

INHALT

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | ALLGEMEINES | 2 |
| 1.1 | Anlass, Ziele und Zwecke der Planung | 2 |
| 1.2 | Abgrenzung und Lage des Plangebietes..... | 3 |
| 1.3 | Planungsverfahren..... | 5 |
| 1.4 | Regionalplan Südlicher Oberrhein | 7 |
| 1.5 | Flächennutzungsplan..... | 7 |
| 1.6 | Bestehende Bebauungspläne | 8 |
| 2 | ÄNDERUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN | 8 |
| 3 | UMWELTBELANGE..... | 10 |
| 4 | ERSCHLIEßUNG..... | 10 |
| 5 | VER- UND ENTSORGUNG | 10 |
| 6 | BODENORDNENDE MASSNAHMEN..... | 10 |
| 7 | KOSTEN..... | 10 |
| 8 | STÄDTEBAULICHE DATEN | 10 |

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

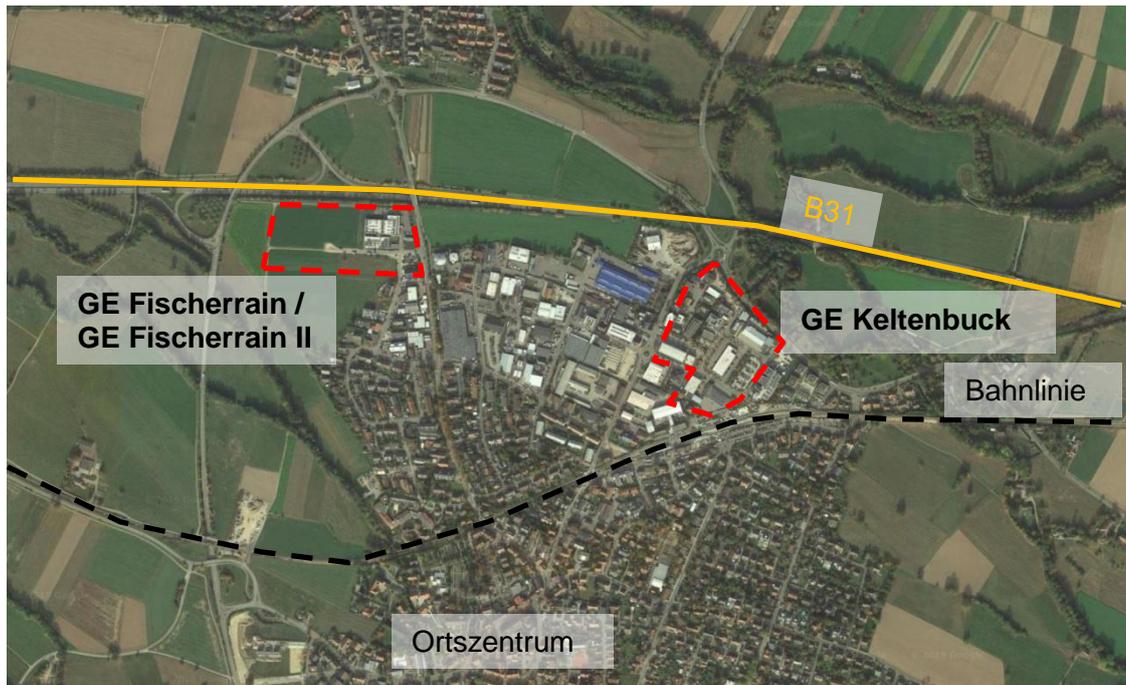
In der Gemeinde Kirchzarten sollte aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken das bestehende Gewerbegebiet Fischerrain erweitert werden. Die Erweiterung wird durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain“ mit Rechtskraft vom 29.10.2015 sowie den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain II“ mit Rechtskraft vom 21.02.2019 planungsrechtlich gesichert.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keltenbuck“ mit Rechtskraft vom 25.08.2011 war, die zwei bestehenden Bebauungspläne („Gebiet an der Stegener Straße“ und „Gewerbegebiet Am Keltenbuck“) in Form der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keltenbuck“ zu ändern und schlussendlich außer Kraft zu setzen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keltenbuck“ und die 1. Änderung mit Rechtskraft vom 18.08.2016 waren erforderlich, weil die in ihnen getroffenen Festsetzungen vor allem in Bezug auf die Art der Nutzung, die Baufenster im Bereich der Firma Testo und der Feuerwehr sowie die Regelungen zu Werbeanlagen nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde entsprachen.

