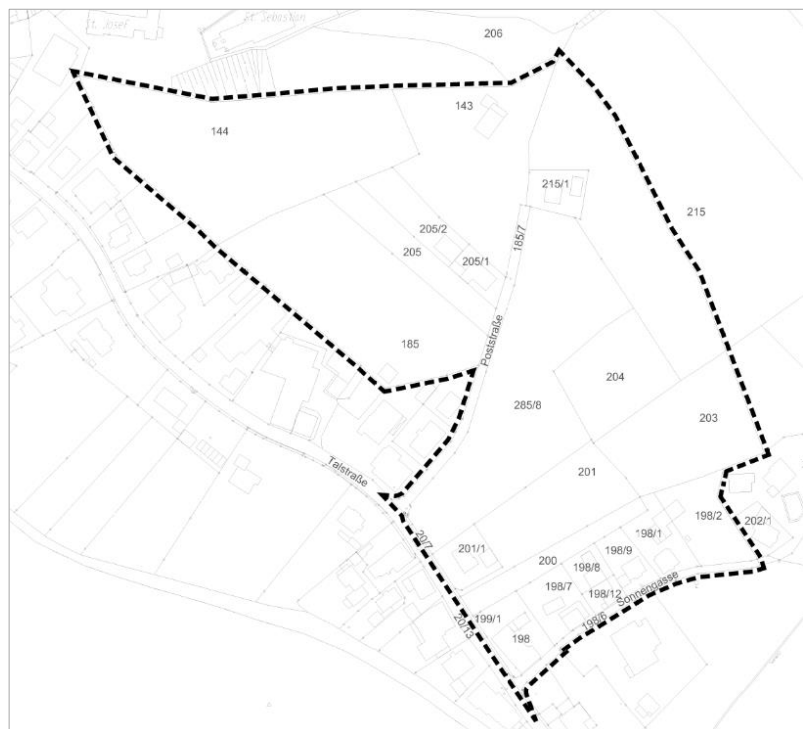




Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Elme“

Kurzbegründung
Städtebaulicher Entwurf
Scopingpapier mit Anlage

Stand: 25.07.2023
Fassung: Frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Inhalt

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich.....	3
1.3	Flächennutzungsplan	4
1.4	Planungsverfahren	5
1.5	Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	7
2.1	Verkehrerschließung	7
2.2	Bebauung / Städtebau.....	9
2.3	Grünordnung	10
2.4	Klimaschutz.....	11
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
4	GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZRECHT	13
5	KOSTEN	14
6	BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN	14
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	14

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters, ohne Maßstab, genordet</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch / Gutach i.Br. / Simonswald (ohne Maßstab, genordet) mit Darstellung des Plangebiets (rot umrandet).....</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf für den Bereich Elme – Variante 1 (eigene Darstellung, Stand März 2023)</i>	<i>7</i>

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinde Simonswald stehen aktuell keine Flächen für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Auf der anderen Seite treten jedoch immer wieder Bürgerinnen und Bürger an die Gemeinde heran, die gerne im Ort einen Bauplatz hätten, um hier langfristig Wohnraum für den Eigenbedarf zu schaffen. Das Baugebiet Elme ist die große, Entwicklungsfläche, die im Flächennutzungsplan bereits als geplantes Wohngebiet dargestellt ist. Die Fläche liegt zentral, ist gut an die Talstraße im Kernort von Altsimonswald angeschlossen und liegt in fußläufiger Entfernung zu den verschiedenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde. Die Gemeinde möchte nun diese Fläche entwickeln, um die Eigenentwicklung des Ortes zu sichern, um ortsansässigen Bürgern einen Bauplatz anbieten zu können und um die örtliche Infrastruktur durch eine Verbesserung der Nachfragesituation zu stärken.

Zur Entwicklung des Wohngebiets soll dementsprechend nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Aufgrund der topographischen Situation sowie der Größe des Plangebiets, soll die Erschließung des neuen Baugebiets sowohl über die Poststraße, als auch über die Sonnengasse erfolgen, so dass beide Verkehrsanschlüsse mit in die Planungen integriert wurden. Im Zuge der Entwicklung des Wohngebiets werden die verschiedenen Belange geprüft und eingearbeitet, wie beispielsweise die Entwässerung der anfallenden Niederschlagswässer, die Verkehrserschließung sowie die grünordnerischen Belange.

In einem ersten Schritt wurde für das Plangebiet insgesamt ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Aufgrund der bewegten Topografie wurde hierbei die verkehrliche Erschließung in den Mittelpunkt gestellt, so dass eine Wegeführung entstanden ist, die die bestehenden Höhenunterschiede im Plangebiet überwindet, ohne jedoch zu massiv Erdbewegungen nach sich zu ziehen. In einem zweiten Schritt wurden die vorhandenen ökologischen Strukturen im Plangebiet aufgenommen und bewertet. Der Entwurf wurde so angepasst, dass möglichst viele wertvolle Strukturen erhalten bleiben können, wie beispielsweise der kleine Bachlauf im zentralen Gebiet, der am Hang entspringt und die begleitende Nasswiese begründet. Daran anschließend wurden für die verschiedenen Teilbereiche Bebauungsmöglichkeiten erarbeitet, so dass unterschiedliche mögliche Dichten aufgezeigt wurden. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf der einen Seite, aber auch der harmonischen Weiterentwicklung des Ortskerns von Simonswald mit seinen gewachsenen Strukturen auf der anderen Seite, ist so ein städtebaulicher Entwurf entstanden, der unterschiedlichen Wohnformen Platz gibt, und insgesamt eine angemessen dichte Bebauung ermöglicht.

