

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HÄUSLERAIN" DER GEMEINDE SIMONSWALD, LANDKREIS EMMENDINGEN

1 Notwendigkeit der Planänderung

Das Gewerbegebiet "Häuslerain" ist bis auf einen möglichen Bauplatz vollständig bebaut, der verbleibende Bauplatz steht im Eigentum der Gemeinde Simonswald. Die Fläche soll an einen neu anzusiedelnden Betrieb veräußert werden. Aufgrund der Abmessungen der notwendigen Betriebsgebäude und in Ermangelung anderer Standortmöglichkeiten sowie im Hinblick auf den sehr begrenzten Umfang im Gemeindegebiet, weitere Gewerbeflächen auszuweisen, ist es notwendig, den Bebauungsplan zu ändern.

2 Art und Umfang der Planänderung

Die Änderung dient der verbesserten Bebaubarkeit der im Gewerbegebiet noch verbliebenen Baulücke und erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Änderung wird als Deckblattänderung vorgenommen. Weiterhin werden die Bebauungsvorschriften ergänzt, die Ergänzungen haben dabei nur Auswirkung auf das noch unbebaute gewerbliche Grundstück. Die Einzeländerungen sind im Folgenden unter Ziffer 5 näher erläutert.

3 Ziele und Zwecke der Planungsänderung

- Die Bebaubarkeit des nördlich verbleibenden "Restgrundstückes" soll verbessert werden.
- Die Einengung der Gewerbefläche und der Baufläche durch das Sportplatzrund und den Graben soll beseitigt werden.
- Die Ausnutzung der noch bestehenden, gewerblichen Bauflächen in Simonswald soll im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden verbessert werden.
- Die Höhenentwicklung der Gebäude soll an die produktionstechnischen Erfordernisse besser angepasst werden.
- Die Leitungsführungen sollen besser gebündelt werden.

4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt (Sim 11). Die Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Änderungen im Einzelnen

Die Änderung beschränkt sich auf den nördlichen, noch unbebauten Teil des Bebauungsplanes "Häuslerain". Es handelt sich um die Fläche, die nördlich und östlich des Wendehammers gelegen ist. Mit der Änderung wird bewirkt, dass die nördliche vom Wendehammer gelegene, jetzt eine Tiefe von nur ca. 12 bis 14 m aufweisende überbaubare Fläche so erweitert wird, dass eine Bautiefe von mehr als 20 m erreicht wird, um hier gewerbliche Nutzung überhaupt erst zu ermöglichen. Um gleichzeitig kostspielige Eingriffe in den bisherigen Sportplatz- und Laufbahnbereich zu vermeiden, ist es hieraus notwendig, den zwischengelegenen Graben zu verlegen und in seinem Profil breitenmäßig auf einer Länge von ca. 30 m soweit als möglich zu minimieren.

5.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird nach Norden bis auf einen Abstand von ca. 2,50 m zum bestehenden, umlaufenden Geländer entlang der Aschenbahn des Sportplatzes erweitert. Die Erweiterung erfolgt dabei nach Norden so, dass ein gradliniger Verlauf in etwa parallel zur Nordseite des Wendehammers für das eingeschränkte Gewerbegebiet erzielt wird. Die bisherige "Delle" in der gewerblichen Flächenausweisung, die die Bebaubarkeit dieses Baugrundstückes stark einschränkt, wird damit beseitigt.

5.2 Gewässerfläche des am Nordrand verlaufenden Grabens

Der großzügig um den Sportplatzbereich herumgeführte Graben wird entsprechend der aus der Erweiterung der Gewerbefläche resultierenden Vorgabe nach Norden verschoben. Gleichzeitig wird eine Senke im Grabenverlauf etwa auf Höhe des Wendehammers beseitigt. Die Profilierung ist angesichts der am Scheitel der Aschenbahn knappen Platzverhältnisse auf das dort erforderliche Mindestmaß reduziert. Verlauf, Profilierung und Ausführung sind über eine entsprechende Planung mit der Fachbehörde beim Landratsamt abgestimmt. Der Graben selbst ist von untergeordneter Bedeutung. Der östliche Abschnitt zeigt keinen Wasserfluss. Infolge der beschriebenen Senke tritt bereits im westlichen Teil eine Versickerung des relativ geringen Wasseranfalls ein. Es steht zu vermuten, dass die Drainage des Sportplatzes das versickerte Wasser aufnimmt.

5.3 Öffentliche Grünfläche

Die Grünfläche des Sportplatzes wird zugunsten der Gewerbegebietsfläche und der Grabenfläche reduziert. Im östlichen Bereich wird in dem sich zwischen neuem Graben, Gewerbefläche und Wilder Gutach bildendem Dreieck die öffentliche Grünfläche ergänzt. Weiterhin wird im westlichen Bereich eine schmale Grünfläche am Südrand des Grabens neu aufgenommen. In diesen neuen Grünflächen sind Baumpflanzungen zur Randeingrünung vorgesehen. Diese waren bisher im Bereich der gewerblichen Fläche festgesetzt.

5.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubare Fläche wird nach Norden im Bereich der Begradigung des Gewerbegebietes bis an den Gewerbegebietsrand herangeführt. Eine entsprechende, abweichende Bauweise wird in den Bebauungsvorschriften ergänzt. Die Erweiterung dient auch hier dem Zweck, die sich zwischen Wendehammer und Sportplatz ergebende Einengung so gut als möglich gewerblich nutzbar zu machen. Die Abstandsflächen können problemlos auf den Sportplatzbereich zu liegen kommen, so dass die Belange einer ordnungsgemäßen Belichtung und Belüftung problemlos gewahrt werden können. Im westlich anschließenden Bereich nördlich der Lgb.-Nr. 46/8 werden die Festsetzungen der überbaubaren Flächen sinngemäß an den neuen Grabenverlauf angepasst.

