

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Eimeldingen hat im regionalen Wachstumsumfeld des Großraums Basel in den letzten Jahren eine beachtliche Standortentwicklung mit entsprechenden Bevölkerungs- und Siedlungszuwächsen erfahren. Neben dem örtlichen Gewerbegebiet Reutacker, das am nordwestlichen Ortsrand in mehreren Abschnitten entwickelt wurde, wurden nach dem Gebiet „Ifang II“ in den 1990er Jahren neue Wohngebiete vor allem westlich der Bahn in den Bereichen „Eulenspiegel“ und auf den Konversionsflächen der ehemaligen Badischen Maschinenfabrik realisiert. Aktuell wird das neue Wohngebiet „Rebstraße“ am nordwestlichen Ortsrand erschlossen.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs hat sich im Laufe der Jahre in dem am südlichen Ortsrand gelegenen Flächendreieck zwischen Bahnlinie, Bundesstraße 3 und der Autobahn BAB 98 konzentriert. Diese Fläche wurde in den 1970er Jahren im Zusammenhang mit der projektierten BAB 98 planungsrechtlich als Gewerbegebiet für ortsansässige Betriebe entwickelt, die teilweise auch bereits auf den betreffenden Grundstücken ansässig waren und Erweiterungsabsichten hatten. Im Laufe der Jahrzehnte, gerade aber auch in den letzten Jahren wurde ein überwiegender Anteil dieser auch übergebietsmäßig gut erschlossenen Grundstücke der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung gestellt. Diese waren als kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen bis zu 800 m² für ein breites Sortiment planungsrechtlich zulässig. Aktuell betragen die Verkaufsflächen im Bereich Rebacker in der Summe circa 2500 bis 3000 m². Diese Agglomeration von mehreren kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben ist im Regionalverband Hochrhein-Bodensee raumordnerisch zulässig.

Neben diesen Nutzungsentwicklungen haben sich am Standort Rebacker im letzten Jahrzehnt weitere gravierende städtebauliche Entwicklungen vollzogen, die den seinerzeitigen Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen. Hierzu gehören einerseits verschiedene zwischenzeitliche Veränderungen von Grundstücksgrenzen, die sich aus der Realisierung der Neubautrasse der Rheintalbahn, dem Ausbau des Autobahnanschlusses BAB 98, dem Bau eines Kreisverkehrsplatzes in der Hauptstraße und der Neuordnung des Bahnhofsbereichs mit ZOB ergeben haben. Hierzu gehören andererseits Nutzungsentwicklungen wie die bereits erwähnte Ansiedlung neuer Einzelhandelsmärkte, der einhergehende Rückgang gewerblicher Betriebe, die Emissionsbelastung für die im Gebiet noch vorhandenen Wohnungen sowie Veränderungen in der Erschließungs- und Parkierungssituation.

Neben den genannten städtebaulichen Veränderungen und Entwicklungen war nicht zuletzt ein im Jahr 2012 vorgetragener Ansiedlungswunsch eines Schnellrestaurants der Systemgastronomie mit Autoschalter („Drive-In“) Anlass, den bestehenden Bebauungsplan „Rebacker“ einer Überprüfung zu unterziehen und den Bebauungsplan durch eine Neufassung an die bisherigen aktuellen städtebaulichen Entwicklungen sowie an die für die Zukunft anzustrebenden Entwicklungsziele anzupassen. Der Gemeinderat hat deshalb schon am 20.12.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Rebacker“ insgesamt neu aufzustellen und die beabsichtigten Entwicklungsziele durch den Beschluss einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes zu sichern.

Im Laufe der Bearbeitung der Neufassung des Bebauungsplanes haben sich die städtebaulichen und situationsbezogenen Rahmenbedingungen für eine Neuabgrenzung des Geltungsbereichs für die Neufassung konkretisiert. Im westlichen Bereich sind

Grundstücksflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes herauszunehmen, die für den Neubau der Rheintalstrecke notwendig wurden. Im südlichen Bereich ist es sinnvoll, die neue Abgrenzung entlang des Bundesgrundstücks für die Autobahzufahrt zu führen. Im nördlichen Bereich sollte die neue Angrenzung den zwischenzeitlich gebauten Kreisplatz berücksichtigen und einbeziehen. Im nordwestlichen Bereich der Bahnhofneuordnung ist es sinnvoll, eine Abgrenzung zu wählen, die den zwischenzeitlich erfolgten Ausbau des Bahnhofsvorplatzes und der Flächen des neuen ZOB sowie der zugehörigen öffentlichen Stellplätze einbezieht.

Hinzu kommt eine Ausdehnung des Geltungsbereichs nach Nordwesten, wo im Zusammenhang des inzwischen fertiggestellten ZOB zeitnah ein Neubau für Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandel errichtet werden soll, der die Nutzungsqualität und Attraktivität des neu entstandenen Verkehrsknotens unterstützt. Zu dieser neuen Standortqualität des Bahnhofsbereichs und seiner multimodalen Verkehrsbeziehungen gehört auch der Bereich des Gasthofs Löwen bis zur Kanderstraße.

Die Veränderungen in der Gebietsabgrenzung erfordern einen neuen Aufstellungsbeschluss, da der Geltungsbereich desjenigen von 2012 nicht mehr zutrifft.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Rechtliche Würdigung des bestehenden Bebauungsplans „Rebacker“

Das Verfahren für den bestehenden Bebauungsplan „Rebacker“ der Gemeinde Eimeldingen wurde mit der Offenlage im Jahr 1973 eingeleitet. Als Satzung beschlossen wurde der Bebauungsplan am 01.12.1978, genehmigt im Oktober 1979. Die Bekanntmachung der Genehmigung und damit das Inkrafttreten erfolgten erst im März 1984. Obwohl bereits vor Satzungsbeschluss die Baunutzungsverordnung 1977 (BauNVO 1977) in Kraft getreten war, gilt für den Bebauungsplan noch die ältere BauNVO 1968, die zum Zeitpunkt der Offenlage im Jahr 1973 maßgeblich war.

Im Jahr 1989 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplans. In die textlichen Festsetzungen wurde dabei auf Basis von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ein Ausschluss von Vergnügungsstätten jeglicher Art und Größe und von Sex-Shops aufgenommen. Der zeichnerische Teil blieb unverändert. Die 1. Änderung trat mit Bekanntmachung im Januar 1990 in Kraft.

Der Bebauungsplan setzte in der Ursprungsfassung ein Gewerbegebiet nach Maßgabe des § 8 BauNVO 1968 fest. Dieser weicht in städtebaulich wesentlichen Punkten erheblich vom heute maßgeblichen § 8 BauNVO 2013 ab. Danach gelten heute strengere Anforderungen an die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten und Betriebsleiterwohnungen. Außerdem sind nach der BauNVO 2013 im Gewerbegebiet Sportstätten zulässig. Auch die Anforderungen an Lagerplätze wurden gegenüber der BauNVO 1968 geändert. Die BauNVO 1968 ist nicht mehr geeignet, die Ansiedlung potentiell konfliktträchtiger Vorhaben wie Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten nach heutigen städtebaulichen Maßstäben zu steuern. Sie enthält noch nicht die Möglichkeit einer internen Gliederung des Baugebiets gem. § 1 Abs. 4 BauNVO 2013 und die differenzierten Regelungen zur Steuerung von Nutzungen nach § 1 Abs. 6 bis 10 BauNVO 2013. Es soll deshalb der gesamte neue Bebauungsplan auf die BauNVO 2013 umgestellt werden.

Begründung

Seite 4 von 28

Der Bebauungsplan „Rebacker“ von 1984 enthält in § 2 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen eine Klausel zur Beschränkung von Immissionen in Form eines Verbots der Ansiedlung lärmemittierender Baulichkeiten in einem 50 m tiefen Streifen hinter der Baugrenze entlang der B 3 zwischen dem Bahnhof Eimeldingen und dem Haltinger Weg. Es bestehen Zweifel, ob diese Immissionsbeschränkungsklausel sachlich hinreichend bestimmt und somit ob sie wirksam ist.

Ebenfalls zweifelhaft ist die Rechtswirksamkeit des Nutzungsausschlusses von Vergnügungsstätten und Sex-Shops durch die 1. Änderung des Bebauungsplans. Diese stützt sich nach ihrem Text ausdrücklich auf § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, sagt aber nicht, welche Fassung der BauNVO dem zugrunde liegen soll. Die BauNVO 1968, die dem Ursprungsplan zugrunde liegt, kannte noch gar keinen § 1 Abs. 9 BauNVO (§ 1 hatte damals nur 5 Absätze) und die differenzierten Steuerungsmöglichkeiten, die dieser bietet. Zwar enthielt die BauNVO 1977, die 1989 im Zeitpunkt der 1. Änderung galt, bereits den § 1 Abs. 9 BauNVO. Im 1. Änderungsverfahren ist aber nirgends die Rede davon, dass der Bebauungsplan insgesamt auf die BauNVO 1977 umgestellt werden sollte. Es ist fraglich, ob die Anwendung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO 1977 auf einen Bebauungsplan nach Maßgabe der BauNVO 1968 zulässig, oder ob die 1. Änderung wegen einer unzulässigen Kombination verschiedener BauNVO-Fassungen unwirksam ist.



Ursprünglicher Bebauungsplan „Rebacker, in Kraft getreten 1984

Defizite und Veränderungen der Nutzungs- und Erschließungsstruktur

Das Baugebiet „Rebacker“ weist erhebliche tatsächliche Defizite in der Nutzungsstruktur auf. So ist im Laufe der Jahre durch verschiedene Ansiedlungen von Märkten der Einzelhandel zur dominierenden Nutzungsart im Baugebiet geworden und hat das ‚klassische‘ produzierende Gewerbe verdrängt bzw. in den Hintergrund gerückt. Produzierende Betriebe wurden zudem durch den Verlust von Flächen auf der Westseite durch den Bau des 3. und 4. Gleises der Rheintalbahn eingeschränkt.

Ehemalige Verkehrsflächen wurden an einen Betrieb zur Bebauung überlassen. Durch den Einzelhandel ist das Verkehrsaufkommen im Baugebiet stark gestiegen, ebenso durch das südlich der BAB 98 neu ausgewiesene Baugebiet „Entenschwumm“, das über den Haltinger Weg erschlossen wird. Durch den Bau des Kreisverkehrs an der B 3 wurde auch die äußere Erschließung verändert.

Durch den Bau des 3. und 4. Gleises der Rheintalbahn wurde das Plangebiet auf der Westseite erheblich verkleinert und die bisherige Ringerschließung zu einer Sackgasse. Die Verschwenkung der Straße „Am Bahnhof“ durch den Bahnausbau hat die östlich gelegenen Baugrundstücke verkleinert. Die im Plan von 1984 für diese Grundstücke festgesetzten Baugrenzen sind daher nicht mehr aktuell.

