

# **1. Änderung Bebauungsplan "Am Güterbahnhof" in Hornberg (Deckblatt)**

## **Begründung**

Stand: 25.10.2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</b> .....	<b>3</b>
<b>III.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>IV.</b>	<b>Abgrenzung des Planungsgebietes und Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>4</b>
<b>V.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>4</b>
V.1.	Regionalplan Südlicher Oberrhein .....	5
V.2.	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
<b>VI.</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
VI.1.	Art der baulichen Nutzung .....	6
VI.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	6
VI.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche .....	7
VI.4.	Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	7
VI.5.	Verkehrsflächen .....	7
VI.6.	Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung, für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	8
VI.7.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB) .....	8
VI.8.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (i. S. § 1a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5).....	8
<b>VII.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>9</b>
<b>VIII.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>9</b>
VIII.1.	Umweltbelange .....	9
VIII.2.	Erschließung.....	9
VIII.3.	Ver- und Entsorgung .....	9
VIII.4.	Altlasten.....	10
VIII.5.	Archäologische Kulturdenkmale .....	10
VIII.6.	Grundwasser.....	10
<b>IX.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>10</b>

## I. Anlass der Planung

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens 2008 und Realisierung des südlichen Teilbereichs der Erschließungsanlagen zwischen Franz-Schiele-Straße (Bahnübergang) und Wendeanlage wurde im Laufe des Jahres 2016 die Detailplanung für den nördlichen Teilbereich (Lückenschluss Wendeanlage – Reichenbacher Straße) sowie die Stichstraße zu den Wohnbaugrundstücken vorangetrieben.

Im Zuge der Weiterführung der Planung wurde, nach der Aktualisierung des Leitungsbestands der Ver- und Entsorgungsleitungen und der Erstellung einer ersten Vorentwurfsplanung zur Erschließung der Wohnbaugrundstücke, auch die Kostenschätzung fortgeschrieben, danach lägen die Wohnbaugrundstücke allein auf Grund der Umlage der hohen Erschließungskosten schon deutlich über dem ortsüblichen m<sup>2</sup>-Preis für Bauland. Unter Berücksichtigung der ohnehin topografisch schwierigen und deshalb auch kostspieligen Bebauung der Grundstücke ist eine Vermarktung der Grundstücke voraussichtlich sehr schwierig.

Aus diesem Grund wurde nach einer alternativen Bebauungsmöglichkeit der Flächen gesucht. Eine Variantenuntersuchung hat gezeigt, dass eine sinnvolle und wirtschaftliche Bebauung nur auf den westlichen Flächen (Bereich der bisherigen Ausgleichsfläche A2) mit Erschließung über die bereits vorhandene Straße (Stichweg zur "alten Bahnmeisterei") möglich ist. Des Weiteren müssen die im Eigentum der Gemeinde verbleibenden Grün- und Böschungflächen zur Pflege und Unterhaltung erreichbar sein. Einem Erweiterungswunsch der bereits angrenzenden gewerblichen Nutzung soll in diesem Zuge ebenfalls nachgekommen werden.

Die neue Aufteilung des Teilgebietes entspricht nicht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, weshalb dieser geändert werden muss.

## II. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Flächen südlich der "alten Bahnmeisterei" geschaffen werden.

## III. Verfahren

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Aufstellung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist zulässig, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Der Bebauungsplan liegt mit einer zulässigen Grundfläche von 850 m<sup>2</sup> (innerhalb des Geltungsbereiches) und einer Grundfläche von 2.300 m<sup>2</sup> (unter Berücksichtigung der, im sachlichen und räumlichen Zusammenhang stehenden, vollständigen Gewerbefläche) deutlich unterhalb des Schwellenwertes. Darüber hinaus werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Deshalb wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Außerdem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

#### IV. Abgrenzung des Planungsgebietes und Bestandsbeschreibung



Abbildung 1: Auszug aus dem digitalen Kartendienst der LUBW, Stand: 24.02.2017

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der ca. 0,4 ha große Geltungsbereich befindet am östlichen Rand der Kernstadt von Hornberg, unweit des städtischen Bauhofs, der Feuerwehr und des Bahnhofs.

