

Bebauungsplan

"Am Güterbahnhof"

in Hornberg

Begründung

Stand: 22.01.2008

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Ziel und Zweck	3
1.2	Lage des Planungsbereiches / Geltungsbereich	3
2.	Übergeordnete Planungen	4
2.1	Flächennutzungsplan	4
2.2	Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)	4
3.	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Darstellung der baulichen Maßnahmen	4
3.2	Verkehrerschließung	5
3.3	Ver- und Entsorgung	5
3.4	Lärmschutz	5
3.5	Grünordnung	6
3.6	Bodenschutz	6

1. Vorbemerkungen

1.1 Ziel und Zweck

Die Freiwillige Feuerwehr Hornberg ist Stützpunktfeuerwehr und zuständig für den Brandschutz für die Kernstadt und die Ortsteile Niederwasser und Reichenbach. Hornberg hat ca. 4.400 Einwohner mit einer Konzentration der Bebauung in der Kernstadt. Die Gemarkungsfläche beträgt 5.445 ha, bei topografisch schwierigen Verhältnissen und einer vorherrschenden Zersiedelung in den Ortsteilen / Außenbereichen. Es sind größere Industriebetriebe sowie eine Klinik und ein Pflegeheim am Ort ansässig. Zusätzlich muss seit Inbetriebnahme der Ortsumfahrung der B 33 - neben der L 108, der K 5362 sowie der Ferngasleitung der GVS - der Brandschutz für den Hornberg-Tunnel übernommen werden. Die jetzigen Räumlichkeiten der Freiwilligen Feuerwehr Hornberg am Standort Spritzenhausplatz/Sägegrün entsprechen nicht mehr den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften. Insbesondere hinsichtlich der Unfallverhütungsvorschriften besteht Handlungsbedarf. Das bisherige Feuerwehrhaus ist für die künftige Unterbringung von Feuerwehrgroßfahrzeugen, sowohl in der Höhe, als auch in der Breite, nicht mehr geeignet. Räumlichkeiten für die Jugendfeuerwehr sind nicht vorhanden.

Die Gebäude des städtischen Bauhofes, die auf einem sehr beengten Grundstück in der Stadtmitte beim Eisenbahnviadukt angesiedelt sind, befinden sich in einem desolaten Zustand. Zum einen fehlen geeignete Unterstellmöglichkeiten und Garagen für größere Fahrzeuge oder die Winterdienstausrüstung, zum anderen sind die Werkstätten vollkommen unzureichend und entsprechen nicht den gesetzlichen Vorschriften. Weitere Räume, Schuppen und Lagerflächen sind über das ganze Stadtgebiet verteilt. Verwaltungsräume für die Bauhofleitung sind nicht vorhanden.

Der Gemeinderat der Stadt Hornberg hat beschlossen, für beide Einrichtungen Ersatz zu schaffen.

Die Stadt Hornberg konnte im Dezember 2005 eine ca. 15.600 m² große Teilfläche des ehemaligen Güterbahnhofes von der Deutschen Bahn erwerben. Sie beabsichtigt nun, auf diesem Areal das neue Feuerwehrgerätehaus und den neuen städtischen Bauhof anzusiedeln. Eine Teilfläche wird derzeit gewerblich genutzt, diese Nutzung soll erhalten bleiben. Eine weitere Teilfläche ist für eine ergänzende Wohnbebauung vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Errichtung der Bebauung geschaffen werden.

1.2 Lage des Planungsbereiches / Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt östlich der Schwarzwaldbahn in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern von Hornberg. Es wird im Osten begrenzt durch die talseitigen Wohngrundstücke der Franz-Schiele-Straße, nach Norden grenzt das Gebiet an die Reichenbacher Straße. Im Westen bildet die Bahnlinie den Abschluss des Geltungsbereiches und nach Süden der Bahnübergang "Franz-Schiele-Straße".

