

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Grün
der Stadt Haslach im Kinzigtal, Ortenaukreis
vom 3.5.1988

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die gewerblich nutzbaren Flächen im Bereich der Gemarkung Haslach sind erschöpft. Es besteht jedoch für ortsansässige Firmen ein dringender Bedarf an neuen Gewerbeflächen, um notwendige Betriebsverlagerungen wegen beengter räumlicher Verhältnisse durchzuführen. Weiterhin soll für mögliche Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben Vorsorge getroffen werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Gebiet wird im Nordosten von der K 5356, im Nordwesten von der B 33, im Südwesten von einem kleinen Kanal begrenzt. Im Südosten sind die gewerblich genutzten Flächen östlich des Kanals (Grundstücke Weihe) mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Auf eine Ausweitung des Geltungsbereiches nach Südwesten über den Kanal hinweg bis zur geplanten Weiterführung der B 33 (Ortsumgehung Haslach) wurde verzichtet, da über den genauen Verlauf der neuen Trasse bisher noch keine Klarheit besteht und ebenso die Inanspruchnahme und die etwaige Weiternutzung von hier befindlichen Gebäuden (ehem. E-Werk) unklar ist.

Einer Erweiterung nach Südosten (Lgb.Nr. 1817 bis 1819) steht die Nähe zur Ortslage Schnellingen entgegen.

Das Gebiet ist eben. Es ist im Südost- und Südwestbereich bereits gewerblich genutzt. Die für gewerbliche Zwecke noch zusätzlich nutzbaren Flächen liegen entlang der B 33 und der K 5356, sie sind derzeit landwirtschaftlich genutzt und umfassen etwa die Hälfte der Gesamtfläche.

Das Gebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, lediglich im südwestlich anschließenden Bereich sind noch Betriebsgebäude und ein Wohnhaus vorhanden, die ursprünglich zu dem im Gebiet gelegenen Gewerbegebiet zugeordnet waren.

Östlich der K 5356 schließt sich an den Geltungsbereich ein kleineres überwiegend gewerblich genutztes Gebiet an, das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist.

Die bebaute Ortslage von Schnellingen (gemischte Baufläche) liegt in ca. 110 m Entfernung vom Südostrand des Geltungsbereiches. Die bebaute Ortslage von Bollenbach (Wohnbaufläche) liegt ca. 260 m entfernt. Der Abstand zu der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Wohnbaufläche am Ostrand von Bollenbach beträgt ca. 170 m

3. Eingliederung in die Bauleitplanung

Der Planbereich liegt außerhalb der eigentlichen Ortslage. Die hier bestehende gewerbliche Nutzung wird sinnvoll zu einer eigenständigen Einheit ergänzt. Die Darstellungen des Bebauungsplanes entsprechen dem Flächennutzungsplan. Lediglich die zwischen Kanal und geplanter B 33 gelegenen Flächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind, wurden aus den unter Ziffer 2 beschriebenen Gründen nicht mit einbezogen.

4. Verkehrserschließung

Für die Erschließung des Gebietes wurden verschiedene Alternativen untersucht. Allen Alternativen gemeinsam ist die Beibehaltung der derzeitigen Wegtrasse nördlich der Fa. Prinzbach (Lgb.Nr. 1813/3), da hier wichtige Hauptversorgungsleitungen liegen und die Erschließung der Fa. Prinzbach über diesen Weg erfolgt.

Für die Erschließung der zwischen der Firma Prinzbach und der K 5356 gelegenen Flächen und der im Süden befindlichen bebauten Flächen wurden verschiedene Alternativen untersucht. Eine Alternative ging vom Ersatz der im Südosten vorhandenen Privatstraße durch eine weiter nördlich geführte Stichstraße aus. Damit wäre im Bereich der bestehenden gewerblichen Nutzung (Lgb.Nr. 1807, 1898, 1814 und 1816) eine ungeteilte Behaumungsmöglichkeit entstanden. Weiterhin hätten die nördlich gelegenen nicht bebauten Bereiche über diese Stichstraße erschlossen werden können. Nach mehreren Gesprächen mit den Eigentümern der bebauten Grundstücke wurde von dieser Lösung Abstand genommen. Eine andere Alternative ging von einer Erschließungsstraße am Ostrand der Fa. Prinzbach parallel zur K 5356 mit Einmündung in den nördlich vorhandenen Weg (Lgb.Nr. 1813/2) aus. Diese Lösung ist jedoch sehr aufwendig in der Erschließung und engt die Aufteilung der künftigen Gewerbegrundstücke stark ein.

Die vorgeschlagene Lösung erschließt zwei mögliche Grundstücke über die K 5356 durch eine gemeinsame Zufahrt und behält für die südlich bestehende Gewerbenutzung den Privatweg bei. Die Lösung bietet bei geringerem Erschließungsaufwand eine bestmögliche Flexibilität für die spätere Grundstücksaufteilung. Im Hinblick auf die gegenüberliegenden vorhandenen Zufahrten zur K 5356 und die relativ dichte Straßenrandbebauung sowie die gegebene Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h durch die Ortstafel, erscheint eine zusätzliche Zufahrt auf die K 5356 unproblematisch. Die vorgeschlagene Erschließung wurde von Polizeidirektion wie Straßenbauamt gebilligt.