Aktuelle Entwicklungen und Ansiedlungswünsche

Für das am westlichen Ende des Plangebiets gelegene Grundstück Flst.Nr. 3402 an der Autobahnauffahrt zur BAB 98 liegt seit November 2012 ein Bauantrag für den Abriss der dortigen Werkstatt und den Neubau eines Schnellrestaurants der Systemgastronomie mit Auto-schalter („Drive-In“) inklusive eines Cafés vor. Im Rahmen einer schriftlichen Anhörung der Grundstückseigentümer und in Gesprächen in den Jahren 2013 und 2014 wurden außerdem von Einzelhandelsbetrieben Wünsche vorgetragen, sich zu vergrößern (teilweise über die Grenze der Großflächigkeit von 800 m² hinaus) bzw. neue Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln.

Als Folge des Bahnausbaus und des Abrisses des früheren Eimeldinger Bahnhofsgebäudes gingen zentrale Einrichtungen auf dem Bahnhofsvorplatz verloren bzw. sind seit Jahren provisorisch auf einem benachbarten Betriebsgelände untergebracht. Es besteht deshalb seit langem der Wunsch in Eimeldingen, nach Abschluss des Bahnvorhabens diese Nutzungen wieder zentral anzusiedeln. Nach langjährigen Vertragsverhandlungen mit der DB wurde 2013 mit der Umgestaltung des neuen Bahnhofsvorplatzes begonnen. Der Bau des ZOB wurde 2014 abgeschlossen, verbunden mit der Anlage von Park- und Ride-Plätzen und einer Fahrradabstellanlage. Ein städtebaulicher Schwerpunkt der Entwicklung der Ortsmitte ist nun auf dem ZOB die Errichtung eines Dienstleistungsgebäudes als funktionaler Ersatz für den historischen Bahnhof mit gastronomischen Angeboten, ggf. einer Poststation, einem Kiosk und weiteren mobilitätsaffinen Dienstleistungen.

Der Bebauungsplan „Rebacker“ soll daher die Voraussetzungen für die Ansiedlung dieses Dienstleistungsgebäudes auf dem ZOB schaffen. Zugleich sollen in den peripheren Lagen des Plangebiets Nutzungen ausgeschlossen werden, die die Ortsmitte funktional beeinträchtigen. Das gilt vor allem für gastronomische Nutzungen, die Umsatzpotentiale aus der Ortsmitte in die Peripherie abziehen können.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Im 1. Neuaufstellungsbeschluss vom 20.12.2012, der wesentlich durch den Ansiedlungswunsch des „Drive-In“ ausgelöst worden war, wurde der Geltungsbereich entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan „Rebacker“ von 1984 festgelegt. Lediglich auf der Westseite wurde der Geltungsbereich gegenüber 1984 verkleinert, da dort mittlerweile durch die Planfeststellung für das 3. und 4. Gleis der Rheintalbahn Teile des Ursprungsplans überlagert wurden. Die Abgrenzung nach Westen erfolgte unter Bezugnahme auf den Planfeststellungsbeschluss für das 3. und 4. Gleis, weil 2012 die

Bauarbeiten der DB am Bahnhofsvorplatz noch nicht abgeschlossen waren und deshalb keine schlussvermessenen Flurstücke existierten.

Mit dem 2. Neuaufstellungsbeschluss vom 05.06.2015, der dem vorliegenden Offenlageentwurf zugrunde liegt, wurde die Gebietsabgrenzung nun an mehreren Stellen verändert, was folgende Gründe hat:

1.3.1 Der ursprüngliche Bebauungsplan „Rebacker“ von 1984 bezog an seinem Südenende noch die Böschungskante und Teile der Auffahrt und der Fahrbahn der später errichteten BAB 98 ein, was vermutlich daran lag, dass beide Verfahren in den 70er/80er Jahren zeitlich parallel liefen. Diese Abgrenzung wurde beim Neuaufstellungsbeschluss vom 20.12.2012 zunächst so übernommen. Es ist jedoch vorzugswürdig, die BAB 98 vollständig aus dem Geltungsbereich auszuklammern, da die Gemeinde keine planfeststellungsersetzenden Festsetzungen treffen will. Deshalb wurde die Südgrenze nunmehr entlang des Straßengrundstücks der BAB 98 gezogen.

1.3.2 Auf der Nordostseite enthielt der Bebauungsplan von 1984 bereits die B 3, allerdings noch nicht den erst später errichteten Kreisverkehr. Die Übernahme der Baugebietsabgrenzung von 1984 in den Aufstellungsbeschluss von 2012 führte deshalb dazu, dass die Baugebietsgrenze den bestehenden Kreisverkehr schnitt. Auch hier ist die Abgrenzung nunmehr leicht modifiziert worden, indem der Kreisverkehr mit dem entsprechenden Straßengrundstück der B 3 vollständig bis zum Anschluss der Gemeindestraße „Haltinger Weg“ aufgenommen wurde.

1.3.3 Im April 2014 hat die DB der Gemeinde mitgeteilt, dass nach Abschluss der Bauarbeiten am Bahnhofsvorplatz - vor allem der Unterführung, deren Bau sich mehrfach verzögert hatte - die Schlussvermessung der Eisenbahngrundstücke erfolgt und das Kataster fortgeschrieben ist. Im Rahmen der Entwidmung des Bahnhofsvorplatzes, die durch Bescheid des Eisenbahnbundesamtes vom 08.01.2015 erfolgte und damit den Weg für die Überplanung frei macht, wurde am 15.10.2014 eine weitere Vermessung durchgeführt, die im Bereich der Schallschutzwand einen schmalen Streifen abtrennt, der gewidmete Fläche bleibt, jedoch auch weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dem Aufstellungsbeschluss vom 05.06.2014 verbleibt. Das hat folgende Gründe:

Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes stehen sämtliche Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Eigentum der Gemeinde oder wurden von ihr erworben. So hat die Bahn bereits im Jahr 2011 eine große Teilfläche des ehemaligen Bahnflurstücks Nr. 271, die den Bahnhofsvorplatz umfasst, an die Gemeinde veräußert. Die Veräußerung wurde jedoch mehrere Jahre lang nicht im Grundbuch vollzogen, weil die Schlussvermessung noch fehlte, die erst nach dem Ende der Bauarbeiten der Bahn möglich war (s.o.).

Bei dieser Veräußerung wurde seitens der Bahn übersehen, dass am westlichen Rand der veräußerten Teilfläche direkt neben der Schallschutzwand der Bahntrasse unterirdisch die Tiefenentwässerungsanlagen der Bahntrasse verlaufen. Diese Entwässerungsanlagen sind inzwischen – für ihre Funktion unschädlich – mit einem Geh- und Radweg, mit öffentlichen PKW-Stellplätzen und einer Fahrradabstellanlage überbaut worden. Dennoch hat das Eisenbahnbundesamt entsprechend der Vermessung vom 15.10.2014 im Bescheid vom 08.01.2015 über die Entwidmung des Bahnhofsvorplatzes einen schmalen Streifen von ca. 0,5 – 1,0 m Breite entlang der Schallschutzwand, unter dem die Entwässerungsanlagen der DB-Trasse liegen, von der Entwidmung ausgenommen, weil die Entwässerung funktional zur gewidmeten Trasse gehört. Es ist

davon auszugehen, dass beim Vollzug des Kaufvertrages über den Bahnhofsvorplatz die Bahn diesen schmalen abgemarkten Streifen nicht auf die Gemeinde übertragen, sondern in ihrem Eigentum behalten wird.

Die Gemeinde hat sich dennoch dafür entschieden, diese Fläche, unter der die Entwässerung der Trasse liegt und die vermutlich im Eigentum der Bahn verbleibt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu belassen, weil auf ihr die o.g. Verkehrsanlagen schon errichtet und im Bebauungsplan festgesetzt sind. Denn würde die Fläche aus dem Geltungsbereich ausgeklammert, wiese der auf ihr verlaufende Geh- und Radweg im Geltungsbereich nicht mehr die erforderliche Mindestbreite auf und erschiene im Bebauungsplan als Torso.

Die eisenbahnrechtliche Widmung steht der Überplanung der Fläche durch die Gemeinde nicht entgegen, da kein funktionaler Widerspruch zwischen den Planungen besteht. Die Widmung dient allein der Zuordnung der unterirdischen Entwässerungseinrichtungen zur Bahnanlage. Dies ist mit den Festsetzungen der Gemeinde im Bebauungsplan für oberirdische Verkehrsflächen vereinbar, so dass sich hier die fachplanerisch gewidmete und die kommunal überplante Fläche ohne Widerspruch überlagern können. Nachrichtlich wurde der gewidmete Streifen längs der Schallschutzwand in der Planzeichnung durch eine Schrägschraffur gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich wird auf der Westseite somit gegenüber dem 2. Neuaufstellungsbeschluss vom 05.06.2014 nicht verändert. Es verbleibt lediglich der schmale Streifen, von dem die Gemeinde beim 2. Neuaufstellungsbeschluss noch davon ausging, dass er in ihr Eigentum übergehen würde, als eisenbahnrechtlich gewidmete Fläche im Eigentum der DB. Die Fläche wird in der Planzeichnung nachrichtlich mit einer Schrägschraffur gekennzeichnet.

1.3.4 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rebacker“ von 1984 endete im Nordwesten an der Grenze des gemeindlichen Straßengrundstücks der früheren Straße „Am Bahnhof“ zum Grundstück des Bahnhofsvorplatzes, das im Eigentum der DB stand und (noch) eisenbahnrechtlich gewidmet ist. Auch der 1. Neuaufstellungsbeschluss vom 20.12.2012 orientierte sich an dieser Nordwestgrenze.

