

Stadt Wehr

SATZUNG

über den Bebauungsplan "Bündtenfeld II"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (GesBl. S. 151) (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (GesBl. S. 129) hat der Gemeinderat am 13. März 1973 den Bebauungsplan

"Bündtenfeld II"

als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil (§ 2 Ziff. 4).

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan
2. Begründung vom 1.3.1973
3. Bauvorschriften vom 15.12.1972
4. zeichnerischem Teil.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

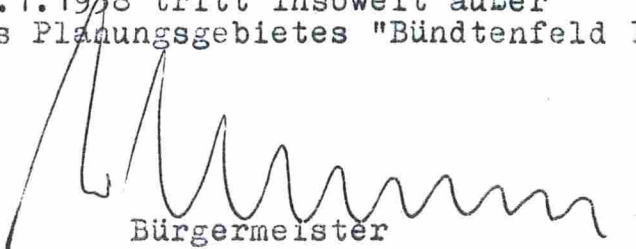
Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Ortssatzung vom 1.12.1938 für das Baugebiet "Egerten" zum Baufluchtenplan vom 14.1.1938 tritt insoweit außer Kraft, als sie Bereiche des Planungsgebietes "Bündtenfeld II" betrifft.

Wehr, den 13. März 1973

  
Bürgermeister





BÜNDTENFELDI

Altegg

ENKENDORF

BÜNDTENFELDI

Gross-Eigrien

Brunn-  
garte

Reinhardt

Bieuel-  
matt

Klein-Eigrien

Habken

Steig

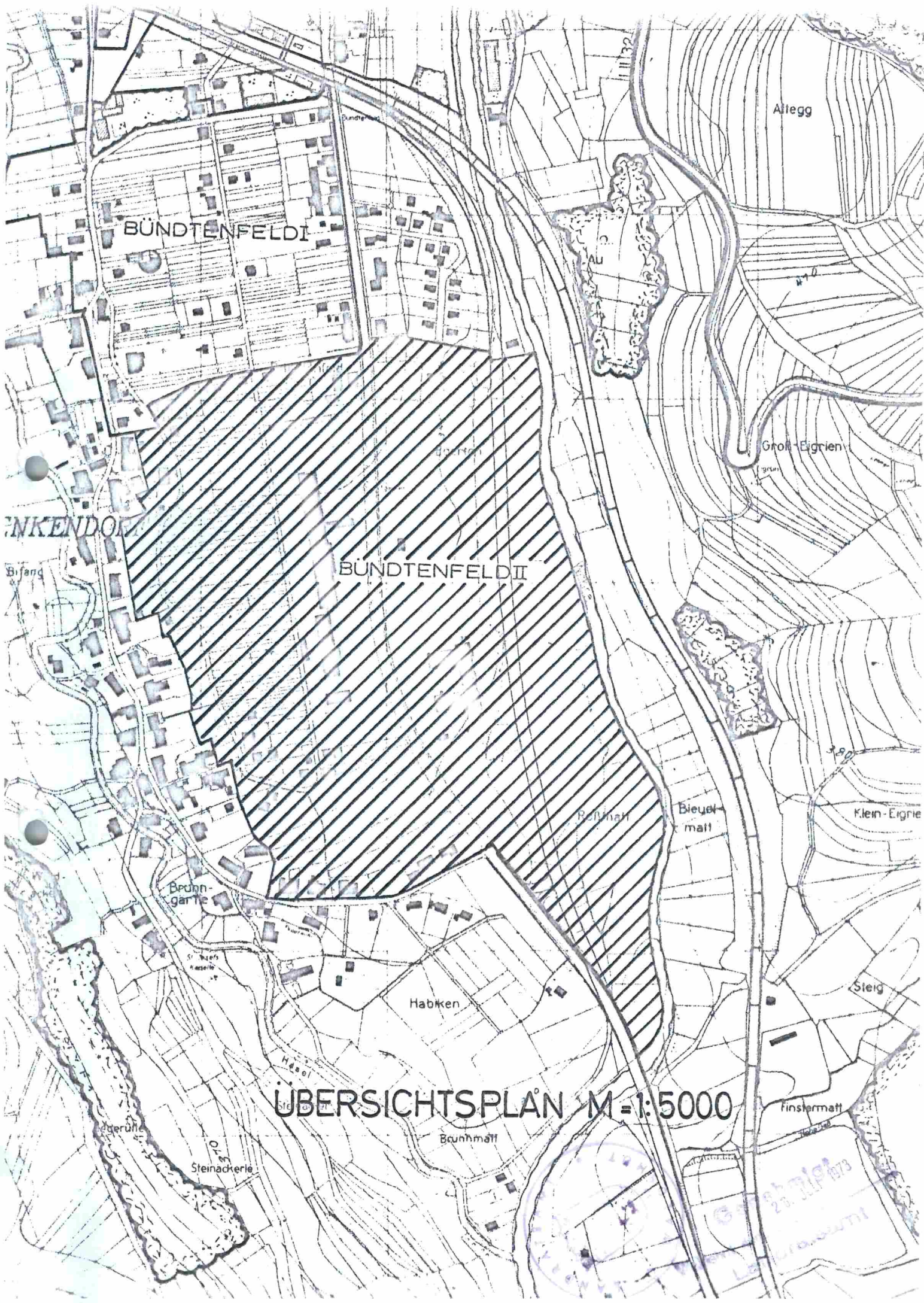
ÜBERSICHTSPLAN M=1:5000

Finstermatt

Brunnmatt

Steinackerle

Egerülle

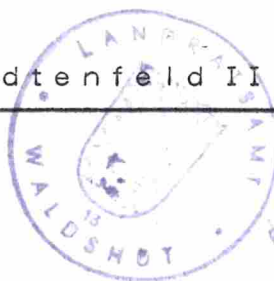




## Begründung

### zum Bebauungsplan "Bündtenfeld II"

---



#### I. Allgemeine Zielsetzungen

Der Bebauungsplan "Bündtenfeld II" umfaßt ein ca. 26 ha großes Gebiet, das in weiten Teilen schon bebaut ist. Es ist charakterisiert durch zwei mehr und mehr unkontrolliert ineinanderwachsende Nutzungszonen, nämlich die Gewerbezone der Firma Ciba-Geigy und die gemischt genutzte Randzone des Enkendorfs. Bei der Planaufstellung geht es darum, im Rahmen des noch vorhandenen Spielraumes eine Abgrenzung der beiden Zonen gegeneinander zu finden und dabei die verkehrsmäßige Erschließung zu sichern und zu verbessern.

