrebt. Das Regenwasser wird nicht im Gebiet versickert. Somit verringert sich die Verdunstungsrate und die Grundwasserneubildung in diesem Gebiet.

Weitere Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Die zu erwartenden Eingriffe durch das Bauvorhaben werden insbesondere durch die großzügige Begrünung der Parkplatzflächen mit großkronigen Bäumen und der geplanten Dachbegrünung auf dem Markgebäude reduziert. Der restliche Ausgleichsbedarf wird durch eine Fläche im Ökokonto der Stadt Wolfach kompensiert. Es handelt sich dabei um die Ökokonto-Maßnahmen „Stadtwald Moosenwald“.

Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wurden festgelegt:

- Pflanzung von Bäumen im Bereich des Parkplatzes
- Extensive Dachbegrünung
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Umsetzung der Vorgaben des Schalltechnischen Untersuchungsberichts im VEP

Da der Ausgleich nicht komplett im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erbracht werden kann, werden außerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Wolfach nachrichtlich dem Bebauungsplan zugeordnet:

- Fläche „Stadtwald Moosenwald“, Ausgleichsbedarf von 1,16 ha Fäq

Die rechnerische, flächenbezogene Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und der Ausgleichsmaßnahmen ist in der Tabelle in Anhang 6 des Erläuterungsberichts zum Umweltbericht mit Grünordnungsplan aufgeführt.

2.4 Verkehrsplanung

Die Marktfläche grenzt unmittelbar an die Hausacher Straße/Kreisstraße K 5361, die nordwestlich des Plangebiets liegt. Parallel dazu verläuft auf der Seite dieses Plangebiets ein Geh- und Radweg, der jedoch nicht in den Geltungsbereich einbezogen ist. Eine direkte Ein- und Ausfahrt vom Parkplatz in die Hausacher Straße erfolgt jedoch nicht.

Zur Erschließung des Markts ist auf der Südwestseite eine Stichstraße (Planstraße 1) mit einer Gesamtbreite von 8,00 m geplant. Diese unterteilt sich in die Fahrbahfläche mit einer Breite von 6,50 m und einem auf der marktabgewandten Seite liegenden, 1,50 m breiten Gehweg. An ihrem Ende wird ein einseitiger Wendehammer ausgebildet. Mit der planerischen Bemessung nach RAS 06 ist die Befahrbarkeit mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug bis zu einer Länge von 10,00 m möglich.

Da die Erschließungsstraße im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt, erfolgte bereits im Vorfeld die Straßenplanung. Die Ausführungsplanung hierzu ist in Auszügen Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 10. Weitere Details sind aus diesen gesamten Unterlagen zur Ausführung sowie den Entwurfsunterlagen ersichtlich.

Die 125 geplanten KFZ-Stellplätze zwischen Marktgebäude und Hausacher Straße werden über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt an die Stichstraße angebunden. Über sie erfolgt auch die Anlieferung des Markts. Die Anlieferungszone liegt südöstlich des Markts. So erfolgt auf dem Marktgrundstück eine klare Trennung zwischen Kunden- und Anlieferungsverkehr.

Zur fußläufigen Anbindung von Nordosten aus Richtung Stadtmitte ist ein Weg zur kurzen Erreichbarkeit des Markts vorgesehen.

Die Erschließungsanlage (Planstraße 1) wird nach Fertigstellung an die Stadt Wolfach übertragen. Mittel- bis langfristig soll der Bereich westlich der Planstraße 1 einer Neubebauung in Form eines Gewerbegebiets zugeführt werden. Die Erschließung erfolgt dann auch über diese Stichstraße, um die Einfahrten in die Kreisstraße bündeln zu können.

Die erforderlichen Sichtdreiecke (70 bei 50 km/h) an der Einmündung der Planstraße 1 in die Kreisstraße sind im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans eingetragen.

2.5 Lärmschutz/Immissionsschutz

Der Betrieb des Lebensmittelmarkts hat Auswirkungen durch Gewerbelärm (Parkplatzlärm, Lärm durch Anlieferung, Lärm durch Betrieb von Kältemaschinen, etc.) auf die angrenzende Wohnbebauung. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob vom geplanten Lebensmittelmarkt unzulässige Immissionen auf die schutzbedürftigen Räume der benachbarten Bebauung entstehen.

