

# Gemeinde Winden im Elztal

## Bebauungsplan „Riedweg“

### Begründung

10.10.02

Planung:  
Architekturbüro  
Thomas Schindler  
Kastelbergstraße 19  
79183 Waldkirch

## **Bebauungsplan „Riedweg“**

in der Gemeinde Winden im Elztal

Bezeichnung: Riedweg

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Anlaß der Planaufstellung**

In der Sitzung vom 04.04.2001 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Winden die Aufstellung des Bebauungsplanes „Riedweg“ gemäß § 2 Abs 1 BauGB beschlossen. In der Gemeinde Winden bestehen zur Zeit keine Baumöglichkeiten mehr. Es werden dringend Bauflächen benötigt, um das Abwandern besonders junger einheimischer Familien zu verhindern. Der Bereich zwischen dem Bahndamm und bestehender Wohnbebauung bietet sich hier an. Die Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Der Eingriff in diese Flächen bleibt gering. Die bestehenden Pachtverhältnisse werden im Zuge der gesetzlichen Umlegung neu geordnet. Eine Existenzgefährdung ist somit für die Landwirte durch geringere Pachtflächen nicht gegeben.

#### **1.2 Ziele des Bebauungsplanes**

Die Ziele des Bebauungsplanes sind, neben der Schaffung von Bauland für die einheimische Bevölkerung, die bestehende Bebauung in einer städtebaulichen Ordnung durch Wohngebäude weiterzuführen. Die Wohnflächen werden ergänzt und schließen die offenen Flächen zum Bahndamm. Der Wegzug von einheimischer Bevölkerung kann verhindert und der erhöhten Wohnbaulandnachfrage aus der Gemeinde Winden kann Rechnung getragen werden.

#### **1.3 Geltungsbereich**

Flurst.-Nr. 567/2, 566/5, 567/3, 568, 566 teilweise, 564 teilweise, 563 teilweise, 559 teilweise, 558 teilweise, 557 teilweise, 570/1, 569/1, 571, 572 teilweise, 573 teilweise, 566/1 teilweise, 566/4 teilweise

Die rechtskräftige Innenbereichssatzung wird entlang des Grundstücks-Flurst.-Nr. 572 (Haus-Nr. 61a+61b) durch den rechtskräftigen Bebauungsplan nach dessen zukünftiger Rechtskraft ersetzt. Diese Änderung wird in der Innenbereichssatzung vermerkt.

#### **1.4 Vorhandene Situation**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Niederwinden. Von der Hauptstraße wird das Gebiet über den Riedweg erschlossen. Die Verlängerung des Riedweges dient als Zufahrt zu den Feldern und führt zur Unterführung des Bahndamms. Ein Bachlauf quert die landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Größe des Bebauungsplangebietes „Riedweg“ umfaßt ca. 21.581 qm.

#### **1.5 Topographie**

Das Gelände steigt von Westen nach Osten um ca. 7,50 m an und wird durch den ca 2,50 m hohen Bahndamm begrenzt. Im östlichen Teil quert ein Bachlauf die landwirtschaftlichen Flächen.

#### **1.6 Entwicklung aus dem FNP**

Vom gesamten Planungsgebiet ist nur der dem Ort zugewandte Teilbereich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planungsfläche in Richtung Bahnlinie ist nicht Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplanes, aber in den Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Fassung der Offenlage vom Januar 2003) aufgenommen. Das Gesamtvolumen der Wohnbauflächen des Flächennutzungsplan-Entwurfes (bestehend aus Übernahmen und Neuflächen) für die Gemeinde Winden wurde im Rahmen der Behandlung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen um 1,5 ha auf 9,6 ha reduziert. Nach dem Stand des Flächennutzungsplanverfahrens kann angenommen werden dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Damit kann das Parallelverfahren angewandt werden. Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung des Landratsamtes.

