

STADT HORNBERG
ORTSTEIL NIEDERWASSER

BEBAUUNGSPLAN
HÄUSLEMATTE

BEGRÜNDUNG

ORPLAN

ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR ORTS- UND
REGIONALPLANUNG, STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

LOCHER - SCHWANTES - SCHWINGE - ZOEPPRITZ
DIPLOM-INGENIEURE . FREIE ARCHITEKTEN

STAFFLENBERGSTRASSE 34, 7000 STUTTGART 1,
TELEFON 0711/23 25 58 /59

BEARBEITUNG.
S. ZOEPPRITZ, D. ZILLER, B. PRIEBE, S. OCHS

Anlaß	Die Stadt Hornberg verfügt über keine Reserven an gewerblichen Bauflächen. Deshalb wurden schon im Flächennutzungsplan neue Flächen im Ortsteil Niederwasser ausgewiesen. Die beengte topographische Lage hat in der Vergangenheit zu einer hohen Siedlungsdichte geführt und damit zu sehr beschränkten Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe. Andere Betriebe müssen wegen der Belastung des Umfelds aus der Innenstadt aussiedeln, und schließlich werden gewerbliche Bauflächen aus Gemeinden weiter talaufwärts nachgefragt. Bei der allgemein wenig günstigen Ausgangslage Hornbergs und der gefährdeten Struktur der bestehenden Wirtschaftsbetriebe muß das Mögliche getan werden, das Angebot zu verbessern. Der Gemeinderat der Stadt Hornberg hat daher beschlossen, für das Gewann "Häuslematten" in Niederwasser einen Bebauungsplan für gewerbliche Bauflächen aufzustellen.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt abgegrenzt: Im Norden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 37 und 39/2, im Osten durch die Ostgrenze der Bundesstraße 33, im Süden durch den Schutzstreifen nördlich der Gashochdruckleitung, im Westen durch die Gutach. Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,5 ha.
Situation	Das Baugebiet liegt zwischen der Bundesstraße 33 und der Gutach etwa 2 km südlich der Ortsmitte von Hornberg, östlich des Ortsteils Niederwasser. Entlang der Bundesstraße 33 ist das Gebiet schon bebaut. Die Nutzung entspricht dort der eines Mischgebietes. Von der Bundesstraße führt eine einfache Grundstückszufahrt zu den etwa 6 m niedriger gelegenen weitgehend ebenen Wiesen. Das Gutachufer, teilweise stark abgebösch, ist von einem dichten, reizvollen Bewuchs begleitet.
Planungsbestand	In der ersten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hornberg ist das Gebiet als einzuschränkendes Gewerbegebiet dargestellt. Die bestehende Bebauung entlang der Bundesstraße ist als Mischgebiet ausgewiesen. Im Norden schließt sich die Darstellung für einen geplanten Campingplatz an, im Westen ist zur Gutach hin ein Grünstreifen freigehalten. Die erste Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist im Oktober 1988 genehmigt worden. Nach einer Vorabstimmung zwischen Stadt und Straßenbaubehörde soll das Gebiet durch Abraummateriel um etwa einen Meter aufgefüllt werden.
Zielsetzung	Das Gebiet soll als Gewerbebestandort für die Stadt Hornberg für kleine und mittlere Betriebe entwickelt werden. In Anbetracht der knappen Vorräte an ebenen Flächen soll trotz der empfindlichen landschaftlichen Situation eine höhere Dichte angestrebt werden. Die Erschließung des Gebietes soll geeignet sein, auch die geplanten gewerblichen Bauflächen westlich der Gutach zu erschließen. Entlang der B 33 soll die bestehende Mischnutzung bewahrt werden. Der touristisch geprägte Einzelhandel ist für Hornberg von wirtschaftlicher Bedeutung und soll daher weiter entwickelt werden.
Festsetzungen	Entsprechend den Zielsetzungen wird für den bereits besiedelten Streifen Mischgebiet festgesetzt, die neuen gewerblichen Flächen werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkung entspricht einer Gliederung der gewerblichen Bauflächen nach § 1 (4) BauNVO insofern, als andere Gebiete im Ort wegen ihrer bestehenden Nutzung als uneingeschränkte Gewerbegebiete einzuschätzen sind. Im Gebiet "Häuslematte" verlangt die benachbarte Wohnnutzung, insbesondere jedoch die geplante Erholungsnutzung nach einer Einschränkung der Betriebe hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umgebung. Entlang der Gutach wird nach den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes ein Streifen von 6 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante aus, von jeglicher Bebauung freigehalten. Auch Auffüllungen oder Abtragungen sind hier nicht zulässig. Für die daran anschließenden, den Gewerbebetrieben zugeordneten Flächen werden Pflanzbindungen und Pflanzgebote festgesetzt, um eine ansprechende, großzügige Gestaltung des Landschaftsraumes zu sichern. Die Gebäude und die zugehörigen Nutzflächen im Freien (Stellplätze, Anlieferung) werden kompakt um die Erschließungsstraße gebündelt.

