

Begründung

2. Änderung des Teilbebauungsplanes "Hinteres Feld" der Gemeinde Winden im Elztal, OT Niederwinden

1. Allgemeines

Der seit dem 30.08.1990 rechtskräftige Teilbebauungsplan "Hinteres Feld" in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung soll erweitert werden. Der Aufstellungsbeschluß dieser 2. Änderung wurde am 26.07.1995 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates von Winden im Elztal beschlossen.

2. Anlaß und Erforderlichkeit

Die im rechtskräftigen Teilbebauungsplan "Hinteres Feld" dargestellte Linienführung der B 294 Umgehung Niederwinden ist nicht mehr aktuell. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die B 294 Umgehung Winden vom 12.02.1992 wurde eine neue Trasse festgelegt, die der 2. Änderung des Teilbebauungsplanes zugrunde liegt. Die neue Verkehrssituation - geplante Trassenführung der B 294 Umgehung Winden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens - nahm die Gemeinde Winden im Elztal zur. Anlaß die 2. Änderung des Teilbebauungsplanes zu betreiben. Die bis jetzt im Teilbebauungsplan ausgewiesene Vorbehaltsfläche für Straßenverkehrsanlagen kann nun entfallen und dadurch wertvolle Gewerbeflächen gewonnen werden.

Ferner werden die Restflächen zwischen B 294 Umgehung Winden und Elz, sowie dem Bahnkörper der Eisenbahnstrecke Denzlingen - Elzach, ebenfalls aus dem räumlichen Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes "Hinteres Feld" in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung herausgenommen und als landwirtschaftlich genutzte Flächen ausgewiesen und gehören somit wieder zum Außenbereich.

3. Flächennutzungsplan

Die 2. Änderung des Teilbebauungsplanes "Hinteres Feld" deckt sich nicht mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach. Wegen dieser Überschreitung fand am 02.03.1995 eine Behördenbesprechung statt mit folgendem Ergebnis:

- Der räumliche Geltungsbereich der Teilbebauungsplanänderung über den Flächennutzungsplan hinaus wird akzeptiert, da diese 2. Änderung im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren für die Umgehung Winden zu sehen ist.
Aufgrund der konkretisierten Straßenplanung ist es städtebaulich sinnvoll und zweckmäßig den Teilbebauungsplan "Gewerbegebiet Hinteres Feld" im Rahmen der 2. Änderung an die neue Situation anzupassen. Die Abweichungen der 2. Änderung gegenüber dem Flächennutzungsplan im Detail sind als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan i.S. von § 8 Abs. 2 BauGB zu bewerten.

- Die neue Verfahrensgrenze des Teilbebauungsplanes wird am Böschungsfuß der geplanten Umgehung B 294 (Niederwinden) angeordnet.
- Beim nächsten Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterungsfläche der 2. Änderung in das Flächennutzungsplanverfahren mit einzubeziehen.

4. Ziel und Zweck der 2. Änderung

Ziel und Zweck der 2. Änderung des Teilbebauungsplanes ist es:

- erforderliche Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Gewerbebebauung zu schaffen.
- die Gemeinde hat die geplanten Gewerbeflächen erworben und kann somit eine sinnvolle Bodenpolitik betreiben.
- die vorhandene Infrastruktur für die Erschließung mitzuverwenden.
- auslagern von kleinen Gewerbebetrieben aus Gebieten mit überwiegender Wohnbebauung.
- Schaffung von Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe im Gewerbegebiet.

5. Innere Erschließung

Die innere Erschließung für den Bereich der 2. Änderung ist bereits zum Teil schon vorhanden und muß nur geringfügig erweitert werden. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde angeregt eine Bushaltestelle anzulegen. Die Gemeinde Winden im Elztal wird nach Fertigstellung der Umgehungsstraße mit der SBG bezüglich der Ausweisung einer Bushaltestelle Kontakt aufnehmen.

