

## Begründung

### zum Teilbebauungsplan "Gewerbegebiet Biederbachwiesen I"

#### 1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Stadt Elzach hat in einer öffentlichen Sitzung am 04. April 1989 die Aufstellung des Teilbebauungsplanes "Gewerbegebiet Biederbachwiesen I" beschlossen.

#### 2. Anlaß und Erforderlichkeit

Im räumlichen Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes befindet sich ein unerlaubt errichteter Bauhof. Vom Landratsamt wurde für diesen Bauhof eine Abbruchverfügung erlassen, die jedoch durch die Petition Nr. 6/3845 vorläufig außer Kraft gesetzt wurde.

Nach verschiedenen Ortsbesichtigungen durch Fachbehörden wurde die Ansicht vertreten, den Bauhof an dieser Stelle zu belassen und in den geplanten Bebauungsplan Gewerbegebiet "Biederbachwiesen" zu integrieren (siehe beiliegender Lageplan). Der Gemeinderat der Stadt Elzach hat für diesen Bebauungsplan am 23.02.1988 bereits den Aufstellungsbeschluß gefaßt.

Nachdem vom derzeitigen Bauhofbesitzer verschiedene bauliche Maßnahmen geplant sind, hat der Gemeinderat der Stadt Elzach beschlossen, für diesen Teilbereich einen gesonderten Bebauungsplan aufzustellen. Dieser läßt sich jedoch später jederzeit in den Gesamtbebauungsplan einfügen. Durch die Aufstellung des Teilbebauungsplanes soll die Rechtsgrundlage, für den in diesem Gebiet angesiedelten Bauhof, geschaffen werden.

#### 3. Flächennutzungsplan

Der Teilbebauungsplan Gewerbegebiet "Biederbachwiesen I" 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 Teilbebauungsplanes ist es:

- Eine geordnete, städtebauliche Entwicklung mit einer deutlichen Abrundung des Ortskernes zur freien Landschaft zu schaffen.
- Dem bereits vorhandenen Gewerbebetrieb betriebsbedingte bauliche Anlagen zu ermöglichen.

#### 5. Bebauung

Die Bebauung soll so erfolgen, daß sie sich harmonisch der Umgebung anpaßt. Aus diesem Grunde werden die Traufhöhen der Gebäude bezogen auf vorhandenes Gelände festgesetzt.

Ferner wurde auch eine Staffelung der überbaubaren Flächen hinsichtlich der Geschossigkeit vorgenommen.

#### 6. Bauliche Nutzung

Für das Gebiet des Teilbebauungsplanes wurde die Nutzungsart Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, mit Ausschluß bestimmter Nutzungen.

##### 6.1 Vergnügungsstätten

Im gesamten Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes sind Vergnügungsstätten, darunter insbesondere Diskotheken und Spielhallen oder ähnliche Unternehmen im Sinne § 33i der Gewerbeordnung in der z.Z. geltenden Fassung nicht zulässig.

Dieses Verbot von Vergnügungsstätten wird aus folgenden Gründen festgesetzt:

Der Teilbebauungsplan "Gewerbegebiet Biederbachwiesen I" wird aufgestellt mit Ziel, Bauflächen für Gewerbe und Handwerk 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 Stadt Elzach nicht in der Lage, die Gewerbegebietsflächen 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 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.

## 6.2 Handelsbetriebe

Im gesamten Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes sind Handelsbetriebe, mit Waren an Endverbraucher, nicht zulässig. Durch diese Einschränkung soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, für dieses als Randzone zu betrachtende Gelände, unterbunden werden. Es ist auch nicht beabsichtigt, die vorhandene, schmale Brücke über den Biederbach zu verbreitern, sowie die öffentliche Zufahrtsstraße nach der Brücke auszubauen.

Die Lage dieses Gebietes rechtfertigt es, bei einer evtl. anderen gewerblichen Nutzung als derzeit, gewerbliche Nutzungen auszuschließen, bei denen mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Zumal solche Gewerbe-, Handels- und Handwerksbetriebe sich dem, in unmittelbarer Nähe, geplanten Baugebiet "Biederbachwiesen" ansiedeln können.

Ferner möchte die Stadt Elzach, mit dem Ausschluß von Handelsbetrieben mit Waren an den Endverbraucher, städtebauliche Maßnahmen ergreifen mit dem Ziel der Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Einzelhandel an den städtebaulich erwünschten Standorten. Die Stadt Elzach verwirklicht derzeit in der Kernstadt das Sanierungsgebiet "Altstadt I", dessen Zielsetzung es u.a. ist, die Einzelhandelsgeschäfte im Sanierungsgebiet zu erhalten, um die zentralörtliche Versorgung durch sogenannte Nachbarschaftsläden zu gewährleisten.

### 7. Grünordnung

Für den Teilbebauungsplan Gewerbegebiet "Biederbachwiesen I" wird kein gesonderter Grünordnungsplan aufgestellt, da dieses Gebiet relativ klein ist. In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind jedoch Pflanzgebote, sowie der Erhalt von Bäumen und Stauden bindend festgesetzt.

### 8. Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften für den Teilbebauungsplan Gewerbegebiet Biederbachwiesen I' gliedern sich auf in:

**Zeichnerische Festsetzungen**

**Textliche Festsetzungen**

- 1. Planungsrechtlich**
- 2. Bauordnungsrechtlich (§ 73 LBO)**
- 3. Hinweis**

## 9. Städtebauliche Daten

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes	6.550 M 2
Fläche des Gewerbegebietes	4.720 M 2
Fläche der landwirtschaftlichen Nutzfläche	810 M 2
Gewässerfläche mit Uferbereich	650 M 2
Verkehrsfläche (innere Erschließung)	370 M 2

Für die Verwirklichung des Teilbebauungsplanes entstehen Kosten in Höhe von ca. 85.000,- DM. Diese Kosten entstehen durch die neu zu verlegende Kanalisation.

## 10. Erschließung

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

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

Das anfallende Schmutzwasser wird in die gemeindeeigene Ortskanalisation eingeleitet und auf der mech.-biologischen Kläranlage Elzach gereinigt. Für den Anschluß dieses Gebietes wurde ein Wasserrechtsverfahren eingeleitet und mit der Entscheidung des Landratsamtes Emmendingen am 12.07.1989 wasserrechtlich genehmigt.

Die Wasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung (bereits vorhanden), deren Sicherstellung durch den Anschluß an die Wasserversorgung "Kleine Kinzig" langfristig gewährleistet ist.

Die Entsorgung von Haus- und Sperrmüll ist durch Verträge der Stadt Elzach mit einem privaten Entsorgungsunternehmen geregelt.

## 11. Altlasten

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

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

Elzach, den 30.06.1992

Stadt Elzach



M. Heitz

Bürgermeister

Planfertiger:

Gemeindeverwaltungsverband  
Elzach  
- Bauabteilung -

  
Dipl.Ing.(FH) S. Fritz