Zum räumlichen Geltungsbereich gehören die:  
Teilflächen der Flurst. 275/31, 275/35 und 275/37

Die Fläche 275/35 befindet sich im Privatbesitz, die beiden anderen Flächen befinden sich im Besitz der Stadt Hornberg.

##### **Topografie / vorhandene Nutzung**

Das Gelände fällt von Osten nach Westen hin teilweise steil ab.

Das Gelände liegt derzeit brach und wird von der Stadt Hornberg gepflegt.

Der Geltungsbereich wird auf der Westseite begrenzt von Flächen für Gewerbe und Gemeinbedarf (Bauhof / Feuerwehr), nach Norden und Osten wird der Geltungsbereich begrenzt von Wohngebieten und nach Süden schließen sich Gewerbeflächen an.

#### V. Übergeordnete Planungen

Die übergeordneten Planungen bzw. Untersuchungen bilden die Grundlagen für die weiteren Entwicklungen bzw. Konkretisierungen auf den nachfolgenden Planungsebenen.

## V.1. Regionalplan Südlicher Oberrhein

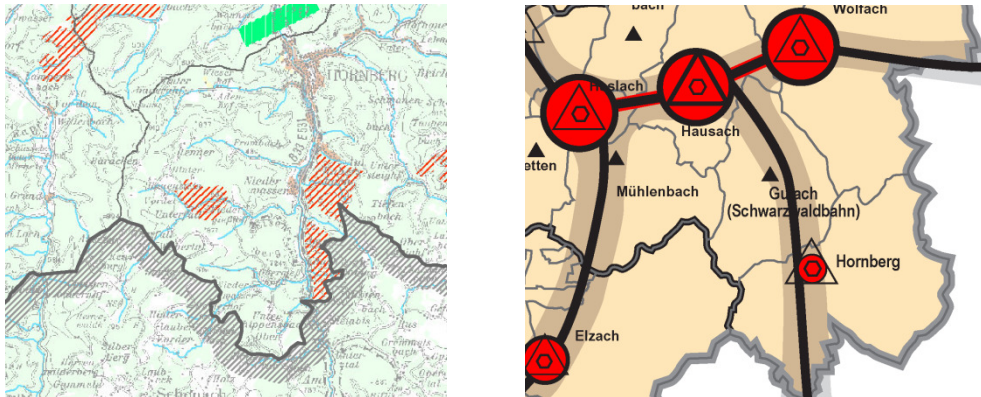


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan südlicher Oberrhein 1995/2016 – Raumnutzungskarte / Strukturkarte

Die Stadt Hornberg liegt im ländlichen Raum und ist Kleinzentrum im Mittelbereich Haslach / Hausach / Wolfach. Darüber hinaus liegt Hornberg in der Entwicklungsachse Offenburg – Gegenbach – Biberach - Haslach / Hausach / Wolfach – Hornberg – (Villingen-Schwenningen).

Hornberg zählt zudem zu den Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen und Gewerbe.

Grundsätzlich gibt der Regionalplan eine Innen- vor einer Außenentwicklung vor. Die innerörtlichen Potentiale sollen genutzt, und verfügbare Bauflächenpotentiale im Wege einer aktiven Baulandpolitik mobilisiert werden.<sup>1</sup>

Im vorliegenden Änderungsentwurf wird die Wohnbaufläche gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan reduziert. Da aber davon ausgegangen werden muss, dass die derzeit ausgewiesenen Flächen, auf Grund der finanziellen Belastung eventueller Käufer durch hohe Erschließungs- und Baukosten nicht aktiviert werden können, stellt die Umplanung dennoch eine Verbesserung der Situation dar. Die derzeit brach liegende Fläche kann nur nach Umplanung aktiviert werden.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