In den drei oben genannten Bebauungsplänen wurde zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß der Sortimentsliste des aus dem Jahr 2008 stammenden Einzelhandelskonzepts ausgeschlossen. Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit der Gewerbegebiete wurden Festsetzungen zum Schutz der Innenstadt von Kirchzarten und der städtebaulichen Ordnung in die Bebauungspläne aufgenommen. Die Festsetzungen basieren auf einer Einzelhandelsuntersuchung als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept, welche für die Gemeinde Kirchzarten durch das Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Acocella, Lörrach, erarbeitet wurde. Das von der Gemeinde Kirchzarten im Jahr 2008 beschlossene und 2016 fortgeschriebene Einzelhandelskonzept mit Erstellungsdatum 14.06.2016 und Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2016 stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB dar, dessen Ergebnisse bei der Aufstellung der Bauleitpläne als öffentliche Belange zu berücksichtigen sind. Der Ausschluss erfolgt mit dem Ziel, die Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf das Ortszentrum von Kirchzarten zu beschränken, um dessen Entwicklung zu stärken und weiteren Ansiedlungen im Bereich von Gewerbegebieten in Randlagen entgegenzuwirken. Kernregelung in den Bebauungsplänen war daher der Ausschluss der Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente (Kirchzarterner Sortimentsliste), die sich künftig nur im Ortskern weiter entwickeln sollen. Das Einzelhandelskonzept des Büros Acocella wurde zwischenzeitlich aktualisiert und die Sortimentsliste verändert. Diese Veränderung soll in den drei Bebauungsplänen nachvollzogen werden, weshalb entsprechende Änderungsverfahren erforderlich werden.

1.2 Abgrenzung und Lage des Plangebietes

Die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Fischerrain“, „Gewerbegebiet Fischerrain II“ und Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keltenbuck“ liegen zwischen der Bahnlinie Freiburg-Titisee sowie der B31 im Norden von Kirchzarten.

