

Offenburg



STADT HORNBERG

Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Häuslematte I" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

I. Erfordernis der Planänderung

Es besteht das konkrete Interesse einer Firma, Erweiterungsmaßnahmen auf ihrem Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Häuslematte I" durchzuführen. Mit den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans können die betrieblichen Anforderungen der Firma an das geplante Lagergebäude nicht realisiert werden. Die Stadt Hornberg möchte dem Erweiterungswunsch der Firma entgegen kommen und auch die Voraussetzungen für Erweiterungsmöglichkeiten weiterer Firmen im Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans verbessern, um den Standort der Firmen langfristig sichern zu können.

Damit besteht das Erfordernis zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Häuslematte I".

II. Ziele und Zweck der Planänderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderlichen Änderungen geschaffen (siehe hierzu Ziffer III).

Im Zuge dieser 2. Änderung müssen die rechtskräftigen Bebauungsvorschriften gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, nicht neu überarbeitet werden. Abgesehen von den unter Ziffer III dargestellten Ergänzungen, die nur für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung gelten, bleiben sie in vollem Umfang bestehen.

III. Inhalt der Planänderung

III.1 Verschiebung der Baugrenze im Westen

Anlass für diese 2. Änderung des Bebauungsplans ist, wie oben dargestellt, das konkrete Interesse einer Firma, im Planbereich Erweiterungsmaßnahmen zu realisieren, sowie die Schaffung von Voraussetzungen für Erweiterungsmöglichkeiten weiterer Firmen. Aus diesen Gründen wird die westliche Baugrenze im Änderungsbereich um 5 m, in einem Teilbereich um 10 m in westliche Richtung verschoben (siehe zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung).

Auch bei der Verschiebung der westlichen Baugrenze im Teilbereich III um insgesamt 10 m werden die wasserwirtschaftlichen und naturschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Diese wurden im Vorfeld mit den Fachbehörden abgestimmt. Zum einen liegt eine hydraulische Untersuchung vor (siehe hierzu die Ausführungen unter Ziffer III.2). Zum anderen ergab die Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten, dass kein Ausgleichsflächenbedarf aufgrund der Änderungen entsteht, da im betreffenden Bereich entlang der Gutach keine Biotope vorhanden sind und dort künstliche Bodenverhältnisse (Auffüllungen) vorliegen. Wichtig ist aus der Sicht des Naturschutzes lediglich die Bepflanzung der Uferböschungen, die durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert werden.

III.2 Festsetzung der Höhenlage der Erdgeschossfußböden

Aufgrund der Nähe zur Gutach wurde im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplans im Rahmen einer hydraulischen Untersuchung der Gutach geprüft, inwieweit bei einer Verschiebung der westlichen Baugrenze geplante Gebäude durch Hochwässer gefährdet werden bzw. diese den Abflussquerschnitt der Gutach behindern können ("Hydraulische Untersuchung der Gutach für das Gewerbegebiet 'Häuslematte I', Bereich Bauvorhaben Leber / Wisser", Ingenieurbüro Weissenrieder, Offenburg, Oktober 2005 / Dezember 2005).

Als Ergebnis der hydraulischen Untersuchung lässt sich festhalten, dass die neu ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche östlich der Gutach bei einem 100-jährlichen Hochwasserabfluss nicht überflutet wird.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wird daher der Verschiebung der Baugrenze um 5 m/10 m in westliche Richtung zugestimmt, wenn gewährleistet ist, dass die Höhenlage der Erdgeschossfußböden ein Freibordmaß von mindestens 0,50 m über dem 100-jährlichen Hochwasserstand einhält.

Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Höhenlage der Erdgeschossfußböden (Oberkante Fertigfußboden) die im zeichnerischen Teil angegebenen Höhen über NN nicht unterschreiten darf, d. h. für

- Teilbereich I (Norden): 397,85 m üNN,
- Teilbereich II: 398,25 m üNN,
- Teilbereich III: 398,70 m üNN und
- Teilbereich IV (Süden): 399,90 m üNN

(siehe zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung sowie Ergänzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 7).

