

Begründung

zum Teilbebauungsplan "Hinteres Feld" im
Ortsteil Niederwinden der Gemeinde
Winden im Elztal in der Fassung der
1. Änderung und Erweiterung

1. Allgemeines

Der Teilbebauungsplan "Hinteres Feld" ist seit dem 04.03.1971 durch das Landratsamt Emmendingen genehmigt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winden im Elztal hat in öffentlicher Sitzung am 08.06.1988 die 1. Änderung und Erweiterung des Teilbebauungsplanes "Hinteres Feld" beschlossen.

Durch die Neuaufstellung des Teilbebauungsplanes "Hinteres Feld" in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung soll der rechtskräftige Teilbebauungsplan "Hinteres Feld" vom 04.03.1971 in vollem Umfange ersetzt werden.

2. Anlaß und Erforderlichkeit:

- Im rechtskräftigen Teilbebauungsplan vom 04.03.1971 ist die Trasse der geplanten künftigen Umgehungsstraße B 294 ausgewiesen.

Nachdem anderweitige Trassenführungen durch das Straßenbauamt Freiburg untersucht und realistischer in ihrer Verwirklichung eingestuft wurden, sah sich die Gemeinde Winden im Elztal veranlaßt, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern und erweitern.

Die neue evtl. Trasse der geplanten B 294 wurde in den Bebauungsplan als Vorbehaltsfläche für Straßenverkehrsanlagen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, die Ortsplanung der Gemeinde mit der Straßenplanung abzustimmen. Die genaue Planung der Umgehungsstraße wird durch eine Fachplanung erfolgen. Straßenplanung und Planfeststellung erfolgt nach dem Bundesfernstraßengesetz. Die Ausweisung der Vorbehaltsfläche für die Straßenverkehrsanlagen im Bebauungsplan dient allein zur Kenntlichmachung dieser Planung und der vorläufigen Flächensicherung.

Die neue Trassenführung der Umgehungsstraße B 294 führt durch die südlich der Elz liegenden Grundstücke Flst.Nr. 607; 605 und 602, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach zum Teil als Sportflächen ausgewiesen sind. Nach Abwägung der Gemeinde Winden im Elztal, Bau einer Sportanlage oder neuen Trassenführung der Umgehungsstraße auf o.g. Grundstücken, hat die Gemeinde die Ausweisung der Vorbehaltsfläche für die Umgehungsstraße den Vorrang gegeben.

Zwischenzeitlich wurde vom Straßenbauamt Freiburg ein Bleistiftentwurf für die Trassenführung der Umgehungsstraße B 294 aufgestellt. Die im Bleistiftentwurf dargestellte Trassenführung liegt in der im Bebauungsplan ausgewiesenen Vorbehaltsfläche für Straßenverkehrsanlagen.

Die Planung und Verwirklichung der Sportanlage ist an einem anderen Standort vorgesehen. Behördenbesprechungen hierüber haben bereits stattgefunden mit dem Ergebnis, daß die Sportanlage unter bestimmten Bedingungen am vorgesehenen neuen Standort verwirklicht werden kann. In dem sich in der Änderung und Ergänzung befindenden Flächennutzungsplan wird die neue Situation berücksichtigt.

- Zwischen den Ortsteilen Oberwinden und Niederwinden soll ein kombinierter Geh- und Radweg gebaut werden.

Das Planfeststellungsverfahren für diesen Geh- und Radweg ist abgeschlossen. Im Teilbebauungsplan ist außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches desselben die erforderliche Fläche für den Bau des Geh- und Radweges als Vorbehaltsfläche für Straßenverkehrsanlagen nachrichtlich dargestellt.

- Durch den Wegfall der alten geplanten Trasse der B 294 wird zwischen den derzeit vorhandenen Baugrenzen und der Bahnlinie neue bebaubare Flächen für Gewerbe und Wohnen geschaffen.

3. Flächennutzungsplan

Der Teilbebauungsplan "Hinteres Feld" in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach vom 28.07.1986 entwickelt.

Gegenüber dem Flächennutzungsplan weicht der Teilbebauungsplan in folgenden Punkten ab.