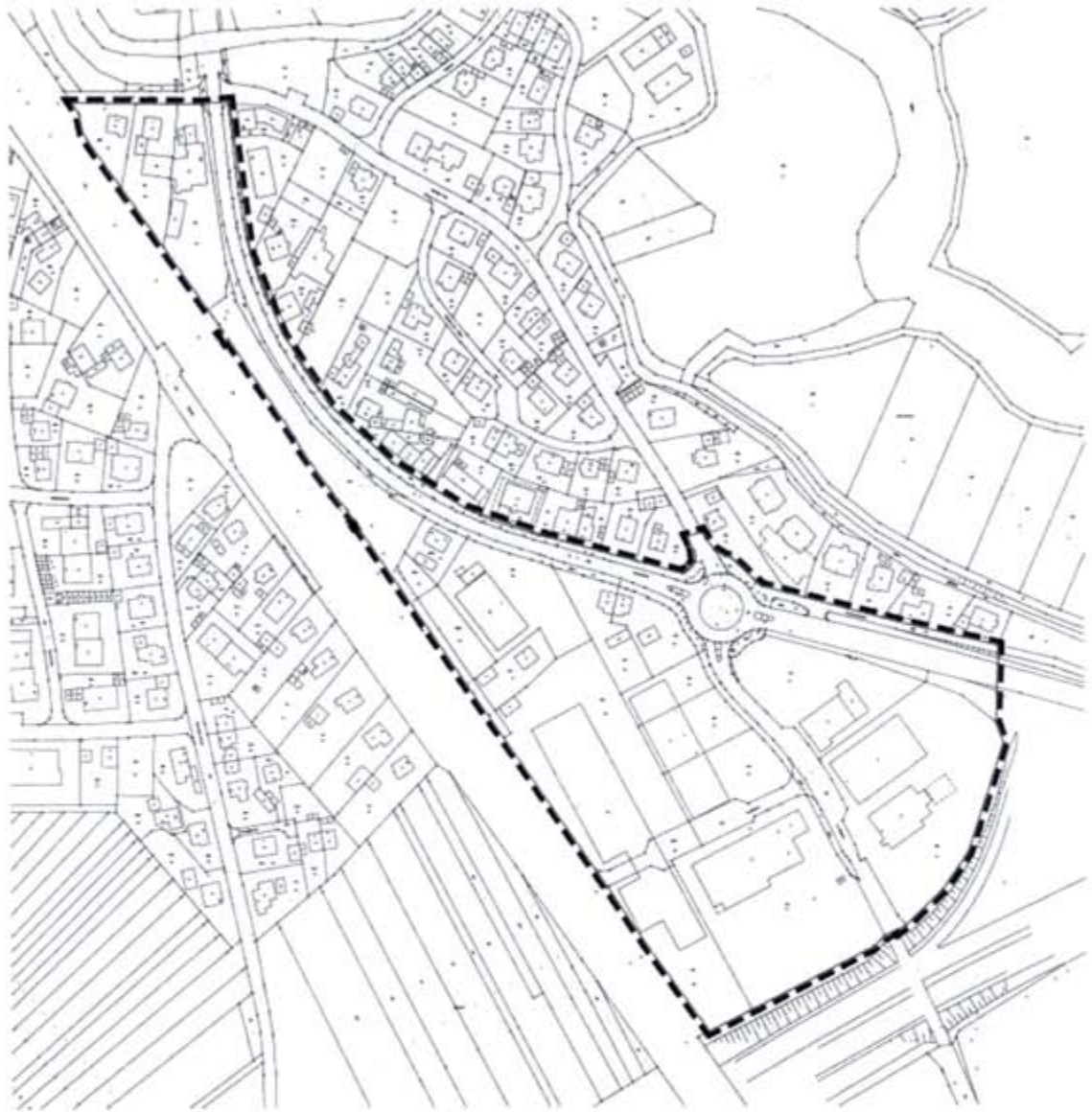
Mit dem 2. Neuaufstellungsbeschluss vom 05.06.2014 wurde der Geltungsbereich unter Einbeziehung des gesamten Bahnhofsvorplatzes sowie des Gasthauses „Zum Löwen“ und dessen Nachbarbebauung bis zur Straße „An der Kander“ ausgedehnt, weil diese Bereiche städtebaulich zusammenhängen. Bereits in den Jahren 2011 und 2012 hatte die Gemeinde von der DB die Fläche des Bahnhofsvorplatzes und weitere Grundstücke entlang der neuen Straße „Am Bahnhof“ südlich davon erworben, weil Gemeinde und DB bei der Planung des 3. und 4. Gleises abgestimmt hatten, dass der neue Bahnhofsvorplatz und die P+R-Plätze in seiner näheren Umgebung künftig nicht mehr als Eisenbahnbetriebsfläche von der DB, sondern von der Gemeinde betrieben werden sollten. Die DB unterstützte dies nach mehrjährigen Verhandlungen durch eine Baukostenvereinbarung, die im Frühjahr 2013 mit der Gemeinde geschlossen wurde und dieser einen Zuschuss für die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes gewährte. Danach wurde im Jahr 2013 der Bahnhofsvorplatz umgestaltet und der dortige Zentrale Omnibusbahnhof Anfang 2014 in Betrieb genommen. Nach Abschluss der Bauarbeiten der DB im Bereich des Bahnhofsvorplatzes, der erfolgten Schlussvermessung und der erfolgten Entwidmung kann die Gemeinde den Bahnhofsvorplatz nun auch selbst überplanen und darf den Satzungsbeschluss darüber fassen.

Hinweis: Der Bebauungsplan „Märkter Steg / Bruckacker“ der Gemeinde Eimeldingen von 1972, dessen Hauptteil westlich der Bahntrasse liegt, reicht im Bereich des Bahnhofsvorplatzes und des alten Bahnhofsgebäudes mit einer kleinen Teilfläche über die Bahntrasse hinaus nach Osten. Inwieweit die Überplanung des Bahnhofsvorplatzes durch diesen Bebauungsplan trotz dessen Widmung überhaupt jemals rechtmäßig war, kann dahinstehen. Denn der kleine östliche Teilbereich dieses Bebauungsplans ist durch die Überlagerung mit dem 3. und 4. Gleis bereits so klein geworden, dass er kaum mehr eine städtebauliche Funktion erfüllen dürfte. Zusätzlich wurde er seit 1984 im südlichen Teil auch durch den Bebauungsplan „Rebacker“ von 1984 überlappt. Nun wird er durch die vorliegende Erweiterung des Bebauungsplanes „Rebacker“ nach Norden vollständig überlagert werden, so dass der Bebauungsplan „Märkter Steg / Bruckacker“ nach Inkrafttreten eines nach Norden erweiterten Bebauungsplanes „Rebacker“ künftig nur noch westlich der Bahntrasse gültig sein wird. Einer expliziten Aufhebung des östlichen Teilbereichs des Bebauungsplanes „Märkter Steg / Bruckacker“ bedarf es deshalb nicht.

Die Ausdehnung des Geltungsbereichs nach Nordwesten ist mit der Entwidmung nicht nur möglich, sondern städtebaulich auch sinnvoll, um das Baurecht für das Dienstleistungsgebäude auf dem ZOB zu schaffen. Denn infolge der Erweiterung des Bahnhofsvorplatzes und des ZOB nach Süden (verbunden mit einer Verlagerung der Straße „Am Bahnhof“ nach Süden) schnitt die Nordwestgrenze des alten Bebauungsplanes „Rebacker“ von 1984 ebenso wie diejenige des 1. Neuaufstellungsbeschlusses vom 20.12.2012 die Verkehrsinsel und den Standort für das geplante Dienstleistungsgebäude auf dem ZOB. Die Grenze eines Bebauungsplanes soll aber nicht durch ein Gebäude hindurch verlaufen, weshalb es besser ist, den ZOB insgesamt in den Geltungsbereich einzubeziehen. Eine Rückverlagerung der Grenze des Geltungsbereichs nach Süden wäre dagegen nicht sinnvoll. Zum einen finden sich dort kaum geeignete städtebauliche Zäsuren zur Gebietsabgrenzung. Zum anderen wäre unklar, ob das geplante Dienstleistungsgebäude dann auf dem Bahnhofsvorplatz baurechtlich zulässig wäre.

1.3.5 Nordwestlich des ZOB schließt sich des Weiteren das Gelände der Traditionsgaststätte „Löwen“ an. Da der Bebauungsplan als wesentliches Ziel die Steuerung der Ansiedlung von Gastronomiebetrieben und deren Schutz in der Ortsmitte verfolgt, bietet es sich an, auch dieses Areal in den Geltungsbereich einzubeziehen. Als nächste klare Zäsur zur Abgrenzung bietet sich danach im Nordwesten die Straße „An der Kander“ an. Bis hierhin wurde deshalb im 2. Neuaufstellungsbeschluss vom 05.06.2014 der Geltungsbereich ausgedehnt. Somit kann das städtebauliche Ziel, im Bereich des Bahnhofsvorplatzes die Gastronomie als ortszentrumbildende Nutzungsfunktion zu stärken und zu diesem Zweck zugleich gastronomische Einrichtungen im peripheren südlichen Teil des Bebauungsplans „Rebacker“ zu beschränken oder ganz auszuschließen, in einer einheitlichen Konzeption im selben Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden.

1.3.6 Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der nachfolgenden Planzeichnung des Geltungsbereichs.



Geltungsbereich der Neufassung des Bebauungsplanes „Rebacker“

1.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB und Flächennutzungsplan

Verfahrensfragen

Die Veränderungen des rechtlichen Rahmens seit 1984 und die Gefahr, dass möglicherweise einzelne Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes unwirksam sind, sowie die zahlreichen tatsächlichen Veränderungen des städtebaulichen Umfelds und die Verkleinerung des Plangebiets durch das 3. und 4. Gleis, die Dominanz der Einzelhandelsbetriebe im Baugebiet und die veränderte Erschließungsstruktur sowie das Ziel, die Eimeldinger Ortsmitte im Umfeld des Bahnhofs wieder zu stärken, erfordern eine Neuaufstellung des gesamten Bebauungsplans auf neuer Grundlage. Lediglich punktuelle Änderungen wären nicht geeignet, die Defizite der Nutzungsstruktur zu bewältigen. Außerdem wären Änderungen für den Fall, dass der bisherige Bebauungsplan Rechtsmängel aufweist und möglicherweise sogar (teil-)nichtig ist, ebenfalls nicht wirksam. Es bedarf deshalb einer Neuaufstellung des gesamten Bebauungsplans.

Da das Baugebiet „Rebacker“ bereits weitgehend bebaut ist, bietet sich grundsätzlich die Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens der Innenentwicklung nach §§ 13a, 13 BauGB an. Nach der Ausdehnung des Geltungsbereichs nach Norden im 2. Neuaufstellungsbeschluss vom 05.06.2014 umfasst das Plangebiet über 6 ha und eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 32.000 m². Daher ist die Anwendung des § 13 a BauGB nur nach einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs.1 S. 2 Nr. 2 BauGB möglich. Da deren Ergebnis zum Zeitpunkt des 2. Neuaufstellungsbeschlusses am 05.06.2014 noch nicht vorlag, wurde das 2. Neuaufstellungsverfahren zunächst als reguläres zweistufiges Verfahren eingeleitet und zusammen mit dem 2. Neuaufstellungsbeschluss die frühzeitige Beteiligung beschlossen, die im Juni/Juli 2014 durchgeführt wurde.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurde eine Vorprüfung i.S.d. § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt, bei der die maßgeblichen Behörden beteiligt wurden. Als Ergebnis der Vorprüfung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Zudem begründet der Bebauungsplan kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben und es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vor. Das als zweistufiges Verfahren eingeleitete Bebauungsplanverfahren kann somit in ein Verfahren nach § 13 a BauGB übergeleitet, fortgesetzt und zu Ende geführt werden. Damit entfallen gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB die Erfordernisse einer ausführlichen Umweltprüfung und eines ausführlichen Umweltberichts. Zum Ausgleich von Eingriffen s.u.