Insgesamt möchte die Gemeinde Simonswald mit der nun vorliegenden Planung das Baugebiet Elme vorbereiten und die Wohnbebauung im Bereich des Dorfkerns harmonisch weiterentwickeln und abrunden. Folgerichtig soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die Planungen umsetzen zu können. Die Planungen verfolgen im Wesentlichen die folgenden Ziele:

- Entwicklung von Bauland zur Errichtung von Wohnungen in unterschiedlichen Wohnformen in angemessener Dichte
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen mit ergänzenden Nutzungen, wie beispielsweise einer Kindertagesstätte
- Erweiterung der bestehenden Verkehrsflächen zur Optimierung der Erschließungssituation des neuen Baugebiets
- Abrundung des Ortskerns von Simonswald mit einer angemessenen Eingrünung im Norden und Osten

- Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, sowie die Sicherung angemessener Freifläche mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Regelverfahren, so dass eine zweistufige Behörden- und Bürgerbeteiligung erfolgt. Im ersten Schritt, der frühzeitigen Beteiligung, soll nun das vorliegende städtebauliche Konzept vorgestellt werden. Parallel zu diesem ersten Beteiligungsschritt sollen dann die notwendigen Gutachten und konkreteren Planungen, vor allem hinsichtlich der Erschließung, der Ver- und Entsorgung sowie der Umweltbericht erarbeitet werden. Bezüglich einer frühzeitigen Einbeziehung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange soll so den verschiedenen Akteuren die Gelegenheit gegeben werden, schon in diesem frühen Stadium der Planung Anregungen vorzutragen.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans „Elme“ umfasst die Flurstücke Nrn. 20/7, 185/7, 185/8, 198, 198/1, 198/2, 198/7, 198/8, 198/9, 198/12, 199/1, 200, 201, 201/1, 204, 205, 205/1, 205/2 und 215/1 vollständig, sowie Teile der Flurstücke 143, 144, 185, 198/6, 203 und 215 in zweckdienlicher Abgrenzung. Die Poststraße und Teile der Sonnengasse als öffentliche Verkehrsflächen werden dabei ebenfalls in die Planungen mit einbezogen.

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Simonswald und grenzt direkt an die bestehende Bebauung im Bereich des Dorfkerns an. Im Süden liegt die Landesstraße 173, die als Talstraße die Haupteinschließung von Simonswald darstellt. Diese ist im Bereich des Ortskerns beidseitig bebaut, wobei die bereits bestehende Bebauung nicht in den Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen wurde. Nördlich des Plangebiets liegt die Kirche St. Sebastian mit dem zugehörigen Friedhof, sowie der Kindergarten St. Josef. Von diesen öffentlichen Einrichtungen ist das Plangebiet jedoch durch eine steile Böschung getrennt, so dass gemäß der topographischen Grenze das Plangebiet hier endet. Im Nordosten grenzen landwirtschaftliche Flächen an, wobei auch hier eine Hangkante das Plangebiet begrenzt. Im Südosten wurde die bestehende Bebauung entlang der Sonnengasse in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Hier soll eine Erschließung des Plangebiets realisiert werden, so dass zum einen der Straßenraum mit in die Planungen aufgenommen wird, zum anderen auch die bestehende Bebauung, um hier langfristig die Planungsabsichten der Gemeinde zu sichern.

Das Plangebiet wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es umfasst eine Fläche von 6,66 ha. Die genaue Abgrenzung kann dem folgenden Lageplan entnommen werden.



Abbildung 1: Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters, ohne Maßstab, genordet

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch / Gutach i.Br. / Simonswald vom 04.10.2001 stellt das Plangebiet überwiegend als geplante Wohnbaufläche Elme dar. Im Süden wird der bereits bebaute Bereich entlang der Sonnengasse als Mischgebiet dargestellt, während im zentralen Bereich eine Grünfläche dargestellt ist, die die damals kartierte Nasswiese beinhaltete, da diese erhalten werden sollte. Das geplante Wohngebiet ging weiter nach Osten hinaus, so dass durch die nun vorliegende Planung nur ein Teil der Fläche in Anspruch genommen wird.