## V.2. Vorbereitende Bauleitplanung

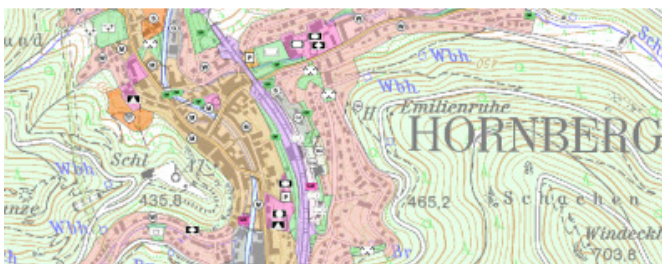


Abbildung 3: Auszug aus dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand: 24.02.2017

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den vorgesehenen Geltungsbereich Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen sowie Grünflächen aus, lediglich die Anordnung innerhalb der Fläche wird geringfügig verändert. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Der Bebau-

<sup>1</sup> Siehe hierzu auch Regionalplan südlicher Oberrhein, 1995 / 2016

ungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## **VI. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **VI.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

- allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO

Die Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind auf Grund der Topografischen Lage und der nur begrenzt vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten auch als Ausnahme nicht zulässig.

- eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. §8 BauNVO

Die zulässigen Nutzungen sind hinsichtlich ihres Störpotentials eingeschränkt. Es sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit mischgebietsverträglich wären. Der bereits ansässige Betrieb erfüllt diese Kriterien.

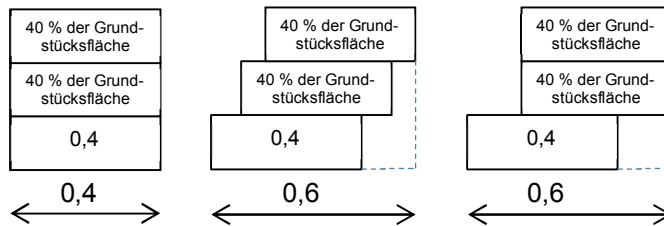
Zum Schutz der in unmittelbarer Nähe angrenzenden Wohnbebauung und zur Verminderung des Konfliktpotentials wurden Vergnügungsstätten aller Art im GEe auch als Ausnahme ausgeschlossen.

### **VI.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe bezogen auf Normalnull (NN).

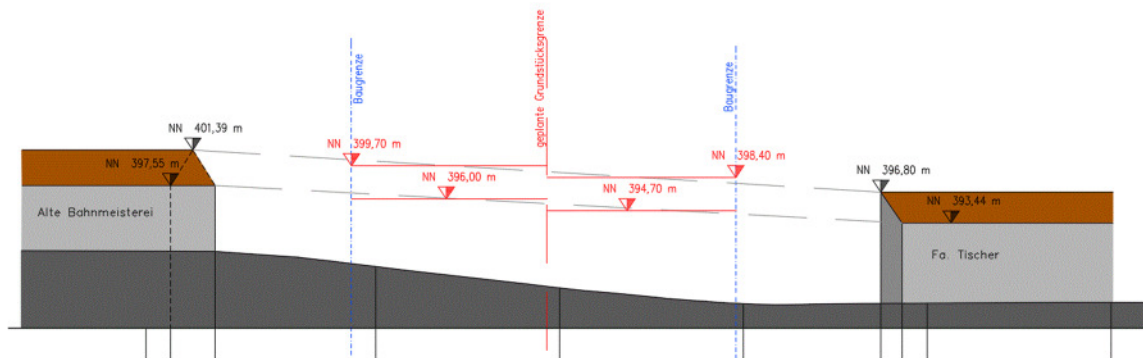
Um die Hangneigung ausnutzen zu können und somit eine städtebaulich gefälligere Ansicht der Baukörper zu ermöglichen ist im Bereich des allgemeinen Wohngebietes die Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 festgesetzten Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen, allerdings nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 . Dies entspricht der gemäß § 19 BauNVO maximal zulässigen Grundfläche, die bei einer Grundflächenzahl von 0,4 durch Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen etc. überbaut werden darf. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind somit nicht zu erwarten.