## 2. Bebauung

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Zur baulichen Entwicklung der Gemeinde Winden wurde vom Gemeindeverwaltungsverband vormals schon ein städtebaulicher Entwurf für das Gebiet Im Heulen, vom Reschhofweg, Blumenstraße/Gartenstraße bis zum Riedweg und sogar darüber hinaus Richtung Westen, erarbeitet. Da sich der überwiegende Teil der Grundstücke des jetzigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Eigentum der Gemeinde befindet, ist dieser Bebauungsplan der erste Schritt für die gesamte bauliche Entwicklung. Geplant ist, die Bebauung in 2 Abschnitten beidseitig an den Bebauungsplan Riedweg anzuschließen, wobei in einem ersten Schritt die Bebauung in Richtung Gartenstr./Reschhofweg erfolgen soll.

Im ersten Schritt entwickelt der städtebauliche Entwurf des Bebauungsplanes die vorhandene Bebauung maßvoll weiter und bildet mit dem Bahndamm in seiner topographischen Gegebenheit einen natürlichen Abschluss der Bebauung. Es entsteht hier ein klassisches Einfamilienhausgebiet mit aufgelockerter Bauweise durch Einzel- und Doppelhäuser.

Die Höhenstaffelung der Gebäude paßt sich dem Geländeverlauf an. Richtung Bahndamm steigt das Gelände. Das bedeutet, für die Höhenentwicklung der Gebäude, daß nach der Wohnstraße B nur noch eingeschossige Wohngebäude zulässig sind.

Der Bachlauf wird durch einen Grünzug (Gewässerschutzstreifen) aufgewertet und erhöht die Attraktivität des Quartiers. Ein Kinderspielplatz mit einer Fläche vom 536 qm befindet sich im südöstlichen Teil des Baugebietes direkt am Gewässerschutzstreifen. Zur Sicherung gegenüber den Bahnschienen wird der Kinderspielplatz eingezäunt.

### 2.2 Art und Maß der Bebauung

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Trauf- und Firsthöhen werden von der Oberkante der geplanten Straße gemessen. Die Grundflächenzahl (GRZ)

ist für jedes Grundstück ermittelt worden. Dabei sind einige Grundstücke mit GRZ von 0,25 zum Teil geringer bebaubar als es die gesetzliche Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 (1) BauNVO vorsieht.

### **3. Verkehr**

#### **3.1 Äußere Verkehrserschließung**

Das neue Wohngebiet wird über die Hauptstraße von Niederwinden erschlossen. Die bereits vorhandene Straße "Riedweg" wird weitergeführt und soll später über Wohnstraße C an den Reschhofweg anschließen. Der Bahndamm begrenzt das Wohngebiet. Die Unterführung des Bahndamms wird nur vom Landwirtschaftsverkehr genutzt. Im Zuge des Baus der B294 wird die Unterführung geschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstraße und in ca. 400 m Entfernung zum Baugebiet ist der Bahnhof. Ein Fuß- und Radweg zwischen dem Wohngebiet Riedweg und dem Bahnhof ist geplant. Der notwendige Grunderwerb dafür ist zum Teil schon getätigt worden. Damit ist das Wohngebiet gut an den ÖPNV angebunden. Die Vertaktung des öffentlichen Personennahverkehrs wird sich zwischen Freiburg und Elzach um eine halbe Stunde erhöhen.

#### **3.2 Innere Verkehrserschließung**

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über den Riedweg, der von einem 1,50 m breiten Gehweg begleitet wird. Der Gehweg ist durch ein Bordstein von der 5,0 m breiten Straße abgetrennt. In der Verlängerung knickt der Riedweg vor dem Bahndamm ab und wird parallel zur Bahn einmal in Richtung Reschhofweg bzw. in Richtung Bahnhof weitergeführt. Um den geplanten Fuß- und Radweg in Richtung Bahnhof zeitnah zu realisieren, hat die Gemeinde schon entsprechenden Grunderwerb getätigt. Die Wohnstraße A und B mit einer Breite von 4,30 m erschließen den nordöstlichen Teil des Baugebietes bis zum Gewässerschutzstreifen. Geplant ist die Überquerung des Gewässerschutzstreifen an 3 Stellen. Hier soll der Bach nur bis auf Straßbreite verdolt werden. In Zukunft soll das Wohngebiet Richtung Nordosten weiterentwickelt werden. Dann werden Riedweg und Reschhofweg miteinander verbunden. Zwei weitere Straßenflächen befinden sich im westlichen

Teil des Wohngebietes. Auch hier ist die Weiterentwicklung des Gebietes durch Wohngebäude geplant.