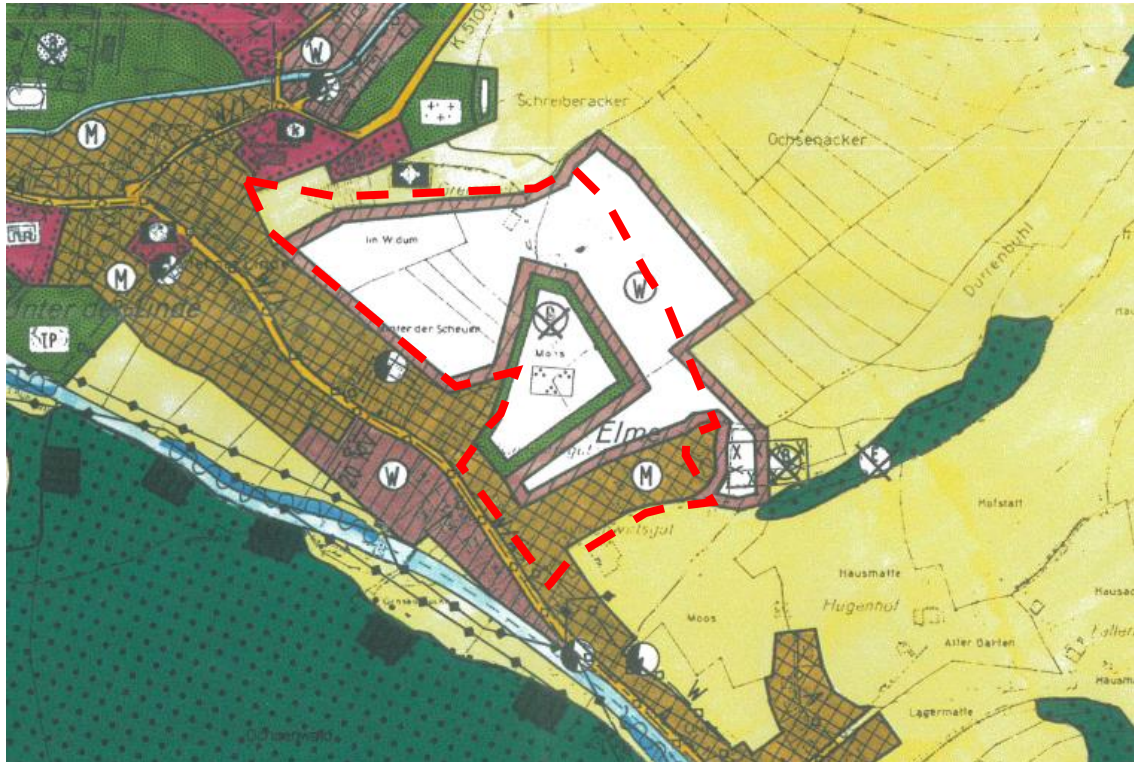


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch / Gutach i.Br. / Simonswald (ohne Maßstab, genordet) mit Darstellung des Plangebiets (rot umrandet)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans soll nun das geplante Wohngebiet entsprechend entwickelt werden. Die Grünfläche wurde nochmals durch Fachleute untersucht und es wurden die wertvollen ökologischen Strukturen definiert. Tatsächlich sind die Bereiche der Nasswiese deutlich weiter oben am Hang und im Norden, so dass diese Flächen in die konkrete Planung mit aufgenommen wurden, so dass ein größtmöglicher Schutz gewährleistet wird. Auch die Hangbereiche zur Kirche wurden aus der Planung rausgenommen, um hier Rücksicht auf die bestehenden Strukturen zu nehmen. Der Bereich des dargestellten Mischgebiets hat sich in der Realität überwiegend als Wohngebiet entwickelt, lediglich entlang der Talstraße bestehen auch gewerbliche Nutzungen. Insgesamt kann die vorliegende Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die überwiegende Fläche als geplante Wohnbaufläche bzw. als Mischgebiet entsprechend als Bauflächen dargestellt sind. Die Grünfläche wird in die Planungen einbezogen, da im dargestellten Bereich die ursprünglich geschützten Strukturen nicht mehr anzutreffen sind. Dafür werden innerhalb des Plangebiets andere Flächen als Grünflächen dargestellt, die heute tatsächlich ökologisch hochwertig sind. Wie genau die Abgrenzung und die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan definiert werden soll, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Offenlage abgestimmt.

1.4 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan „Elme“ wird im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt.

1.5 Verfahrensablauf

22.07.2020

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB.

25.07.2023	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
21.08.2023 bis 29.09.2023	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom _____._____._____ mit Frist bis 29.09.2023 _____._____._____	Durchführung der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
_____._____._____ bis _____._____._____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
_____._____._____ bis _____._____._____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom _____._____._____ mit Frist bis _____._____._____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
_____._____._____ bis _____._____._____	Der Gemeinderat behandelt die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf für den Bereich Elme – Variante 1
(eigene Darstellung, Stand März 2023)

Die nun vorliegende Planung basiert auf ursprünglich zwei städtebaulichen Entwürfen, die für das Plangebiet erarbeitet wurden. Basierend auf einer gleichen Erschließung wurden verschiedene Bebauungsmöglichkeiten für die Teilbereiche aufgezeigt. Im Rahmen einer öffentlichen Gemeinderatssitzung wurden die beiden Versionen diskutiert und daran anschließend zu einem städtebaulichen Entwurf (hier Variante 1) zusammengeführt, der nun als Grundlage für den Bebauungsplan dienen soll.

2.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des neuen Plangebiets verfolgt verschiedene übergeordnete Planungsziele, die im Rahmen der Bestandserhebung definiert wurden:

- Die Erschließung des Plangebiets soll über mindestens 2 Anschlüsse an die Talstraße verfügen, um die Belastungen hinsichtlich des Verkehrs bei der bestehenden Bebauung zu minimieren und das Baugebiet angemessen und sicher zu erschließen.
- Die Erschließung folgt weitestgehend der Topografie, so dass die Eingriffe in die Landschaft minimiert werden können.