Auf den Schalltechnischen Untersuchungsbericht 12.0113 – Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten EDEKA-Lebensmittelmarktes in der Hausacher Straße in 77709 Wolfach, und Beurteilung der Geräuscheinwirkung auf die benachbarte Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen außerhalb des Bebauungsplans „Sägegrün II“ der Stadt Wolfach – in der Fassung vom 12.03.2012, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Malo aus Bad Dürkheim, unter Anlage 11 wird verwiesen.

2.6 Gewässersituation/Hochwasserschutz

Südöstlich des Plangebiets verläuft die Kinzig. Es wird durch einen Hochwasserdamm abgegrenzt. Durch diesen ist jedoch ein 100-jährlicher Hochwasserschutz derzeit nicht gegeben. Die Fläche wird bei einem solchen Hochwasserereignis zu-

mindest teilweise überschwemmt oder durchflossen. Deshalb handelt es sich bei diesem Plangebiet um ein hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gemäß § 80 Abs. 1 Ziffer 1 Wassergesetz (WasserG).

Der Kinzigdeich hat in diesem Bereich Ertüchtigungsbedarf. Die vorhandene Freibordhöhe ist nicht ausreichend. Hierzu fehlen 27 cm. Die Mittel für die Dammerhöhung konnten von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesbetrieb Gewässer, bereitgestellt werden. Da die erforderlichen Flächen verfügbar sind, wurde Ende Februar 2012 mit der Deichertüchtigung begonnen. Es wird damit gerechnet, dass die Maßnahmen bis Ende Juni 2012 abgeschlossen sind. Der Schutz für ein 100-jährliches Hochwasser ist nach der Ertüchtigung des Deichs und der Errichtung des Deichverteidigungswegs eingehalten.

Diese Maßnahme gehört zu einem Gesamtpaket von Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und der Verbesserung des Hochwasserschutzes für Wolfach. In der Innenstadt Wolfachs soll voraussichtlich mit Hochwasserschutzmaßnahmen im Jahr 2012/2013 begonnen werden.

Auf folgende Auflagen von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung 5 – Ref. 53.1 Gewässer I. Ordnung – Hochwasserschutz, Planung und Bau wird verwiesen:

- 1) Für die geplante Deichertüchtigungsbaustelle ist ein Baufeld von etwa 12 m Breite ab bestehendem Deichfuß frei von Bepflanzung und baulichen Nutzungen zu halten. Der Abstand des Markts zum Deichfuß wurde auf dieses Maß festgelegt. Dies beinhaltet einen Streifen von ca. 5 m Breite, der abschließend für die Deichverstärkung und den nach DIN erforderlichen Deichverteidigungsweg benötigt wird. Etwa 7 m werden vorübergehend als Baufeld während der Deichbauarbeiten benötigt. Hier ist nach Abschluss der Deichertüchtigung eine Bepflanzung möglich.
- 2) Die Zugänglichkeit zum Hochwasserschutzdeich für Unterhaltungsarbeiten und zur Deichverteidigung (auch für Schwerlastfahrzeuge) muss stets gewährleistet bleiben. Der geplante Deichverteidigungsweg wird hierfür mit einem

kurzen Stichweg an die Erschließungsstraße angebunden. Für die dauerhafte Nutzung des Stichwegs muss eine Dienstbarkeit zugunsten der Wasserwirtschaftsverwaltung im Grundbuch eingetragen werden.

In § 80 Abs. 1 Ziffer 2 WasserG sind die „hochwassergefährdeten Gebiete im Innenbereich“ auch für Flächen definiert worden, die bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis bei Versagen der vorhandenen Schutzanlagen überflutet werden. Dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des Gebiets, das bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen würde.

In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlageverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS). Diese VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. auch private Heizölverbrauchsanlagen.

Auch nach Sanierung des Deichs gilt § 80 Absatz 1 Ziffer 2 des Wassergesetzes. Es sind daher die o.g. Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS (z.B. Auftriebssicherheit, Eindringssicherheit, Beschädigungssicherheit, etc.) für Neuanlagen zu erfüllen. Deshalb gilt folgende Regelung: „Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen der Gefährdungsstufen D nach § 6 Abs. 3 der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdeten Stoffen infolge Hochwasser, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden“.

Das Plangebiet gilt weiterhin als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

2.7 Grundwassersituation

Das Gelände fällt von Nordwest nach Südost von etwa 259,00 m+NN auf 257,50 m+NN ab.