(Anmerkung: Die festgesetzte Höhenlage der Erdgeschossfußböden liegt jeweils leicht unter dem Niveau der angrenzenden Straße "Häuslematten").

Zudem dürfen keine Verengungen des Gewässerprofils der Gutach vorgenommen werden.

III.3 Verschiebung der Baugrenze im Südosten

Die Erweiterungsplanung der bestehenden Firma sieht im Teilbereich IV die Errichtung eines Vordachs vor. Um dies zu ermöglichen, ist eine Verschiebung der südöstlichen Baugrenze in östliche Richtung erforderlich, damit das geplante Vordach innerhalb der Baugrenzen liegt. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen, da es sich um eine geringfügige Verschiebung handelt, die in einem Bereich erfolgt, der gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan bereits für eine Bebauung, nämlich für Stellplätze, vorgesehen war. Die Ausweisung von Stellplatzflächen zwischen Baufenster und Erschließungsstraße entfällt künftig. Die Baugrenze wird so verlegt, dass ein Abstand zur Straßenverkehrsfläche von 3,50 m bestehen bleibt, damit die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume entlang der Straße realisiert werden können.

III.4 Verschiebung der Baugrenze im Süden

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung hat sich herausgestellt, dass das bestehende Gebäude mit seiner Südkante bereits geringfügig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Um dies nachträglich anzupassen, wird die südliche Baugrenze in südliche Richtung verschoben, so dass das bestehende Gebäude vollständig innerhalb der Baugrenzen liegt.

Zudem wurde im Jahr 2002 südlich an das bestehende Gebäude ein Balkon angebaut. Trotz seiner Lage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgte damals eine Genehmigung. Deshalb wurde im zeichnerischen Teil in einem Teilbereich die südliche Grenze so weit verschoben, um auch dieses Bauteil nachträglich planungsrechtlich zu legalisieren.

Auch hier sah der alte Bebauungsplan einen Bereich vor, der ebenfalls bereits für eine Bebauung, d. h. für Stellplätze, vorgesehen war. Diese Fläche für Stellplätze wird entsprechend verkleinert.

III.5 Erhöhung der Traufhöhe

Um die vorliegende Hochbauplanung hinsichtlich der Traufhöhe planungsrechtlich sichern zu können, muss diese von 6,00 m auf 6,15 m erhöht werden. Die Erhöhung gilt jedoch für alle Gebäude innerhalb des gesamten Baufensters.

III.6 Änderung zur Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen

Im Änderungsbereich war ursprünglich eine traufständige Stellung der Gebäude vorgegeben. Die beiden Gebäude im nördlichen Teil des Änderungsbereichs wurden jedoch giebelständig errichtet. In Anpassung an die reale Situation im Plangebiet wird die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen für den 2. Änderungsbereich daher ersatzlos gestrichen.

III.7 Nachrichtliche Übernahme der geänderten Lage der 20-kV-Freileitung

Im Zuge der Umsetzung des Baugebiets "Häuslematte I" wurde die innerhalb des 2. Änderungsbereichs verlaufende 20 kV-Freileitung in westliche Richtung verlegt, so dass sie außerhalb des damaligen Baufensters zu liegen kam. Im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans wird die aktuelle Trasse der 20 kV-Freileitung nachrichtlich in den zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung übernommen.

Durch die Verschiebung der Baugrenze in westliche Richtung werden im Bereich des geplanten Lagergebäudes westlich des Wendehammers die erforderlichen Abstände zur Freileitung unterschritten. Nach Abstimmung mit der EGT Energie GmbH ist eine Verlegung der Freileitung jedoch nicht erforderlich, sondern es kann eine Höherlegung der Leitung erfolgen.

Die Leitung ist durch Eintragung in Abteilung II der Grundbücher der Grundstücke Flst. Nrn. 37/1, 37/2 und 37 N zu Gunsten der EGT dinglich gesichert.