- Die Haupteerschließung erfolgt henkelförmig, sie ist so dimensioniert, dass auch der Fuß- und Radwegverkehr sicher geführt werden kann.
- Die untergeordnete Erschließung erfolgt über gemischte Verkehrsflächen, die in ihren Flächen dem geringeren Verkehrsaufkommen Rechnung tragen.
- Fußwegeverbindungen in die angrenzende freie Landschaft und nach Norden in Richtung Kirche bleiben erhalten und werden in den Planungen berücksichtigt.

Unter diesen Maßgaben wurde die Erschließung des Plangebiets erarbeitet. Ausgehend von den beiden bereits vorhandenen Straßen, der Sonnengasse und der Talstraße, sollte eine henkelförmige Erschließung das Grundgerüst bilden. Die Verbindung dieser beiden Straßen erfolgt im Osten des Plangebiets am Fuß der bestehenden Hangkante. So kann einerseits der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden, da für die Straße keine übermäßigen Abgrabungen und Aufschüttungen nötig werden, auf der anderen Seite kann so nördlich der neuen Verbindungsstraße eine einreihige Bebauung am Hang realisiert werden. Diese Haupteerschließungsstraße ist im städtebaulichen Entwurf mit einer Breite von 8,0 m geplant, so dass straßenbegleitend ein Fuß- und Radweg angeordnet werden kann. Durch die 2 getrennten Anschlüsse des Baugebiets an die Talstraße kann sichergestellt werden, dass auch im Falle eines Unfalls oder bei einer notwendigen Straßensperrung das Baugebiet weiterhin erreicht werden kann.

Die untergeordnete Erschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt über geringer dimensionierte Verkehrswege, die als gemischte Verkehrsflächen mit einer reduzierten zulässigen Geschwindigkeit gestaltet werden sollen. Hier sollen alle Verkehrsteilnehmer gleichrangig die Räume in Anspruch nehmen können, so dass zum einen der Flächenverbrauch reduziert werden kann, auf der anderen Seite jedoch auch die Aufenthaltsqualität der Flächen erhöht wird. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll ein nachhaltiges, effizientes Erschließungskonzept zu Grunde gelegt werden, in dem alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen unter gegenseitiger Rücksichtnahme den Verkehrsraum nutzen können.

Der ruhende Verkehr soll überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden, so dass oberirdisch in angemessener Zahl zwar Besucherstellplätze zur Verfügung stehen, der überwiegende Teil des Parkraums vor allem im Bereich der geplanten Geschosswohnbauten soll jedoch unterirdisch liegen. Durch eine Begrünung der Tiefgaragen kann oberirdisch das Plangebiet angemessen begrünt und gestaltet werden, so dass für die Bewohner Freiflächen entstehen, die unterschiedlich genutzt werden können. In den Bereichen, in denen auch individuelle Baugrundstücke für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern zur Verfügung gestellt werden sollen, werden die Stellplätze oberirdisch, auf den eigenen Grundstücken angeordnet, so dass der öffentliche Straßenraum vom ruhenden Individualverkehr freigehalten werden kann. Über- und unterirdische Fahrradabstellplätze sollen ebenfalls in ausreichender Zahl und Dimensionierung in die Planungen mit einbezogen werden, so dass auch Lastenfahrräder oder Anhänger gut abgestellt werden können, um insgesamt den nicht motorisierten Individualverkehr deutlich zu fördern. Gerade im Sinne der notwendigen Verkehrswende, sollen so die nahegelegenen Versorgungsangebote im Ortskern von Simonswald sowie die verschiedenen öffentlichen Einrichtungen gut und über attraktive Wege angebunden werden.

Ergänzend zu den Erschließungsstraßen soll ein Fußwegenetz angelegt werden, so dass vor allem nach Norden und Osten weiterhin die die Kirche erreicht und die freie Landschaft zum Zwecke der Naherholung genutzt werden kann. Untergeordnet sollen weitere kleinere Fußwege innerhalb des Plangebiets angelegt werden, im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sollen diese Flächen minimiert werden. Um dies zu ermöglichen, wurde die Erschließung insgesamt so geplant, dass kurze Wege und direkte Verbindungen entstehen.