Bei der Herstellung von Schürfgruben im Rahmen des Baugrund- und Gründungsgutachtens (Anlage 7) wurde kein durchgehendes Grundwasser angetroffen. Die nächste Vorflut ist die Kinzig. Diese verläuft in einer Entfernung von ca. 50 m südöstlich des Plangebiets. Die Wasserstände im Untergrund sind daher vermutlich direkt von den Wasserständen der Kinzig beeinflusst. Deshalb wurde der Hochwasserpegel Wolfach/Kinzig, der sich etwa 150 m nordöstlich befindet, herangezogen. Die historischen Wasserstände lagen dort im Dezember 2001 bei 258,09 m+NN und im März 2002 bei 257,77 m+NN.

Das Plangebiet wird durch einen Hochwasserdamm von der Kinzig abgegrenzt. Nach Einschätzung des Landratsamts Ortenaukreis wird das Baugebiet bei einem hundertjährigen Hochwasser zumindest teilweise überschwemmt bzw. durchflossen. Als Bemessungswasserstand wird im Gutachten deshalb die Geländeoberkante vorgeschlagen.

Aufgrund dieses Ergebnisses wird die Höhenlage Oberkante Fertigfußboden des nicht unterkellerten Gebäudes bei 258,50 m+NN gewählt.

2.8 Technische Ver- und Entsorgung

2.8.1 Gewähltes Entwässerungssystem/Wasserversorgung

Zeitgleich zur Hochbauplanung erfolgte auch bereits die Tiefbauplanung (Entwässerung, Straßenbau und Wasserversorgung). Das Entwässerungskonzept sowie in Teilen die Ausführungsplanung der Erschließung sind Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter den Anlagen 9 und 10. Auf diese sowie auf die übrigen Unterlagen zur Ausführungs- bzw. Entwurfsplanung wird hiermit verwiesen.

2.8.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch die badenova AG & Co. KG sichergestellt. Am südöstlichen Rand des Plangebiets auf dem Grundstück Flst. Nr. 837/2 verläuft parallel zum Deichfuß eine Erdgas-Hochdruckleitung DN 200 aus dem Jahr 1982. Diese Leitung ist im Zuge der weiteren Planungen zu berücksichtigen. Sie ist im Grund-

buch gesichert. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Die Schutzstreifenbreiten beidseits der Leitung von jeweils 3 m sind einzuhalten.

Planungsauskünfte sind (bei Bedarf auch in digitaler Form) bei der Fa. regioDATA GmbH (Am unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg) erhältlich.

Die badenova AG & Co. KG weist darauf hin, dass der sichere Betrieb der Leitung weder beeinträchtigt, noch die Betriebsmittel geschädigt werden dürfen. Die freie Zugänglichkeit muss auch während der Bauzeit für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für die Aufstellung von Baukränen und das Lagern von Aushub und Baumaterial. Des Weiteren bedürfen Geländeauffüllungen und Geländeabtragungen im Bereich der Leitung der Zustimmung durch die badenova AG & Co. KG. Die erforderlichen Sicherheitsabstände sind einzuhalten und bei Bepflanzungen sind die Vorgaben des DVGW-Regelwerks GW 125 bzw. des wortgleichen Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau - zu beachten. Die am Bau Beteiligten sind für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich und für die ausführenden Bauunternehmen besteht Erkundigungs- und Sicherungspflicht (Urteil des BGH vom 21.04.1971, VI ZR/232/69). Zur Verhütung von Schäden muss der Bauunternehmer daher rechtzeitig aktuelle Leitungspläne unter Vorlage neuester Bauplanung einholen. Bei Abweichungen von der Bauplanung muss eine neue Erkundigung eingeholt werden. Im Bereich der Leitung dürfen Baumaschinen nur so eingesetzt werden, dass die Gefährdung der Leitung ausgeschlossen ist. Mit den aktuellen Leitungsplänen werden weitergehende Technische Informationen ausgehändigt.

Beginn, Ablauf und eventuell erforderliche Sicherungsvorkehrungen sind mit der zuständigen Fachabteilung am Regional-Center Offenburg, Am unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

2.8.3 Elektrizität

Die Stromversorgung des geplanten EDEKA-Marktes wird voraussichtlich über eine kundeneigene Transformatorenstation erfolgen. Zur Anbindung der Station an das Versorgungsnetz des E-Werkes müssen Mittelspannungskabel im Bereich der geplanten Stichstraße (Planstraße 1) neu verlegt werden.