Die Namen der Straßen im neuen Wohngebiet:

Wohnstraße A = Ahornweg

Wohnstraße B = Lindenweg

Wohnstraße C = Im Heulen

### 3.3 Ruhender Verkehr

Im gesamten Baugebiet sind 22 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Parken im öffentlichen Raum ist kaum möglich, da die Straßenbreiten auf ein Mindestmaß reduziert worden sind. Aus diesen Gründen wird die Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 74 Absatz 2 Nr. 2 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Da der PKW-Nutzeranteil im ländlichen Raum höher ist als in innerstädtischen Kernbereichen, fallen zwangsläufig mehr PKW an, die auf den privaten Grundstücken untergebracht werden müssen. Darüber hinaus sind in diesem Baugebiet die Rahmenbedingungen so gelegt, dass überwiegend Familienheime entstehen, deren Wohnfläche größer ist als die Fläche bei Mietwohnungen. Damit erhöht sich die Anzahl der Familienmitglieder und zwangsläufig der Motorisierungsgrad.

Zusätzlich bringt die Lage vermehrte Fahrten zur Arbeitsstelle mit sich, weil die meisten Berufe ausserhalb des ländlichen Wohngebietes ausgeübt werden. Die ÖPNV-Verknüpfung hat noch nicht den gewünschten zukünftigen Standard erreicht. Die Anwohner sind, insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende, auf ihren PKW angewiesen. Der Gemeinderat erhöhte die von der LBO geforderte Stellplatzziffer von 1,0 auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Die Größe der Grundstücke läßt dies ohne Probleme zu.

### 4. Naturraum (Grün- und Freiflächen)

siehe Ausgleichskonzept

## 5. Immissionsschutz

### 5.1 Verkehrslärm

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens hat die Gemeinde Winden ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Die Aufgabe des Gutachtens ist es, die Lärmsituation hervorgerufen durch Verkehrslärm auf der B294 alt, der zukünftigen B 294 sowie der Elztalbahn zu untersuchen und zu bewerten. Dabei wurden sowohl aktive wie auch passive Lärmschutzmaßnahmen untersucht.

#### Aktive Schallschutzmassnahmen:

1. Lärmschutzwand
  - a) (400m lang, 3,50m hoch) entlang der B294 Neu
  - b) (400m lang, 2,50 m hoch) entlang der B 294 Neu
2. Lärmschutzwand (120m lang, 6m bzw. 10m hoch) entlang der Grenze des Bebauungsplangebietes
3. Lärmschutzwand entlang der Bebauungsgrenze

#### Fazit:

1. Eine Schallschutzwand in einer Länge von 400 m entlang der B 294 Neu kommt mit Blick auf die Kosten, die per dato unklaren planerischen Verhältnisse der B 294 Neu sowie aus städtebaulichen Gründen (Stichwort: Landschaftsbild) nicht in Betracht.
2. Eine Lärmschutzwand entlang der Bebauungsgrenze kommt aus den gleichen Gründen wie unter 1. ausgeführt – ergänzt um die Verschattungs-Wirkung für die künftigen Wohngebäude einer solchen Wand – ebenfalls nicht in Betracht.
3. Ein Lärmschutzwand kommt aus Gründen der nur begrenzten Wirkung, dem Verlust von Baulandfläche sowie dem Verlust des aktuell geplanten Radweges ebenfalls nicht in Betracht.

Aus den genannten Gründen sollen deshalb passive Schallschutzmassnahmen zur Ausführung kommen. Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, daß durch den Verkehrslärm auf der B294alt und der B294neu die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 9 dB(A) tagsüber und um bis zu 12 dB(A) nachts überschritten werden.