2.2 Bebauung / Städtebau

Auch für die Bebauung wurden basierend auf den Bestandsaufnahmen sowie den Diskussionen im Gemeinderat verschiedene Planungsziele erarbeitet, die dann dem städtebaulichen Entwurf zu Grunde gelegt wurden. So soll ein neues Wohngebiet für Simonswald entstehen, welches langfristig den vorhandenen Bedarf deckt und den Menschen individuellen Wohnraum zur Verfügung stellt, bzw. Möglichkeiten schafft hier zu bauen und langfristig im Ort zu bleiben. Gerade die Kombination aus individuellen Bauformen und Geschosswohnungsbauten soll ermöglichen, dass Menschen in den verschiedenen Lebensphasen hier einen angemessenen Wohnraum finden können. So wären kleinere Wohnungen im Geschosswohnungsbau für ältere Menschen geeignet, denen ihr Eigenheim mit Garten zu groß geworden ist, die aber in Simonswald bleiben möchten, oder für junge Familien. Das Ziel der Planungen ist es, verschiedenen Wohn- und Eigentumsformen einen Rahmen zu geben, so dass in Ergänzung zum Ortskern hier ein gut durchmischtes Quartier entsteht. Das gemeinsame Zentrum des neuen Quartiers soll ein zentraler Platz sein, der Freiraum und Aufenthalt miteinander kombiniert, wodurch ein Treffpunkt entsteht, den die Bewohner von Simonswald in Anspruch nehmen können. Von Norden kommend, wird der kleine Bachlauf in die Planung integriert, begleitet von grünen Strukturen. Von Süden kommen, wird auch ein Teil der Erschließungsstraße in diesen Platz integriert. Gefasst werden soll dieser Platz durch eine höhere, dichtere Bebauung, wobei der Schwerpunkt auf dem Gebäude nördlich des Platzes liegen sollte, da dieses direkt in der Sichtachse der Hauptschließungsstraßen liegt und als städtebauliche Dominante das Plangebiets positiv prägen kann. Hier wären öffentliche Nutzungen anzuordnen, beispielsweise ein Kindergarten oder eine Wohnanlage für ältere Menschen oder im Erdgeschoss Nutzungen, die den Platz beleben. Auch die Gebäude, die östlich des Platzes angeordnet sind, könnten durch eine angemessene Nutzungsmischung zur Belebung des Platzes und damit zur Quartiersbildung beitragen. Hier wären beispielsweise Car-Sharing-Angebote richtig angeordnet.

Der östlich an den Platz angrenzende Teilbereich ist für den Geschosswohnungsbau besonders geeignet, steigt das Gelände hier doch noch moderat an und ist es umgeben von den Erschließungsstraßen. Durch eine hohe Dichte kann der zentrale Charakter betont werden und es entstehen Wohnungen, die gut angeschlossen sind und deren Bewohner auf kurzem Wege den Ortskern erreichen. Darüber hinaus kann durch diese dichte Bebauung die Hauptschließungsstraße akzentuiert und baulich entsprechend gefasst werden. Auch weiter südwestlich soll die bestehende Poststraße durch eine Bebauung ergänzt werden, vor allem soll die heutige Baulücke im Bereich der Kreuzung Poststraße / Ecke Talstraße geschlossen werden. Hier kann sich das bestehende Gasthaus mit Gästezimmern erweitern, so dass langfristig der Standort gesichert werden kann und eine zukunftsorientierte Entwicklung möglich ist. Denkbar wären jedoch auch Wohnungen, die ebenfalls in zentraler Lage von Simonswald gut an die vorhandenen Strukturen angebunden wären. Die nördlich des bestehenden Gasthofes liegenden Grundstücke gehören zu diesem dazu und hier soll langfristig eine Entwicklung ermöglicht werden. So könnten die Grundstücksteile für eine weitere Bebauung genutzt werden, die die bestehenden privaten Freiflächen abschirmen und ergänzen. Nach Westen daran anschließend und im Bereich des westlichen Plangebiets werden dann verschiedene Bauformen möglich. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden stehen auch hier die verdichteten Bauweisen im Vordergrund, so dass nur in Einzelfällen Einfamilienhäuser realisiert werden können. Nach Norden, im Übergangsbereich zur Kirche und zur freien Landschaft nimmt die Geländebewegung deutlich zu, so dass hier bei einer Bebauung das Gelände entsprechend bei der Architektur zu berücksichtigen ist. Gerade in den Bereichen im Übergang zur Landschaft sind daher individuelle Häuser geplant, die weniger dicht und hoch sind, so dass der Übergang zur freien Landschaft angemessen gestaltet wird. Insgesamt soll durch die städtebauliche Struktur ein dichtes

Wohngebiet entstehen, in dem unterschiedliche Wohnformen realisiert werden können, aber auch andere Nutzungen ergänzend einen angemessenen Raum zur Verfügung haben. So soll der Ortskern von Simonswald gestärkt und harmonisch ergänzt werden, sowohl hinsichtlich der Bewohnerstruktur als auch der geplanten Nutzungen. Durch die Baukörper, die Freiräume und die verbindenden Wegebeziehungen können unterschiedliche Nachbarschaften entstehen, die sich in Größe und Qualität unterscheiden. Die Freiräume zwischen den Baukörpern können verschieden gestaltet und durch die Bewohner in Anspruch genommen werden. Es entstehen Räume mit hoher Aufenthaltsqualität, in denen sich die Bewohner aufhalten, sich treffen und miteinander in Kontakt kommen können.

