

## Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Biederbachwiesen"

### 1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Stadt Elzach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23. Februar 1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Biederbachwiesen" beschlossen.

### 2. Anlaß und Erforderlichkeit

Die Stadt Elzach verwirklicht derzeit in der Kernstadt das Sanierungsgebiet "Altstadt I", dessen Zielsetzung es u.a. ist, Einzelhandelsbetriebe mit stadtkerntypischen Warensortimenten im Ortskern zu erhalten.

Für die Vergrößerung vorhandener Betriebe und Auslagerungen von Betrieben aus dem Sanierungsgebiet ist die Stadt darauf angewiesen, Flächen für diese Betriebe bereitzustellen, um die gesetzten Sanierungsziele zu erreichen. Ferner soll durch die Ausweisung von Gewerbeflächen die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden.

Der Handlungsspielraum zur Planung neuer Gewerbegebiete ist allerdings begrenzt. Aufgrund zahlreicher zu beachtenden Vorgaben und anderweitiger konkurrierender Raumansprüche, ist die Stadt Elzach nicht in der Lage, die Gewerbegebiete beliebig auszudehnen. Die Stadt Elzach 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 Gewerbeflächen für gewerbliche Nutzung sind daher konkurrierende Nutzungen und Fremdnutzungen, die mit den Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben keinen funktionalen Zusammenhang haben, unerwünscht.

...

### 3. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Biederbachwiesen" ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach vom 28.07.1986 entwickelt und deckt sich mit der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche.

### 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es:

- eine geordnete, städtebauliche Entwicklung mit einer deutlichen Abrundung des Ortskernes zur freien Landschaft zu schaffen
- erforderliche Flächen für eine Gewerbebebauung bereitzustellen zur Ansiedlung bzw. Aussiedlung von Gewerbebetrieben
- durch Schaffung von Gewerbebauplätzen die Ziele der Stadtsanierung "Altstadt I" zu verwirklichen.

### 5. Bebauung

Die Bebauung soll so erfolgen, daß sie sich der Umgebung anpaßt. Aus diesem Grunde wurden die Traufhöhen der Gebäude bezogen auf die Erschließungsstraße festgesetzt.

Abstände zur Bundes- und Landstraße sind durch Baugrenzen festgesetzt, ebenso der Abstand zum Biederbach. Des Bebauungsplanes südliche Grenze ist die Bundesstraße B 294. Diese Bundesstraße wird im Zuge der Umgehung Elzach derzeitig nun überplant. Nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt Freiburg ergibt sich keine wechselseitige Abhängigkeit zwischen dem Neubau der Bundesstraße B 294 und der Aufstellung des Bebauungsplanes, welche sich negativ auf den Bebauungsplan auswirken könnte.

...

## 6. Bauliche Nutzung

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurden die Nutzungsarten

- Gewerbegebiet (Ge)
- Gewerbegebiet eingeschränkt (Ge eing.)

festgesetzt, mit Ausschluß bestimmter Nutzungen.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wurde entlang der Landstraße L 101 sowie entlang der Albert-Burger-Straße angeordnet, um die angrenzende angesiedelte Wohnbebauung zu schützen.

Durch den Ausschluß verschiedener Nutzungen will die Stadt Elzach darauf hinwirken, daß die dem Gewerbegebiet zugedachte Zweckbestimmung auch in vollem Umfange zum Tragen kommt. Zur Gewährleistung des unerwünschten Gebietscharakters und zur Sicherung der Gewerbebauflächen für die gewerbliche Nutzung, sind daher konkurrierende Nutzungen und Fremdnutzungen, die mit den Gewerbe-, Handwerker- und Dienstleistungsbetrieben keinen funktionalen Zusammenhang haben, unerwünscht.

## 7. Grünordnung

Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Biederbachwiesen" ist ein verbindlicher Grünordnungsplan aufgestellt. Dieser Grünordnungsplan ist auf den Landschaftscharakter abgestimmt und enthält bindende Festsetzungen sowie Pflanzempfehlungen.

## 8. Bauungsvorschriften

Die Bauungsvorschriften für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Biederbachwiesen" gliedern sich auf in:

Zeichnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

- 1.planungsrechtlich
- 2.bauordnungsrechtlich (§ 73 LBO)
- 3.Hinweis

...

## 9. Städtebauliche Daten

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	55.600	M 2
Fläche des Gewerbegebietes		
Ge	15.100	M 2
Ge eing	21.400	M 2
<hr/>		
Ge gesamt	36.500	M 2
Fläche für Abwasserbeseitigung	12.100	M 2
Verkehrsfläche innere Erschließung	4.500	M 2
Freifläche entlang des Biederbaches	2.500	M 2

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen Kosten.  
Diese Kosten setzen sich zusammen aus:

- Kanalisationsbaukosten
- Straßenbaukosten
- Straßenbeleuchtungskosten
- Stromversorgungskosten
- Wasserversorgungskosten

## 10. Erschließung

Die Stromversorgung ist gesichert. Betreiber der Stromversorgung sind die Kur- und Versorgungsbetriebe Elzach.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in den Biederbach eingeleitet oder auf den einzelnen Baugrundstücken großflächig verrieselt.

Anfallendes Schmutzwasser wird in die gemeindeeigene Ortskanalisation eingeleitet und auf der mechanisch, biologischen Kläranlage, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, gereinigt.

...

Für die neu zu erstellende Kanalisation wird ein Wasserrechtsverfahren eingeleitet.

Die Wasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung, deren Sicherstellung durch den Anschluß an die Wasserversorgung "Kleine Kinzig" gewährleistet ist.

Haus- und Sperrmüllentsorgung erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen, mit dem die Stadt Elzach einen entsprechenden Vertrag abgeschlossen hat.

### 11. Altlasten

Westlich des geplanten Gewerbegebietes befand sich die ehemalige Müllkippe der Stadt Elzach mit einem geschätzten Deponievolumen von ca. 10.000 M<sup>3</sup>. Aus diesem Grunde wurde zwischen dem Gewerbegebiet und der ehemaligen Mülldeponie Bodenluftmessungen vorgenommen und ausgewertet.

Aufgrund der gemessenen Konzentration der Gase in der Bodenluft kann eine Gefährdung des geplanten Baugebietes ausgeschlossen werden. (Gutachten der Umweltwirtschaft GmbH, Stuttgart vom 21.04.1992)

Elzach, 23.03.1993

Stadt Elzach:

Michael Heitz  
Bürgermeister:



Planfertiger:

Gemeindeverwaltungsverband  
Elzach  
-Bauabteilung-

Dipl. Ing. (FH) S. Fritz