Der Geltungsbereich beinhaltet die folgenden Grundstücke:

teilweise: Flurst. Nr. 275/6, 688, 275/28, 243, 244, 245, 248, 249, 249/1, 250, 252, 9/1, 9/25, 9/26

vollständig: Flurst. Nr. 247

Die Lage der Grundstücke kann dem zeichnerischen Teil entnommen werden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan teilweise als Gewerbegebiet und teilweise als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Kleine Randgebiete sind als Grünfläche festgesetzt. Da der Bebauungsplan Gemeinbedarfsflächen, eingeschränktes Gewerbegebiet und Wohnflächen ausweist, entwickelt er sich somit nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan und ist dem Landratsamt Ortenaukreis zur Genehmigung vorzulegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, in Absprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis, ohne gleichzeitige Anpassung des Flächennutzungsplanes.

2.2 Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht und die Angaben über die Arten der verfügbaren umweltbezogenen Informationen sind demnach nicht erforderlich.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Darstellung der baulichen Maßnahmen

Flächen für Gemeinbedarf:

Vorgesehen sind drei Einzelgebäude zur Einrichtung des städtischen Bauhofes und der Feuerwehr. Die Gebäude haben die Abmessungen ca. 45,0 m x 13,0 m (Bauhof), ca. 22,0 m x 13,0 m (Bauhof Lager) und ca. 55,0 m x 18,0 m (Feuerwehr einschließlich einem gemeinsamen Verwaltungsgebäude). Eine potentielle Erweiterungsmöglichkeit des Feuerwehrgebäudes um ca. 8,00 m nach Norden wird ebenfalls mit festgesetzt. Die Gebäude sollen Pultdächer erhalten. Darüber hinaus sind die notwendigen Stellplatz- und Hofflächen vorgesehen. Die Festsetzungen A1 und A2 unterscheiden sich lediglich in der zulässigen Firsthöhe.

GEE1: Der bestehende Gewerbebetrieb soll baurechtlich gesichert und eine potentielle Erweiterungsfläche des Betriebes mit festgesetzt werden, um dessen zukünftige Nutzung sicher zu stellen.

WA1: Vorgesehen ist eine Bebauung mit einer festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhe. Zulässig sind hier die unter § 4 BauNVO Abs. 2 Satz 1 aufgeführten Nutzungen. Als Ausnahme können die unter § 4 Abs. 3 Ziff. 1-3 BauNVO aufgeführten Nutzungen zugelassen werden. Die Grundstücke sollen über eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen werden.

SO: Auf diesem Gelände kann bei Bedarf eine Anlage für die zentrale Wärmeversorgung für die öffentlichen Gebäude eingerichtet werden. Darüber hinaus soll die Einrichtung von Lagerflächen und -schuppen möglich sein. Unter Berücksichtigung der sich in unmittelbarer Nähe dieses Geländes befindlichen Sendeanlagen der Deutschen Bahn, sind hier keine Gebäude für den dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehen.

3.2 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über den Bahnübergang Franz-Schiele-Straße. Als Zufahrt für die Feuerwehr, den Bauhof und den Gewerbebetrieb wird eine Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,00 m und angrenzenden Hof- und Parkierungsflächen ausgewiesen. Die Einmündung in die Franz-Schiele-Straße wird in der Lage nicht verändert. Die Erschließungsstraße endet vor dem Lagergebäude des Bauhofes in einer Wendefläche mit einem Wendekreisradius $\geq 10,00$ m. Zur Erschließung der Wohnbebauung zweigt nach Osten eine Wohnstraße mit einer Breite von 3,75 m ab. Diese endet in einer Wendeanlage für PKW mit einem Wendekreisradius von $\geq 6,00$ m. Um eine ständige Einsatzbereitschaft der Feuerwehr sicher zu stellen, muss eine Notausfahrt über die Reichenbacher Straße hergestellt werden, da die Hauptzufahrt über den beschränkten Bahnübergang Franz-Schiele-Straße nicht ununterbrochen zur Verfügung steht. Diese Notausfahrt erhält eine Fahrbahnbreite von 5,00 m.

Auf eine Besonderheit ist im Bereich der zukünftigen Straße westlich Flurstück Nr. 275/6 hinzuweisen. Eigentümer des Straßengrundstücks ist die Stadt Hornberg. Auf Grund unterirdischer Kabel der DB ist eine Freistellung des Geländes nach § 23 AEG seitens der DB Services Immobilien GmbH nicht möglich. Das Gelände wird deshalb als Bahngelände ausgewiesen, die Nutzung als Straßengrundstück ist jedoch sicher gestellt.