5. Nutzung

Der gesamte Planbereich ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Zum Schutz der vorhandenen und der geplanten Wohn- und Mischgebiete wird das Gewerbegebiet entsprechend § 1 (4) Ziffer 2 BauNV0 gegliedert. Die Gliederung erfolgt auf der Grundlage der "Abstandsliste 1982" des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburgt und berücksichtigt die Entfernungen zu den vorhandenen Misch-

baupläne in Schnellingen und den geplanten Wohnbauflächen in Bollenbach bzw. die sich daraus für die betroffenen Flächen ergebenden Immissionen. Infolge der technischen Entwicklung und des relativ langen Zeitraumes seit Erstellung der Abstandsliste ist die Aufzählung von Betrieben und Anlagen als Hilfsmittel für die Beurteilung anzusehen, entscheidend ist jedoch der der jeweiligen Abstandsliste zugrundegelegte Emissionsgrad. Insoweit ist für die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Betrieben und Anlagen der konkrete Einzelfall maßgebend (ergänzend zu den Grenzwerten: Siehe beigegefügte Anlage des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg).

Das Maß der Nutzung orientiert sich an den Höchstwerten der Bau-nutzungsverordnung. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Bestand und der Umgebung auf II Vollgeschosse festgesetzt. Die Bauweise wird so festgesetzt, daß sie der offenen Bauweise entspricht, jedoch die Längenbeschränkung für Gebäude 70 m beträgt.

Für den südlichen Bereich und die Flächen entlang der K 5356 und der B 33 werden geneigte Dächer festgesetzt mit Dachneigungen von 15°-35° im unbebauten Bereich und von 20°-45° im bebauten Bereich, da hier steilere Dachformen bestehen. Dies dient dazu, das Gewerbegebiet besser in die Umgebungsbebauung einzubinden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung (Trennsystem) erfolgt über die in den Straßen und Wegen vorhandenen Anlagen. Hier sind nur geringfügige Ergänzungen notwendig.

Die Energieversorgung des Gewerbegebietes mit elektrischer Energie erfolgt über Erdkabel, lediglich im Bereich der südlichen Altbebauung ist vorgesehen, die vorhandenen Freileitungen beizubehalten.

7. Begrünung

Zur Eingrünung des Gebietes wird entlang der umgebenden Straßen sowie am südöstlichen Gebietsrand eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgelegt. Die Eingrünung ist erforderlich, um das freistehend im Talbereich gelegene Gewerbegebiet in die Landschaft einzufügen. Gleichzeitig stellt die Randbegrünung gemeinsam mit den inneren, auf die Einzelgrundstücke bezogenen Pflanzgebieten einen wichtigen Ausgleich für die Umwidmung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in gewerbliche Flächen dar.

8. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Etwa die Hälfte des Planbereiches ist bereits gewerblich genutzt. Durch die Umnutzung der bisher landwirtschaftlichen Flächen in Gewerbeflächen erfolgen insbesondere Flächenversiegelungen, die jedoch im Hinblick auf die Erfordernisse gewerblicher Produktion nur schwer einzuschränken sind. Zum Ausgleich sind daher umfangreiche Begrünungsmaßnahmen am Plan- gebietsrand vorgesehen und weitere Pflanzgebote für die gewerb- lichen Grundstücke festgesetzt. Weitergehende Bepflanzungsauf- lagen erscheinen nicht sinnvoll, da sonst die Gefahr besteht, daß zum Ausgleich der verlorengehenden eigentlichen Gewerbe- fläche an anderer Stelle weitere Gewerbeflächen ausgewiesen werden müssen oder daß sogar eine gewerbliche Nutzung des Gebietes nicht mehr möglich ist.

9. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde nur noch geringe Kosten, da die Erschließungsanlagen nur noch geringfügig ergänzt werden müssen. Die verbleibenden Kosten gliedern sich etwa wie folgt:

- Kanalisation im Trennsystem	ca.	DM	10.000,--
- Wasserversorgung	ca.	"	3.000,--
- Beleuchtung	ca.	"	9.000,--
- Straßenbau	ca.	"	40.000,--
- Begrünung	ca.	"	19.000,--
- Planungs-, Vermessungs- u. Nebenkosten	ca.	"	30.000,--
			<hr/>
Gesamtkosten ohne Geländeanteil	ca.	DM	111.000,--
			=====

Die Erschließungskosten werden gemäß gültiger Satzung der Stadt Haslach erhoben.

Die von der Stadt zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan vorgesehen.

10. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll gegebenenfalls die rechtliche Grundlage bilden für die

- Umlegung
- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung
- Festlegung des allgemeinen Vorkaufsrechts an Flächen für öffentliche Zwecke
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke
- Enteignung

Freiburg, den **- 3. Mai 1988**

Haslach, den **- 3. Mai 1988**

Brenner - Dietrich - Schoettle
Oberlinden 7 - 7800 Freiburg

Stadt Haslach i. K.

Boender



Boender

.....
Der Planer

.....
Der Bürgermeister