Für die Dimensionierung des passiven Lärmschutzes (Außenbauteile, Lüftungseinrichtungen, Lärmschutzfenster usw.) wurden für die gewählten Aufpunkte die Lärmpegelbereiche mit den zugehörigen Schalldämmmaßen nach DIN 4109 bestimmt. In den textlichen Festsetzungen sind die Schallschutzklassen gem. VDI 2719 für die Fenster und Außenbauteile festgesetzt worden. Ergänzend sind im Bebauungsplan für die untersuchten Aufpunkte bei den jeweiligen Baufenstern die entsprechenden Lärmpegelbereiche dargestellt.

## 5.2 Gewerbe

Mögliche nachbarschaftliche Konflikte durch ansässige Gewerbebetriebe und der zukünftigen Wohnbebauung ist nicht gegeben. An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar das Anwesen Nr. 61 a und 61 b (Flurst.-Nr. 572) an. Ein Nutzungskonflikt zwischen Gewerbe und Wohnen ist nicht gegeben, da auf dem Grundstück 61a und 61b keine regelmäßige gewerbliche Nutzung stattfindet. Im Rahmen der Umlegung werden die direkt angrenzenden Grundstücke Nr. 24, 25 und 26 dem Eigentümer des Grundstücks 61a und 61b zugeteilt. Im Umlegungsvertrag wird geregelt, dass durch die Eigentümer der künftigen Grundstücke Nr. 24, 25 u. 26 evtl. Emissionen zu dulden sind. Darüberhinaus wird zu Lasten der künftigen Grundstücke 24, 25 u. 26 und zu Gunsten der Grundstückseigentümer von 61a und 61b eine Duldungsdienstbarkeit - Duldung betrieblicher Emissionen - ins Grundbuch eingetragen.

## 5.3 Landwirtschaft

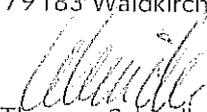
Der Bebauungsplan grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die künftige Wohnbevölkerung im Bebauungsplangebiet kann durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen evtl. durch entsprechende Emissionen tangiert werden. Gemäß dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sind diese Emissionen durch die künftige Wohnbevölkerung zu dulden. Im übrigen muss jedem künftigen Bauherrn klar sein, dass wenn er sich im ländlich geprägten Raum ansiedelt, er das Nebeneinander von Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung hinnehmen muss.

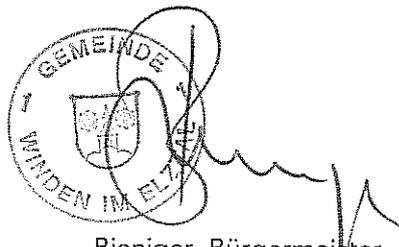
## 6. Städtebauliche Daten

Flächenart	ha	%
Baugebiet = Bruttobauland	2,1580	100,0
Verkehrerschließung		
versiegelte Fläche	0,3750	17,4
Gebäude + Garagen	0,5080	23,5
<b>versiegelte Fläche</b>	<b>0,8830</b>	<b>40,9</b>
<b>unversiegelte Fläche</b>	<b>1,2750</b>	<b>59,1</b>

### 6.1. Städtebauliche Dichtewerte

Bruttowohndichte:	EW/ha	135 / 2,158	62,6
Nettowohndichte	EW/ha	135 / 1,783	75,7
Wohnungsdichte: brutto	WE/ha	54 / 2,158	25,0
netto	WE/ha	54 / 1,783	30,3
Wohnungsbelegungsziffer	EW/WE	135 / 54	2,5
Wohnfläche pro EW:	qm/EW	5568 / 135	41,2 qm

Architekturbüro  
 Thomas Schindler  
 Kastelbergstraße 19  
 79183 Waldkirch  
  
 Thomas Schindler

Gemeinde Winden  
  
 Bieniger, Bürgermeister  
 Winden, den 10.10.2002