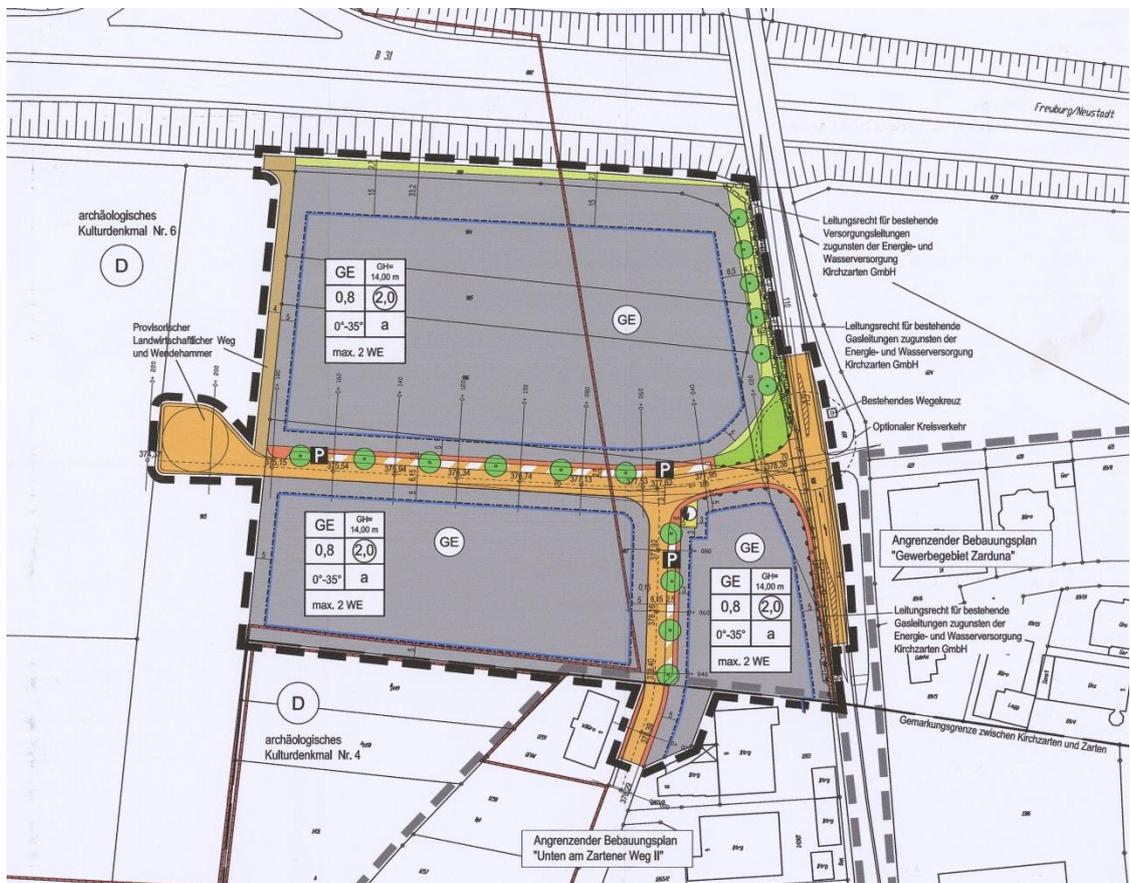


Übersicht Lage Bebauungspläne „Gewerbegebiet Fischerrain“, „Gewerbegebiet Fischerrain II“ und Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keltenbuck“ (ohne Maßstab; genordet)

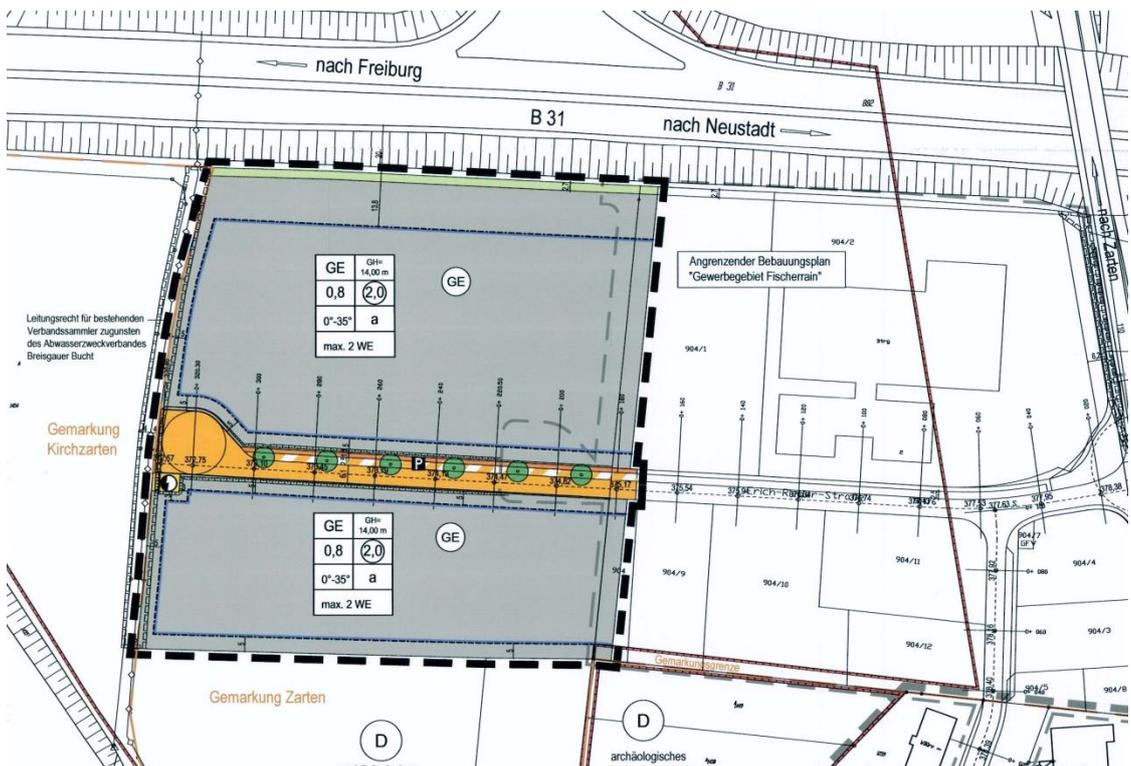
Die Erweiterung des Gewerbegebiets Fischerrain liegt am nördlichen Ortsrand von Kirchzarten, westlich der Zartener Straße. Es wird im Westen und Süden durch landwirtschaftliche Flächen, im Norden durch die in Tieflage befindliche B 31 und im Osten durch das bestehende Gewerbegebiet Zarduna begrenzt. Die Erich-Rieder-Straße verläuft in Ost-West-Richtung zentral durch das Gewerbegebiet.

