

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "BADUF II" DER GEMEINDE SIMONSWALD, LANDKREIS EMMENDINGEN

1 Notwendigkeit der Planänderung

Nachdem im Gewerbegebiet "Häuslerain" der letzte gewerbliche Bauplatz vergeben wurde, sind auf dem Gemeindegebiet keine gewerblichen Flächen mehr verfügbar. Gleichzeitig besteht die Absicht einer heimischen Schlosserei, den bisher im Innerortsbereich bestehenden Gewerbebetrieb wegen seiner beengten Lage umzusiedeln. Darüber hinaus hat die Firma Terö-Plastik, die unmittelbar östlich an die das Plangebiet angrenzt, Erweiterungsbedarf angemeldet. Um dem hieraus resultierenden, gewerblichen Bedarf Rechnung zu tragen, ist die Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplanes notwendig.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Gebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Simonswald. Es befindet sich unmittelbar westlich angrenzend an den bestehenden Gewerbebetrieb Terö-Plastik auf dem früheren Baduf-Gelände. Es setzt den gewerblich genutzten Bereich etwa 80 m nach Westen entlang der Untertalstraße fort. Die Tiefenentwicklung beträgt ebenfalls etwa 80 m, so dass sich ein kompakter Zuschnitt dieser gewerblichen Erweiterungsfläche gibt. Die Abgrenzung folgt dabei einer vorhandenen Böschung, die den tiefer gelegenen Auenbereich entlang der Wilden Gutach vom gewerblichen Bereich trennt. Der Abstand zur Wilden Gutach beträgt dabei 40 bis 50 m. Die Fläche ist landwirtschaftlich genutzt, sie fällt von Südost nach Nordwest um 3,2 m ab, der Geländeverlauf ist dabei relativ gleichmäßig. Am Nordrand des Plangebietes in Richtung Wilde Gutach besteht ein Geländesprung. Die hierbei auftretende Böschungsfäche reicht dabei in das nördlich angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Grundstück 82/1 hinein. Im Norden, Westen und Süden grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen bzw. die L 173 an. Im Osten schließt sich gewerbliche Fläche an.

Das vorliegende Plangebiet bildet den westlichen Abschluss der Gewerbeflächen um die Betriebsflächen der ehemaligen Badischen Uhrenfabrik (Baduf), jetzt genutzt durch die Firma Terö-Plastik. Die gesamte Längenausdehnung des Gewerbegebietes beträgt damit 300 m. Der östliche Bereich wurde 1997 überplant (Bebauungsplan "Baduf") und ist bebaut. Der sich anschließende Kernbereich ist durch Terö-Plastik genutzt und ebenfalls bebaut. Nach Westen schließt sich eine ca. 2.200 qm große Erweiterungsfläche an, die im Eigentum der Firma Terö-Plastik steht. Diese bestehende Erweiterungsfläche ist nicht in den vorliegenden Bebauungsplan mit einbezogen. Sie stellt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine nach § 34 BauGB zu beurteilende Baulücke (bisher Außenbereich nach § 35 BauGB) dar. Auf eine Einbeziehung dieser Baulücke in den Bebauungsplan wird verzichtet. Die östlich vorhandene, betriebliche Bebauung und die westlich getroffenen Festsetzungen sind weitgehend deckungsgleich. Aufgrund des Einfügungsgebotes können somit Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden; insoweit wird seitens der Gemeinde kein Planungserfordernis gesehen. Der Sach-

verhalt gilt sinngemäß auch für Baumaßnahmen im bestehenden Betriebsbereich der Firma Terö-Plastik.