Um eine Terrassierung zu gewährleisten dürfen Einzelgeschosse eine Geschossfläche von 40% der Grundstücksfläche nicht überschreiten. Für die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können durch die Terrassierung (große Terrassen, größerer Abstand der oberen Geschosse zur Bahn) Verbesserungen gegenüber einer traditionellen Bebauung erreicht werden. Die Voraussetzungen für eine zulässige Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 sind gemäß § 17 Abs. 2 somit erfüllt.



### Die Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde auf Normalnull (NN) bezogen und in Relation zu den bestehenden Gebäuden festgesetzt. Die Gebäudehöhe und Traufhöhe folgen somit dem Gelände und binden die Gebäudesilhouette harmonisch in die Landschaft ein.



### VI.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

#### Bauweise

Als Bauweise ist im WA eine offene, im GEE eine abweichende Bauweise zulässig.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig wären (Garagen, Carports etc.), sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Außerhalb des Baufensters zulässig sind nur flächenhafte Anlagen (Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge etc.).

### VI.4. Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zur städtebaulichen Einbindung und Minimierung von Eingriffen in den Hang sind Garagen in die Untergeschosse der Gebäude zu integrieren. Aus gleichem Grund sind Nebenanlagen auch nur zulässig sofern hierfür keine neuen Hang-einschnitte (insbesondere in den Fels) erforderlich werden.

### VI.5. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen (Zufahrtstraße zur "alten Bahnmeisterei") werden überwiegend im Bestand festgeschrieben. Im Zuge der Erschließung zur Bebauung der



beiden Wohnbaugrundstücke muss die Straße in Teilbereichen geringfügig verbreitert werden.

#### **VI.6. Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung, für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Im Zuge der ursprünglichen Planaufstellung die Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung geprüft und eine Entwässerungskonzeption aufgestellt. Hierin war es vorgesehen, die anfallenden Oberflächenwässer über ein Trennsystem in die örtliche Kanalisation einzuleiten. Eine Versickerung ist auf Grund der Bodenverhältnisse und der Topografie nicht möglich. Der bestehende Regenwassersammler im Bereich des Güterbahnhofsareals war baufällig musste seinerzeit ohnehin ausgetauscht werden. Er wurde in diesem Zuge neu dimensioniert und vergrößert. Die damaligen Wohnbauflächen wurden bei der Berechnung berücksichtigt.

Da die versiegelten Flächen auf Grund der Umplanung verringert werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Kapazitäten im örtlichen Kanalnetz auch hierfür ausreichend vorhanden sind.

Sofern Hangwasser angetroffen wird ist dieses zu sammeln. Wünschenswert ist die offene Ableitung des Wassers in Form eines Wasserlaufes über das Gelände bis zum Böschungsfuß. Dort ist das Wasser zu fassen und in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Ist eine offene Wasserführung technisch nicht möglich, so kann das Wasser auch direkt gefasst und an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Eine Zusatzbelastung des Kanalnetzes entsteht dadurch nicht, da das temporär auftretende Hangwasser bereits jetzt oberflächlich in die Kanalisation eingeleitet wird.

#### **VI.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)**

Als Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung wurden Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation festgesetzt. Es handelt sich hierbei zum einen um die Sicherung und den Erhalt der bestehenden Felsböschung einschließlich der Vegetation. Zum anderen handelt es sich um Pflanzvorschriften für die Privatflächen sowie der Festsetzung der Art und Weise der Bepflanzung.

#### **VI.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (i. S. § 1a BauGB, §9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5)**

Zum Schutz vor, auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen, wurde der Verkehrslärm der Landesstraße (L 108), der Schienenlärm der Schwarzwaldbahn sowie der Gewerbelärm der benachbarten Nutzungen berücksichtigt und in einem gesonderten Gutachten untersucht. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzmauer 10m hoch) sind aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht umzusetzen, weshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt wurden.