Das „Gewerbegebiet Fischerrain II“ grenzt als Erweiterung im Osten an das bestehende Plangebiet „Gewerbegebiet Fischerrain“. Das „Gewerbegebiet Fischerrain“ grenzt im Westen an die Erweiterung „Gewerbegebiet Fischerrain II“.

GEMEINSAME BEGRÜNDUNG



Abgrenzung des Planungsgebiets Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain“ (ohne Maßstab; genordet)



Abgrenzung des Planungsgebiets Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain II“ (ohne Maßstab; genordet)

Art - insbesondere auch von Einzelhandelsbetrieben - kann damit vorerst verzichtet werden.

Durch die vorliegenden Bebauungsplanänderungen wird keine Erhöhung der gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen bereits zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO begründet. Im vorliegenden Fall werden die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzte Grundflächenzahl und die Flächen der Arten der baulichen Nutzung nicht geändert. Durch die Bebauungsplanänderungen sind keine zusätzlichen Eingriffe, die allein aufgrund der Änderungen zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zulässig.

Eine Kumulation mit anderen Bebauungsplanverfahren in zeitlicher, räumlicher und sachlicher Hinsicht liegt in dem Sinne vor, dass es sich bei den drei Änderungsverfahren um rechtlich jeweils selbstständige Änderungsverfahren handelt, die jedoch keine Erhöhung der gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen bereits zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO begründen.

Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von FFH oder Vogelschutzgebieten durch die Bebauungsplanänderungen bestehen nicht.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Bebauungsplanänderungen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgelöst werden.