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Vorderes Kandertal“ ist das Plangebiet in seinem südlichen Bereich als Gewerbefläche dargestellt. Der Bahnhofsbereich um den seinerzeit noch existierenden historischen Bahnhof ist als öffentliche Grünfläche dargestellt, obwohl er schon vor dem Bau des 3. und 4. Gleises fast vollständig befestigt war und durch die Baumaßnahmen der DB alle Grünflächen beseitigt wurden. Die nördliche Fläche bis zur Kanderstraße schließlich ist als Mischfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der nachfolgenden Berichtigung des FNP nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

1.5 Verfahrensablauf

- | | |
|------------|--|
| 20.12.2012 | Der Gemeinderat der Gemeinde Eimeldingen beschließt in öffentlicher Sitzung den 1. Neuaufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Rebacker“. Zugleich beschließt er eine Veränderungssperre für den gewählten Geltungsbereich. |
| 05.06.2014 | Der Gemeinderat der Gemeinde Eimeldingen beschließt den 2. Neuaufstellungsbeschluss mit größerem Geltungsbereich, der den 1. Neuaufstellungsbeschluss vom 20.12.2012 ersetzt und das Verfahren neu einleitet. Zugleich billigt er den Vorentwurf und beschließt in öffentlicher Sitzung die Änderung und Erweiterung des Geltungsbereichs sowie die Durchführung der Frühzeitigen Anhörung des Bebauungsplanes. Zugleich beschließt er eine erneute Veränderungssperre entsprechend dem erweiterten Geltungsbereich. |

23.06.2014 bis 25.07.2014	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange einschließlich Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a BauGB.
25.11.2014	Der Gemeinderat behandelt die eingeholten Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften „Rebacker“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
09.12.2014 bis 16.01.2015	Durchführung der 1. Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB.
14.04.2015	Der Gemeinderat behandelt die eingeholten Stellungnahmen, billigt die notwendigen Änderungen des fortgeschriebenen Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rebacker“ und beschließt die Durchführung einer 2. Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
29.04.2015 bis 02.06.2015	2. Offenlage: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
23.06.2015	Der Gemeinderat behandelt die eingeholten Stellungnahmen aus der 2. Offenlage, billigt den Satzungsentwurf und beschließt nach § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan „Rebacker“ als Satzung.

2 PLANUNGSINHALTE

2.1 Städtebauliches und funktionales Gesamtkonzept

Bestandssituation und Entwicklungsziele für den Bahnhofs- und ZOB Bereich

Nach der inzwischen vollzogenen Realisierung der Neubaustrecke der Rheintalbahn, welche eine komplette städtebauliche und verkehrliche Neuordnung des Bahnhofsareals der Gemeinde Eimeldingen notwendig machte, strebt die Gemeinde Eimeldingen die Neustrukturierung der städtebaulichen Entwicklung im engeren und weiteren Umfeld des zukünftigen Bahnhofsareals an.

Wichtige bereits realisierte verkehrliche Entwicklungsbausteine sind die neuen Zugänge zu der Fußgängerunterführung unter den Bahngleisen, von welcher beide Nahverkehrsbahnsteige der Rheintalbahn erschlossen sind sowie der ebenfalls zwischenzeitlich realisierte neue ZOB im südlichen Vorfeld des neuen Zugangs zu den Bahnsteigen. Hierzu gehören im Sinne eines zeitgemäßen multimodalen Verkehrsknotenpunkts auch die Anordnung von Park und Ride und Kurzparkierungs- (Kiss und Ride) Plätzen sowie Abstellplätze und Boxen für Fahrräder.

Eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des neuen Bahnhofs- und ZOB Bereichs hat ein geplantes Dienstleistungsgebäude mit standortgerechten Angeboten wie z.B. Kiosk, Post und Gastronomie als Café beziehungsweise Imbissstation, eventuell verbunden mit reise- und mobilitätsaffinen Dienstleistungen. Der Ausbau der Rheintalbahn hat zum Verlust erheblicher Flächen und des Ortsbild prägenden früheren Bahnhofsgebäudes geführt. Dieser Verlust und die kahlen 4 m hohen Schallschutzwände haben die Attraktivität des Bahnhofsumfeldes und der Eimeldinger Orts-

mitte stark beeinträchtigt. Es ist deshalb städtebaulich vorrangiges Ziel der Gemeinde, die durch die Bahn in die Ortsmitte geschlagenen Lücken zu schließen und auf dem Bahnhofsvorplatz und in seiner Umgebung zentrale Einrichtungen anzusiedeln, die die Ortsmitte von Eimeldingen neu beleben.

Die Gemeinde Eimeldingen hat sich in einem moderierten Bürgerbeteiligungsprozess und Planungsworkshop in mehreren Arbeitssitzungen im Jahr 2012 mit den Möglichkeiten der Entwicklung eines funktional und gestalterisch attraktiven Bahnhofsbereichs auseinandergesetzt. Dabei wurden nicht nur grundsätzliche Alternativen zur Neuordnung eines Zentralen Omnibusbahnhofs diskutiert. Besondere Aufmerksamkeit erfuhr ein Projekt mit dem Arbeitstitel „Dienstleistungsgebäude“, in welchem die oben dargestellten Dienstleistungen im engeren Bahnhofsumfeld untergebracht werden sollten. Die in diesem Prozess entwickelte und optimierte Lösung sieht eine größerflächige Mittelinsel des ZOB vor, um die herum Haltestellen für bis zu 5 Busse möglich sind. Auf dieser Mittelinsel sollen Flächen und Gebäude zum Unterstellen wartender Fahrgäste bereitgestellt werden.



Lageplan des neuen ZOB und angrenzender Bereiche (nicht genordet)

Bestandssituation des Bereichs Rebacker und Gasthof Zum Löwen

Südlich im Anschluss an den neuen Bahnhofs- und ZOB Bereich schließt sich das Gewerbegebiet Rebacker an. Das Gebiet hat sich im Laufe der Jahrzehnte als Gemengelage von Gewerbebetrieben, Märkten und vereinzelten Wohngebäuden auf der verkehrs- und erschließungstechnischen Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes entwickelt. Der neben einzelnen Wohngebäuden in den 1970er Jahren schon vorhandene Stahlbaubetrieb hat sich später in einer Längenausdehnung parallel zur Bahntrasse deutlich erweitert und dabei Teile der Verkehrsflächen durch Überbauung in Anspruch genommen.

Im südlichen Bereich an der BAB 98 hat sich in den 1990er Jahren ein kleinflächiger Discount Lebensmittelmarkt angesiedelt mit umfangreichem Stellplatzangebot zwischen dem Markt und der Autobahn. Der Abschnitt östlich der zentralen Erschließungsstraße „Am Rebacker“ wurde sowohl durch Gewerbebetriebe, eine Tankstelle mit Kfz Werkstatt sowie einen weiteren kleinflächigen Discount Lebensmittelmarkt in Anspruch genommen. Die Tankstelle und auch die Werkstatt wurden zwischenzeitlich aufgegeben. Auf dieses Teilgrundstück richteten sich die Ansiedlungswünsche des „Drive-In“. Das Gerichtsverfahren zur Ansiedlung des „Drive-In“ wurde inzwischen durch einen Vergleich beendet. Der Eigentümer des Grundstücks verfolgt die Ansiedlung nicht weiter, sondern hat die Fläche inzwischen wieder an einen Gewerbetreibenden verpachtet, der dort unterschiedliche gewerbliche Nutzungen anstrebt.

Im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets befinden sich noch heute einige Wohngebäude. Auf bis dahin unbebauten Grundstücken haben sich hier in den letzten Jahren vier weitere kleinflächige Märkte in zwei Baukörpern angesiedelt. Die privaten Eigentümer von noch vorhandenen Wohngebäuden beabsichtigen kurz- bis mittelfristig die aufgrund der Verkehrsimmissionen im Gebiet ohnehin problematische Wohnnutzung aufzugeben und die Flächen für gewerbliche Nutzungen zu entwickeln. Eine besondere Funktion kann zukünftig das Wohnbaugrundstück unmittelbar südlich des neuen ZOB haben, das im Eigentum der Gemeinde steht. Hier kann die Gemeinde weitere öffentlichkeitsbezogene Nutzungen verwirklichen, die den Standort Bahnhof und ZOB weiter qualifizieren sollen. Allerdings steht das Grundstück aufgrund der Vermietungssituation erst mittel- bis langfristig zur Verfügung.

Nordwestlich des Bahnhofsvorplatzes und der neu gestalteten Zugänge zu Unterführung und Bahngleisen befindet sich der renommierte Gasthof „Zum Löwen“, dessen Biergarten sich dem Bahnhofsareal zuwendet. Dieses gastronomische Angebot spielt eine wichtige Rolle bei der zukünftigen Aufwertung des Bahnhofsareals. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke umfassen neben dem gastronomischen Betrieb noch zwei weitere Anwesen. Alle drei Grundstücke haben nennenswerte Flächenanteile für die Realisierung der Neubaustrecke abgetreten und grenzen unmittelbar an die neu errichtete 4 m hohe Lärmschutzwand.

Funktionale Entwicklungsziele und Nutzungsarten

Nach der örtlichen Bestandsaufnahme der aktuellen städtebaulichen Situation im Planungsgebiet, zu der auch eine schriftliche Befragung der Grundstückseigentümer zu ihren Entwicklungsabsichten gehörte, wurden verschiedene Optionen für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung des Bereichs Rebacker erwogen. Diese sind geprägt durch die bereits realisierten und die weiteren angestrebten funktionalen und qualitativen städtebaulichen Entwicklungsziele für den neuen Bahnhofsvorplatz und den ZOB. Grundsätzlich hat sich dabei die Frage gestellt, welche Nutzungen den zukünftigen Standort Rebacker prägen sollen und welche Nutzungen nicht erwünscht sind.

Einzelhandel

Flächenmäßig überwiegen aktuell die Einzelhandelsnutzungen gegenüber den gewerblichen Industrie- und Handwerksnutzungen. Eine prinzipiell denkbare Rückführung der Einzelhandelsnutzungen in produzierende oder dienstleistende Gewerbenutzungen erscheint angesichts der vorhandenen privaten Besitzverhältnisse und Entwicklungsabsichten schwer erreichbar. Der vorhandene Einzelhandel genießt grundsätzlich Bestandsschutz. Dass in der verkehrlich attraktiven Lage Einzelhandelsbetriebe aufgegeben werden, ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Der vorhandene Einzelhandel ist deshalb als gegeben in die weiteren planerischen Erwägungen einzubeziehen.

In den Entwürfen für die frühzeitige Beteiligung und die 1. Offenlage war noch die Ausweisung von Sondergebieten für nicht großflächigen Einzelhandel im südlichen Teil des Gebiets entlang der BAB 98 vorgesehen. Hiergegen richteten sich massive Einwendungen von Nachbargemeinden. Nach dem Rückzug des „Drive-In“ hat überdies der Eigentümer eines der beiden Grundstücke auch seine Pläne, als Alternative zum „Drive-In“ Einzelhandel anzusiedeln nicht mehr weiterverfolgt, sondern die Flächen wieder an einen Gewerbetreibenden verpachtet, dessen Nutzungen in einem SO für kleinflächigen Einzelhandel nicht zulässig wären.

Die Gemeinde hat sich deshalb entschieden, die beiden Sondergebiete für nicht großflächigen Einzelhandel wieder fallen zu lassen und die Flächen wie auch im übrigen Gebiet als Gewerbegebiet GE auszuweisen. Wegen der Nähe der beiden Flächen zur

Autobahn und deren Lärmvorbelastung machte die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets GEE an dieser Stelle keinen Sinn.