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 50 qm im Satzungsgebiet auf mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, da im unmittelbaren Bereich der Wohnbebauung im öffentlichen Straßenraum keine öffentlichen Stellflächen zur Verfügung gestellt werden können.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durch den Bau der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen und den Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt. Im Plangebiet liegt derzeit bereits eine Abwasserleitung, deren Lage mit der Trassierung der Erschließungsstraße übereinstimmt. Weitere bestehende Leitungen werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit größtenteils befestigt. Die Entwässerung erfolgt über die bestehende Kanalisation. Lediglich im Bereich des allgemeinen Wohngebietes erfolgt eine zusätzliche Flächenversiegelung. Zum Ausgleich dieser Versiegelung wird die Dachfläche des neuen Bauhofgebäudes begrünt sowie die Begrünung weiterer Dachflächen empfohlen.

Die Hangwässer werden bereits jetzt in offenen Rinnen abgeleitet und der Kanalisation zugeführt. Dieses System wird lediglich dem neuen Straßenquerschnitt angepasst.

Auf Grund des felsigen Untergrundes sowie der steilen Hanglage ist keine Versickerung möglich. In den ebenen Bereichen sollen zumindest die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Die Gefahr, dass versickernde Niederschläge im weiteren Verlauf des Hanges wieder austreten und Schaden verursachen ist nahezu auszuschließen, da bisher bereits geschotterte Beläge vorhanden sind.

3.4 Lärmschutz

Auf der Grundlage eines ersten Vorentwurfes für die Bebauung des Geländes wurde von den RS Ingenieuren die Einwirkung des Verkehrslärms von Straße und Schiene berechnet.

Zur Beurteilung der Lärmeinwirkung wurde das Prognosejahr 2015 mit den entsprechenden prognostizierten Verkehrswerten gewählt und für ausgewählte Punkte aus dem Gebiet wurden die Beurteilungspegel für Tag und Nacht ermittelt.

Die Berechnung ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Schallimmissionen an etlichen Punkten überschritten sind.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht möglich. Deshalb wurden passive Lärmschutzmaßnahmen für die Gebäudeteile vorgeschrieben, die die Orientierungswerte der DIN18005 nicht erfüllen.

Der Einzelnachweis der geforderten Werte nach VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) wurde festgelegt, da die Nachtpegelwerte in diesem Fall untypisch hoch sind und eine Berechnung für Schlafräume nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) diesem Umstand nicht Rechnung tragen würde.

Des weiteren wird auf die schalltechnischen Untersuchungen zur grundsätzlichen Zulässigkeit der Ansiedlung von Feuerwehrgerätehaus und Bauhof verwiesen, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Darüber hinaus ist im unmittelbaren Nahbereich zur Bahn mit weiteren Immissionen (Bremsstaub, Erschütterungen, Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder u. ä.) zu rechnen. Da über die Intensität der Immissionen derzeit jedoch keine Aussagen vorliegen, sind eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen in der weiteren Bauplanung festzulegen.

3.5 Grünordnung

Nach den Bestimmungen des § 1a BauGB in Verbindung mit § 8 BNatSchG ist im Rahmen des städtebaulichen Abwägungsprozesses über die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu entscheiden. Da der Bereich des allgemeinen Wohngebietes im Bereich einer bestehenden, bewachsenen Steilböschung geplant ist, stellt die ermöglichte Bebauung zweifelsfrei einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Im Zuge des aufzustellenden Grünordnungsplanes werden der Umfang des Eingriffs ermittelt und Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Kompensation vorgeschlagen. Diese Maßnahmen wurden, soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, bereits eingearbeitet. Darüber hinaus wird voraussichtlich ca. 0,89 ha äquivalenter Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes notwendig.

3.6 Bodenschutz

Der durch Bauarbeiten anfallende Erdaushub muss vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleiben.

Hornberg, den

Siegfried Scheffold
Bürgermeister