#### II. Abgrenzung des Bebauungsplanes

Im Osten bildet die Wehra die natürliche Grenze. Im Norden ist die Grenze durch den Bebauungsplan "Bündtenfeld I" und "Egerten" festgelegt. Da der Bebauungsplan "Egerten" aus dem Jahr 1938 datiert, wird der einzige bislang noch nicht bebaute und verkehrsmäßig durchgeführte Teil im Bereich von Lgb.Nr. 6776 übernommen und den vorhandenen Gegebenheiten angepaßt. Nach Westen wird, um den unerläßlichen, zügigen Ausbau der Wuhrstraße wirtschaftlich zu gestalten, ein bebauungsfähiger Streifen aus den rückwärtigen Gärten der Anwesen an der Enkendorfstraße ausgewiesen. Den südlichen Abschluß bildet die Enkendorfstraße.

#### III. Verkehrsplanung

Die Bündtenfeldstraße wird entsprechend dem geänderten Bebauungsplan "Bündtenfeld I" bis zum Grundstück Lgb.Nr. 581 in einer Breite von 9.50 m weitergeführt. Die Weiterführung der Bündtenfeldstraße von Grundstück Lgb.Nr. 778 bis 843 wird aufgehoben, sobald der Zugang zu den angrenzenden Grundstücken anderweitig gesichert ist. Südlich der Kreuzung Wuhrstraße-Bündtenfeldstraße wird die Wuhrstraße entlang dem Grundstück Lgb.Nr. 845 aufgehoben, so daß die dortige Einmündung in die Bundesstraße B 518 entfällt. Der Zugang zur Bundesstraße erfolgt nunmehr ausschließlich über die neue Führung der Wuhrstraße zur Enkendorfstraße. Dieses Straßenstück erhält eine Breite von 8.00 m (Fahrspur 6.50 m, Bürgersteig 1.50 m). Die alte Wuhrstraße wird in ihrer