Die Erschließung wird über eine neuzubauende Stichstraße von der Bundesstraße 33 her erfolgen. Dazu wird es notwendig sein, den bestehenden einfachen Straßendamm zu erweitern und zu erhöhen, um eine gebrauchsfähige Straßenneigung von nicht mehr als 9 % erreichen zu können. Im Sinne eines Flächen- und Kostensparenden Bauens wird nur ein Gehweg entlang der Straße angeordnet. Als Teil einer Fuß- und Radwegverbindung zwischen Hornberg und Niederwasser wird in der Verlängerung der Erschließungsstraßen eine 5 m breiter Weg bis an den nördliche Gebietsrand als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Über ihn könnte gegebenenfalls auch eine Nutzung der nördlich gelegenen Grundstücke erschlossen werden. Der Anschlußknoten an die B 33 ist nach RAS - K auszubilden; ein entsprechender RE-Entwurf ist mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Die 20-KV-Freileitung und die Niederspannungsleitungen sind im Zuge der Erschließung zu verlegen bzw. zu ändern. Ein Aufstellungsplatz für die Trafostation wird bereit gestellt.

Vorschriften über die maximale First- und Taufhöhe, über die Farben der Fassaden und Dächer sowie über die Bepflanzung sind festgesetzt worden, um die geplante Bebauung in die empfindliche Landschaft einzupassen und um die Belange der benachbarten Anwohner zu schützen.

Bodenordnung

Die Nutzbarkeit der Grundstücke ist durch eine Neuordnung der Grenzen entscheidend zu verbessern. Unter Umständen ist dies über einen einfachen Grundstückstausch möglich, da nur wenige Eigentümer beteiligt sind. Ein Vorschlag für die zukünftige Grundstücksteilung, wie er sich aus den bisher bekannten Nutzungswünschen ergibt, ist im Plan dargestellt. Baugenehmigungen sollen erst erteilt werden, wenn alle Verträge zur Bodenordnung vorliegen.

Umweltschutz

Zur Erhaltung der Wasserqualität und des Bachlaufes der Gutach ist ein Schutzstreifen vorgesehen, innerhalb dessen keine Änderungen zulässig sind. Zur Sicherung der Umweltqualität wird darüberhinaus festgesetzt, daß nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüberhinaus wird auf folgendes hingewiesen:

- Bei der Aufstellung des Kanalentwurfes ist darauf zu achten, daß ggf. eine Regenwasserbehandlung im Trennsystem möglich ist.
- Auffüllungen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine Wassergefährdenden Stoffe enthält.
- Die Einrichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters mehr als 5 cbm beträgt.
- Bauvorlagen haben so aussagekräftig zu sein, daß sie eine Beurteilung im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes erlauben.

Kosten und Finanzierung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes werden der Gemeinde voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

Beitragsfähige Erschließungskosten (Straße incl. Damm)	ca.	783	TDM
Wasser, Abwasser, Verlegung der Freileitung	ca.	300	TDM
		<hr/>	
Summe	ca.	1.083	TDM
Zur Finanzierung können eingesetzt werden: 90 % der beitragsfähigen Kosten	ca.	705	TDM
		<hr/>	
Verbleiben	ca.	378	TDM

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsgebietes verteilt sich auf folgende Nutzungsanteile:

- Gewerbe, eingeschränkt	ca.	1,25 ha	(50.%)
- Mischgebiet	ca.	0,55 ha	(22 %)
- Verkehrsfläche inkl. Verkehrsgrün	ca.	0,50 ha	(20 %)
- Wasserfläche	ca.	0,20 ha	(8 %)

Summe ca. 2,50 ha

Überarbeitung

Im Zuge der ersten Offenlegung des Entwurfs und der detaillierten Straßenplanung im Frühjahr 1989 ergaben sich Bedenken und Anregungen, die zu einer Überarbeitung führten. Die Änderungen könnten die Grundzüge der Planung berühren, sodaß im Herbst 1989 eine zweite Auslegung beschlossen wurde.

Die Änderungen umfassen zum einen um bis zu 3m verschobene Straßenbegrenzungslinien - bedingt durch eine Minimierung der Steigung der Erschließungsstraße von der B 33 her, und durch eine Aufweitung der Einmündung in die B 33 nach RAS-K.

Grünordnungsplan

Zum anderen wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird, s.d. Ausgenommen von der Übernahme ist die Festsetzung 2.5, die eine Änderung einer Baugrenze erfordern würde. Dieser Punkt wird als Empfehlung übernommen.



Schwertel, Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

15. Nov. 1989

Offenburg, den 27. NOV. 1989

Landratsamt Ortenaukreis

[Handwritten signature]



[Faint handwritten signature]



[Faint text, possibly 'Bürgermeister']