6. Bebauung

Die geplante Bebauung soll so erfolgen, daß sie sich der Umgebung und den topographischen Gegebenheiten anpaßt. Die Bebauungsvorschriften (zeichnerische und textliche Festsetzungen) des Teilbebauungsplanes "Hinteres Feld" in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung vom 13.12.1989 werden für den Bereich der 2. Änderung ohne Abänderungen übernommen. Für die Beurteilung und Zulässigkeitsprüfung von Einzelbauvorhaben im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990. Durch die Übernahme der Bebauungsvorschriften soll sich die 2. Änderung harmonisch an den rechtskräftigen Teilbebauungsplan anfügen.

7. Bauliche Nutzung

Für das Gebiet der 2. Änderung wird die Nutzungsart Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

7.1. Vergnügungsstätten

In der Begründung zum Teilbebauungsplan "Hinteres Feld" in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung vom 13.12.1989 wurde eingehend das Verbot von Vergnügungsstätten dargelegt (s. Ziff. 6.1 dieser Begründung). Die da getroffenen Abwägungen treffen vollinhaltlich für die 2. Änderung zu.

7.2 Einzelhandelsbetriebe (Sortimentsbeschränkung)

Die in der Begründung zum Teilbebauungsplan "Hinteres Feld" in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung vom 13.12.1989 getroffenen Festsetzungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben werden vollinhaltlich für die 2. Änderung übernommen.

8. Verkehr

Im rechtskräftigen Teilbebauungsplan ist für die Verwirklichung der geplanten Umgehungsstraße B 294 eine Vorbehaltsfläche für den Straßenbau sowie Restflächen für die landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen. Diese Vorbehaltsfläche sowie die landwirtschaftlich genutzte Fläche dienen dazu, Festsetzungen zu treffen, die einer späteren Straßenplanung nicht zuwider laufen. Zwischenzeitlich liegt nun der genaue Verlauf der Umgehungsstraße in diesem Bereich fest und ist im Planfeststellungsverfahren vom 12.02.1992 als geplante Trasse ausgewiesen. Für die Gemeinde Winden im Elztal besteht nun die Möglichkeit, durch die festgestellte Trasse der Umgehungsstraße, die bis dahin als Straßenvorbehaltsflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen, durch die 2. Änderung des Teilbebauungsplanes, als Bauland auszuweisen. Ferner werden die neuen Straßenbedarfsflächen sowie die Landwirtschaftsflächen zwischen Umgehungsstraße und Bahnkörper aus dem Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes herausgenommen.

Bis zur Fertigstellung der Umgehungsstraße B 294 bleibt die Einfahrt der Gewerbestraße in die B 294 geschlossen.

9. Grünordnung/Naturschutz

Nach § 8a BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Durch die 2. Änderung des Teilbebauungsplanes werden zwangsläufig Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen.

Bestandsnachweis:

Das geplante Änderungsgebiet wird z.T. als intensive, mehrschürige Wiese, sowie zum weitaus größeren Teil als intensiv gedüngter Maisacker bewirtschaftet. Die Wiese sowie der Maisacker sind keine Standorte seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten. Außerhalb des rechtskräftigen Teilbebauungsplanes, nördlich über der Elz, befindet sich ein wertvolles Biotop, das durch die geplante Umgehungsstraße durchschnitten wird.

Eingriffe:

Der Eingriff in die Landschaft besteht durch die Bebauung des Geländes mit Gebäuden und die Versiegelung durch gemeindliche und private Verkehrsflächen. Ferner durch die geplante Umgehungsstraße durch die Durchschneidung der Biotopfläche.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Bei der Behördenbesprechung am 02.03.1995 betreffend der 2. Änderung des Teilbauungsplanes werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Verwirklichung der 2. Änderung besprochen und festgelegt.

- Die Trassenführung der Umgehungsstraße (B 294) mit Anschlußknoten Niederwinden - Ost, wird in Richtung Gewerbegebiet verschoben. Durch die Verschiebung der Trasse B 294 (wie im Bebauungsplan dargestellt) werden Eingriffe am Finsterbächle vollständig vermieden, ebenso wird die Biotopfläche, nördlich über der Elz, durch die Trassenführung weitgehend geschont.
- Für die Gemeinde Winden im Elztal reduziert sich durch die Verschiebung der Umgehungsstraßen-trasse die Ausweitung des Gewerbegebietes. Die Gemeinde verzichtet auf die durch die Verschiebung der Umgehungsstraßen-trasse entfallenden Gewerbeflächen.
- Durch den Verzicht auf Gewerbeflächen, bedingt durch die Trassenverschiebung der B 294, wird das Finsterbächle mit seinem Uferbewuchs vollständig geschont, ebenso wird das Biotop, nördlich der Elz nur noch am Rande von der Trasse der B 294 berührt. Die vollständige Schonung des Finsterbächle ist als Ausgleichsmaßnahme für die 2. Änderung des Teilbebauungsplanes anzusehen.