Führung begradigt und auf 7.50 m (Fahrspur 6.00 m, Bürgersteig 1.50 m) verbreitert. Um eine vernünftige Nutzung im Gebiet zwischen Enkendorf- und Wuhrstraße zu gestatten, wird eine Stichstraße mit Wendeplatte angelegt. Der Werksverkehr der Firma Ciba-Geigy zum rückwärtigen Teil des Bündtenfeldes erfolgt über den Ausbau (9.00 m) des Straßenabschnittes entlang der Zimmerei Bühler (Lgb.Nr. 581). Um genügend Stauraum zur Bundesstraße zu erhalten, sind die Zufahrten der angrenzenden Grundstücke möglichst weit nach Westen zu verschieben. Zufahrten zur B 518 an der Ostseite zur Erschließung der Roßmatt müssen jeweils in einem besonderen Genehmigungsverfahren mit dem Straßenbauamt abgeklärt werden, solange die Ortsdurchfahrt durch den jetzigen Standort fixiert ist.

### III. Städtebauliche Gliederung und Nutzung

Das Gebiet der Roßmatt, der südliche Teil des Egerten und ein Teil des Bündtenfeldes westlich der Werksanlagen der Firma Ciba-Geigy als Gewerbe- bzw. als Industriezone auszuweisen, bedeutet nichts anderes, als den Realitäten Rechnung zu tragen. Dabei wird der durch eine Böschung geschützte, auf der Niederterrasse der Wehra liegende Teil der Roßmatt als Industriegebiet ausgewiesen, der übrige Teil als Gewerbegebiet. Da sich in der Randzone um das Gewerbegebiet gewerbliche Anlagen (Zimmerei Bühler z.B.) und landwirtschaftliche Betriebe befinden, läßt sich für dieses Gebiet nur eine Einstufung als Mischgebiet vertreten. Dadurch wird eine realisierbare Abstufung "Reines Gewerbegebiet" (§ 8 BBauG) - "Mischgebiet" (§ 6 BBauG) - "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BBauG) (= "Bündtenfeld I" und "Habiken") - "Dorfgebiet" (§ 5 BBauG) (= Enkendorf) erzielt. Die Bebauung im Mischgebiet beschränkt sich auf mittelhohe Bauweise, da in der Gewerbezone gemäß den für dieses Gebiet gewählten Nutzungsziffern nach § 17 BBauG sechs und mehr Geschosse zulässig sind. Durch diese Maßnahme wird die Gewerbezone eindeutig als städtebaulicher Schwerpunkt fixiert. Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung kommen nicht zur Durchführung.

### IV. Erschließung und Erschließungskosten

Die Neuerschließung knüpft, soweit erforderlich und vertretbar, an die vorhandenen Einrichtungen an. Die Kosten für die neu anzulegenden und zu erweiternden Straßenabschnitte - Zu- und Abwasser, Straßenbau, Beleuchtung, jedoch

ohne Hauptsammler in der Roßmatt, Grund- und Gebäudeerwerbskosten -  
betragen ca. DM 1 200 000.--.

V. Zwingende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Nach der Fusion der Firmen Ciba AG. und Geigy AG. zur Ciba-Geigy AG. ist die Frage des Standortes des Unternehmens akut geworden.

Der Verbleib des für die Stadt Wehr und das Umland bedeutungsvollen Industriebetriebes wurde von der Zurverfügungstellung von entsprechendem Gelände für Erweiterungspläne abhängig gemacht. Damit sind zwingende Gründe gem. § 8 Abs. 2, Satz 2, BBauG., für die Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben.

In dem in Aufstellung sich befindlichen Flächennutzungsplan ist das Gelände entsprechend des Bebauungsplanes Bündtenfeld II ausgewiesen.

Wehr, den 1. März 1973



Handwritten signature and a rectangular official stamp. The stamp contains the text 'Langratsamt Waldshut' and a date '1. März 1973'.