3 Eingliederung in die Bauleitplanung

Der Planbereich geht über die im Flächennutzungsplan bereits vorgesehene gewerbliche Erweiterungsfläche, dort als "badische Uhrenfabrik" (Sim6) benannt, hinaus. Für den überschießenden Teil ist eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

4 Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Der Bebauungsplan stellt vom Grundsatz her die Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche, gebildet aus dem Bebauungsplan "Baduf I" im Osten und der Firma Terö-Plastik dar. Mit der Planung werden dabei im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Es sollen Gewerbeflächen für die Auslagerung eines im Innerortsbereich bereits bestehenden Betriebes und die Erweiterung des angrenzenden Betriebes geschaffen werden. Zusätzlich sollen in begrenztem Umfang Reserveflächen für den örtlichen, gewerblichen Bedarf bereitgestellt werden.
- Die Eingrünung der neu entstehenden Gewerbefläche und die Verbesserung der bisherigen Eingrünungssituation im Bereich Terö-Plastik soll sichergestellt werden.
- Die Entwicklung soll von der Uferzone der Wilden Gutach entfernt gehalten werden.
- Die Entwicklung nach Westen soll auf die benachbarte, gemischte Bebauung abgestimmt werden.

5 Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend dem östlich angrenzenden Bestand als Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO ausgewiesen.

Konflikte zu anderen, vorhandenen baulichen Nutzungen sind nicht erkennbar. Im Abstand von ca. 115 m westlich befindet sich das nächstgelegene Dorfgebiet (im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen). Die überschlägige Lärmermittlung mit Hilfe des flächenbezogenen Schalleistungspegels ergibt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags wie auch nachts deutlich unterschritten werden. Die Entfernung zum nächstgelegenen, geplanten Wohngebiet beträgt mehr als 350 m, so dass sich auf diesen, im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich ebenfalls keine nennenswerten Auswirkungen ergeben.

Aufgrund der in Simonswald nur sehr beschränkten Möglichkeiten, überhaupt Gewerbeflächen auszuweisen, soll die hier verfügbare Gewerbefläche, vor allem der Ansiedlung von Handwerk und Produktionsbetrieben dienen. Daher werden

einige allgemein zulässige Nutzungen, insbesondere Handelsnutzungen für den Bereich ausgeschlossen. Für solche Nutzer lassen sich an anderer Stelle in der Ortslage sinnvollere Standorte finden. Darüber hinaus werden die in der Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, ebenfalls mit dem Ziel, das Gewerbegebiet vorrangig dem handwerklichen und produktionstechnischen Bereich vorzubehalten.

Das Maß der Nutzung wird über die Traufhöhe und über die Grundflächenzahl bestimmt. Die Traufhöhe orientiert sich dabei an dem vorhandenen, benachbarten gewerblichen Bestand sowie den produktionstechnischen Anforderungen an die Raumhöhe einerseits und der notwendigen Einbindung durch entsprechende Vorpflanzungsmaßnahmen andererseits. Bei der Grundflächenzahl werden die Höchstmaße der Baunutzungsverordnung ausgeschöpft. Hierbei ist berücksichtigt, dass private wie öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden, die nicht Bestandteil der maßgeblichen Grundstücksfläche sind und für die Ermittlung des Nutzungsmaßes ausscheiden. Darüber hinaus ist berücksichtigt, dass im handwerklichen und produktionstechnischen Bereich in der Regel umfängliche Lagerflächen benötigt werden, die als Hauptnutzung gelten und bei der Berechnung der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen sind.

6 Örtliche Bauvorschriften

Gemeinsam mit dem Bebauungsplan werden in diesen integrierte örtliche Bauvorschriften erlassen. Im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung und eine möglichst gute Ausnutzung der Fläche für Produktion und Handwerk werden nur wenige gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese beschränken sich im Wesentlichen auf die Regelung der Dachformen, der Dachneigungen und der Farbgebung großer Außenflächen, ferner sind Werbeanlagen in Größe und höhenmäßiger Anordnung zur Einbindung in Orts- und Landschaftsbild eingeschränkt. Ergänzend treten hinzu die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich der Gebäudehöhe und der Bauweise, die Gebäudelängen bis max. 80 m zulässt. Auf die Ausprägung sonst üblicher Steildachformen für den wohn- und landwirtschaftlichen Bereich wird hier für den Produktionsbereich verzichtet. Die landschaftliche Einbindung des Plangebietes erfolgt durch eine Randeingrünung.

Den aufgrund historischen Bergbaus im Simonswälder Tal zu erwartenden Bodenverunreinigungen durch Schwermetalle wurde durch entsprechende, mit der Fachbehörde abgestimmte, Bodenproben nachgegangen. Dabei wurde festgestellt, dass hier keine Überschreitungen der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorliegen.