Das E-Werk Mittelbaden weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Starkstromkabel befinden. Teilweise sind diese jedoch außer Betrieb. Um Unfälle durch Stromeinwirkung und Sachschäden an den Kabelanlagen zu vermeiden, müssen vor Beginn von Erdarbeiten die Auflagen des „Kabelmerkbblatts“ eingehalten werden.

2.8.4 Telekommunikation

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsstruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, sollten alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

2.8.5 Breitbandkabel

Der Anschluss des geplanten Gebäudes an das Breitbandkabelnetz der Kabel BW ist möglich.

2.8.6 Abfallentsorgung

Am Ende der Stichstraße wird ein einseitiger Wendehammer ausgebildet. Mit der planerischen Bemessung nach RAS 06 ist die Befahrbarkeit mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug bis zu einer Länge von 10,00 m möglich.

Die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) können an einer für Abfallsammelfahrzeuge erreichbaren Stelle am Rand dieser Planstraße 1 zur Abholung bereitgestellt werden. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

2.9 Altlasten/Bodenschutz

2.9.1 Altlasten

Im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Altlastverdachtsfläche erhoben. Hierbei handelt es sich um die Altablagerung „Verfüllter Gewerbekanal Gewann Sägegrün“. Im Plangebiet befanden sich im vorigen Jahrhundert mehrere Sägemühlen, die über einen Gewerbekanal (Wasserkanal) versorgt wurden. Im Zuge der Umnutzung wurde zwischen ca. 1973 bis 1975 dieser Kanal mit Erdmaterial und Bauschutt verfüllt.

Die Altablagerung wurde bei der Altlastenbewertungskommission am 28.10.1997 auf Beweisniveau BN 0 hinsichtlich Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ in „B= Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Eine erneute Bewertung ist vorzunehmen, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern. Da nun auf dem Gelände ein Lebensmittelmarkt errichtet werden soll, stellt das eine solche Änderung dar.

Zudem wurde die Fläche innerhalb des Plangebiets in den 1920er bis Anfang 1940er Jahren als Müllablageplatz genutzt.

Aus diesen Gründen wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Das Baugrund- und Gründungsgutachten für das Bauvorhaben EDEKA Lebensmittelmarkt

vom Büro HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG, Standort Konstanz, in der Fassung vom 22.04.2010, ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 7.

Die Untersuchung der Untergrundverhältnisse erfolgte mittels 5 Schürfgruben und zwei leichter Rammsondierungen im Bereich des Baufelds. Im Ergebnis zeigte sich, dass unter dem Mutterboden Auffüllungen bestehend aus Kies, Sand und Schluff in wechselnden Anteilen und mineralischen Fremdbestandteilen (Keramik, Glas, Knochen, Metall, Schlacke, Bauschutt, Ziegelreste) anstehen. Die Kinzigschotter stehen in einer Tiefe von ca. 1,50 – 2,50 m an. In mehreren Schürfgruben wurde Schichtwasser beobachtet.

In den Auffüllungen wurden in einzelnen Horizonten deutlich erhöhte Schadstoffgehalte für die Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle nachgewiesen.

Der Gefahrenverdacht, dass durch die Ablagerungen das Schutzgut Grundwasser beeinträchtigt wird, konnte mittels Grundwasserbeprobung im Rahmen einer Detailuntersuchung nach Bundes-Boden- und Altlastenverordnung ausgeräumt werden. Das Gutachten hierzu, Weiterführende Untergrund- und Gefahrenverdachtserkundungen Altablagerung „Verfüllung Gewerbekanal – Gewinn Sägegrün“ im Rahmen des BV EDEKA Wolfach, des Büros HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG, Standort Konstanz, in der Fassung vom 27.04.2011 ist ebenfalls Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 8.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aus Sicht der Altlastenbearbeitung keine weiteren technischen Erkundungsmaßnahmen erforderlich. Die Altablagerung „Verfüllter Gewerbekanal Gewinn Sägegrün“ ist im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG keine Altlastverdachtsfläche mehr. Sie wird beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau BN 3 in „B= Belassen zur Wiedervorlage nach Durchführung technischer Erkundungsmaßnahmen“ (Kriterium:

Entsorgungsrelevanz) eingestuft und entsprechend im Bodenschutzkataster dokumentiert. Diese Einstufung bedeutet, dass – vorbehaltlich der derzeitigen bzw. vorgesehenen Nutzung der Grundstücke – kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur dann in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern. Sie ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, weist insbesondere auf die festgestellten und dokumentierten Bodenverunreinigungen durch MKW, PAK und Schwermetalle in den anthropogenen (vom Menschen verursachten) Auffüllungen mit entsprechender Entsorgungsrelevanz bei Tiefbauarbeiten hin. Das bei Erdarbeiten im Ablagerungsbereich anfallende Aushubmaterial muss von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Gutachter klassifiziert und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zugeführt werden.