- Im Flächennutzungsplan ist zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet (Teilbebauungsplan "Hinteres Feld" vom 04.03.1971) und der Elz eine Fläche für die Anlegung von Sportanlagen ausgewiesen. Die Verwirklichung dieser Sportanlagen scheiterte jedoch daran, daß eine Variante der geplanten Umgehungsstraße B 294 über dieses Gelände führt. Aus diesem Grunde wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zur im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grenze der Sportanlage ausgedehnt. Gleichzeitig soll durch die Ausweisung einer Vorbehaltsfläche für den Straßenbau im Bebauungsplan die Verwirklichung der B 294 Umgehungsstraße gesichert werden.

- Derzeitig befindet sich der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach im Verfahren der 1. Änderung und Erweiterung. Die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange ist erfolgt. Vorab fanden bereits Behördenbesprechungen hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes statt. Diese Behördenbesprechungen erbrachten eine grundsätzliche Übereinkunft mit der Maßgabe, daß Einzelheiten in diesem Bereich im Bebauungsplanverfahren zu klären sind.

4. Ziel und Zweck des Teilbebauungsplanes

Ziel und Zweck des Teilbebauungsplanes ist es,

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer deutlichen Abrundung des Ortskerns zur freien Landschaft zu schaffen.
- erforderliche Flächen für eine Wohn- und Gewerbebebauung in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Bebauung zu schaffen.
- den bereits vorhandenen Gewerbebetrieben betriebsbedingte bauliche Anlagen zu ermöglichen.

5. Bebauung

Die vorgesehene Bebauung soll so erfolgen, daß sie sich der Umgebung und den topographischen Gegebenheiten anpaßt. Aus diesem Grunde werden die Traufhöhen der Gebäude bezogen auf die zugeordnete Erschließungsstraße festgesetzt. Berücksichtigt im Bereich des Bebauungsplanes wurde der vorhandene landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb. Die Berücksichtigung dieses landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes findet dahingehend statt, daß das Gebiet um diesen Betrieb als Dorfgebiet ausgewiesen ist.

6. Bauliche Nutzung

Für das Gebiet des Teilbebauungsplanes wurden 4 unterschiedliche Nutzungsarten festgesetzt:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)
2. Dorfgebiet (MD)
3. Mischgebiet (MI)
4. Gewerbegebiet (GE)
Gewerbegebiet eingeschränkt (GE eingesch.)

6.1 Vergnügungsstätten

Im gesamten Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes sind Vergnügungsstätten, darunter insbesondere Diskotheken und Spielhallen oder ähnliche Unternehmen im Sinne § 31 i der Gewerbeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung nicht zulässig.

Dieses Verbot von Vergnügungsstätten wird aus folgenden Gründen festgesetzt:

- Der Teilbebauungsplan "Hinteres Feld" in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung wird aufgestellt mit dem Ziel, Baugrundstücke für Gewerbe und Handwerk, vornehmlich für produzierendes Gewerbe und damit verbundene Dienstleistungsbetriebe bereitzustellen, um auf diese Weise Voraussetzungen zur Sicherung bestehender und zur Entwicklung neuer gewerblicher Arbeitsplätze zu schaffen. Der Handlungsspielraum zur Planung neuer Gewerbegebiete ist allerdings begrenzt. Aufgrund zahlreicher zu beachtenden Vorgaben und anderweitiger konkurrierender Raumansprüche ist die Gemeinde Winden im Elztal nicht in der Lage, die Gewerbegebietsflächen beliebig auszudehnen.

Die Gemeinde sieht sich daher verpflichtet, darauf hinzuwirken, daß die dem Gewerbegebiet zugedachte Zweckbestimmung auch in vollem Umfange zum Tragen kommt. Zur Gewährleistung des erwünschten Gebietscharakters und zur Sicherung der Gewerbebauflächen für die gewerbliche Nutzung sind daher konkurrierende Nutzungen und Fremdnutzungen, die mit den Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben keinen funktionalen Zusammenhang haben, unerwünscht.