Damit wird die bisherige Festsetzung des Bebauungsplanes von 1984 fortgeführt. Allerdings basierte der Bebauungsplan von 1984 noch auf der BauNVO 1968, die in § 11 Abs. 3 weniger strenge Anforderungen an die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe stellte als die vorliegend maßgebliche BauNVO 2013. Durch die Umstellung auf die BauNVO 2013 wird der großflächige Einzelhandel im Gebiet faktisch vollständig ausgeschlossen, was auch den heutigen raumordnerischen Vorgaben entspricht, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in nicht zentralen Orten wie Eimeldingen i.d.R. nicht zulässig sind.

Darüber hinaus besteht jedoch kein Grund, auch den nicht großflächigen Einzelhandel im Gebiet zu reglementieren, wie dies in verschiedenen Stellungnahmen von Nachbargemeinden gefordert wurde. Zum einen genießen die vorhandenen Betriebe Bestandsschutz und es ist nicht absehbar, dass sie ihren Betrieb einstellen. Sie leisten zudem eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für Eimeldingen, da es im historischen Ortskern und an der B 3 keine Einzelhandelsbetriebe für Güter des täglichen Bedarfs mehr gibt. Das Gebiet liegt zwar innerhalb der Gemeinde peripher, ist jedoch fußläufig und mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Kein Wohnhaus in Eimeldingen ist mehr als 1 km von den vorhandenen Märkten entfernt.

Zusätzlich profitieren die Betriebe von ihrer verkehrsgünstigen Lage und generieren deshalb auch Umsätze von außerhalb, was sich allein schon an den Kfz-Kennzeichen aus der Schweiz und Frankreich ablesen lässt. Dies erreicht jedoch keinen Umfang, der auch nur annähernd die Einzelhandelsstrukturen in Nachbargemeinden und deren Versorgungsfunktion gefährden könnte. Im Bestand weisen die Betriebe ca. 2.500 bis 3.000 m² Verkaufsfläche auf, was gegenüber den starken Einzelhandelsstandorten Lörrach und Weil am Rhein nicht erkennbar ins Gewicht fällt. Die Gemeinde Binzen hat zwar die Gefährdung ihrer Versorgungsfunktion als Kleinzentrum geltend gemacht, dies jedoch nicht konkret substantiiert dargelegt, sondern nur sehr ausführliche allgemeine Ausführungen zu Einzelhandelsfragen getätigt.

Auch ohne eine gutachterliche Stellungnahme kann konstatiert und abgewogen werden, dass die potentiell betroffenen Gemeinden Weil am Rhein - Haltingen, Binzen und Efringen-Kirchen durch Einzelhandelsbetriebe insbesondere im Bereich Lebensmittel so gut versorgt sind, dass die betreffenden örtlichen Kunden keinen Anlass haben, auf das Angebot in Eimeldingen zurückzugreifen. In Weil-Haltingen werden zurzeit zwischen Bahnhof und Freiburger Straße neue Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Die Stadt Weil hat laut Presseberichten vom Oktober 2014 den Vergabebeschluss für ein großes Einkaufszentrum am Rande ihrer Innenstadt gefasst, was ein eindrucksvolles Zeichen für die Stärke des Einzelhandelsstandorts Weil ist. Im Vergleich zu den Auswirkungen dieses Einkaufszentrums auf bestehende Einzelhandelsstrukturen in Weil selbst und über die Stadt hinaus sind die potentiellen Auswirkungen des vorliegenden Plans auch ohne Gutachten als marginal einzuschätzen.

Schließlich ist nochmals festzuhalten, dass der vorliegende Bebauungsplan durch die Umstellung auf die BauNVO 2013 überhaupt erstmals Rechtssicherheit zur Abwehr von Ansiedlungswünschen für großflächige Märkte bietet, die auf Basis der bisher gültigen BauNVO 1968 nicht sicher ausgeschlossen werden konnten. Damit leistet der neue Bebauungsplan bereits einen erheblichen Beitrag dazu, eine raumordnungswidrige Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Eimeldingen zu unterbinden. Er schützt somit die Nachbargemeinden deutlich besser vor einer zu massiven Einzelhandelsansammlung in Eimeldingen als der bisherige Plan.

Begründung

Seite 16 von 28

Soweit seitens der Nachbargemeinden eingewendet wurde, der vorliegende Bebauungsplan ermögliche unzulässige Agglomerationen, ist darauf zu verweisen, dass der gültige Regionalplan „Hochrhein-Bodensee“ im Gegensatz zu zahlreichen anderen Regionalplänen in Baden-Württemberg kein Verbot der Agglomeration kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe enthält und ein solches nach dem gegenwärtigen Stand der Regionalplanung auch nicht konkret vorgeschlagen wurde, so dass es noch keine in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung gibt, die abzuwägen wären. Das RP Freiburg hat demzufolge in seiner Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan deutlich klargestellt, dass dieser nicht gegen Belange der Raumordnung verstößt.

Soweit von verschiedenen Beteiligten schließlich auf die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg zum Gebot der interkommunalen Abstimmung von Bauleitplänen nach § 2 Abs. 2 BauGB und auf eine Entscheidung verwiesen wurde, die einen Verstoß gegen das Abstimmungsgebot in der massiven Ansiedlung von Einzelhandelsagglomerationen durch eine nicht zentrale Gemeinde an einer Hauptverkehrsachse in der Nähe eines Mittelzentrums gesehen hat, passt dieser Vergleich vorliegend aus fünf Gründen nicht: Erstens lag die absolute Einzelhandelsfläche im dortigen Fall in der nicht zentralen Gemeinde bereits bei ca. 20.000 m² Verkaufsfläche, in Eimeldingen im Bestand jedoch nur bei 2.500 bis 3.000 m² Verkaufsfläche. Zweitens waren im dortigen Verfahren im Bestand auch schon großflächige Einzelhandelsbetriebe ansässig, die dem Gebiet eine besondere Attraktivität verliehen. Drittens sollten dort neue Flächen ausgewiesen werden, während vorliegend nur Bestandsflächen überplant werden. Viertens reduziert die Gemeinde vorliegend durch die Verkleinerung des Gebiets, die Verringerung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die Umstellung auf die BauNVO 2013 sogar die Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandel. Fünftens schließlich ist der Einzelhandel in der Grenzregion zur Schweiz und zu Frankreich auf deutscher Seite wegen der Kaufkraftzuflüsse aus dem Ausland so stark, dass selbst nachweisbare Umsatzverluste in einzelnen Sortimenten nicht die Einzelhandelsstrukturen in den Nachbargemeinden und somit deren Versorgungsfunktion gefährden, was Voraussetzung für eine Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebotes wäre. Hierfür bedürfte es wesentlich leistungsstärkerer großflächiger Betriebe und Einkaufszentren wie sie z.B. im interkommunalen Gewerbegebiet von Binzen und Weil am Rhein so finden und in Weil am Rhein in Form eines großen Einkaufszentrums geplant sind. Einige nicht großflächige Märkte am Rande der Gemeinde Eimeldingen sind demgegenüber trotz ihrer verkehrsgünstigen Lage offensichtlich zu vernachlässigen.

Aus diesen Gründen sieht die Gemeinde es nicht als notwendig an, über die Beschränkungen des Einzelhandels im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan hinaus noch den im Gewerbegebiet regulär zulässigen nicht großflächigen Einzelhandel auszuschließen. Dieser bleibt wie bisher zulässig. Die Gemeinde sieht es auch nicht als erforderlich an, ein umfangreiches und teures Einzelhandelsgutachten zu beauftragen, da sie mit dem vorliegenden Bebauungsplan erkennbar potentielle Einzelhandelskonflikte minimiert und keine neuen schafft. Das Gebot der Konfliktbewältigung gebietet deshalb vorliegend keine gutachterliche Expertise als Voraussetzung für die Abwägung.

Produzierendes Gewerbe

Produzierendes Gewerbe ist im Gebiet noch vorhanden und soll dort auch weiterhin durch Neuansiedlung eine Entwicklungschance haben, vor allem auch, wenn vorhandenen Betriebe umstrukturieren oder erweitern wollen. Dabei soll es den Eigentümern jedoch auch freistehen, für den Fall einer Abwärtsentwicklung der Gewerbebetriebe eine Nutzungsänderung durchzuführen, ggf. auch um durch die Nutzung von Teilflächen für Einzelhandelsbetriebe wirtschaftlich insgesamt erfolgreich zu agieren. Im Geltungs-

bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes werden die Flächen deshalb weiterhin als Gewerbegebiet ausgewiesen, was den Eigentümern hohe Flexibilität bei der künftigen Entwicklung gibt. Aufgrund möglicher Immissionsbeeinträchtigungen der auf der anderen Seite der B 3 liegenden Wohnbebauung sollen die straßennahen Gewerbegrundstücke aber nur als eingeschränktes Gewerbegebiet für das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ausgewiesen werden. Dies gilt nicht für die südlichen Flächen, in deren Umfeld ohnehin der Verkehrslärm der BAB 98, der B 2 und der Autobahnzufahrt dominiert.

Gastronomie

Durch die Ansiedlungswünsche des „Drive-In“ wurde eine Diskussion zur Zulässigkeit gastronomischer Betriebe im Gewerbegebiet Rebacker ausgelöst. Im Mittelpunkt steht hier die Frage, ob gastronomischen Nutzungen im Gewerbegebiet Rebacker die Attraktivität des Ortskerns der Gemeinde beeinträchtigen. Nachdem der Einzelhandel im Ortskern nur noch eine Nebenrolle spielt, kommt der Gastronomie als Treffpunkt, an dem sich öffentliches Leben abspielt, ein umso höherer Stellenwert im Ortskern zu. Neben den vorhandenen Gastronomiebetrieben gilt das gerade auch auf die angestrebten Entwicklungen am ZOB. Zu den Ankernutzungen des geplanten Dienstleistungsgebäudes gehören vor allem gastronomische Angebote, auch um das Projekt wirtschaftlich betreiben zu können.

Dieses städtebaulich für die Gemeinde Eimeldingen bedeutende Projekt und der Bestand der vorhandenen Gasthäuser dürfen in Ihren Entwicklungschancen nicht beeinträchtigt werden. Die Ansiedlung von Gastronomie im südlichen peripheren Bereich des Baugebiets wäre dafür jedoch eine konkrete Gefahr. Denn zum einen wäre sie hoch attraktiv gerade für die jüngere Generation, die den ZOB als öffentlichen Verkehrsknotenpunkt nutzt. Ein Teil dieser potentiellen Kunden ginge dem Dienstleistungsgebäude verloren, wenn sie in wenigen Lauf- oder Fahrradminuten Entfernung ein Schnellrestaurant oder sonstige bei Jugendlichen und der jüngeren Generation populäre Angebote der Systemgastronomie als Alternative vorfänden, wie sie für Gewerbegebiete typisch sind. Aber auch Einkaufskunden der Märkte im südlichen Rebacker, die bisher nach dem Einkauf die Traditionsgasthöfe der Gemeinde aufsuchen (insbesondere Schweizer Kundschaft) und damit wesentlich zu deren Erhalt beitragen, könnten durch ein Schnellrestaurant davon abgehalten werden, überhaupt die Ortsmitte anzusteuern.