7 Grünflächen

Das Plangebiet wird nach Süden, Westen und Norden hin eingegrünt. Nach Osten bindet das Plangebiet an den vorhandenen Gewerbebetrieb an. Die Eingrünung wird auf privaten Grünflächen vorgenommen, die Erstbepflanzung erfolgt durch die Gemeinde, die Pflege obliegt dem privaten Gewerbetreibenden. Nach Westen hin ist davon abweichend vorgesehen, dass der entsprechende Geländestreifen im Besitz der Gemeinde verbleibt. Daher wird hier öffentliche Grünflä-

che festgesetzt. Die Eingrünung soll dabei in Richtung Landesstraße und im westlichen Talaustritt mit mittelgroßen oder schmalen Bäumen wie Birken, Ebereschen, Erlen, etc., gegebenenfalls auch mit Obstbäumen auf stark wachsenden Unterlagen erfolgen. Großwüchsige Arten sind im Hinblick auf die Bebaubarkeit der anschließenden, gewerblichen Flächen nicht vorgesehen. Die Eingrünung soll durch Strauchunterpflanzungen ergänzt werden. Nach Norden hin in Richtung Wilde Gutach ist die Eingrünung nur mit Sträuchern und Heistern vorgesehen. Die anschließenden, außerhalb des Planbereichs gelegenen Böschungsflächen, tragen bereits einen ausreichenden Baumbestand, der hier die entsprechende Einbindung sichert.

8 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Planbereichs erfolgt an die Untertalstraße (L 173). Die Erschließung liegt dabei etwa in Gebietsmitte. Erschlossen werden maximal drei Baugrundstücke. Aufgrund der geringen Anliegeranzahl, der fehlenden Wohnbebauung, der geringen Länge von knapp 50 m und der damit verbundenen geringen Fahrgeschwindigkeiten im Bereich der Stichstraße wird auf separate Gehwege verzichtet, um die zur Verfügung stehende Ausgangsfläche möglichst weitgehend gewerblicher Nutzung zuzuführen. Analog wird auf die Ausweisung von Längsparkstreifen oder ähnlichem verzichtet. Der Bedarf ist auf den Privatgrundstücken entsprechend zu decken.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird am Ende der Stichstraße ein Wendehammer angelegt, der LKW bis 10 m Länge, d.h. dreiachsigen Müllfahrzeugen das Wenden erlaubt. Aus Handhabungsgründen wurde darauf verzichtet, alle Wendevorgänge auf die Gewerbestücke selbst zu verweisen.

Die Erschließung wird zugunsten zweier, außerhalb des Geltungsbereichs gelegener landwirtschaftlicher Grundstücke durch ein Geh- und Fahrrecht zwischen Wendehammer und nördlichem Plangebietsrand ergänzt. Das Geh- und Fahrrecht setzt die Vorgaben der vorausgegangenen Flurbereinigung um. Die höhenmäßige Wegeeinpassung am nördlichen Böschungsbereich ist dabei auf den außerhalb gelegenen, landwirtschaftlichen Grundstücken selbst vorzunehmen.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen durch die im Zuge der Untertalstraße verlaufenden Leitungen. Dabei kann das Schmutzwasser problemlos an dem unter dem Radweg verlaufenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Das bei den Betrieben anfallende Oberflächenwasser ist dem gebietsinternen öffentlichen Mulden-Grabensystem zuzuführen und zu versickern oder auf den Grundstücksflächen selbst zu versickern. Die Bodenverhältnisse wurden bestimmt und sind für die vorgesehene Versickerung ausreichend durchlässig. Die im Bereich der westlichen Grünfläche gelegene Überlaufmulde stellt dabei gemeinsam mit dem weiterführenden Notüberlauf im Bereich der angrenzenden Lgb.-Nr. 82/1 auch in Extremfällen eine gefahrlose Beseitigung des Oberflächenwassers in Richtung Wilde Gutach sicher. An diesen Überlauf sind die privaten Versickerungsanlagen anzuschließen. Hierzu sind sie

höhenmäßig darauf abzustimmen. Ebenfalls an diese Überlaufsituation angeschlossen wird die Erschließungsstraße. Diese fällt in Richtung Wilde Gutach leicht nach Norden hin ab und wird hinsichtlich des anfallenden Oberflächenwassers an einen zwischen dem westlichen und nordwestlichen Gewerbegrundstück verlaufenden Graben angeschlossen.