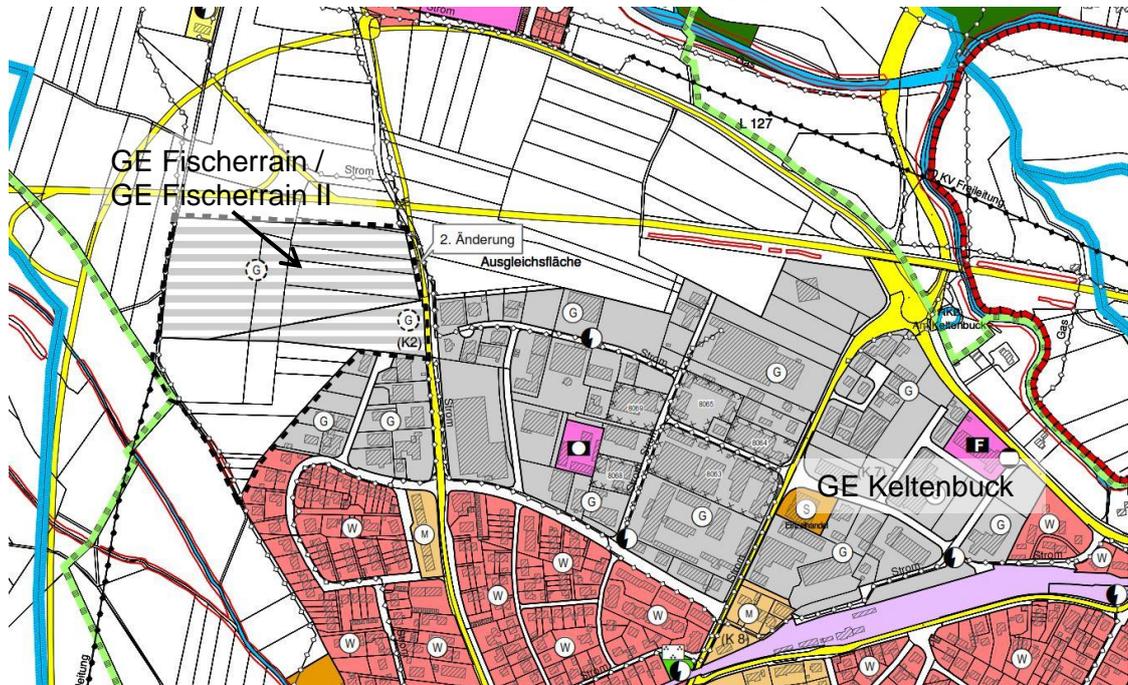
Es besteht darüber hinaus nicht die Möglichkeit, durch die Bebauungsplanänderungen die Zulässigkeit von Vorhaben zu begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen.

Somit können die Bebauungsplanänderungen gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dabei bedarf es keiner frühzeitigen Beteiligung, keiner Umweltprüfung und keines Umweltberichtes. Ferner kann auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Auf die im Regelfall erforderliche Betrachtung der einzelnen ökologischen Schutzgüter und die Belange des Artenschutzes kann jedoch in vorliegendem Fall verzichtet werden, da durch die Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts negative Auswirkungen auf Umweltschutzgüter und das Auftreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

Verfahrensablauf:

| | |
|---|---|
| 23.01.2020 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain“, die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fischerrain II“ sowie die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keltenbuck“. Der Gemeinderat billigt die Entwürfe dieser Bebauungsplanänderungen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 10.02.2020 bis 13.03.2020 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben vom 31.01.2020 mit Frist bis 13.03.2020 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB |

Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr bleiben unverändert. Da durch die Bebauungsplanänderungen die Art der baulichen Nutzung lediglich in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandel auf Basis des aktualisierten Einzelhandelskonzepts verändert wird, erübrigt sich die Überprüfung des Entwicklungsgebotes.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Dreisamtal von 2012 (ohne Maßstab)

1.6 Bestehende Bebauungspläne

Es liegen der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain“ mit Rechtskraft vom 29.10.2015, der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain II“ mit Rechtskraft vom 21.02.2019 sowie der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keltenbuck“ mit Rechtskraft vom 25.08.2011 und 1. Änderung mit Rechtskraft vom 18.08.2016 vor, die durch die vorliegenden Bebauungsplanänderungen jeweils für den gesamten Geltungsbereich geändert werden. Die nicht von der vorliegenden Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit.

2 ÄNDERUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung umfasst bei den Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Fischerrain“, „Gewerbegebiet Fischerrain II“ und Gewerbegebiet Keltenbuck die Zulässigkeit von Einzelhandel im Zusammenhang mit der Einzelhandelsortimentsliste der Gemeinde Kirchzarten. Weiterhin ist zentrenrelevanter Einzelhandel in den Gewerbegebieten nicht zulässig, um die Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf das Ortszentrum von Kirchzarten zu beschränken und damit den Ortskern zu stärken. Ausnahmsweise sind ebenfalls weiterhin branchentypische zentrenrelevante Randsortimente (inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente) auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Unter dem Begriff „branchentypisch“ werden üblicherweise in der entsprechenden Branche angebotene zentrenrelevante Sortimente verstanden. So können beispielsweise in einem Geschäft für Zooartikel (nicht zentrenrelevant) untergeordnet Zeitschriften zum Thema Zoologie (zentrenrelevant) zulässig sein. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandel bezieht sich