Die vorgeschlagene Bebauungsstruktur ermöglicht innerhalb des Plangebiets eine unterschiedliche Höhenentwicklung, wobei in den zentralen Bereichen und entlang der Poststraße als einer der Haupteinfahrstraßen eine höhere Bebauung zulässig sein soll, die zu den Randbereichen hin abnimmt, so dass ein harmonischer Übergang zur bestehenden Bebauung und zur freien Landschaft hin entsteht. Auf der anderen Seite soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, und einer nachhaltigen Ortsentwicklung eine angemessen hohe Dichte umgesetzt werden. Nur im Randbereich soll in einem sehr untergeordneten Bereich eine kleinteiligere Bebauung realisiert werden, die den bereits bestehenden Ortsrand von Simonswald aufnimmt und weiterentwickelt. Aufgrund der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll diese kleinteilige Bebauung jedoch nur in einem sehr reduzierten Maßstab umgesetzt werden. Insgesamt bietet der vorliegende städtebauliche Entwurf eine robuste Struktur, die zum einen eine Realisierung in Bauabschnitten ermöglicht, zum anderen auch hinreichend flexibel ist und Spielräume für Anpassungen enthält, sowohl hinsichtlich der Dichte, der Höhe und der Kubatur der zukünftigen Bebauung. Durch die noch variablen Baufelder bestehen Möglichkeiten verschiedene Vergabemodelle, wie beispielsweise Konzeptvergaben oder Mehrfachbeauftragungen zu realisieren oder verschiedenen Bauherren (Baugruppen, Genossenschaften oder ähnlichen) Flächen zur Verfügung stellen zu können. Grundsätzlich soll eine dichtere Bebauung realisiert werden, um der anhaltend hohen Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum entsprechend, ein angemessenes Angebot mit unterschiedlichen Qualitäten zu schaffen.

2.3 Grünordnung

Im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs kam der Grünordnung eine besondere Bedeutung zu. Zum einen aufgrund der Lage des Plangebiets im Übergang zur freien Landschaft, zum anderen aufgrund der wachsenden Anforderungen an die Planungen hinsichtlich Ökologie und Klimaschutz. So wurden schon im Vorfeld der Planungen die vorhandenen Strukturen aufgenommen und überprüft. Verschiedene Arten, die im Plangebiet heute leben, wurden bei den Bestandsaufnahmen erhoben, wie Fledermäuse und Vögel aber auch Pflanzen wie die Streuobstbestände im Norden und die Nasswiesenstrukturen. In die Planungen wurden die Strukturen so weit wie möglich integriert, so wurde beispielsweise die zentrale Nasswiese mit dem kleinen Bachlauf in die Planungen mit aufgenommen und auch die Streuobstbestände im Norden wurden berücksichtigt, so dass hier im weiteren Verlauf der Planung, wenn alle Kartierungen abgeschlossen sind, die Planung noch optimiert werden kann. Darüber hinaus wird im weiteren Verlauf der Planung noch die Lage von weiteren Baumstandorten geprüft, so dass Flugachsen erhalten und verschiedene Lebensräume im Plangebiet erhalten werden können. Grundsätzlich ist es ein wesentliches Ziel der Planung, eine möglichst hohe Durchgrünung mit verschiedenen Lebensräumen und Habitatstrukturen zu schaffen, so dass ein Mosaik unterschiedlicher Lebensräume entsteht. In diesem Sinne soll vor allem für die größeren Geschosswohnungsbauten das Parken in Tiefgaragen untergebracht werden, die dann entsprechend begrünt werden. Die Dachflächen sollen als

Flachdächer ausgebildet werden, die dann ebenfalls zu begrünen sind. Die ebenerdigen Freiflächen sollen durch Baum- und Strauchpflanzungen begrünt werden, so dass insgesamt trotz der relativ dichten Bebauung im Plangebiet angemessene Grün- und Freiflächen entstehen, die zum einen durch die Bewohner in Anspruch genommen werden können, beispielsweise als Hausgärten oder gemeinschaftliche Grünanlagen, andererseits jedoch auch eine ökologische Wertigkeit besitzen. Spiel- und Freiflächen für Kinder sollen dabei ebenso bei der Planung berücksichtigt werden, wie öffentliche Räume, in denen sich die Bewohner treffen und miteinander in den Austausch kommen können. Dabei werden die öffentlichen Plätze unterschieden von den eher halböffentlichen Räumen in den Zwischenbereichen der Geschosswohnungsbauten, so dass unterschiedliche Qualitäten und Nutzungen möglich werden, die eine Verbindung zwischen dem Ort und der Landschaft bilden und die Lebensqualität von Menschen und Tieren aufwertet. Begegnungsräume entstehen, die auf kurzem Wege erreicht und individuell genutzt werden können. Insgesamt soll ein miteinander vernetztes System aus Freiflächen entstehen, angemessen dimensioniert und mit Verbindungen in den angrenzenden Freiraum. Bei allen Platzgestaltungen steht das Naturerleben und die Verbindung von Wohnraum und angrenzendem Freiraum im Vordergrund. Die Plätze werden durch Wege miteinander verbunden und durch die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern akzentuiert. Durch eine Beleuchtung kann erreicht werden, dass auch in den Wintermonaten angenehme Aufenthaltsräume entstehen und Angsträume vermieden werden. Individuelle Gartenbereiche für die Erdgeschosswohnungen sollen nur in untergeordneter Größe zur Verfügung stehen, so dass zum einen vielfältig nutzbare Freiflächen entstehen die gemeinschaftlichen Flächen jedoch deutlich im Vordergrund stehen.

