

W6 „Kreuzacker“**Weisweil – Kernort**

Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: ca. 1,49 ha, davon Sonderbaufläche (S) „Lebensmittelmarkt“ ca. 0,56 ha, Mischbaufläche (M) ca. 0,66 ha, Verkehrsfläche ca. 0,13 ha und Grünfläche ca. 0,14 ha	FNP 2018: geplante Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“, geplante und bestehende Mischbaufläche (M) sowie landwirtschaftliche Fläche	Bereitstellung einer Sonderbaufläche (S) „Lebensmittelmarkt“ zur Errichtung eines Nahversorgers als kleinflächiger Lebensmittelmarkt im Kreuzungsbereich sowie einer Mischbaufläche (M) zur Entwicklung von Wohn- und Gewerbebauten im zentralen Bereich. Zudem soll die bestehende gewerbliche Nutzung im östlichen Bereich im Bestand gesichert und hier zusätzlich die Realisierung von Wohngebäuden ermöglicht werden. Des Weiteren soll im südlichen Randbereich die Darstellung einer Grünfläche – zum Zwecke der Entwässerung und Einbindung der Entwicklungsfläche in den Landschaftsraum – erfolgen. Die Verkehrsfläche der L104 (Hinterdorfstraße) wird mit einbezogen, da hier eine Umstrukturierung (Linksabbiegerspur) erfolgen muss.
Lage im GVV: Weisweil südwestlicher Bereich des GVV, zwischen L104 und K5124		
Lage innerhalb der Gemeinde: südöstlicher Ortseingang im Kreuzungsbereich der L104 (Hinterdorfstraße) und K5124 (Forchheimer Straße)	Vorentwurf: Mischbaufläche (M) und Grünfläche Entwurf: Sonderbaufläche (S) „Lebensmittelmarkt“, Mischbaufläche (M), Verkehrsfläche und Grünfläche	
Topographie: nahezu eben		
Nutzung: Streuobstbestand, Ackerfläche, Feldgarten, zwei Gebäude (gewerbliche Nutzung)		

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

- Beachtung der Anbaubeschränkungen an L104 und K5124

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Überörtliche Anbindung	Eignung (+ / o / -)
Die Überörtliche Anbindung erfolgt über die in Nord-Süd verlaufende Landesstraße L104 und die Ost-West verlaufende Kreisstraße K5124. Mit ca. 8 km ist der nächste Autobahnanschluss relativ weit entfernt. Die Unterzentren Kenzingen und Herbolzheim sind in etwa 8,5 km bzw. 10 km (11 bzw. 13 Pkw-Minuten) erreichbar, das Mittelzentrum Emmendingen in ca. 19 km (20 Pkw-Minuten) und das Oberzentrum Freiburg in ca. 32 km (28 Pkw-Minuten). Für den Standort des im Kreuzungsbereich geplanten Nahversorgers ist die unmittelbare Lage an der L104 und der K 5124 von großer Bedeutung. Auch die im zentralen und östlichen Bereich geplante wohnliche bzw. gemischte Nutzung sowie die im östlichen Gebietsbereich bestehende gewerbliche Nutzung profitieren von dem unmittelbaren Anschluss an die übergeordneten Straßen.	o
ÖPNV-Anbindung	Eignung (+ / o / -)
Es besteht kein direkter Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV. Die Bahnhöfe Kenzingen (ca. 9,3 km / 24 Rad-Minuten) und Herbolzheim (ca. 10,4 km / 31 Rad-Minuten) sind nur über eine lange Anfahrt mit dem Rad erreichbar. Das gleiche gilt für den Bahnhof Endingen (ca. 8,2 km / 25 Rad-Minuten).	-

Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim – Integrierte Flächensteckbriefe

Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Kirche, etwa 400 m nördlich von der Entwicklungsfläche entfernt (ca. 5 Geh-Minuten). Sie wird montags bis freitags zwischen ca. 5:15 Uhr und 22.15 Uhr bzw. 1.30 Uhr von den Linien 106 (Endingen–Weisweil–Kenzingen) und 7200.3 (Herbolzheim–Rheinhausen–Weisweil/Rust) angedient.

An Schultagen sind zusätzliche Verbindungen vor 8.00 Uhr, zwischen 13.00 und 14.00 Uhr und um 16.00 Uhr vorhanden.

An Samstagen sowie an Sonn- und Feiertagen verkehrt ein Anruf-Sammelbus, etwa im zweistündigen Takt.