GEMEINSAME BEGRÜNDUNG

auf die gutachterlich vom Büro Dr. Acocella erstellte Sortimentsliste, in der die zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente festgelegt sind. Die Sortimentsliste ist damit ein wesentlicher Bestandteil der Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandel in den Gewerbegebieten. Im Zuge der Überarbeitung des Einzelhandelsgutachtens durch das Büro Dr. Acocella wurde auch die Sortimentsliste aktualisiert.

| Zentrenrelevante Sortimente | Nicht zentrenrelevante Sortimente |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken • Bücher • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Elektrogroßgeräte • Fahrräder und Zubehör • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haushaltswaren/ Bestecke • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik und Akustik • Sanitärwaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte, Campingartikel • Tonträger • Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf | <ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Büromaschinen (ohne Computer) • Erde, Torf • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Holz • Installationsmaterial • Kamine, (Kachel-)Öfen • Kinderwagen, -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel |
| <p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Nahrungs-/ Genussmittel • Kosmetika und Parfümerieartikel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör | |

Aktualisierte Sortimentsliste Kirchzarten (Quelle: Einzelhandelsgutachten Büro Dr. Acocella 2016)

Die Veränderungen zur bisherigen Sortimentsliste von 2008 sind:

- Entsprechend dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg gibt es eine Untergliederung der zentrenrelevanten Sortimente in sonstige zentrenrelevante Sortimente (in der Sortimentsliste „als Zentrenrelevante Sortimente“ bezeichnet) und nahversorgungsrelevante Sortimente. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.
- Das Sortiment Campingartikel wird zukünftig zusammen mit Sportartikeln einschließlich Sportgeräten aufgeführt, da es ein Teilbereich dieser Sortimentsgruppe ist.

GEMEINSAME BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 11

- Die Sortimente Kinderwagen, -sitze, Kamine, (Kachel-) Öfen und Matratzen werden als neue, nicht zentrenrelevante Sortimente hinzugefügt.
- Das Sortiment Zooartikel wird in die beiden Bestandteile Zooartikel - Tiernahrung- und -zubehör und Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel aufgeteilt, wobei der Bestandteil Tiernahrung und -zubehör zukünftig als nahversorgungsrelevant eingestuft wird.

3 UMWELTBELANGE

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da die Änderung der Bebauungspläne im § 13a-Verfahren nach BauGB durchgeführt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Bei vorliegenden Änderungen wird nicht nur von den nach § 13 (3) BauGB zulässigen Erleichterungen hinsichtlich der Umweltbelange abgesehen, sondern auch gänzlich auf eine Schutzgutbetrachtung sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet, da nur Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel in Verbindung mit dem aktualisierten Einzelhandelskonzept geändert werden. Negative Auswirkungen auf Umweltschutzgüter und das Auftreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind durch die geänderten Festsetzungen nicht zu erwarten.

4 ERSCHLIEßUNG

Durch die Änderungen sind keine weiteren verkehrlichen Maßnahmen vorgesehen bzw. erforderlich.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Bebauungsplanänderungen erfordern keine bodenordnenden Maßnahmen.

7 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Kirchzarten getragen.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs
der Änderung der drei Bebauungspläne ca. 129.000 m²

davon:

| | |
|--|---------------------------|
| Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain“ | ca. 29.700 m ² |
| Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fischerrain II“ | ca. 24.800 m ² |
| Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keltenbuck“ | ca. 74.500 m ² |

Gemeinde Kirchzarten

fsp.stadtplanung

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

Andreas Hall,
Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmt.

Kirchzarten, den _____.____._____

Andreas Hall
Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB vom _____.____._____

Kirchzarten, den _____.____._____

Andreas Hall
Bürgermeister