## **VII. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Zur Einbindung der baulichen Anlagen in Natur und Landschaft werden Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie zur Ausbildung von Einfriedungen gemacht.

Die Dachformen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Die Vorgaben zu den Dacheindeckungen sind zum einen um Blendwirkungen zu vermeiden und zum anderen zum Schutz des Regenwasserabflusses vor dem Eintrag von Schwermetallen. Die Festsetzungen zu unbeschichteten Metallen gelten für großflächige Dacheindeckungen. Bezug nehmend auf die "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) sind Dachflächen mit üblichen Anteilen (Regenrinnen/-fallrohren, Kaminverwahrungen etc. bis zu 20 m<sup>2</sup>) aus unbeschichteten Materialien tolerierbar.

## **VIII. Auswirkungen der Planung**

### **VIII.1. Umweltbelange**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde 2007 eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Geländes sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung vorgenommen. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Güterbahnhof“. Als Ausgangslage für die Schutzgutbetrachtung und die Eingriffs-Ausgleichsbilanz werden die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Flächennutzungen zugrunde gelegt. Da die durch Bebauung neu überplante Fläche aber kleiner ist, als die ursprüngliche Planung und eine Ortsbegehung keine neuen Schutzwürdigkeiten gezeigt hat (siehe hierzu auch Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung in der Anlage) ist von einer Verringerung des Eingriffs und damit einer positiven Entwicklung in Bezug auf die Umweltbelange auszugehen.

### **VIII.2. Erschließung**

Die geplanten Wohnbaugrundstücke werden über die bestehende Stichstraße zur "alten Bahnmeisterei" erschlossen. Auf Grund der geringen Anzahl von Anliegern und der guten Sichtverhältnisse in der kurzen, geraden Straße ist keine Wendeanlage erforderlich. Die Straße wird entsprechend beschildert.

### **VIII.3. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist derzeit bereits weitgehend über die bestehende Straße mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Geringfügige Ergänzungen werden im Zuge des Ausbaus der Straße noch hergestellt.

Eine Regenwasserversickerung ist auf Grund des anstehenden Felses und der Topografie nicht möglich. Der Regenwasserkanal im Bereich des Güterbahnhofsareals wird derzeit erneuert. Die bisher geplanten Wohnbauflächen waren bereits in der Kanalplanung und -dimensionierung berücksichtigt. Da die versiegelten Flächen jetzt erheblich kleiner geplant sind, kann von einer ausreichenden Dimensionierung des Kanalnetzes ausgegangen werden.

Eine Befahrung der Stichstraße durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Die Abfallbehälter der "alten Bahnmeisterei" sowie der neuen Bebauung werden zur Abholung im Bereich der Wendeanlage bereitgestellt. Hier sind ausreichend Flächen vorhanden, die von der Müllabfuhr problemlos angefahren werden können.

#### **VIII.4. Altlasten**

Im räumlichen Geltungsbereich des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastenvorkommen bekannt.

Auf vorhandene Verdachtsflächen im Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes wird hingewiesen.

#### **VIII.5. Archäologische Kulturdenkmale**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen oder Kulturdenkmale bekannt.

#### **VIII.6. Grundwasser**

Auf Grund der geologischen Gegebenheiten (Felsböschung), im Plangebiet ist kein zusammenhängender Grundwasserkörper zu erwarten (siehe hierzu auch Umweltbericht in der Anlage)

### **IX. Anlagen**

- Anlage 1 – Eingriffs-Ausgleichsbewertung  
(Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie,  
Dr. Alfred Winski; Teningen – Stand: 06.06.2017)
- Anlage 2 – schalltechnische Untersuchungen  
(Werner Genest & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen – Stand:  
11.09.2017)