Für die vorgesehene Nutzung des Nahversorgers sowie für die wohnliche bzw. gemischte Nutzung sind die vorhandenen und zum Ausbau vorgesehenen Fuß- und Radwegebeziehungen sowie die Lage nahe dem Ortskern von Bedeutung und gegenüber der ÖPNV-Anbindung als vorrangig zu sehen.

Erschließung / Ökonomie

Eignung (+ / o / -)

Ein Anschluss jeweils an die L104 und die K5124 ist möglich, sodass für den Nahversorger keine zusätzliche Erschließung und für den restlichen Entwicklungsbereich nur eine untergeordnete Zufahrts- bzw. Stichstraße gebaut werden muss. Die Erschließung wird daher als sehr ökonomisch bewertet.

Für den Nahversorger ist ggf. die Einrichtung einer Linksabbiegerspur auf der L104 notwendig.

Der Zuschnitt und die Topographie des Entwicklungsgebietes ermöglichen die ökonomische Bebauung mit einem Nahversorger und den damit verbundenen Stellplätzen sowie die Bebauung mit wohnlicher, gemischter und gewerblicher Nutzung in ökonomischer und flächensparender Weise.

+

Nutzungskonflikte

Eignung (+ / o / -)

Mit Lärmemissionen durch die angrenzende L104 und durch die K5124 ist zu rechnen. Im Bereich der L104 wurde im Zusammenhang mit dem Wohnbaugebiet „Schmittin-Garten“ das Ortsschild bereits in Richtung Süden unterhalb des Baugebietes versetzt. Im Verlauf der K5124 steht das Ortsschild östlich der Entwicklungsfläche. Der Entwicklungsbereich liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt; hierdurch reduzieren sich die Lärmimmissionen deutlich gegenüber denen an Streckenabschnitten außerhalb von Siedlungsbereichen. Zudem strebt die Gemeinde Weisweil eine Geschwindigkeitsreduzierung in den Durchfahrtsstraßen – zu denen die L104 und die K5124 gehören – an.

Zudem gehen vom bestehenden Gewerbebetrieb im östlichen Gebietsbereich bereits jetzt Emissionen aus; vom geplanten Nahversorger sind zusätzlich gewerbliche Emissionen zu erwarten.

Ein erheblicher Konflikt ist auf Grund der Darstellung als Sonderbaufläche (S) und als Mischbaufläche (M) und damit der späteren Festsetzung als Sondergebiet (SO) und Mischgebiet (MI) nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplanverfahren sind dennoch die verkehrlichen und gewerblichen Lärmemissionen und -immissionen zu betrachten und in die Bauleitplanung einzustellen.

Die Entwicklungsfläche liegt unmittelbar östlich der L104 und südlich der K5124. Die verkehrliche Anbindung an die L104 wurde im Vorhinein bereits mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4 – Straßenwesen – und an die K5124 mit dem Straßenbauamt des Landkreises Emmendingen abgestimmt. Eine direkte Zufahrt der Sonderbaufläche (S) „Lebensmittelmarkt“ von der L104 aus ist möglich. Von der K5124 aus kann gebietsmittig eine Erschließungsstraße für die Mischbaufläche (M) angedockt werden, über die der Verkehr gebietsintern verteilt wird. Zudem wurde die Realisierung einer zweiten direkten Zufahrt für den Nahversorger in Aussicht gestellt. Die Reduzierung der straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen gemäß § 22 des Straßengesetzes Baden-Württemberg wurde im Vorfeld zur parallel laufenden Bebauungsplanaufstellung mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Landratsamt Emmendingen abgestimmt.

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann es trotz Bewirtschaftung nach „guter fachlicher Praxis“ zu Emissionen wie Gerüchen, Staub und Lärm kommen. Innerhalb des Bebauungsplanes ist auf die Belange der Landwirtschaft Rücksicht zu nehmen und auf das Thema der Spritzmittelabdrift zu berücksichtigen.