Ausdrücklich ausgeschlossen werden die Vergnügungsstätten, auch wenn solche Betriebe dem Begriff "sonstige Gewerbebetriebe" zugeordnet werden können. Vergnügungsstätten sind Fremdnutzungen und Gewerbegebietsuntypisch.

- Obgleich im Gewerbegebiet Wohnungen nur ausnahmsweise und nur für einen besonderen Personenkreis zulässig sind, ist im Planungsgebiet ein bestimmter Anteil an Wohnungen zu erwarten.

Dies ergibt sich aus den Erfahrungen über die Struktur ländlicher Gewerbegebiete.

Betriebsinhaber und Betriebsleiter ziehen es vielfach vor, in Verbindung mit dem Betrieb ein Wohnhaus zu errichten. Von den bisher jetzt bebauten 7 Gewerbegrundstücken sind auf 5 Gewerbegrundstücken Betriebswohnungen zusammen mit dem Gewerbebetrieb errichtet worden. Die Errichtung von Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Rahmen der Vorschriften der BauNVO entspricht auch dem Planungswillen der Gemeinde. Die Gemeinde ist sich bewußt, daß die Betriebsinhaberwohnungen in Gewerbegebieten ein höheres Maß an Störungen hinzunehmen haben und eine Wohnruhe, wie für Wohngebiete typisch, nicht gewährleistet werden kann. Im Verhältnis zwischen emissionsträchtiger gewerblicher Nutzung und ruhebedürftigen Wohnungen soll die Gewerbenutzung den Vorrang haben.

Allerdings haben auch Gewerbegebiete eine typische störungsärmere Zeit. Dazu gehören die Abend- und Nachtstunden und das Wochenende. In diesen Zeiten gehen erfahrungsgemäß und arbeitsbedingt die Belästigungen durch Gewerbebetriebe und Straßenverkehr stark zurück.

Vergnügungsstätten werden jedoch nur vorwiegend zu den genannten Zeiten betrieben und die Besucherfrequenz ist an den Abend- und Nachtstunden sowie an den Wochenenden erheblich größer.

Da nun der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung im Gewerbegebiet auch ein Mindestmaß an Wohnruhe zukommen soll und diese Wohnruhe in der Regel zu den genannten Zeiten wirksam eintritt, werden zum Schutz der Wohnruhe von Inhaberwohnungen die Vergnügungsstätten untersagt.

6.2 Einzelhandelsbetriebe (Sortimentsbeschränkung)

Im gesamten Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genußmittel, Drogeriewaren (u.a. Wasch-, Putzmittel, Kosmetika) nur bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 250 m² zulässig.

Durch diese Einschränkung sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher, welche eine Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungssystems durch ihre Größe und den Einzugsbereich mit sich bringen ausgeschlossen werden. Vielmehr soll der für die Gemeinde ortstypische (auf der Basis der zu versorgenden Einwohner) "Nachbarschaftsladen" innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Im Ortsteil Niederwinden sind bereits zwei Einzelhandelsbetriebe der Nahrungs- und Genußmittelbranche ansässig, deren Verkaufsfläche zwischen 150 und 200 m² liegt. Diese Einzelhandelsbetriebe decken derzeit die Versorgung der Bevölkerung ab. Die Zulassung größerer Einzelhandelsbetriebe der Nahrungs- und Genußmittelbranche über 250 m² Verkaufsfläche kann für den Ortsteil Niederwinden nicht mehr als Nachbarschaftsladen angesehen werden. Größere Einzelhandelsbetriebe über 250 m² Verkaufsfläche sind, bezogen auf den dörflichen Charakter von Niederwinden als großflächige Einzelhandelsbetriebe einzustufen und sind somit nicht mehr als typische Nachbarschaftsläden speziell auf den Ortsteil Niederwinden bezogen, anzusehen.

In den textlichen Festsetzungen des Teilbebauungsplanes ist kein Ausschluß von Handelsangeboten vorgesehen, die über das Angebot von Nahrungs- und Genußmittel und Drogeriewaren hinausgehen. Auf diesen Ausschluß wurde verzichtet, da andere Konsumwaren derzeit in der Gemeinde Winden im Elztal nicht angeboten werden. Die Deckung für den längerhaltenden Konsumwarenbereich erfolgt durch das Unterzentrum Elzach und Mittelzentrum Waldkirch.

