

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "WOLFGÄSSLE"
DER STADT HASLACH IM KINZIGTAL, ORTENAUKREIS
VOM 10.03.1992 - HS-B7**

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlaß der Planaufstellung ist der Antrag des im Geltungsbereich gelegenen Sägewerkes, den Holzlagerplatz zu erweitern. Da im Planbereich ebenfalls Wohnnutzung vorliegt, sind die gegenläufigen Belange abzuwägen und soweit es möglich ist, eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herzustellen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Süden begrenzt von der K 5356, im Westen von der Gemeindeverbindungsstraße Haslach/Bollenbach und im Norden von der alten Straßenführung der K 5356 (Wolfgäßle). Nach Südosten hin liegt die Anschlußbebauung entlang Wolfgäßle und K 5356 mit im Geltungsbereich.

Im Süden des Planungsgebietes schließt sich das Gewerbegebiet "Grün" an, im Westen und Osten liegen landwirtschaftliche Flächen. An der Nordspitze des Geltungsbereiches reicht das geplante Wohngebiet "Obere Schlatt" des Ortsteils Bollenbach heran. Diese Fläche ist noch landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet selbst ist weitgehend eben. Es ist im östlichen Teil bebaut, im westlichen Bereich landwirtschaftlich genutzt. Der bebaute Bereich stellt eine historisch gewachsene Gemengelage aus störendem Gewerbe (Sägewerk) und Wohnen dar.

3. Eingliederung in die Bauleitplanung

Der Planbereich liegt außerhalb der eigentlichen Ortslage. Im Flächennutzungsplan ist nur der östlich der alten Führung der K 5356 gelegene bebaute Bereich als Baufläche ausgewiesen. Dargestellt ist gewerbliche Baufläche. Der gesamte übrige Geltungsbereich ist als Außenbereich dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes überarbeitet.

4. Nutzung

Die hier bestehende Nutzung weicht von der klassischen Nutzungszuordnung der Baunutzungsverordnung ab, es bestehen Nutzungskonflikte. Diese wurden im Vorfeld der Planung über eine schalltechnische Beurteilung der bestehenden wie der durch die angestrebte Lagerflächenerweiterung zu erwartenden künftigen Situation im Detail geprüft und sorgfältig abgewogen mit dem Ziel, die Nutzungskonflikte zu minimieren. Die hieraus entwickelten Festsetzungen zur Art der Nutzung wurden nach folgenden grundsätzlichen Überlegungen getroffen:

- a) Die Gemengelage mit den bestehenden gegenseitigen Beeinträchtigungen zwischen Wohnen und Gewerbe ist grundsätzlich nicht auflösbar, da eine Entflechtung durch Auslagerung einer Nutzung - entweder Gewerbe oder Wohnen - wirtschaftlich nicht möglich ist. Die Bauleitplanung ist daher beschränkt auf eine bessere Feinsteuerung des Entwicklungsprozesses, kann aber den Konflikt nicht grundsätzlich lösen. Es verbleibt daher grundsätzlich bei dem aus der Rechtssprechung entwickelten "Rücksichtsnahmegebot".
- b) Die bestehenden Konflikte dürfen durch die beabsichtigte Erweiterung des Sägewerklagerplatzes nicht verschärft werden. Insbesondere dürfen die auf die Wohngebäude einwirkenden Immissionen nicht zunehmen, eine Absenkung ist anzustreben. Das vorliegende Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüros Rink macht hierzu konkrete Aussagen.
- c) Dem vorhandenen Sägewerksbetrieb soll eine gesicherte Basis für betriebliche Entscheidungen und Investitionen geschaffen werden.
- d) Die umgebende Nutzung - Gewerbegebiet "Grün" im Süden, vorhandene und geplante Wohngebiete im Norden - muß berücksichtigt werden.

Um den vorgenannten Anforderungen gerecht zu werden, wird folgender Weg beschritten:

- Der Planbereich wird gegliedert in Gewerbegebiet, öffentliche und private Grünflächen und Mischgebiet. Maßgebend für diese grundsätzliche Gliederung sind die Umgebungsnutzungen (siehe Ziffer d) und der innere Bestand.
- Das vorhandene Sägewerk liegt damit aber im Mischgebiet. Um den Bestandsanforderungen (siehe Ziffer a und c) des Sägewerkes Rechnung zu tragen, ist daher eine Ausnahme nach § 1 (10) BauNVO 90 notwendig.
- Um die Belange des Wohnens zu wahren (siehe Ziffer b) wird die Gewährung der Ausnahme für das Sägewerk wiederum an konkrete Bedingungen geknüpft. Die Bedeutung der Auflagen ist im Lärmschutzgutachten nachgewiesen.

Die hier getroffenen Auflagen sind nicht nur baurechtlicher Natur, sondern erstrecken sich auch auf die Betriebsweise. Nur so sind die Belange des Wohnens ausreichend gesichert.

Das Maß der Nutzung orientiert sich im Mischgebiet am Bestand und im Gewerbegebiet an den betrieblichen Notwendigkeiten sowie dem südlich gelegenen Gewerbegebiet Grün.