+

Stadt- und Ortsbild

Eignung (+ / o / -)

Derzeit ist der Übergang zwischen Landschaft zu Siedlungskörper mit den kleinteilig strukturierten Grünflächen (Wiesen mit Streuobstbestand) naturnah ausgebildet. Südwestlich des Entwicklungsgebietes ist die L104 durch die Realisierung des Wohnbaugebietes „Schmittin-Garten“ inzwischen westwärts bebaut. Der direkt gegenüber der L104 liegende Bereich ist im FNP als Grünfläche dargestellt und wird auch zukünftig frei von Bebauung bleiben. Die K5124 ist auf der gesamten Länge

+

Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim – Integrierte Flächensteckbriefe

der Entwicklungsfläche nördlich bereits mit Wohnhäusern bebaut. Die Entwicklungsfläche südlich der K5124 stellt die Verbindung zwischen den bestehenden Baugebieten her und ergänzt über diesen Lückenschluss bzw. diese Arrondierung den heutigen Siedlungsbestand. Der neu geschaffene, zukünftige Siedlungsrand und Ortseingangsbereich fügen sich in den bestehenden Siedlungs- und Landschaftsraum ein. Dies wird auch dadurch gewährleistet, dass entlang der südlichen Grenze eine Grünfläche zum Zwecke der Entwässerung und Einbindung in den Landschaftsraum dargestellt wird. Hier sind im Bebauungsplan entsprechende grünordnerische Festsetzungen zu treffen und auf eine freiräumliche Einbindung ist zu achten. Hinsichtlich der Bebauung ist auf ein städtebaulich ansprechendes und möglichst ortsbildverträgliches und klimaförderndes Erscheinungsbild zu achten.	
Nahversorgung (Einkaufen, Dienstleistungen, soziale Infrastruktur)	Eignung (+ / o / -)
In fußläufiger Erreichbarkeit befindet sich ein Bäcker mit einem kleinen, ergänzenden Lebensmittelangebot, der aber mittelfristig den Betrieb aufgeben wird. Etwas weiter entfernt (ca. 750 m) gibt es einen Hofladen mit Café und Bäckerei. Einzelne Dienstleistungsangebote (Geldautomat, Versicherung, Gastronomie) sind ebenfalls z. T. fußläufig erreichbar. Ein umfangreicheres Einzelhandelsangebot ist erst in Kenzingen bzw. Herbolzheim verfügbar. Die Grundschule und der Kindergarten sind etwa 800 m vom Entwicklungsgebiet entfernt. Weiterführende Schulen können die Kinder und Jugendlichen in Kenzingen oder Herbolzheim besuchen. Die ärztliche Versorgung wird in Weisweil nicht vollständig gewährleistet, es gibt lediglich einen Zahnarzt. Die Größe, Lage und der Zuschnitt der Entwicklungsfläche sind für die vorgesehene gemischte Nutzung mit dem im Westen geplanten Nahversorger, der im zentralen Bereich geplanten wohnlichen/gemischten Nutzung und der im Osten gelegenen gewerblichen Nutzung hervorragend geeignet. Durch die vorgesehene Nutzung der Sonderbaufläche (S) durch einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt wird gerade die Nahversorgung im fuß- und radläufigen Bereich, aber auch im gesamten Ort Weisweil erheblich verbessert. Auf Grund der Einbindung des Marktes in eine flächenmäßig größere Fläche und im direkten Anschluss an die Mischbaufläche (M) sowie im Zusammenspiel mit der nördlich und südwestlich der übergeordneten Straßen gelegenen Wohngebiete in Verbindung mit den vorhandenen und zum Ausbau vorgesehenen Fuß- und Radwegebeziehungen, wird zudem ein integrierter Standort in Nähe des Ortskernes geschaffen.	+
Naherholung / Freizeit	Eignung
Am südwestlichen Siedlungsrand befindet sich ein Sportplatz (Fußballfeld, Tennisplatz), dieser ist fußläufig erreichbar. Darüber hinaus gibt es eine Reithalle (ca. 1,5 km / 5 Rad-Minuten). Die Rheinwaldhalle ist ca. 800 m und das Schützenhaus ca. 1,2 km vom Planstandort entfernt. Der Rhein mit Yachthafen und verschiedenen Wassersportmöglichkeiten ist ca. 3,5 km entfernt. Weitere kulturelle Einrichtungen wie die Kleinkunstbühne (im Feuerwehrhaus), das Heimatmuseum und das Hofmuseum sind ebenfalls z. T. fußläufig erreichbar. Das Naturschutzgebiet „Rheinauwälder und Taubergießen“ befindet sich z. T. auf Weisweiler Gemarkung. Naherholungseinrichtungen sind für die geplanten Nutzungen jedoch nur z. T. von Bedeutung.	+
Standortgunst	Eignung
Die Nähe zum Ortskern und zu den angrenzenden Sportplätzen ist sehr vorteilhaft, zudem ist der Blick in Richtung Kaiserstuhl sehr attraktiv. Die Anbindung an die übergeordneten Verkehrswege ist ebenfalls als positiv zu bewerten. In Bezug auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität sind jedoch die auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen zu erheben und zu beurteilen.	+

