GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung
Offenburg

STADT HORNBERG
Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Duravit Süd"

I. Planungsabsichten

I.1 Allgemeines

Die Stadt Hornberg liegt im Mittleren Schwarzwald, ca. 50 km von Offenburg entfernt. Sie ist nicht nur ein beliebter Ferienort sondern auch Sitz namhafter Unternehmen, wie der Firma Duravit.

Im Zuge von Erweiterungsmaßnahmen plant diese ein neues Verwaltungsgebäude auf Ihrem Firmengelände am südlichen Ortausgang. Hier befand sich der Minigolfplatz der Stadt Hornberg. Dieser wurde nach dem Verkauf der Fläche an die Firma Duravit abgeräumt.

Das geplante Gebäude wird mit einer ganz besonderen Fassadengestaltung beeindrucken und für die Produkte der Firma Duravit werben. In einer ca. 9 m hohen Öffnung in der Fassade soll nach dem Entwurf des Designers Philippe Starck an der Hofmattenstrasse eine dreidimensionale, begehbare Skulptur in Form eines Sanitärgegenstands entstehen.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die zweite punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Hornberg wurde am 06.04.1999 genehmigt. Das Planungsgebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt.

Somit entwickelt sich dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

I.3 Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Notwendigkeit der Planaufstellung ergibt sich aus der Absicht der Firma Duravit, dem größten Arbeitgeber am Ort, ihren bestehenden Firmensitz in Hornberg durch einen weiteren Verwaltungsneubau zu erweitern. Durch diese Maßnahme wird der Standort Hornberg gestärkt und es können Arbeitsplätze gesichert und neu geschaffen werden.

Da sowohl der Investor als auch die Stadt Hornberg an einer zügigen Abwicklung der Baumaßnahme und an der Umsetzung der vorliegenden Planung interessiert sind, wird das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan abgewickelt.

I.4 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortseingang. Die zu überplanende Fläche erstreckt sich auf einer Höhenlage zwischen 364,3 m und 370,7 m +NN. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,46 ha.

Das Plangebiet schließt an seiner Ostseite unmittelbar an die Gutach an. Im Westen und Norden grenzt es direkt an das bestehende Firmengelände. Die südliche Begrenzung bildet die Hofmattenstrasse, die hier über die Gutach führt und an die Bundesstrasse 33 anbindet.

I.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsbereich befinden sich im Besitz der Firma Duravit.

II. Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Die Planung entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Das gesamte Planungsgebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), in dem nur Verwaltungsgebäude zulässig sind, ausgewiesen. Diese Einschränkung ergibt sich aus der bestehenden sowie der geplanten Nutzung und dient zum Schutz der angrenzenden Bebauung.

Im eingeschränkten Bebauungsgebiet gilt die offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Ausweisung von Baufenstern, die der geplanten Maßnahme angepasst sind, festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ist auf die im Gewerbegebiet maximal mögliche Obergrenze von 0,8 festgelegt. Es werden maximal 4 Vollgeschosse im Bereich des Bestands und maximal 6 Vollgeschosse für den Neubau zugelassen.

Entsprechend der Planungen bzw. orientierend an der bestehenden Bebauung wird die maximale Firsthöhe für die im Geltungsbereich befindlichen Bestandgebäude und den Neubau gemessen auf m+NN festgelegt.

Die Dachform und –neigung können bei Einhaltung der maximalen Firsthöhe frei gewählt werden. Lediglich die Dacheindeckung ist vorgeschrieben. Hier müssen matte bis seidenmatte Materialen verwendet werden. Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern sind zu begrünen.

Die Werbeanlage in Form eines dreidimensionalen Sanitärgegenstands, wie im Entwurf vorgesehen, ist zulässig. Die Ausgestaltung der Fassade zur Hofmattenstrasse kann der Computersimulation in Anlage 6 entnommen werden.