Für die bislang den Planbereich von Ost nach West querende Hauptleitung der Wasserversorgung ist am südlichen und westlichen Plangebietsrand ein Leitungsrecht aufgenommen. Die Wasserleitung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in diesen Bereich verlegt werden. Mit der östlich benachbarten Firma Terö-Plastik ist der nicht durch den Plan selbst erfasste Teil der Leitungsverlegung ebenfalls abgestimmt.

10 Auswirkungen auf Natur und Landschaftsbild

Die Bewertung und Abwägung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts. Die Inanspruchnahme dieser bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Fläche für Gewerbefläche macht externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Ausgleich ist nicht allein über die inneren Grünflächen möglich. Beigezogen werden für externen Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Flächen der Schlosserei und des östlich bestehenden Gewerbebetriebes Terö-Plastik. Es handelt sich beim bestehenden Gewerbebetrieb Terö-Plastik um eine an die Wilde Gutach angrenzende Betriebsfläche, bei dem Schlossereibetrieb um eine südwestlich im Talbereich gelegene Wiese. Die Ausgleichsflächen selbst liegen im Fall Terö-Plastik in unmittelbarer Nachbarschaft, im Fall der Schlosserei in relativ geringer, räumlicher Entfernung zum Plangebiet.

Ergänzend wird von gemeindlicher Seite eine auf Flurstück-Nr. 94/3 im Gemeindewald, Gemarkung Obersimonswald, bereits durchgeführte Maßnahme, im Bereich des FFH-Gebietes "Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach", in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten beigezogen. Es handelt sich um eine Pflege- und Entwicklungsmaßnahme im Bereich des "Karsees" (Hochmoor einer Gletscher-Karmulde).

11 Flächenbilanz

Gewerbefläche	0,5619 ha	80,0 %
Erschließungsfläche	0,0535 ha	7,6 %
öffentliche Grünfläche	0,0387 ha	5,5 %
private Grünfläche	0,0433 ha	6,2 %
Grabenfläche	0,0050 ha	0,7 %
Gesamtfläche	0,7024 ha	100,0 %

12 Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen grob geschätzt in etwa folgende Kosten:

Verkehrsanlage	ca. € brutto	45.000,00
Schmutzwasserkanal	ca. € brutto	21.000,00
Graben- und Muldenführung	ca. € brutto	10.000,00
Wasserversorgung einschl. Verlegung der vorhandenen Wasserleitung	ca. € brutto	37.000,00
Eingrünung	ca. € brutto	10.000,00
externe Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Begünstigten hergestellt		kein Ansatz
Gesamtkosten ohne inneren Geländeanteil	ca. € brutto	123.000,00

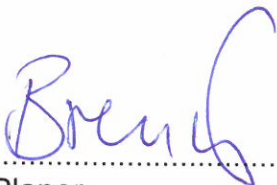
Die Kosten werden auf die Begünstigten anteilig umgelegt bzw. im Rahmen des Kaufpreises mit erhoben.

13 Beabsichtigte Maßnahme

Der Bebauungsplan soll gegebenenfalls die rechtliche Grundlage bilden für die

- Umlegung
- Grenzregelung
- Enteignung
- Erschließung
- Bebauung
- Ausgleichsmaßnahmen
- Festlegung des allgemeinen Vorkaufsrechtes an Flächen für öffentliche Zwecke
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes an unbebauten Grundstücken
- Festlegung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1a BauGB auch außerhalb des Planbereiches

Freiburg, den 12.03.2008



.....
Der Planer

BRENNER-DIETRICH-DIETRICH
Büro für Stadtplanung
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

Simonswald, den 12.03.2008



.....
Der Bürgermeister