Gastronomische Nutzungen, die die Ortsmitte gefährden können, sollen deshalb ausgeschlossen werden. Erwogen wurde, ob dies einen Ausschluss aller gastronomischen Nutzungen („Schank- und Speisewirtschaften“ i.S.d. BauNVO) begründet oder ob es möglich, sinnvoll oder gar städtebaulich geboten ist, zwischen verschiedenen Betriebstypen der Gastronomie zu differenzieren und nur solche auszuschließen, die die gastronomischen Strukturen in der Ortsmitte gefährden. Im Ergebnis wurde auf eine Differenzierung zwischen verschiedenen Typen gastronomischer Betriebe jedoch verzichtet. Denn es ist in der Bauleitplanung zwar die Differenzierung von Betriebstypen des Einzelhandels und auch bei Vergnügungsstätten gängig und akzeptiert, es liegen jedoch kaum Erfahrungen dazu vor, nach welchen städtebaulichen Kriterien dies bei gastronomischen Betrieben möglich ist. Die Art des Speisenangebots ist in der Gastronomie nicht so klar abgrenzbar wie Sortimentsstrukturen im Einzelhandel, da es unzählige Gastrokonzepte mit verschiedensten Mischungen des Angebots gibt. Öffnungs- und Betriebszeiten – z.B. zur Abgrenzung von Tagescafés und Nachtbars – können in Bauleitplänen nicht festgesetzt werden. Das Preisniveau ist als Differenzierungskriterium schon im Einzelhandel nicht akzeptiert und auch städtebaulich nicht relevant. Differenziert werden könnte womöglich zwischen klassischer Gastronomie mit

Service und längerem Aufenthalt und Selbstbedienungsgaststätten mit eher kürzerer Aufenthaltsdauer. Eine mögliche Konkurrenz zur Ortsmitte stellen jedoch beide Formen dar, zumal noch nicht feststeht, welche gastronomische Nutzung konkret am Bahnhofsvorplatz angesiedelt werden wird. Da somit keine hinreichend bestimmten und städtebaulich begründbaren Differenzierungskriterien gefunden wurde, blieb nur der Ausschluss aller Arten von Schank- und Speisewirtschaften zum Schutz der Ortsmitte.

Nachteilige Auswirkungen eines „Drive-In“ oder einer sonstigen Gastronomie auf die Verkehrsinfrastruktur im Baugebiet sind entgegen ersten Annahmen dagegen wohl nicht zu erwarten. Tagsüber steuert die Mehrzahl der Kunden ohnehin wegen der Einzelhandelsbetriebe das Gebiet an, so dass sich wohl nicht viel Zusatzverkehr ergibt. Abends kämen zwar vermehrt Kunden, die das Gebiet nur wegen einer Gastronomie ansteuern. Dann wäre aber die Hauptbelastung durch Einkaufskunden bereits vorbei.

Hingegen verursachen Schnell-Restaurants mit Auto-Schalter erhebliche Lärmeinwirkungen aufgrund des sogenannten „Roll-Disco-Effektes“. Vor allem nachts werden Drive-In-Restaurants von jungen Erwachsenen mit Auto frequentiert, die mit geöffneten Fenstern oder offenem Verdeck bei laufenden Musikanlagen auf die Essensausgabe warten und sich danach mit einem „Kavaliersstart“ verabschieden. Dieser Lärm zur Nachtzeit kann erheblich belästigende Wirkungen haben, zumal er über die Anlage hinaus in den Ort getragen wird, wenn die Autos über die B 3 nach Norden oder Süden zu- und abfahren und die Musikanlage bei offenem Fenster weiterläuft. Im Genehmigungsverfahren ist dieser Lärm wegen der beschränkten Zurechnung des Verkehrslärms der Kunden zu einer Anlage nach Ziff. 7.4 Abs. 2 bis 4 der TA Lärm und wegen der Vermischung mit dem übrigen Verkehr auf der B 3 kaum zu steuern. Deshalb muss bereits auf der planerischen Ebene Vorsorge getragen werden, solche Nutzungen gar nicht erst zuzulassen. Gegen die Ansiedlung eines „Drive-In“, die Auslöser für das 1. Neuaufstellungsverfahren war, sprechen also neben dem Schutz der Ortsmitte auch noch Immissionsschutzaspekte, so dass dieser Typ von Gastronomie auf jeden Fall auszuschließen war.

Klarzustellen ist, dass der Ausschluss nur „isolierte“ gastronomische Betriebe betrifft. Im Umfeld von Einzelhandelsbetrieben übliche Angebote werden davon i.d.R. nicht berührt. Mobile Verkaufsstände für Lebensmittel oder fertig zubereitete Speisen auf Einzelhandelsparkplätzen sind i.d.R. schon keine Gaststätten, weil sie keinen Aufenthalt vor Ort ermöglichen, sondern allenfalls Stehtische oder „Take-away“. Soweit im Zusammenhang mit Backshops oder Metzgereien in den Foyers von Märkten auch in kleinerem Umfang Sitzgelegenheiten zum Verzehr von Speisen geboten werden, kann dies noch als typischer Bestandteil und quasi ‚mitgezogener Betriebsteil‘ gesehen werden, jedenfalls bei Lebensmittelmärkten. Die Grenze wird dort überschritten sein, wo sich daraus eine zwar im selben Gebäude untergebrachte, jedoch vom Einzelhandelsbetrieb funktional unabhängige Gastronomie entwickelt, die über einen eigenen Eingang und eigene Toiletten verfügt und deren Öffnungszeiten vom Einzelhandel unabhängig sind. Dies ist im Einzelfall durch die Baurechtsbehörde zu prüfen und zu entscheiden.

2.2 Veränderungssperre

Die angestrebte Neuordnung des Baugebiets und die Regelung der zulässigen Nutzungsarten und Betriebstypen würden durch Neuansiedlungen während des Bebauungsplanverfahrens, die den Planungszielen zuwiderlaufen, gefährdet. Die Zielerreichung des Bebauungsplans wurde deshalb durch eine Veränderungssperre gesichert

werden. Diese wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes automatisch außer Kraft treten.

2.3 Art der baulichen Nutzung

In der planungsrechtlichen Konkretisierung der oben dargestellten Nutzungsziele werden unterschiedliche Gebietsarten in räumlicher Differenzierung festgesetzt.

Sondergebiet „Bahnhof“

Im Bereich des ZOB, konkret auf der Mittelinsel der insgesamt 5 Bushaltestellen, ist innerhalb des Baufensters ein Dienstleistungsgebäude zulässig, in dem Nutzungen zulässig sind, die von einer hohen Kundenfrequenz leben und damit die Ortsmitte beleben und stärken, auch indem sie wechselseitig voneinander profitieren. Das gilt gleichermaßen für Gastronomie, kulturelle Einrichtungen (ggf. auch der Gemeinde selbst), und Dienstleister mit zentraler Funktion wie Post und Bank sowie verkehrsnaher Dienstleister wie Reisebüros. In Frage kommen aber auch alle Formen von Läden, also kleinere Einzelhandelsbetriebe vom Kiosk bis zum Blumen- oder Papier- und Schreibwarenladen einschließlich Mischformen, oder Betriebe des Ladenhandwerks wie z.B. Friseur oder Schuster. Schließlich sind auch freiberufliche Nutzungen z.B. aus dem Gesundheitsbereich denkbar. Da diese Nutzungsmischung keiner der Gebietsarten der BauNVO auch nur annäherungsweise entspricht, konnte sie nicht durch Rückgriff auf die §§ 2 – 9 BauNVO unter ergänzender Anwendung von § 1 Abs. 4 – 10 BauNVO festgesetzt werden, sondern nur über ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO, das diesem isolierten Standort für ein Einzelgebäude am ehesten gerecht wird.

Gewerbegebiete GE und GEE 1

Alle weiteren Flächen im Bereich Rebacker sollen der Ansiedlung weiterer allgemeiner Gewerbeflächen vorbehalten bleiben. Aufgrund der aktuell tatsächlichen Durchmischung von klassischen Gewerbebetrieben aus Produktion, Handwerk, Dienstleistungen und kleinflächiger Einzelhandel sollen die Festsetzungen zur Nutzungsart alle zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten offen halten. Die Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete GEE 1 entlang der Hauptstraße soll die Nutzungsverträglichkeit der dort zulässigen mischgebietstypischen Betriebe mit der Wohn- und Mischgebietsnutzung nördlich der Hauptstraße sichern.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie nicht unmittelbar von den äußeren Erschließungsstraßen angedient und erschlossen werden können und darüber hinaus zusätzliche emissionsträchtige Belastungen insbesondere nachts verursachen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da der heutige qualitätsvolle Charakter des Plangebiets erhalten werden soll und einem Trading Down vorgebeugt werden soll. Darüber hinaus sollen die von Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgehenden Lärm- und teilweise auch Geruchsemissionen nicht ermöglicht werden, da gerade hier, in teilweise unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten, zusätzliche Konflikte vermieden werden sollen. Gerade durch Vergnügungsstätten würde das Plangebiet sich nachteilig verändern. Diese Nutzungen würden noch mehr Verkehr in das Plangebiet leiten und darüber hinaus die Konflikte mit den Anwohnern verschärfen.

Darüber hinaus sind Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, da in der Gemeinde für diese Nutzung andere Standorte geeigneter sind und dementsprechend die wenigen Entwicklungsflächen für Gewerbe und Handel erhalten werden sollen.

Im Gewerbegebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Wohnungen für Betriebs- und Aufsichtspersonen ausnahmsweise zulässig, jedoch nur, wenn sie dem

Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Vor allem im Gewerbegebiet sollen somit die Nutzungskonflikte vermieden werden, indem schutzbedürftige Nutzungen reduziert werden, so dass die ansässigen Gewerbebetriebe nicht eingeschränkt werden.

Die heute bereits im Gewerbegebiet vorhandenen Wohnungen bleiben in ihrem Bestand über den Bestandsschutz gesichert, sie sollen darüber hinaus jedoch nicht weiter zugelassen werden. Die Ansiedlung weiterer Wohnungen führt zu einer Ausdehnung dieser schutzbedürftigen Nutzung und somit zur Einschränkung der vorhandenen Gewerbebetriebe, da nach den Regelungen der TA-Lärm dann angemessene Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung zu ergreifen sind.

Der Ausschluss von gastronomischen Betrieben, also Schank- und Speisewirtschaften ist als ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes im Vorausgegangen ausführlich dargestellt worden. Allgemeines Ziel ist die Sicherung einer funktionstüchtigen Ortsmitte von Eimeldingen in besonderem Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung des Bahnhofs- und ZOB Bereichs. In dessen Zentrum ist ein neues Dienstleistungszentrum auch mit gastronomischen Angeboten geplant und in dessen engerer Umgebung befinden sich weitere traditionsreiche Schank- und Speisewirtschaften.