Nach Lage und Größe des Teilbebauungsplanes ist auch nicht zu befürchten, daß andere Fachmärkte bis zu einer Größe von ca. 700 m² Verkaufsfläche sich hier ansiedeln, obwohl sie im Einzelfalle im Bereich des Gewerbegebietes und Mischgebietes zulässig sind.

7. Verkehr

Im Teilbebauungsplan ist für die Verwirklichung der geplanten Umgehungsstraße B 294 eine Vorbehaltsfläche für den Straßenbau ausgewiesen. Diese Vorbehaltsfläche dient dazu, Festsetzungen zu treffen, die einer späteren Straßenplanung nicht zuwider laufen. Die Nutzung dieser Fläche ist bis zur Verwirklichung der geplanten Umgehungsstraße der Landwirtschaft vorbehalten. Nach Festlegung der genauen Trasse der Umgehungsstraße ist mit dem Straßenbaulastträger die Nutzung der Restfläche abzuklären.

Bis zur Fertigstellung der Umgehungsstraße (B 294) bleibt die Einfahrt der Gewerbestraße in die alte B 294 geschlossen. Diese Maßnahme wurde in die zeichnerische Festsetzung zum Teilbebauungsplan aufgenommen.

8. Grünordnungsplan

Für den Teilbebauungsplan "Hinteres Feld" in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung ist ein verbindlicher Grünordnungsplan aufgestellt. Dieser Grünordnungsplan ist auf den Landschaftscharakter abgestimmt und enthält bindende Festsetzungen sowie Pflanzempfehlungen.

9. Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften für den Teilbebauungsplan "Hinteres Feld" in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung gliedern sich auf in

Zeichnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtlich
2. Bauordnungsrechtlich (LBO § 73)
3. Hinweis
4. Verbindlicher Grünordnungsplan

10. Städtebauliche Daten

	Alt	Neu
Fläche des räumlichen Geltungs- bereiches des Teilbebauungsplanes	69.000 m ²	90.000 m ²
Fläche Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.430 m ²	3.150 m ²
Fläche Dorfgebiet (MD)	10.700 m ²	6.490 m ²
Fläche Mischgebiet (MI)	-	5.300 m ²
Fläche Gewerbegebiet (GE)	43.420 m ²	37.475 m ²
Fläche Landw. Nutzung inkl. geplante B 294	7.600 m ²	30.135 m ²
Verkehrsfläche (innere Erschließung)	5.850 m ²	5.710 m ²
Vorbehaltsflächen	-	175 m ²
Umgehungsstraße	4.125 m ²	4.125 m ²
Geh- und Radweg	-	1.565 m ²
Vorhandene Anzahl der Wohngebäude	12	
Geplante Anzahl der Wohngebäude		18
Vorhandene Anzahl der Gewerbebetriebe	7	
Geplante Anzahl der Gewerbebetriebe		8

Für die Verwirklichung des Teilbebauungsplanes entstehen Kosten in Höhe von ca. 1.100.000 DM. Diese Kosten gliedern sich auf in:

Kanalisationskosten (Regen- und Schmutzwasser)	ca. 350.000,-- DM
Straßenbaukosten (ohne Umgehungsstraße und komb. Geh- und Radweg)	ca. 500.000,-- DM
Wasserversorgungskosten	ca. 100.000,-- DM
Vermessungskosten	ca. 50.000,-- DM
Straßenbeleuchtungskosten	ca. 50.000,-- DM
sonstige Kosten	ca. 50.000,-- 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.

11. 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 mechanisch-biologische Kläranlage, Standort Gemarkung Niederwinden, abgeleitet.

Die Wasserversorgung ist über die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Winden im Elztal, Ortsteil Niederwinden, gesichert.

Der weitere Ausbau der Erschließungsanlagen soll ab dem Jahre 1990 erfolgen.

Winden im Elztal/Elzach, den 13. Dezember 1989

Gemeinde Winden im Elztal



Clemens Bieniger
Bürgermeister

Planfertiger:

Gemeindeverwaltungsverband

E l z a c h

Siegfried Fritz