Für die rechtskräftige 1. Änderung und Erweiterung des Teilbebauungsplanes "Hinteres Feld" besteht ein verbindlicher Grünordnungsplan. Dieser Grünordnungsplan ist auf den Landschaftscharakter abgestimmt und enthält bindende Festsetzungen sowie Pflanzempfehlungen. Für die 2. Änderung des Teilbebauungsplanes wird der Grünordnungsplan auf der Basis des verbindlichen Grünordnungsplan der 1. Änderung und Erweiterung ergänzt.

10. Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften des Teilbebauungsplanes "Hinteres Feld" in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung werden vollinhaltlich für die 2. Änderung übernommen.

11. Städtebauliche Daten

	Fassung 1. Änderung u. Erweiterung	Fassung 2. Änderung	Ab-/Zugang
Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes	90.000 m ²	78.800 m ²	- 12.200 m ² ①
Fläche Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.500 m ²	3.500 m ²	0
Fläche Mischgebiet (MI)	5.600 m ²	5.600 m ²	0
Fläche Dorfgebiet (MD)	6.800 m ²	6.800 m ²	0
Fläche Gewerbegebiet (Ge)	37.500 m ²	56.100 m ²	+18.600 m ² ②
Vorbehaltsfläche für Straßenbau	16.800 m ²	0	- 8.000 m ²
Fläche für landw. Nutzung	13.500 m ²	0	- 4.200 m ²
Verkehrsfläche (innere Erschließung)	6.300 m ²	6.800 m ²	+ 500 m ²

Erläuterung zu ①:

Entfallende Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Vorbehaltsfläche Straßenbau	8.000 m ²
landwirtschaftl. Fläche	4.200 m ²
	- 12.200 m ²

Erläuterung zu ②:

Erweiterung der Gewerbefläche

Umwandlung von landwirtschaftl. Fläche	9.800 m ²	= (13.500 m ² - 4.200 m ²)
restl. Vorbehaltsfläche Straßenbau	8.800 m ²	= (16.800 m ² - 8.000 m ²)
	+ 18.600 m ²	

Für die Verwirklichung des Teilbebauungsplanes 2. Änderung entstehen Kosten in Höhe von 440.000,-- DM. Die Kosten gliedern sich auf in:

Kanalisationskosten (Regen- und Schmutzwasser)	200.000,-- DM
Straßenbaukosten	100.000,-- DM
Wasserversorgungskosten	45.000,-- DM
Vermessungskosten	30.000,-- DM
Straßenbeleuchtungskosten	40.000,-- DM
Sonstige Kosten	25.000,-- DM

Die entstehenden Kosten werden nach den rechtskräftigen Satzungen der Gemeinde Winden im Elztal an die Anlieger weitergegeben, lediglich der Anteil der Gemeinde ist von der Gemeinde selbst aufzubringen.

12. Erschließung

Die Stromversorgung ist gesichert. Betreiber der Stromversorgung ist die Badenwerk AG. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) wird über die gemeindeeigene Ortskanalisation in die Elz eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird über die gemeindeeigene Kanalisation in die mech.-biologische Kläranlage, Standort Gemarkung Niederwinden, abgeleitet. Die Wasserversorgung ist über die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Winden im Elztal gesichert.

Der Ausbau der Erschließungsanlagen soll ab dem Jahr 1997 erfolgen.

Winden im Elztal/Elzach, den 18. Dezember 1996

Planverfasser:

Gemeindeverwaltungsverband
Elzach
- Bauabteilung -

Dipl.Ing.(FH) S. Fritz

Gemeinde Winden im Elztal


C. Bieniger
Bürgermeister