Gewerbegebiet GEE 2

Das zwar kleine, aber an einem städtebaulich sehr wichtigen Standort liegende Grundstück unmittelbar südlich des ZOB ist zukünftig geeignet, das Umfeld des Bahnhofs- und ZOB Bereich noch weiter zu qualifizieren. Neben den ohnehin im GEE zulässigen Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen soll im Gegensatz zu den anderen GE- und GEE-Gebieten im Bereich Rebacker hier ausdrücklich auch eine gastronomische Nutzung zulässig sein. Daher werden hier Schank- und Speisewirtschaften nicht ausgeschlossen.

Mischgebiet MI

Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets liegt zwischen Kanderstraße und Bahnareal ein faktisches Mischgebiet, dessen herausragende Einzelnutzung die Gaststätte Zum Löwen ist. Im Umfeld befinden sich Wohngebäude und gewerblich nutzbare Gebäude. Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die ohnehin an diesem Standort flächenmäßig unwahrscheinlich sind, werden aus Emissionsgründen ausgeschlossen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten, Sexshops etc.

Die Errichtung von Vergnügungsstätten, sowie Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe wird in allen Gebietsarten ausgeschlossen, um das bisherige Positiv-Image des Gewerbegebiets auch zukünftig zu erhalten, die angestrebte qualitätsvolle Gesamtstruktur der Gewerbearten zu gewährleisten und um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten bzw. den anderen genannten Nutzungen und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Als Folge kann es zu Abwanderungen von Käuferschichten und Leerständen oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen wodurch ein sog. „Trading Down-Effekt“ ausgelöst werden kann.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Flächen (Baufenster)

Die in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sind in den Gewerbegebieten dem Bestand entsprechend definiert und lassen auch Raum für bauliche Ergänzungen. Zur Bundesstraße und zu der Autobahn sind dabei allerdings die notwendigen Abstandsflächen für bauliche Anlagen berücksichtigt. Im Sondergebiet erhält das Baufenster auf der Verkehrsinsel des ZOB die größtmögliche Ausdehnung, um ein maximales Gebäudevolumen an diesem besonderen Standort zu ermöglichen. Im Mischgebiet werden die Baugrenzen im Wesentlichen dem Bestand angepasst, welcher die innerörtliche kleinteiligere Baustruktur bekräftigt. Sie sichern zudem im Sinne des Emissionsschutzes einen größtmöglichen Abstand zu der Bahntrasse beziehungsweise der Lärmschutzwand.

Gebäude- und Traufhöhen

Die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen entsprechen in den Gewerbegebieten sowohl den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes als auch dem Gebäudebestand. Sie orientieren sich im Übrigen eher an der Höhenentwicklung eines Gewerbegebiets am Rande des historischen Ortskerns als an der tatsächlich vorgegebenen Lage und Nähe zu einer Autobahn. Im Mischgebiet wird die Trauf- und Firsthöhe reduziert, um einerseits die integrierte Lage im historischen Ortskern zu berücksichtigen, als auch den Lärmschutz der vorhanden Lärmschutzwand hinsichtlich seiner realisierten Höhe zu gewährleisten.

Bauweise

In den Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche als offene Bauweise notwendige Grenzabstände sichert, andererseits aber auch die Bestandsgebäude in Gebäudelängen von teilweise über 50 m berücksichtigt. In den übrigen Gebieten gilt der Umgebung entsprechend die offene Bauweise.

2.5 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Nebengebäude

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Das bietet vor allem an den Rändern des Gebiets zu den verschiedenen überregionalen Verkehrswegen hin die Möglichkeit, auf den dortigen Flächen, auf denen wegen der Abstände zum Verkehrsweg keine Hochbauten errichtet werden können und die auch gärtnerisch nicht attraktiv nutzbar sind, zumindest Parkplätze anzulegen, vor allem für Gewerbe-, Gastronomie und Einzelhandelsbetriebe.

2.6 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Es werden gestalterische Vorschriften zu Dächern, unbebauten Freiflächen, Einfriedungen, Stützmauern, Antennen und Freileitungen etc. festgesetzt, die einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen Kontext dienen sollen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt.

2.7 Werbeanlagen

Hinsichtlich der Werbeanlagen müssen den Betreibern von Märkten ausreichend Möglichkeit gegeben werden, um auf sich aufmerksam zu machen und für sich zu werben. Da jedoch der Standort dieser Märkte den östlichen Ortseingang von Eimeldingen bil-

Begründung

Seite 22 von 28

det und in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Ortseinfahrt liegt, ist die Gemeinde daran interessiert, eine gestalterisch hochwertige Lösung zu erzielen. Demnach gilt es diesbezüglich einen Kompromiss zu finden, der beiden Bedürfnissen Rechnung trägt. Darüber hinaus sollen auch für das Mischgebiet entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Am konkreten Standort ist weiterhin zu beachten, dass die Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Verkehrstrassen nicht gefährdet und die östlich und nördlich angrenzende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird. Unter diesen Gesichtspunkten wurden die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen:

Die Flächen- und Höhenbegrenzung von Werbeanlagen soll übermäßigen „Werbe-wildwuchs“ sowohl an den Gebäuden selbst als auch im Bereich der Freiflächen einschränken. Fahnen und frei stehende Werbeanlagen werden in ihrer Größe und Höhe beschränkt, aufdringliche optische Effekte sogar vollständig verboten. Darüber hinaus wird eine Festsetzung aufgenommen, nach der die Verkehrssicherheit der angrenzenden Trassen durch die Werbeanlagen nicht gefährdet werden darf. Dies ist im Einzelfall im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung zu prüfen.



Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes (Entwurf für die 2. Offenlage)

3 UMWELTBELANGE

3.1 Rechtliche Grundlagen und Bestandscharakteristik

Im vorliegenden Fall handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da die zulässige Grundfläche jedoch über 20.000 m² beträgt, war die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs.1 S. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Diese wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden kann.

D.h. auch, dass in dieser Größenordnung gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB neben der Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes die Vorschriften der Eingriffsregelung gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG mit Einschränkung, was den Ausgleich anbelangt, gelten.

Konkret bedeutet dies, dass die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter darzustellen und entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf dieser Grundlage zu ermitteln sind. In einer verbal-argumentativen Form wird nachfolgend eine faktische und rechtliche Bestandsdarstellung mit einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Darüber hinaus werden die daraus resultierenden Maßnahmen, welche als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, abgeleitet und begründet. Dies betrifft insbesondere grünordnerische Festsetzungen zur Grüngestaltung der privaten und öffentlichen Grün- und Aufenthaltsflächen im Bereich des Bebauungsplanes.

Der Standort ist im Süden – im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Rebacker – geprägt durch eine mittlerweile sehr intensiv gewerblich genutzte Fläche mit ausgedehnten Flächenversiegelungen in relativ innerörtlicher Lage. Dieser Bereich ist heute geprägt durch eine großflächige Bebauung wie Märkte, Gewerbe- und Industriebetriebe und ihre versiegelten Freiflächen sowie Parkierungsflächen. Im Zuge der Planfeststellung und des Ausbaus der Neubaustrecke der Rheintalbahn wurden darüber hinaus nennenswerte Grünflächen am Übergangsbereich zu den ursprünglichen Gleisen in Anspruch genommen, sodass hier der Anteil an verbliebenen Grünflächen weiter reduziert wurde und kaum noch existiert.

Der Bau der Neubaustrecke hat auch im Umfeld des abgebrochenen Bahnhofsbauwerks durch die Einrichtung eines neuen Zentralen Omnibusbahnhofs und der neuen Zugänge zur Bahnunterführung und den Bahngleisen die nördlich und östlich an den historischen Bahnhof angrenzenden, ehemals vorhandenen Grünflächen in Anspruch genommen und fast vollständig versiegelt. Auch im Bereich des nördlich gelegenen Mischgebiets wurden durch den Bahnausbau Grünflächen in den rückwärtigen Gärten der vorhandenen Grundstücke in Anspruch genommen und die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten über den Bestand hinaus entscheidend reduziert. Der seinerzeit schon versiegelte Parkplatz auf dem Grundstück des Gasthauses Löwen ist nach wie vor vorhanden.

Die für eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Zusammenhang der Neufassung des Bebauungsplanes im Vordergrund stehenden Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope sind daher nur minimal betroffen. Sie werden am Ende dieses Kapitels gleichwohl nochmals im Detail dargestellt. Zunächst werden jedoch die Schutzgüter und ihre Bewertung zusammenfassend dargestellt.

3.2 Allgemeine zusammenfassende Beurteilung der Schutzgüter

Schutzgut Boden

Die überbaubare Fläche des Planungsbereichs entspricht im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes in seiner Größe ziemlich genau den Flächen der Baufenster im bestehenden Bebauungsplan. Eine leichte Ausdehnung der überbaubaren Flächen im Süden wird durch die Einführung von nicht überbaubaren Zäsuren zwischen den einzelnen Grundstücken kompensiert. Durch die zulässige Inanspruchnahme der Grundstücksflächen bis zu 90% für die Anlage der ebenerdigen Parkierung ist die Versiegelung der Grundstücke bereits heute schon sehr hoch.

Der Bereich des neuen Bahnhofszugangs und des neuen ZOBs ist heute entsprechend dieser Funktionen weitgehend versiegelt. Die Grundstücke des Mischgebiets im Norden haben aufgrund der Flächeninanspruchnahme durch den Ausbau der Neubaustrecke bereits erhebliche Grünflächenanteile verloren. Der erhaltene Grünbestand entspricht einer tatsächlichen und entsprechend neu festgesetzten Grundflächenzahl für diese Grundstücke mit einer GRZ von 0,4.

Die hohe Ausnutzung von bebaubaren und versiegelten Flächen innerhalb der bestehenden innerörtlichen Bebauung ist dennoch angemessen und sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den weiteren Flächenverbrauch und die Versiegelung am Rand des Siedlungsbereichs zu reduzieren und damit den Erhalt von Freiflächen und damit dem Boden wesentlich zu unterstützen.

Altlasten

Infolge des auch bisher hohen Versiegelungsgrads der Grundstücke und seiner Nutzung sowie als versiegelte Parkierungsfläche ist ein Altlastenbestand großflächig auszuschließen. Einzige bekannte Ausnahme ist der Standort einer ehemaligen Tankstelle im südöstlichen Abschnitt des Planungsgebiets. Die entsprechende umgebende Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet.

Die Altlastenfläche gilt für das gesamte Grundstück und ist durch die vorherige Nutzung als Tankstelle/Tanklager als Entsorgungsrelevant „B“ eingestuft. Das bedeutet, sollte der Boden ausgehoben werden müssen, dass Proben genommen werden müssen, ob eine Verunreinigung besteht und der Boden gesondert gelagert werden muss. Die entsprechenden Vorgaben im Falle einer Nutzungsänderung sind einzuhalten.

Schutzgut Wasser

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in keiner Schutzzone eines Wasserschutzgebietes. Somit ist die entsprechende Rechtsverordnung nicht zu beachten.