5.5 Gewässerschutzstreifen nach § 9 (1) 20. BauGB

Der als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Gewässerschutzstreifen wird im Bereich des Sportplatzes sowie des erweiterten und begradigten Gewerbegrundstückes aufgehoben. Die Grabenverlegung wie die Heranführung der Baugrenze an den neuen Graben sind mit der Wasserrechtsbehörde abgestimmt. Sie dienen der Nutzbarmachung der hier noch zur Verfügung stehenden, gewerblichen Restflächen. Ein naturnaher Verlauf in diesem östlichen Abschnitt ist nicht herstellbar, so dass für den Graben der Gewässerschutzstreifen auf den nördlich der Lgb.-Nr. 46/8 gelegenen Bereich beschränkt wird. Die Zugänglichkeit des Grabens ist hier vom Sportplatz aus gewahrt. Ein gesonderter, wasserrechtlich relevanter Gewässerrandstreifen (§ 68b Wassergesetz) liegt hier nicht vor. Unabhängig davon verbleibt es bei dem parallel zur Wilden Gutach verlaufenden 10 m breiten Gewässerschutzstreifen am östlichen Plangebietsrand.

5.6 Pflanzgebot für Einzelbäume

Das am Nordrand des Plangebietes festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume wird an die geänderte Abgrenzung des Gewerbegebietes und den geänderten Grabenverlauf angepasst. Die Bäume werden dabei insgesamt auf den öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Weiterhin erfolgt am Nordostrand eine stärkere Verdichtung, die das Freistellen der mittleren, auf Höhe des Wendehammers gelegenen, Bereiche des Gewerbegebietes zahlenmäßig kompensiert. Das Freistellen der Mittelzone ist aus Platzgründen unabdingbar. Um hier trotzdem eine bessere Einbindung in das Ortsbild zu erreichen, wird für die dort gelegenen baulichen Anlagen eine entsprechende Wandbegrünung in den Bebauungsvorschriften festgesetzt.

5.7 Leitungsrechte

Zur Berücksichtigung vorhandener, zum Teil neu zu verlegender Leitungen, die teilweise die Baubereiche ungünstig queren, werden im Änderungsbereich entsprechende Leitungsrechte aufgenommen.

5.8 Gebäudehöhe

Für das neu geplante Baugrundstück werden die Gebäudehöhen neu definiert ausgehend von der südlich gelegenen Wendeplatte wird eine maximale Gebäudehöhe von etwa 11 m über der Wendeplatte als absolute Höhe ü.NN festgesetzt. Ergänzend wird die Gebäudehöhe für Gebäudeteile, die unmittelbar im Bereich der Sportplatzgrenze zu liegen kommen, als Obergrenze festgesetzt, so dass die Trauf- oder Attikahöhe hier auf etwa 8 m über dem Wendehammer begrenzt ist. Auch hier wird die Höhe, bezogen auf NN festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen an der Nordgrenze sind abgestimmt auf die Einrichtung einer Kranbahn, im übrigen auf die Anordnung eines maximal 3-geschossigen Verwaltungsgebäudes sowie insgesamt auf die Höhe der anliegenden Erschließungsstraße.

5.9 Dachform und Dachüberstände

Für das neu geplante Gewerbegrundstück werden ergänzend flach geneigte Pultdächer und Flachdächer zugelassen, um die Mehrhöhe im Traufbereich ausgleichen zu können, so dass die Gesamthöhe der neuen Gebäude dem bestehenden, umgebenden Bestand in etwa entspricht. Im Hinblick auf die, für diesen Bereich mögliche Flachdachausbildung wird dort ermöglicht, auf Dachüberstände zu verzichten.

6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft – Bewertung und Abwägung nach § 1a BauGB

Es handelt sich grundsätzlich um die Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, gemäß § 13a BauGB. Der Änderungsbereich umfasst weit weniger als 2 ha Grundfläche, so dass in Anwendung von § 1a Abs. 3, Satz 5, kein Ausgleich erforderlich ist. Die zusätzliche Gewerbefläche beträgt 225 m² (Zugang 315 m², Abgang 90 m²), die daraus mögliche Grundfläche maximal 180 m². Unabhängig davon wurden mögliche Beeinträchtigungen oder Eingriffe in Natur und Landschaft soweit es mit der verbesserten Nutzbarkeit dieser Innenbereichsfläche für Produktionszwecke in Einklang steht, soweit als möglich, gemindert. Hierzu sind insbesondere der Graben offen geführt und die vorgesehene Bepflanzung im östlichen Änderungsbereich konzentriert. Ergänzend hierzu wird über die Fassadenbegründung entlang der Nordgrenze die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild, soweit in Abwägung mit den produktionstechnischen Erfordernissen möglich, gewährleistet.

7 Umweltprüfung und Umweltbericht

Es liegen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vor. In Anwendung von § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

8 Kosten und Finanzierung

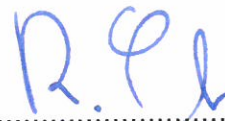
Aus der Planänderung entstehen der Gemeinde Kosten für die Grabenverlegung und für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, die das Grundstück bisher queren. Die Kosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt. Diese Kosten sind jedoch mehr als kompensiert durch den Grundstückserlös selbst.

Freiburg, den 27.06.2007

Simonswald, den 27.06.2007



.....
Der Planer



.....
Der Bürgermeister

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