Prognose der Umweltauswirkungen/Umweltprüfung

Konfliktbetroffenheit der Schutzgüter	Gesundheit	Erholung	Biotope	Artenschutz	Natura 2000	Boden	Oberflächengewässer	Grundwasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Eignung ohne V	Eignung mit V
													
	■	■	■	■	□	■	□	■	■	■	□		

Bewertungsergebnis

Stadtplanerische Sicht	Landschaftsplanerische Sicht (mit Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen)
geeignet	bedingt geeignet

Abwägung / Empfehlung

- Die Planung ermöglicht die Ansiedlung des dringend in Weisweil benötigten Nahversorgers. Hierfür ist die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) „Lebensmittelmarkt“ passend und zielführend. Die Darstellung der östlich daran angrenzenden Flächen als Mischbaufläche (M) in der neben dem Wohnen auch Gewerbebetriebe angesiedelt werden können, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist sinnvoll. Der östlich in der Entwicklungsfläche gelegene Gewerbebetrieb wird gemäß der tatsächlichen Nutzung in die Mischbaufläche (M) mit einbezogen. Damit sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass dieser Betrieb baurechtlich gesichert werden kann und zudem die kleinteilige Entwicklung von Wohnen möglich ist. Die Entwicklungsfläche befindet sich in fuß- und radläufiger Erreichbarkeit zum Ortszentrum. Die Entwicklung in diesem Bereich trägt zu einem Lückenschluss bzw. zu einer Arrondierung des Siedlungsbereiches bei und ermöglicht auf Grund ihrer Größe, Lage und Zuschnitt die Realisierung kompakter und flächensparender Siedlungsstrukturen.
- Gerade für den Nahversorger ist die Lage an der L104 und der K5124 von großer Bedeutung.
- Gleichzeitig sind damit deutliche Veränderungen des südlichen Ortsrandes verbunden. Negative Auswirkungen können durch eine Eingrünung des östlichen und südlichen Ortsrandes abgemildert werden.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Die verkehrliche Anbindung an die L104 wurde mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4 – Straßenwesen – und an die K5124 mit dem Straßenbauamt des Landkreises Emmendingen abgestimmt. Eine direkte Zufahrt der Sonderbaufläche (S) für den Lebensmittelmarkt von der L104 aus ist möglich. Von der K5124 aus kann gebietsmittig eine Erschließungsstraße für die Mischbaufläche (M) angedockt werden. Zudem wurde die Realisierung einer zweiten direkten Zufahrt von der K5124 für den Nahversorger in Aussicht gestellt. Die Reduzierung der straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen gemäß § 22 des Straßengesetzes Baden-Württemberg wurde im Vorfeld zur parallellaufenden Bebauungsplanaufstellung mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Landratsamt Emmendingen abgestimmt. Für den Nahversorger ist die Einrichtung einer Linksabbiegerspur auf der L104 notwendig und mit dem RP Freiburg abzustimmen.
- Auf Bebauungsplanebene ist eine schalltechnische Untersuchung zum Gewerbe- und Verkehrslärm durchzuführen. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.
- Die städtebauliche Struktur, Ausnutzung und Gestaltung sollte flächensparend und klimagerecht erfolgen.
- Die Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist erforderlich.
- Die geplante Umwandlung des Streuobstbestandes ist nach § 33a NatSchG nur mit Genehmigung sowie einem wert- und artgleichen Ersatz möglich.
- Zur Einbindung in den offenen Landschaftsraum und im Sinne des Ortsbildes sollten entlang des südlichen und östlichen Gebietsrandes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) als Grünflächen festgesetzt und mit entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen belegt werden. Ggf. kann dies mit Maßnahmen zur Sicherung der Spritzmittelabdrift aus den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen oder Versickerungsflächen kombiniert werden. Zusätzlich können diese Flächen bei entsprechender Herstellung und Pflege als Ausgleichsfläche für die Artengruppe Vögel angerechnet werden.
- Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten gemessenen Grundwasserspiegels (HHW) von 169,36 m+NN sind sowohl wasserdicht als auch auftriebssicher auszuführen. Gründungen unterhalb des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) von 168,90 m+NN sind nicht zulässig.
- Die Wasserversorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser ist zu klären.
- Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist das Regierungspräsidium Freiburg zu beteiligen.