2.4 Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Simonswald misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei. Die Festsetzungsmöglichkeiten hierfür sind vielfältig bezüglich städtebaulicher Weichenstellungen wie Dichte und Grünplanung. Konkrete Maßnahmen hingegen sind nur schwierig planungsrechtlich umzusetzen. Daher ist bereits zu einem frühen Entwicklungsstadium auf die Akteure / Bauherren einzuwirken, um den Anforderungen einer zukunftsfähigen Planung gerecht zu werden. Für den Städtebau sind vor allem 4 Themen zu berücksichtigen: Der sparsame Umgang mit Grund und Boden vor allem durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen, die Verwendung moderner Technik zur Reduktion des Energieverbrauchs, die Anpassung des Städtebaus an den Klimawandel und die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs. Allen 4 Themen wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans so weit wie möglich Rechnung getragen.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen wird im Rahmen der nun vorliegenden Planung eine Fläche in Anspruch genommen, die zwar heute noch unbebaut ist, die jedoch im Flächennutzungsplan aufgrund ihrer Lagegunst bereits sehr lange enthalten ist und eine der letzten Flächen für die Siedlungsentwicklung im Kernort von Simonswald darstellt. Gerade aufgrund der sich verändernden Ansprüche an den Städtebau soll hier eine dichte Bebauung, vorwiegend mit Geschosswohnungsbauten umgesetzt werden. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll der bisher im Bereich neuer Wohngebiete übliche Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern nicht weitergeführt werden, stattdessen sollen unterschiedliche Wohnungen und Wohnformen überwiegend in der Form von Geschosswohnungsbau entstehen, so dass das bestehende Angebot innerhalb der Gemeinde Simonswald ergänzt werden kann, gleichzeitig jedoch auch mit der Ressource Boden maximal sparsam umgegangen wird. Nur in den Randbereichen sollen auch Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau ermöglicht werden, hier vor allem im

Übergang zur bestehenden Bebauung im Westen und im Übergang zur freien Landschaft in den Bereichen, in denen aufgrund der bewegten Topographie mit erhöhten Planungsanforderungen zu rechnen ist.

Die Verwendung moderner Technik zur Reduktion des Energieverbrauchs und der Nutzung regenerativer Energien zur Versorgung kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nur begleitet und ermöglicht, jedoch nicht zwingend festgesetzt werden. Hier greifen jedoch die Vorgaben und Verpflichtungen aus dem Klimaschutzgesetz von Baden-Württemberg und die präzisierende Verordnung, in denen die Nutzung der Dachflächen für die Anlagen zur solaren Energiegewinnung zwingend festgeschrieben sind. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften können dahingehend geprüft und angepasst werden, dass beispielsweise Solaranlagen oder andere Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien im Pangebiet realisiert werden können. Aber auch die Anlage von Dachbegrünungen oder das Überstellen von ebenerdigen offenen Stellplätzen mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung wird ermöglicht und so weit wie möglich und sinnvoll verbindlich festgesetzt, ebenso wie die Möglichkeit zur Errichtung von Anlagen zur dezentralen Versorgung des Pangebiets wie Blockheizkraftwerke oder Wärmepumpen. Hier sind die Möglichkeiten diese technischen Anlagen im Bebauungsplan festzusetzen sehr begrenzt, so dass insgesamt eher darauf abgestellt werden muss, dass diese Anlagen möglich sind. Den Bauherren obliegt es dann, im Rahmen der vorhandenen Gesetzgebung, diese zu realisieren.

Zur Vermeidung des individuellen motorisierten Verkehrs wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens darauf geachtet, dass die Erschließung des Plangebiets für den Fuß- und Radverkehr optimiert wird. So entsteht ein Wegenetz, das sowohl innerhalb des Plangebiets als auch zu den angrenzenden Nutzungen gute Verbindungen herstellt, so dass auf kurzem Wege die entsprechenden Nutzungen erreicht werden können. Aufgrund der Nähe kann davon ausgegangen werden, dass die Bewohnenden viele Wege zu Fuß oder mit dem Rad zurücklegen, da verschiedene Einrichtungen des täglichen Lebens, Infrastruktureinrichtungen sowie Angebote der Nahversorgung nah und damit gut erreichbar sind. Darüber hinaus werden innerhalb der Planung umfangreiche Flächen für das Abstellen von Fahrrädern in die Planungen integriert werden, so dass ausreichend Stellplätze, auch für Lastenräder und Anhänger, zur Verfügung gestellt werden können. Diese attraktiven internen Wegeverbindungen stellen einen wesentlichen Aspekt des städtebaulichen Entwurfs dar. Die Anbindung an den ÖPNV wird geprüft, hier liegen die Bushaltestellen Rathaus und Neuenberg entlang der Talstraße in einer Entfernung von etwa 240 m nördlich (Rathaus) und 370 m (Neuenberg) südlich, so dass die Angebote des ÖPNV fußläufig zu erreichen sind. Langfristig wäre zu prüfen, ob eine Verbindung im Norden zwischen dem Plangebiet und der Hauptstraße eingerichtet werden kann, so dass eine direkte Verbindung ermöglicht werden könnte. Da hier jedoch private, überwiegend bebaute Grundstücke zwischen der Hauptstraße und dem Plangebiet liegen, ist die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer erforderlich.