II.2 Grünordnerische Stellungnahme

Für dieses Planungsgebiet wurde eine Stellungnahme zu Eingriff – Ausgleich und Bewertung der zu überplanenden Fläche ausgearbeitet. Diese Stellungnahme, aufgestellt von der Arbeitsgemeinschaft Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, und Weissenrieder GmbH, Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung, Offenburg, ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

II.3 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Um den Eingriff minimieren zu können, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen nachrichtlich aus der grünordnerischen Stellungnahme übernommen:

- Erhalt, Entwicklung und Pflege des Gewässerrandstreifens nach geplanter Geländeabtragung
- Erhalt und Entwicklung der bestehenden Bäume im Südwesten im Bereich des Parkplatzes
- Dachbegrünung von Garagen
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien

II.4 Erschließung / Ruhender Verkehr

Der Planungsbereich liegt am südlichen Ortsausgang von Hornberg. Von der Ortsmitte kommend erreicht man das Areal über die östlich der Gutach verlaufende Werderstrasse (B 33). Das auf der westlichen Seite liegende Baugebiet ist über die Hofmattenstrasse, die mit einer Brücke über die Gutach führt, zu erreichen. Für die Erschließung des Plangebiets müssen keine öffentlichen Straßenbauarbeiten getätigt werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Firmengrundstück erfolgt zum Einen durch Erhalt und Erweiterung der bestehenden Parkplatzanlage südwestlich bzw. südlich der Firmengebäude. Zum anderen soll im Zuge des Neubaus eine Tiefgarage gebaut werden.

II.5 Gewässersituation / Hochwassergefährdung

Das Planungsgebiet grenzt im Osten direkt an die Gutach. Hier muss ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,00 m ab Unterkante der Böschung eingehalten werden. Siehe hierzu die Darstellung im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. im beigefügten Schnitt.

Als Bezugskante für die Bemessung des Gewässerrandstreifens wurde in Absprache mit dem Landratsamt die Böschungsunterkante festgesetzt. Grund hierfür bildeten die räumlich beengten Verhältnisse. Bei einer Bemessung ab Böschungsoberkante wäre die Realisierung des geplanten Neubaus nicht möglich gewesen. Im Zuge des Neubaus wird in diesem Bereich das bestehende Gelände zu Gutach hin abgetragen und neu modelliert. Siehe hierzu Systemschnitt in Anlage 7. Sollte eine Profileinengung der Gutach vorgenommen werden, ist ein hydraulischer Nachweis erforderlich.

Durch die vorgesehene Abtragung und Bebauung des Geländes darf im Vergleich zur jetzigen Situation keine Verschärfung der Hochwassersituation für die Unterlieger entstehen. Das künftige Gelände kann evtl. im hochwassergefährdeten Bereich liegen. Dem Vorhabenträger wird deshalb eine Wasserspiegellagenberechnung empfohlen, um zu prüfen, ob eine Hochwassergefährdung besteht. Da der Nachweis der Hochwassersicherheit derzeit nicht vorliegt, wurde die Fläche im zeichnerischen Teil als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen / Sicherungsmaßnahmen gegen äußere Einwirkung / Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet. Für bauliche Maßnahmen innerhalb dieser Fläche ist der 100jährliche Hochwasserschutz im Zuge des Einzelbauvorhabens nachzuweisen (Hochwasserschutz / Objektschutz).

II.6 Ver- und Entsorgung

II.6.1 Gewähltes Entwässerungssystem

Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung im geplanten Baugebiet erfolgt über das Trennsystem. Das Abwasser wird über Schmutzwasserkanäle an die bestehenden Abwasserkanäle angeschlossen.

Das Schmutzwasser gelangt dann über Verbandskanäle zur Kläranlage. Die Verbandskläranlage kann die zusätzlich anfallenden Abwässer aufnehmen.

Oberflächen-, Regenwasser

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind alternative, naturverträgliche Regenwasserableitungen zwingend zu prüfen und gegebenenfalls zu verwirklichen (siehe Merkblatt zum Bebauungsplan des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz). Beim anfallenden Oberflächenwasser wurden deshalb in Hinsicht auf eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung folgende Gesichtspunkte untersucht:

Versickerung

Das geplante Baugebietsgelände ist weitgehend eben bis schwach geneigt. Aus Erfahrung ist bekannt, dass in der Regel in der Nähe der Gewässer hauptsächlich Geschiebeablagerungen vorliegen, die aus Gewässerschotter und wasserdurchlässigen kiesigen Böden bestehen. Aus diesem Grunde ist die Wasserdurchlässigkeit der oberen Bodenschichten als gut zu vermuten.

Grundsätzlich wäre im geplanten Bebauungsgebiet die Abführung des Regenwassers über eine Kammerversickerung mit Zulauf aus einer darüber liegenden Mulde mit belebter Bodenschicht oder Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht anzustreben.

Regenrückhaltung, Regenwasserableitung

Aufgrund der beengten Verhältnisse ist aber das Anlegen von Versickerungsmulden problematisch, so dass eine Verminderung der Abflussspitze des Regenwassers in folgender Weise geschehen könnte.

