

Gemeinde Simonswald

Gemarkung Obersimonswald

Kreis Emmendingen

Begründung

zur 1. Änderung

des Bebauungsplanes „Häuslerain“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan „Häuslerain“ wurde durch Beschluß des Gemeinderates am 30. August 1990 aufgestellt. Nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde dieser Bebauungsplan am 27. Mai 1995 rechtskräftig.

In diesem eingeschränkten Gewerbegebiet haben sich mittlerweile drei Betriebe angesiedelt. Ein weiterer Gewerbebetrieb, die Firma Helmle, soll schrittweise in das Gewerbegebiet „Häuslerain“ verlagert werden. Den entsprechenden Bauantrag hat der Gemeinderat am 29. Juli 1998 beraten. Das beantragte Bauvorhaben überschreitet allerdings die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze um 5,00 m und kann deshalb nach den bestehenden Bauvorschriften nicht genehmigt werden. In dem Bauantrag der Firma Helmle sind auch die zukünftig beabsichtigten Baumaßnahmen zur kompletten Auslagerung des Gewerbebetriebes aus dem Bereich Unterer Herrenstein (bisheriger Standort) heraus in das Gewerbegebiet „Häuslerain“ ausgewiesen. Eine Umplanung des Bauvorhabens unter Einhaltung der derzeitigen Baugrenze ist deshalb kaum möglich.

Vor dem Hintergrund, daß einerseits im gesamten Gemeindegebiet nur zwei Gewerbegebiete vorhanden sind („Baduf“ und „Häuslerain“) und lediglich im Gewerbegebiet „Häuslerain“ noch Grundstücke frei sind und andererseits durch die Verlagerung der Firma Helmle eine Entflechtung der unverträglichen Gemengelage im Bereich Unterer Herrenstein erfolgen könnte, erscheint es sinnvoll, die räumliche Bebauung des Gewerbegebietes „Häuslerain“ weitmöglichst auszuschöpfen. Diese Notwendigkeit hat sich auch schon in der Vergangenheit angedeutet, als das Spänesilo

eines anderen Gewerbebetriebes im Baugebiet „Häuslerain“ außerhalb der derzeitigen Baugrenze zugelassen wurde.

In einem Ortstermin am 1. Oktober 1998 wurde die Problematik zwischen Vertretern des Landratsamtes Emmendingen (Naturschutz und Gewässerschutz), dem Naturschutzbeauftragten und der Gemeindeverwaltung erörtert. Dort konnte man sich darauf verständigen, die Baugrenze im Osten (Richtung Wilde Gutach) und Norden des Baugebietes (Richtung Sportanlagen) um 3,50 m nach außen zu verschieben. Derzeit hat die Baugrenze einen Abstand von 5,00 m zu dem jeweiligen Gewässerschutzstreifen entlang der Wilden Gutach und dem kleinen Gewässer südlich des Sportplatzes. Durch die Verschiebung dieser Baugrenze um 3,50 m verbleibt immer noch ein 1,50 m breiter Streifen. Damit wird erreicht, daß auch bei Heranrücken eines Baukörpers an die neue Baugrenze vorspringende Bauteile (z. B. Dachvorsprung) nicht in die Gewässerschutzstreifen hineinreichen.

Bei dem durch die Verlagerung der Baugrenze in Anspruch genommenen Geländestreifen zwischen bisheriger Baugrenze und Gewässerschutzstreifen handelt es sich schon bisher um eine gewerbliche Betriebsfläche, die lediglich nicht überbaut werden darf. Ein Eingriff in diesen ans Grasland bestehenden Streifen war also bisher schon möglich. Im Ortstermin am 1. Oktober 1998 wurde bestätigt, daß es sich bei der Verlagerung der Baugrenze um 3,50 m in diesen Streifen hinein um einen nur geringfügigen Eingriff handelt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Häuslerain“ führt deshalb zu einer optimalen Ausnutzung des vorhandenen, ohnehin sehr knappen Gewerbebaulandes in Simonswald und hilft eine Ausweisung von Gewerbebauländen andernorts zu vermeiden. Mit dem Grund und Boden wird also sehr sparsam und schonend umgegangen (§ 1 a Abs. 1 BauGB).

Durch die Verlagerung der Baugrenze (nur im Osten und im Norden des Baugebietes) verändert sich der Abstand von zulässigen baulichen Anlagen zur Häuslerainstraße (im Süden) und besonders auch zum ausgewiesenen Feuchtbiotop (im Westen) nicht. Wie schon dargelegt werden auch die im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesenen Gewässerschutzstreifen nicht beeinträchtigt. Darüberhinaus bleiben die öffentlichen Grünflächen unverändert. Der Gebietscharakter als solcher bleibt ohnehin erhalten, weder die bauplanungsrechtlichen noch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden geändert. Damit werden die Grundzüge der Planung durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt. Die mit der Änderung verbundenen Eingriffe werden also soweit wie möglich minimiert.

In einer gerechten Abwägung aller Belange untereinander und gegeneinander überwiegt die allgemeine Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Absatz 5 S. 2 Ziffer 2 BauGB) durch die Entflechtung der unverträglichen Gemengelage im Bereich Unterer Herrenstein und die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Absatz 5 S. 2 Ziffer 8 BauGB) durch Verlagerung bestehender Gewerbebetriebe in das Gewerbegebiet „Häuslerain“ den auf das allernotwendigste minimierten Eingriff. Von Bedeutung ist dabei auch, daß bereits in den bestehenden Bebauungsvorschriften (die unverändert bleiben) Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden. In den Ziffern 8 und 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind „Pflanzgebot und Erhaltung“ bzw. „Gewässerschutzstreifen und Biotop“ geregelt.

Simonswald, den 15.09.1999

Der Gemeinderat



Reinhold Scheer,
Bürgermeister