Aufgrund des Ergebnisses muss der vorhandene Mutterboden abgefahren und das komplette Gelände (einschließlich der Stellplätze) versiegelt werden. Diese Versiegelung führt zu einer Verbesserung der Bodensituation, da das Niederschlagswasser nicht mehr in den Boden eindringen und Schadstoffe ins Grundwasser ausspülen kann.

2.9.2 Bodenschutz

Aufgrund der stichpunktartigen Schadstoffanalysen wurden weitergehende Untersuchungen im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen auf den Wirkungspfaden „Boden-Grundwasser“ und „Boden-Pflanze“ erforderlich. Die Ergebnisse bestätigen, dass im Plangebiet nahezu flächendeckend anthropogene Materialien mit deutlich erhöhten Schadstoffgehalten abgelagert und mit einer wenige Dezimeter mächtigen Schicht aus humosem Oberboden (Mutterboden) abgedeckt worden sind. Auch im humosen Oberboden wurden erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt.

Details zu den Schadstoffbelastungen können den Weiterführenden Untergrund- und Gefahrenverdachtserkundungen Altablagerung „Verfüllung Gewerbekanal –

Gewinn Sägegrün“ im Rahmen des BV EDEKA Wolfach, vom Büro HPC HAR-RESS PICKEL CONSULT AG, Standort Konstanz, in der Fassung vom 27.04.2011 entnommen werden. Dieses ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 8.

Bezüglich der Herkunft der erhöhten Schadstoffgehalte im humosen Oberboden, mit dem die ehemals abgelagerten anthropogenen Materialien überdeckt worden sind, kommen beim derzeitigen Kenntnisstand zumindest teilweise überschwemmungsbedingte Schadstoffeinträge aber auch Ablagerungen bergbaubedingt schadstoffhaltiger Materialien in Frage. Zahlreiche Untersuchungen des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, in Überschwemmungsflächen entlang der Kinzig und der Wolf auf dem Gebiet der Stadt Wolfach und der Gemeinde Oberwolfach haben gezeigt, dass die dortigen Böden erhöhte PAK-Gehalte, aber auch erhöhte Kupfer- und Bleigehalte aufweisen. Letztere gehen auf ehemalige Einträge im Zuge mittelalterlicher bis frühneuzeitlicher Bergbau- und Verhüttungsaktivitäten im Einzugsgebiet der Kinzig und der Wolf zurück. Es ist anzunehmen, dass für die Überdeckung der anthropogenen Ablagerung humoser Oberboden aus dem unmittelbaren Umfeld herangezogen wurde, der bis ins frühe 20. Jahrhundert noch von Hochwassern der Kinzig überschwemmt worden ist. Zudem wurde in Erfahrung gebracht, dass im betroffenen Geländebereich neben Abfällen unterschiedlichster Art auch mineralische Materialien abgelagert worden sind, die den im Raum umgehenden Bergbauaktivitäten zugeordnet werden können. Art und Umfang dieser mineralischen Materialien konnten jedoch nicht näher spezifiziert werden.

Die derzeit vorliegenden Erkenntnisse zu den Schadstoffgehalten im Bebauungsplangebiet sind ausreichend, um zum Einen eine umfassende Abwägung hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen durchzuführen und zum Anderen Auflagen hinsichtlich der schadlosen Verwertung und Entsorgung anfallenden, mit großer Wahrscheinlichkeit erhöht bleihaltigen Erdaushubs erteilen zu können.

Schädliche Bodenveränderungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch auf Gewerbeflächen sind auszuschließen, da

- die im humosen Oberboden festgestellten Schadstoffgehalte die schadstoffspezifischen Prüfwerte unterschreiten,
- das betreffende Gelände planungsbedingt bei Bau des Lebensmittelmarkts und dazugehöriger Parkplätze nahezu vollständig versiegelt wird.