III.8 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Durch diese Bebauungsplanänderung entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf. Zwar wird das Baufenster in westliche Richtung vergrößert, die Intention des Grünordnungsplans, durch einen Pflanzstreifen eine Trennung zwischen Gewerbegebiet und Gutach vorzunehmen, wird jedoch dennoch erreicht. Da das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt, entstehen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten hat im Vorfeld dieser 2. Änderung des Bebauungsplans vor Ort stattgefunden.

IV. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Die unter Ziffer III aufgeführten Inhalte der Planänderung beziehen sich ausschließlich auf den im zeichnerischen Teil markierten Geltungsbereich dieser 2. Änderung (vgl. auch Ziffer V. Räumlicher Geltungsbereich).

Abgesehen von den unter Ziffer III dargestellten Änderungen bleiben alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans von der Änderung unberührt und sind nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt als Deckblatt auf den genehmigten zeichnerischen Teil. Es wird darauf hingewiesen, dass es geringfügige Abweichungen zwischen dem Plan und den digitalen B-Grunddaten gibt. Um diese zu bereinigen, müsste der gesamte zeichnerische Teil neu digital aufbereitet werden. Aufgrund des relativ hohen Aufwands wird darauf jedoch verzichtet.

V. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 37/1, 37/2, 37, 32 teilweise (Straße "Häuslematten") sowie die Gutach im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Häuslematte I".

Der Geltungsbereich dieser Änderung ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Zudem erfolgt eine Ergänzung der rechtskräftigen Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 7, die ebenfalls nur für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans gilt.

VI. Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die gewerblichen Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum.

VII. Umweltverträglichkeit

Da bei dieser Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, können gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, die Vorschriften nach § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

VIII. Auswirkungen der Planänderung

Der Stadt Hornberg entstehen durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans keine Erschließungskosten.

Es werden zudem durch diese Änderung keine Folgeeinrichtungen hervorgerufen.

IX. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IX.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt "Bebauungsplan" – Stand: November 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001

IX.1.1 Grundwasser

Das Geländeniveau im Plangebiet und das Sohlenniveau der Gutach fallen nach Norden ab. Die Lage der Gutach ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

Grundwasseraufschlüsse wurden im Plangebiet nicht vorgenommen und liegen auch nicht vor. Jedoch kann angenommen werden, dass der mittlere Grundwasserspiegel sich etwa 0,50 m über der Gutachsohle einpendelt.

Damit ergeben sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs der 2. Änderung Grundwasserstände von ca. 397,50 m üNN, in Höhe des Wendehammers von ca. 394,90 m üNN und im nördlichen Teil von 394,60 m üNN.

Die höchsten Grundwasserstände können mit einem Wasserstandswert von ca. 2,90 m bis 3,10 m über dem Sohlenniveau der Gutach angesetzt werden. Diese Werte wurden über errechnete Hochwasserstände bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis der Gutach abgeleitet.

Im Bereich des Plangebiets kann das Grundwasser bis auf ca. 1,00 m unter Geländeoberfläche ansteigen.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Plangebiet, der zeitweise höher als 1,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der mittlere Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Im Kellerbereich sind zum Schutz der Kellerräume wasserdichte Bodenund Wandausführungen erforderlich. Die Konstruktionen dienen als Objektschutz und zur Sicherheit bei Grundwasserständen, die höher sind, als die mittleren Grundwasserstände.

IX.1.2 Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigegerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.

- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

IX.1.3 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

IX.1.4 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruchbzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

IX.1.5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstrebung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende <u>Auflagen</u> zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischen zu lagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordern.

- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

IX.2 <u>Denkmalschutz</u>

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

Offenburg /

GmbH

weissenrieder

Ingenieurbüro für Bauwesen

und Stadtplanung Im Seewinkel 14 77652 Offenburg

Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Freie Stadtplanerin VDA

Projektplanerin: Nicole Yavuzcan, Dipl.-Ing. Stadtplanerin Ausgefertigt:

1 2. JUN. 2006

Hornberg, den

STADT 1 1 STADT 1 1 SANBERCO

Siegfried Scheffold Bürgermeister