Entsprechend dem Bestand und zur besseren Einbindung des Gebietes in die Landschaft werden im wesentlichen geneigte Dächer festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet werden soweit als möglich nach Süden und Westen ausgedehnt, um störende Betriebsteile in möglichst großer Entfernung zur Wohnnutzung anordnen zu können. Durch einen vorgelagerten Pflanzgürtel wird die Abschirmung der Flächen zur freien Landschaft hin gewährleistet. Dieser Pflanzgürtel ist innerhalb der 10 m Freihaltezone an der südlichen und westlichen Randstraße angeordnet. Die Freihaltezone an der Nordostseite der K 5356 entspricht der gegenüberliegenden Freihaltezone im Gewerbegebiet "Grün".

5. Verkehrserschließung

Das Straßen- und Wegenetz ist vorhanden. Das innere Erschließungssystem des Sägewerkes wird zur Verminderung der Lärmbelastung für die übrige Bebauung neu geordnet. Hierfür ist die Anordnung einer neuen Zufahrt am westlichen Gebietsrand von der Gemeindeverbindungsstraße aus erforderlich. Damit wird erreicht, daß der lärmintensive Entladevorgang und die Stammbearbeitung mit Kettensägen in größtmöglicher Entfernung zur Wohnbebauung stattfindet.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich B 33/K 5356/Gemeindeverbindungsstraße und im weiteren Verlauf der Gemeindeverbindungsstraße wird die Zufahrt schräg und mit relativ großer Breite angeordnet. Damit wird ein Ausschwenken der Langholzladung in die Gegenfahrbahn vermieden; die Einfahrt ist somit nur aus südwestlicher Richtung möglich. Langholzfahrzeuge, die aus Richtung Bollenbach kommen, müssen eine Schleife fahren. Alle anderen Richtungen können direkt zufahren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist das Ausfahren über die schräge Zufahrt unzulässig.

Der im Nordwestbereich des Plangebietes vorhandene Feldweg wird zur Verbesserung der Betriebsabläufe des Sägewerkes aufgehoben. Nach Neuordnung der Eigentumsverhältnisse zwischen der Stadt Haslach und dem Eigentümer des Sägewerkes ist er für die Zugänglichkeit der Grundstücke entbehrlich. Wegen der im Trassenverlauf vorhandenen Leitungen wird jedoch ein Leitungsrecht im Wegebereich ausgewiesen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung erfolgt über die in den Straßen und Wegen vorhandenen Anlagen. Die Energieversorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist über Erdkabel vorgesehen. Für die vorhandene Bebauung - mit Ausnahme des Sägewerkes - ist jedoch die Möglichkeit eingeräumt, die bestehenden Freileitungen beizubehalten.

Darüberhinaus ist an der Südostecke des Flurstückes 1949 die Errichtung einer Umspannstation vorgesehen. Da diese sowohl betriebs- als auch gebietsbezogen ist, wird für sie nach Angabe des Versorgungsträgers kein eigenes Grundstück gebildet, sondern es erfolgt eine Sicherung über Grunddienstbarkeit, daher wird nur das Planzeichen selbst am vorgesehenen Standort eingetragen. Eine Grenzbebauung ist dabei nach § 14 (2) BauNVO möglich.

7. Lärmschutz

Die schalltechnischen Gegebenheiten und die erforderlichen Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen des Sägewerkes auf seine umgebende Bebauung sind im einzelnen über ein schalltechnisches Gutachten des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz, Wolfgang Rink (ISW) untersucht. Im Ergebnis wird die Verlagerung lärmintensiver, nicht abschirmbarer, Arbeitsvorgänge in Grundstücksbereiche mit möglichst großem Abstand zur übrigen Bebauung vorgeschlagen. Die Einzelheiten sind dem Gutachten Nr. 6710/398 vom 28.09.1990, dem Nachtrag I vom 29.04.1991 und dem Nachtrag II vom 1.10.1991 zu entnehmen.

Die schalltechnische Problemstellung ist zentraler Punkt des Bebauungsplanes; die sich hieraus ableitenden Festsetzungen sind unter Ziffer 4. Nutzung und 5. Verkehrserschließung erläutert.

8. Begrünung

Die im Plan vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen dienen dazu, das Gebiet besser in die Landschaft einzufügen und um die Lagerflächen des Sägewerks gegen die übrige Bebauung abzusichern.

Gleichzeitig stellen die Begrünungsmaßnahmen einen wichtigen Ausgleich für die Umwidmung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in gewerbliche Flächen dar.

9. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Der überwiegende Teil des Planbereiches ist bereits baulich genutzt. Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen keine bedeutsamen naturräumlichen Gegebenheiten von besonderer Schutzwürdigkeit vor. Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind insoweit nur durch die Zunahme der Flächenversiegelung erkennbar. Diese Auswirkungen sind geringfügig und - soweit im Rahmen der Gebietsausweisungen vertretbar - durch Auflagen zur Begrünung und Oberflächengestaltung auf ein Mindestmaß reduziert.

10. Kosten

Kosten entstehen im öffentlichen Bereich wie folgt:

- | | |
|--|---------------|
| 1. Anpassung Randbereiche Gemeindeverbindungsstraße an Zufahrt | ca. 5.000,-- |
| 2. Begrünung | ca. 15.000,-- |

Freiburg, den 10.03.1992

Haslach i.K., den 10. März 1992

.....
Der Planer

.....
Der Bürgermeister

STÄDTEBAU UND DORFENTWICKLUNG
Brenner - Dietrich - Schoettle
Freie Architekten, Diplomingenieure
Oberlinden 7, 7800 Freiburg

Stadt Haslach i. K.

Winkler