Eine Möglichkeit die durch den Neubau versiegelte Fläche zu kompensieren, könnte die Begrünung des ca. 1000 m^2 großen Flachdaches darstellen. Hierfür ist nach Absprache mit dem Landratsamt keine detaillierte Ermittlung des Drosselabflusses erforderlich.

Sollte ein Gründach baulich nicht gewünscht werden, so ist das Regenwasser in einem Regenspeicher mit Drosselabfluss mit einer Mindestgröße von ca. 11 m^3 zu sammeln und gedrosselt mit maximal 3 l/s an den Regen-

wasserkanal abzuleiten. Sinnvoll wäre den Regenspeicher um einen Brauchwasserraum zu vergrößern. Genaue Berechungen zur Dimensionierung müssen dem Entwässerungsantrag beigelegt werden.

Das durch den Regenspeicher gedrosselte Oberflächenwasser gelangt dann in den bestehenden Regenwasserkanal oder wird direkt der Gutach zugeführt.

Voraussichtlich sind die bestehenden Regenwasserkanäle hydraulisch ausreichend leistungsfähig. Die hydraulische Überprüfung des bestehenden Regenwassernetzes erfolgt ggf. im Entwässerungsantrag.

Folgender Gesamtdrosselabfluss wird für das Plangebiet „Duravit Süd" ermittelt:

Der Regenspeicher mit gedrosseltem Abfluss auf dem Grundstück kann das Regenwasser der Dachfläche gedrosselt an das Kanalnetz abgeben. Die Oberflächenwässer von Außengebieten, Straßenflächen und den übrigen Grundstücksflächen, die von den Regenbecken nicht erfasst werden, laufen weiterhin direkt in das Kanalnetz.

Im Baugebiet wird eine neuer Baukörper mit einer Grundfläche von ca. 1000 m^2 errichtet. Diese Fläche muss nun über Regenspeicher zurückgehalten werden können.

Gesamte Entwässerungsfläche im Bereich des geplanten Neubaugebietes $F_{NBG} = 0{,}45$ ha

⇨ davon Flächen, die über Regenspeicher zurückgehalten werden (Neubau) $F_{RS} = 0{,}10$ ha

⇨ Bestandsbau $F_B = 0{,}05$ ha

⇨ Straßenfläche $F_{St} = 0{,}05$ ha

⇨ Parkplatzbereich $F_P = 0{,}15$ ha

⇨ davon übrige Flächen, wie Grünbereiche etc.

$F_G = F_{NBG} - F_{RS} - F_B - F_{ST} - F_P - = 0{,}45 - 0{,}1 - 0{,}05 - 0{,}05 - 0{,}15 = 0{,}1$ ha

Abflussbeiwerte:

Unbebaute Flächen	$\Psi = 0{,}15 - 0{,}20$
Bestandsbau	$\Psi = 1{,}00$
Strasse	$\Psi = 0{,}90$
Parkplatz (wassergebundene Decke)	$\Psi = 0{,}50$

Regenspende: $r_{15,\ n=1}$ = 145 l/s ha

Mit diesen Werten ermittelt sich der Abfluss von Grundstücks- und Dachflächen, die nicht über Regenspeicher zurückgehalten werden zu:

Q = 0,1 ha x 0,2 x 145 + 0,05ha x 1,0 x 145 + 0,05 ha x 0,9 x 145 +0,15 ha x 0,5 x 145 = 27,6 l/s

Beim Verwaltungsneubau ergibt sich ein Gesamtabfluss aus dem Regenspeicher von ca. 3 l/s in das Kanalnetz.

Für das Baugebiet „Duravit Süd" ermittelt sich dann folgender Gesamtabfluss in das bestehende Kanalnetz:

⇨	Abfluss von Grundstücks- und Dachflächen, die nicht an Regenspeicher angeschlossen sind	Q = 27,6 l/s
⇨	Abfluss aus Regenspeichern	Q = 3,0 l/s
	Summe:	$\underline{Q_{ges} = 30{,}6\ l/s}$

Der natürliche Abfluss aus der bisherigen Bebauung im Bereich des Bebauungsplans kann wie folgt abgeschätzt werden:

⇨	natürliche Entwässerungsfläche im Bereich des geplanten Neubaugebietes	F = 0,20 ha
⇨	Abfluss von Dach des Bestandsbaus	F = 0,05 ha
⇨	Strasse	F = 0,05 ha
⇨	Parkplatzbereich	$\underline{F = 0{,}15\ ha}$
		F_{Ges} = 0,45 ha

