

Begründung
Bebauungsplan "HÄUSLERAIN"
Gemeinde Simonswald

Das Plangebiet befindet sich in Obersimonswald. Es ist zur Zeit als Wiesengelände genutzt und befindet sich zum größten Teil im Eigentum der Gemeinde. Der Bereich ist in dem seit 1984 gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen. Die genaue Lage ist aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) ersichtlich.

Wie in der gesamten Region sind auch in Simonswald die Gewerbeflächen knapp, im Gemeindegebiet Simonswald vor allem bedingt durch die enge Tallage und die empfindliche Landschaft.

Dieses Gebiet dient der Deckung des örtlichen Bedarfs. Hauptziel ist jedoch die Auslagerung von Betrieben, die sich jetzt in Bereichen befinden, in denen sie störend wirken oder keine Erweiterungsmöglichkeiten haben. So wird die Firma Terö-Plast verlagert, da sie an ihrem jetzigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten hat und zum zweiten störend auf das Ortsbild wirkt. Die frühere Grundstücksfläche dieses Betriebes wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und dient somit als Ausgleichsfläche für das anschließende Gewerbegebiet. Gleichzeitig leistet diese geplante Grünfläche einen wichtigen Beitrag zur Ortsbildverschönerung und hat als innerörtliche Erholungsfläche einen hohen Stellenwert, nicht zuletzt auch im Hinblick auf die bessere Eingliederung der Wilden Gutach in diesem Bereich.

Ein Eingriff in die Wilde Gutach ist aus ökologischen Gründen nicht vorgesehen. Durch die Ausweisung eines breiten Schutzstreifens entlang des Flußbettes kann die bestehende schützenswerte Ufervegetation erhalten bleiben. Sie dient gleichzeitig als Pufferzone zum geplanten gewerblichen Bereich. Eine Veränderung bzw. Verschiebung des Flußlaufes ist nicht vorgesehen.

Um die notwendige Erweiterung des Sportplatzes um 5 Laufbahnen durchführen zu können, ist eine Verlegung des vorhandenen Bachlaufes erforderlich. Für die Verlegung des Bachlaufes wird ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchgeführt. Im Rahmen des

Bebauungsplanes wird entlang des Bachlaufes eine beidseitige Schutzzone von jeweils 5 m ausgewiesen, um somit einen naturnahen Ausbau des Baches zu gewährleisten und ihn ins Gebiet zu integrieren. Im Moment besitzt der Bach weder einen Schutzstreifen, noch ist er eingegrünt.

Um eine Ein- bzw. Durchgrünung des Gebietes selbst zu erreichen, werden sowohl im öffentlichen als auch privaten Bereich Pflanzungen vorgeschrieben. Im öffentlichen Bereich ist dies vor allem durch Bäume vorgesehen.

Wichtiger Beitrag zum Naturschutz ist die Erhaltung des vorhandenen Feuchtbiotopes, das in seiner jetzigen Form in den Plan aufgenommen und festgeschrieben wird.

Es ist vorgesehen die Gewässerschutzstreifen und die Biotopfläche ins Eigentum der Gemeinde zu übernehmen.

Die Erschließung erfolgt überwiegend über den vorhandenen Weg. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens, bedingt durch die geringe Größe des Gebietes, wird dieser mit einer Breite von 5,50 m mit einseitigem Gehweg von 1,50 m Breite ausgebaut. Der Anschluß an die L 173 erfolgt rechtwinklig und führt somit zu einer deutliche Verbesserung zum jetzigen Zustand.

Die vorhandene Brücke über die Wilde Gutach muß erneuert werden, da die jetzige Breite für den zu erwartenden Verkehr zu gering ist. Entlang der äußeren Erschließungsstraße werden im Anschluß an den notwendigen Wendehammer öffentliche Stellplätze zur Deckung des Bedarfs angelegt. Die Lage des Wendehammers und der Stellplätze wurde so festgelegt, daß keine Eingriffe in die vorhandenen Böschungen und damit in den Bewuchs erforderlich sind.

Die Gebietsausweisung erfolgt aufgrund der Lage und der angrenzenden Wohnbebauung als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE). Es können somit nur solche Betriebe angesiedelt werden, daß keine unzumutbaren Immissionen für die Wohnbebauung entstehen. Die Verträglichkeit ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Da die Belegung des Gebietes zur Zeit teilweise noch nicht besteht, wird auf eine vorgeschlagene Grundstücksteilung sowie die Ausweisung einer inneren Erschließung verzichtet. Die Bebauungsvorschriften sind hierauf abgestimmt. So entsteht eine gewisse

Flexibilität und die Grundstücksgrößen können den individuellen Bedürfnissen der Betriebe angepaßt werden.

Bodenordnung

Die Bodenordnung erfolgt über ein freiwilliges Umlegungsverfahren.

Kosten

1. Verkehrsflächen	217.000,-- DM
2. Kanalisation (Schmutz- u. Regenwasser)	268.600,-- DM
3. Wasserversorgung	73.400,-- DM
4. Straßenbeleuchtung	20.000,-- DM

579.000,-- DM

Simonswald, den 02. Okt. 1991



Dufner
Bürgermeister