Der letzte und wesentlichste Aspekt ist die Anpassung des Städtebaus an den Klimawandel. Hier werden verschiedene Ansätze in der Planung verfolgt. Zum einen werden in die Planungen verschiedene öffentliche Grünflächen sowie Freibereiche integriert, so dass zum einen Kaltluft entstehen kann, zum anderen aber auch Freischneisen bestehen, an denen sich die Kaltluft gemäß der Geländeneigung hangabwärts bewegen kann. Im Norden des Plangebiets wird eine größere Grünfläche erhalten, hier soll ein Teil des Niederschlagswassers gesammelt und zur Verdunstung und Versickerung gebracht werden. Insgesamt soll das Plangebiet stark durchgrünt werden, sei es durch die privaten und öffentlichen Freiräume, sei es durch die Dachbegrünungen und die Baum- und Strauchpflanzungen. Diese Grünflächen sorgen dafür, dass Hitzeinseln vermieden werden und dass durch die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet selbst eine Kühlung erhalten werden kann. Die Straßenräume sollen entsprechend

mit Bäumen überstellt werden, so dass auch hier die Entstehung von Hitzeinseln vermieden werden kann. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist, die notwendigen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen. So kann oberflächlich das Plangebiet deutlich weniger versiegelt und dadurch mehr begrünt werden, so dass das Aufheizen der Flächen minimiert werden kann. Bei der Wahl der Pflanzen für die verschiedenen Anpflanzungen im privaten und entlang der öffentlichen Räume werden Bäume und Sträucher gewählt, die zum einen standortheimisch sind und damit einen ökologischen Wert für das Plangebiet besitzen, zum anderen werden solche Arten gewählt, die auch gegen Hitze beständig sind, so dass sie mit den teilweise deutlich wärmeren Situationen im Straßenraum umgehen können.

Im Rahmen der Bebauung wird darauf geachtet, dass zum einen eine verdichtete, kompakte Bebauung (Mehrfamilienhäuser) umgesetzt wird. Diese Wohnformen brauchen deutlich weniger Energie pro Person, so dass der Gesamtenergiebedarf und somit der CO₂-Ausstoß reduziert werden können. Darüber hinaus werden die Dächer im Plangebiet überwiegend als Flachdächer mit einer entsprechenden Begrünung festgesetzt und nicht zuletzt wird bei der Stellung der Gebäude und der Anlage der Freiflächen darauf geachtet, dass die lokalen Windsysteme nicht beeinträchtigt werden und die Kaltluft weit in das Plangebiet gelangen kann.

Ein weiteres wesentliches Element neben der Begrünung des Plangebiets, ist der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Eine Begrünung der Dachflächen wird für alle Flachdächer festgesetzt, was einen positiven Effekt auf das Mikroklima hat, da hier das anfallende Regenwasser zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden kann. Ferner werden die oberirdischen Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt, so dass auch hier die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Grundsätzlich wird im Zuge der weiteren Planungen der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser geprüft. Ziel ist es, das Wasser im Plangebiet zu versickern oder zurückzuhalten und zur Verdunstung zu bringen, so dass hinsichtlich des Klimaschutzes, sowie des Wasserhaushaltes der Eingriff in die Schutzgüter minimiert wird.

Durch all diese Maßnahmen können positive Effekte auf das Mikroklima erreicht werden, so dass insgesamt im Rahmen der Möglichkeiten bei einer Neubebauung ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden im nächsten Verfahrensschritt der Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgelegt. Bisher wurden die Grundzüge der Planung dargestellt und entsprechend begründet, im städtebaulichen Entwurf werden begleitend die Grundzüge definiert.

Die Bauvorschriften sollen die umgebende Bebauung berücksichtigen und die Voraussetzung zur Schaffung eines hochwertigen, diversifizierten und zukunftsfähigen Quartiers schaffen.

4 GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZRECHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro Faktorgrün ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit Aussagen zum Artenschutz und mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandsituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie

weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung bereits ein Vorabzug des Umweltberichts als Scopingpapier vorgelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und ist dieser beigelegt. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert werden. Dadurch wird der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden vermieden.

5 KOSTEN

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans entstehen verschiedene Kosten, die durch die Gemeinde Simonswald übernommen werden. Diese Kosten umfassen Kosten für die Planung, für die Errichtung der Erschließung, die technische Erschließung sowie den naturschutzrechtlichen Ausgleich. All diese entstehenden Kosten werden im Rahmen der Konkretisierung der Planungen ermittelt und zur Offenlage ergänzt.

6 BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN

Zur Umsetzung der vorliegenden Planung wird die Gemeinde Simonswald eine gesetzliche Umlegung vornehmen.

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 6,66 ha, die heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt sind, lediglich im Süden werden bereits baulich in Anspruch genommene Flächen in die Planungen einbezogen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird zur Offenlage eine Flächenbilanz für die einzelnen Flächennutzungen erarbeitet und den Planungen beigelegt.

Gemeinde Simonswald, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Simonswald übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Gemeinde Simonswald, den

Gemeinde Simonswald, den

Stephan Schonefeld
Bürgermeister

Stephan Schonefeld
Bürgermeister