⇨ Abflussbeiwert (nach ATV – A 118, Tabelle 6, unbebaute Fläche, Befestigungsgrad = 0),

$\Psi \approx 0{,}15 - 0{,}20$

⇨ Abflussbeiwert (nach DIN 1986-2, Tabelle 16, Dächer > 3°), $\Psi \approx 1{,}00$

⇨ Abflussbeiwert Strasse $\Psi \approx 0{,}9$

⇨ Abflussbeiwert Parkplatz $\Psi \approx 0{,}5$

⇨ Regenspende $r_{15,\,n=1} = 145$ l/s

$\underline{Q_{natürlich}}$ = 0,20 ha x 0,2 x 145 l/s ha + 0,05 ha x 1,0 x 145 l/s ha + 0,05 ha x 0,9 x 145 l/s ha + 0,15 ha x 0,5 x 145 l/s ha = $\underline{30{,}5\ l/s}$

Fazit:

Der gesamte Regenwasserabfluss aus dem geplanten Baugebiet „Duravit Süd" von 30,6 l/s infolge der Drosselung mit einem Regenspeicher liegt in derselben Größenordnung wie der natürliche Abfluss ohne Neubau von 30,5 l/s, d. h., es wird durch die geplante Bebauung mit Hilfe der Regenspeicher keine Abflussverschärfung erzeugt.

Der Gesamtdrosselabfluss von 30,6 l/s wird dem geplanten Regenwasserkanal oder der Gutach zugeleitet. Die hydraulische Überprüfung des Regenwassernetzes erfolgt ggf. im Entwässerungsantrag. Die detaillierte Dimensionierung des Regenwasserspeichers muss ebenfalls im Entwässerungsantrag im Rahmen der Baugenehmigung aufgestellt werden.

II.6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert. Sie erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Hornberg.

II.6.3 Übrige Versorgungsleitungen

Alle übrigen Versorgungsleitungen werden über Kabel im öffentlichen Verkehrsraum geführt, sofern keine Fachgesetze (z. B. Telekommunikationsgesetz) maßgebend sind.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich allen Versorgungsunternehmen so früh wie möglich angezeigt.
Die GVS-Schwarzwaldleitung DN 300 und das parallel dazu verlegte GVS-Telekommunikationskabel verlaufen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Für die spätere Bauausführung muss sichergestellt werden, dass

sich keine Maßnahmen auf den Schutzstreifenbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitungsanlagen und Telekommunikationskabel auswirken.

Die Gasfernleitung und die Kabel sind gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen von 6 m Breite (je 3 m beiderseits der Rohrachse) verlegt.

Der Schutzstreifen ist durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der GVS dinglich gesichert. Auch im zeichnerischen Teil ist dieses Leitungsrecht eingetragen.

Im Schutzstreifenbereich dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitungsanlagen und Kabel keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der GVS-Anlagen beeinträchtigen oder gefährden. So ist u.a. das Einrichten von Dauerstellplätzen, das Platzieren von Schachtbauwerken sowie das Lagern von schwer transportablen Materialien im Schutzstreifenbereich nicht zulässig.

Der in der grünplanerischen Stellungnahme vorgeschlagene Pflegeweg entlang der Gutach berührt den GVS-Schutzstreifen. Der Vorhabenträger darf diesen geplanten Pflegeweg von 3 m Breite dort nur gemäß den Vorgaben der Gasversorgung Süddeutschland GmbH anlegen.

Aufgrund der geplanten Nahbebauung wird empfohlen, zu dem GVS-Schutzstreifen den größtmöglichen Abstand anzustreben und die Detailplanung möglichst frühzeitig mit der GVS abzustimmen, damit die an den GVS-Anlagen notwendigen Sicherungs- und Schutzmaßnahmen rechtzeitig bekannt gegeben werden können.

II.7 Folgeeinrichtungen

Durch diesen Bebauungsplan werden keine Folgeeinrichtungen hervorgerufen.

III. Städtebauliche Daten

III.1 Flächenbilanz:

GEe-Fläche	4.270 m²
Private Grünfläche (Gewässerrandstreifen)	290 m²
Gesamtfläche	4.560 m²

IV. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnende Maßnahmen notwendig.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Hornberg, den 28. Nov. 2002

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

VERBAND DEUTSCHER ARCHITEKTEN
MITGLIED
VDA
Freie Stadtplanerin

STADT HORNBERG

.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

.....
Siegfried Scheffold
Bürgermeister