Oberflächenwasserversickerung

Die gezielte Rückhaltung und Drosselung oder Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist nur in eingeschränktem Umfang möglich. Eine gewisse Rolle spielt dabei die Begrünung der Marktdächer und die Teilversickerungsfähigkeit der Parkierungsflächen. Die Grundstücke werden in einem modifizierten Trennsystem erschlossen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete (Natura-2000) und keine besonders geschützten Biotope betroffen. Eine Artenschutzuntersuchung hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten erscheint aufgrund der bereits erfolg-

ten großflächigen Bebauung und Flächenversiegelung im gesamten Planungsbereich nicht erforderlich.

Seitens des Landratsamtes, Abteilung Naturschutz wird die Vermutung geäußert, dass aufgrund der Nähe zur bestehenden Bahnlinie artengeschützte Reptilien zu erwarten sind. Zur Bewertung dieser Vermutung siehe Ziffer 3.3 auf Seite 27.

Schutzgut Klima/Luft

Das Gebiet ist durch übliche Luftverunreinigungen im Zusammenhang mit der städtischen Lage geprägt. Eine Verschlechterung der Luftqualität ist nicht zu erwarten.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine sinnvolle städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden, weitgehend bebauten Siedlungsgebietes in innerörtlicher Lage, das durch bestehende Gebäude und versiegelte Flächen bereits sehr stark vorbelastet ist. Insofern sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Bestand ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung außerhalb von Siedlungszusammenhängen und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

Störungen der örtlichen Windsysteme werden nicht befürchtet, da das Gebiet durch die bestehende umliegende Bebauung mit z.T. größerer Höhe als die geplanten Gebäude ebenfalls deutlich vorbelastet ist.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild und Erholungsaspekte werden durch die Planung nicht berührt, da es sich um einen bereits bebauten Bereich in innerörtlicher Lage handelt.

Schutzgut Mensch (Lärmemissionen)

Mit dem Neubau der Bahntrassen der Rheintalbahn wurden die zu erwartenden Lärmemissionen ermittelt. Im Ergebnis wurden im entsprechenden Planfeststellungsverfahren Lärmschutzwände konzipiert und zwischenzeitlich realisiert, welche die hiervon betroffenen Anwohner vor schädlichen Lärmemissionen schützen. Im Planungsbereich besonders betroffen sind ohnehin nur die Anwohner im nördlichen Mischgebiet. Dieses wurde in den damaligen Lärmberechnungen als Mischgebiet eingestuft. An dieser Situation hat sich nichts geändert.

Zur weiteren Sicherung und Verbesserung des Lärmschutzes über die bereits bestehende Lärmschutzwand hinaus, wird im vorliegenden Bebauungsplan ein größerer Abstand der Baugrenzen zur Lärmquelle vorgenommen und zusätzlich die Gebäudehöhe (First- und Traufhöhe) auf die Situation des Bestands begrenzt. Durch diese Festsetzungen ändert sich im Übrigen auch nichts zu Lasten der DB.

Im Zusammenhang einer aktuellen Lärmaktionsplanung für die Gebäude im Bereich der Bundesstraße wurden Lärmbelastungswerte durch den Straßenverkehrslärm ermittelt. Nach diesen Werten betroffen ist einzig das Gebäude des Hotels Löwen mit seiner straßenzugewandten Ostseite. Am Tag sind die Überschreitungen mit 0,1 dB(A) im 1. OG und 0,4 im EG minimal. Nachts liegen die Werte bei Überschreitungen von 3,6 und 3,9. Eine ins Auge gefasste Reduzierung der Höchstgeschwindigkeiten in der B3 bei Nacht auf 30 km/h reduzieren die Nachtwerte auf 1,1 und 1,4. Die Wohngebäude in den Gewerbegebieten sind nicht betroffen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind weder Belange der Bau- und Kunstdenkmалpflege als auch der Archäologischen Denkmalpflege berührt.

3.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Vordergrund einer engeren Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung stehen die Schutzgüter Boden einerseits und Arten und Biotope andererseits. Maßgebend für die Bewertung der durch die Bebauungsplanung verursachten potentiellen Eingriffe ist der Vergleich mit der faktischen und planungsrechtlichen Bestandssituation. Für die daraus erkannten ökologischen Defizite sollten Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen gefunden werden.

Boden

Die Festsetzung von überbaubaren Flächen im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Rebacker“ entspricht ziemlich genau dem Umfang der nunmehr neu festgesetzten Baufenster in der Fortschreibung des Bebauungsplanes. Eine leichte Ausdehnung dieser Flächen im Süden wird kompensiert durch die Eingrenzung der Flächen im Zusammenhang der Flächenansprüche für die Neubaustrecke im Westen sowie Flächenzäsuren im Bereich der vorgegeben Grundstücksgrenzen.

Ein Wegfall der Grünflächen des Verkehrsgrüns und weiterer nördlicher Grünflächen um den historischen Bahnhof ist der bereits vollzogenen Neuordnung des Bahnhofsbereichs geschuldet. Hierdurch entstand ein Verlust der ursprünglichen Bodenfunktion durch Flächeninanspruchnahme des Bahnprojekts sowie durch zusätzliche Versiegelungen für das neue Bahnhofsumfeld und den ZOB. Diese Veränderungen waren Gegenstand des entsprechenden Planfeststellungsverfahrens. Als nachträglicher Ausgleich anzusehen sind neue Grünflächenanteile im Bereich des Bahnhofszugangs beziehungsweise der Unterführung.

Die unversiegelten Flächen des nördlichen Mischgebiets werden durch die Festsetzung einer begrenzten Grundflächenzahl GRZ von 0,4 erhalten. Mit Ausnahme des auch in diesem Bereich wirksamen Flächenverlustes durch die Neubaustrecke hat die vorliegende Planung hier keine Veränderungen hervorgerufen.

Als Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft werden jedoch zusätzliche ausgleichende Maßnahmen festgesetzt. Oberflächen von Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind demnach wasserdurchlässig auszubilden, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Weiterhin wird die Begrünung der Dachfläche der Märkte und Gewerbebetriebe festgesetzt, sofern diese nicht als Terrassenfläche o.ä. genutzt wird. Diese Festsetzungen erhöhen die flächenhafte Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet und zählen zu den unterstützenden Maßnahmen der Klimaanpassung.

Um den Boden und entsprechend das Grundwasser vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Blei-Ionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit eben diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Durch zusätzliche Hinweise zum Umgang mit dem Boden, zum sachgerechten Wiedereinbau von Oberboden und kulturfähigem Unterboden sowie durch Vorkehrungen zum Schutz der Bodenflächen im Bereich der Grünflächen können die Eingriffe begrenzt werden. Dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden ist durch die optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen grundsätzlich Rechnung getragen worden.

Arten und Biotope

Seitens des Landratsamtes, Abteilung Naturschutz wird die Vermutung geäußert, dass aufgrund der Nähe zur bestehenden Bahnlinie artengeschützte Reptilien zu erwarten sind. Durch den Ausbau der Neubaustrecke der Rheintalbahn wurden gegenüber dem früheren Zustand für neue Gleistrassen zusätzliche östlich liegende Flächen in Anspruch genommen, die für den Fernverkehr intensiv genutzt werden und durch eine 5 m hohe durchgehende Lärmschutzwand zu den öffentlichen und privaten Flächen im gesamten Planungsgebiet abgetrennt werden. Ohne jegliche Ruderalflächen ist ein Lebensraum für Reptilien wenig wahrscheinlich. Wegen der Lärmschutzwand können Reptilien kaum vom Bahndamm in das Gebiet einwandern.

Zudem werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan entlang der Bahntrasse im Wesentlichen nur bereits errichtete öffentliche Verkehrsflächen (Bahnhofsvorplatz und Straße „Am Bahnhof“) und vorhandene private Gebäude dargestellt, so dass in diesem Bereich in absehbarer Zeit keine baulichen Vollzugsmaßnahmen auf bisherigen Freiflächen zu erwarten sind, die konkrete Auswirkungen auf Reptilien haben könnten. Es ist daher nicht erkennbar, dass dem Bebauungsplan artenschutzrechtliche Vollzugshindernisse entgegenstehen könnten.

Durch die städtebauliche Neuordnung derjenigen Grundstücke, die heute noch durch Wohngebäude genutzt werden, müssen einige wenige kleine bis mittelgroße Bäume entfernt werden. Als Ausgleich sind großzügige Baumpflanzungen im Straßenraum der Bundesstraße 3 auf der Höhe des neuen ZOB anzusehen, die neben der ökologischen Funktion auch einen visuellen Wert in der Straßenraumgestaltung haben. Ein weiterer Ausgleich erfolgt durch die bereits realisierte Pflanzung von circa 10 neuen Bäumen an den Randbereichen der ebenerdigen Parkierungsflächen des Aldi Marktes. Im Übrigen werden die Bepflanzungen der Böschungsbereiche zur BAB auf dem Aldi Grundstück ebenso erhalten wie die Bepflanzungen der Randbereiche an der B 3 östlich des Kreisplatzes.

Eine Begrünung von Flachdächern wird festgesetzt, um unter anderem das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort zu unterstützen, da das anfallende Niederschlagswasser wenigstens in geringem Umfang auf dem Grundstück belassen und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird. Ebenso kann so auch die Durchgrünung des Plangebiets verbessert werden.

3.4 Abwägung der Umweltbelange

Im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet Maßnahmen vor, die insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Erholung, Klima und Luft nur äußerst geringfügig bzw. zu keinen weiteren negativen Beeinträchtigungen führen. Um die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes im Hinblick auf diese Schutzgüter zu berücksichtigen, werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen:

- Ausführung von Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung
- Verbot unbeschichteter kupfer-, zink- oder bleigedeckter Dächer zum Schutz des Bodens vor Kontamination mit Metallionen

- Begrünung von Dachflächen
- Pflanzgebot zur Begrünung des Plangebiets im Bereich der Stellplätze mit standortgerechten Laubgehölzen

Die oben dargestellten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Ein Artenschutzgutachten ist aufgrund der Standortsituation nicht erforderlich, da keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und damit auch keine Gefährdungen geschützter Arten zu erwarten sind.

4 VER- UND ENTSORGUNG UND BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger innerhalb deren Versorgungsauftrages auf eigene Verantwortung und soll bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt in einem Trennsystem.

Bezüglich der Regenwasserbeseitigung wird eine Rückhaltung auf den privaten Flächen festgesetzt um eine unzulässige Belastung des Kanalnetzes und damit eine Verschärfung der Hochwasserproblematik auszuschließen. Die technischen Möglichkeiten hierfür wurden geprüft.

Zur Verwirklichung des Baugebiets und eine zweckentsprechende Grundstücksordnung sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

5 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca. 6,04 ha
davon:	
Mischgebiet	ca. 0,45 ha
Gewerbegebiete	ca. 3,85 ha
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca. 1,74 ha

Eimeldingen, den

03. Juli



Der Bürgermeister

Merstetter, Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Tel. 0751 36675-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