Planungsbedingt können auch schädliche Bodenveränderungen im Hinblick auf die Grünlandnutzung wegen der kurz- bis mittelfristig zu erwartenden Umnutzung ausgeschlossen werden.

Gemäß § 12 Abs. 2 BBodSchG ist im Hinblick auf den im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen anfallenden, erhöht schadstoffhaltigen Erdaushub darauf hinzuweisen, dass das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht zulässig ist, wenn dadurch die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird. Dies ist jedoch nach § 9 Abs. 1 BBodSchG der Fall, wenn im Boden Schadstoffgehalte gemessen werden, die die Vorsorgewerte überschreiten.

Dem zufolge darf der im Bebauungsplangebiet im Zuge der Bebauung und Erschließung anfallende humose Oberboden sowie das erhöht schadstoffhaltige Material aus dem darunter anstehenden Ablagerungsbereich andernorts nicht uneingeschränkt verwertet werden. Vielmehr muss das überschüssig anfallende, schadstoffhaltige Material ordnungsgemäß und schadlos verwertet oder entsorgt werden. Die vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, aufgestellten „Auflagen zur ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung/Entsorgung anfallender, erhöht schadstoffhaltiger Materialien“ wird in die Schriftlichen Festsetzungen als Anhang 1 übernommen.

Dieser Sachverhalt ermöglicht es, den bei den geplanten Bautätigkeiten überschüssig anfallender, erhöht schadstoffhaltiger humoser Oberboden (Mutterboden) entweder auf der

a) kreiseigenen Erdaushubdeponie `Rebio`, Gemarkung Seelbach-Schönberg (Zulassungserweiterung des RP Freiburg für bergbaubedingt erhöht schadstoffhaltigen Erdaushub)

b) kreiseigenen Erdaushubdeponie `Gutach`, Gemarkung Gutach
(Zulassungserweiterung des RP Freiburg für überschwemmungsbedingt erhöht
Blei-, Kupfer-, Zink- und PAK-haltigen Erdaushub)
abgelagert werden kann.

Auf den genannten Erdaushubdeponien darf jedoch nur Aushubmaterial abgelagert
werden,

a) das vollkommen frei von anderen anthropogenen Rückständen ist

(Bauschutt, Straßenaufbruch, Hausmüll etc.),

b) keine Kontaminationen enthält, die nicht auf Bergbau- und Verhüttungsaktivitäten
bzw. Überschwemmungseinträge zurückzuführen sind.

D. h. im vorliegenden Fall, dass beim Ausbau des humosen Oberbodens (Mutterbo-
den) unbedingt auf eine genaue Trennung von den darunter anstehenden, anthro-
pogenen Rückständen/Abfällen geachtet werden muss.

2.10 Kampfmittel

Für einen das Plangebiet beinhaltenden Bereich wurde eine multitemporale Luft-
bildauswertung von Luftbildern aus dem 2. Weltkrieg durch das Regierungspräsi-
dium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt.

Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 05.09.2011 mitgeteilt und ist im zuge-
hörigen Lageplan dargestellt.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bom-
benblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Nach derzeitigem
Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüg-
lich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt
werden.

3. Städtebauliche Daten

3.1 Flächenbilanz:

SO-Fläche - Lebensmittelmarkt	9.020 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche - Planstraße 1	1.310 m ²
Gesamtfläche	10.330 m ²

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Überschlägige Erschließungskosten

Die überschlägigen Bruttokosten der Erschließung incl. Planung betragen ca.:

Straßenbau einschl. Beleuchtung	150.000 €
Wasserversorgung	4.000 €
Kanalisation	150.000 €
Vermessung	2.000 €
Ersatzmaßnahmen (Ökokonto)	29.000 €
Gesamtsumme (brutto)	335.000 €

In diesen Kosten sind keine Kosten für die Erbpacht, Strom-, Telekommunikations- und ggf. Gasleitungen sowie für die Außenanlagen des Markts bzw. die Begrünung im BPL-Gebiet enthalten.

4.2 Bodenordnung

Eine gesetzliche Baulandumlegung wird nicht erforderlich

5. Umweltbericht nach § 2a BauGB

Der Umweltbericht befindet sich in der Anlage 5 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und wird hiermit der Begründung zugeordnet.

Aufgestellt: Lahr, 10.04.2012

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin