

STADT HORNBERG

BEBAUUNGSPLAN  
INNENSTADT

BEGRÜNDUNG  
23.01.1991

PLANVERFASSER

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 FAX 0711 649 48 93

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

Anlaß	<p>Die Zunahme der Spielsalons in vielen Städten der Bundesrepublik bereitet den Stadtvätern wegen der damit verbundenen Begleiterscheinungen zunehmend Sorgen. Voranfragen für derartige Nutzungen sind auch für Hornberg zu erwarten. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, die Entwicklung städtebaulich sinnvoll zu steuern, um damit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Qualität des Wohnumfeldes zu sichern,</li> <li>- das Umfeld und die Funktionsfähigkeit sozialer und kultureller Einrichtungen zu schützen,</li> <li>- den Charakter als Fremdenverkehrsgemeinde für besondere Zielgruppen zu bewahren, um damit eine wesentliche wirtschaftliche Grundlage der Stadt zu stärken,</li> <li>- die Einzelhandelszentralität des Unterzentrums Hornberg zu sichern und zu bewahren, was den Schutz der Vielfalt des Angebotes und damit auch der wirtschaftlich weniger starken Betriebsarten erfordert,</li> <li>- die Bemühungen zur Stadtsanierung zu unterstützen.</li> </ul>
Planungsbestand	<p>Die Stadt Hornberg verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan vom 25.05.1979, eine erste Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde im Herbst 1988 genehmigt. In diesem Flächennutzungsplan sind für den Bereich der weiteren Innenstadt gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen und anderes dargestellt. In Voruntersuchungen zur Stadterneuerung von 1981 wurde der Stadtkern einer detaillierteren Untersuchung unterzogen. Darin wurde ein Leitbild mit feiner unterschiedenen Nutzungsbereichen dargestellt und vom Gemeinderat im Grundsatz gebilligt. Darüberhinaus liegen im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes verschiedene rechtsverbindliche Bebauungspläne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nördliche Stadtmitte,</li> <li>- Wilhelm-Hausenstein-Straße,</li> <li>- Vorderes Reichenbachtal,</li> <li>- Storenwald - Offenbach.</li> <li>- Hintere Wolfshöhle</li> </ul>
Geltungsbereich	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt:  im Norden die bebaute Ortslage,  im Westen die bebaute Ortslage einschließlich des Schloßweihers ohne den Schloßberg,  im Süden das Flurstück 774,  im Osten die bebaute Ortslage bis einschließlich der Straße am Speicheracker.</p> <p>Die Abgrenzung bezeichnet einen Bereich, dessen städtebauliche Ordnung und Entwicklung aufgrund der besonderen Gebietsstruktur in Gefahr steht, eventuellen negativen Begleiterscheinungen einer Strukturveränderung ausgesetzt zu werden.</p>
Zielsetzung	<p>Wie in den Erläuterungen für die Anlässe für die Aufstellung des Bebauungsplanes angeführt, sollen nachteilige Auswirkungen vermieden werden, die die Ansiedlung von Spielhallen in der Innenstadt haben könnten. Diese möglichen Auswirkungen werden darin gesehen, daß durch einen starken Einfluß auf das Mietpreisgefüge der wirtschaftlich schwächere Facheinzelhandel verdrängt werden könnte, daß sich das Erscheinungsbild der Hornberger Innenstadt nachteilig verändern könnte und daß diese Auswirkungen eben wegen der Marktstärke der Betriebe sich nicht mehr umkehren ließen. Deshalb will die Stadt durch diesen Bebauungsplan diese Entwicklung leiten und negativen Folgen vorbeugen.</p> <p>Dazu sollen verschiedene Bereiche der Innenstadt von diesen Einrichtungen (Spielhallen) ganz freigehalten werden:</p> <p>die Gebiete die überwiegend durch das Wohnen geprägt sind,  die engere Umgebung sozialer Einrichtungen,  die zentralen Plätze von städtebaulicher Bedeutung,  die Einkaufsgebiete und wichtigen Fußgängerbereiche.</p>

Dies soll dazu führen, daß Bewohner und Besucher nicht gestört und belästigt werden, daß Kinder und Jugendliche nicht gefährdet werden, daß die Struktur des Einzelhandels nicht nachteilig verändert wird und daß das Erscheinungsbild des Fremdenverkehrsortes nicht beeinträchtigt wird.

Der Bebauungsplan soll flächendeckend planungsrechtliche Festsetzungen enthalten und damit die städtebauliche Zielsetzung zusammenfassend verdeutlichen.

#### Bestehende Situation

In Hornbergs Innenstadt lassen sich ein engeres Zentrum und ein weiteres Zentrum unterscheiden. Das engere Zentrum ist geprägt von Einzelhandel und ladenbezogenen Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen, häufig auch noch in den Obergeschossen. Im weiteren Zentrum ist der Anteil des Wohnens flächenmäßig dominierend, obwohl in den Erdgeschossen noch überwiegend Einzelhandel und ladenbezogene Dienstleistungsbetriebe untergebracht sind. Generell kann man für das Zentrum Hornberg sagen, daß durch die beengte topographische Lage und den begrenzten Versorgungsraum die Zentralität gefährdet ist. Betrieben fällt es schwer, wirtschaftlich tragfähige Größenordnungen zu erreichen, so daß es notwendig ist, wirtschaftlich dominierende Spezialbranchen in Quantität und Standort präzise zu steuern.

Bedingt durch die frühe Industrialisierung und die beengte topographische Lage schließen sich die Gewerbegebiete in Hornberg bereits etwa 300 m nördlich und 300 m südlich des Rathauses unmittelbar an die Innenstadt an. Festsetzungen müssen daher auch diese Gebiete erfassen, um nachteilige Auswirkungen auf Wirtschaftsstruktur und Erscheinungsbild zu vermeiden.

Eine wesentliche Grundlage der Wirtschaft in Hornberg stellt der Fremdenverkehr dar. Er wendet sich in Anbetracht der besonderen wirtschaftlichen Lage und der Wohnqualitäten in Hornberg an eine besondere Zielgruppe: die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ist eher durchschnittlich, die Altersstruktur ist durch ältere Erholungssuchende geprägt. Gerade diese Zielgruppe, die häufig durch langjährige Beziehungen an Hornberg gebunden ist, wäre durch Auswirkungen von Spielhallen auf das Erscheinungsbild der Stadt irritiert, diese wirtschaftliche Basis Hornbergs damit gefährdet.

Die lange Geschichte vieler Hornberger Gewerbebetriebe und die einschränkenden Randbedingungen aus Topographie und Lage im Raum führen immer wieder zu Umstrukturierungen von Betrieben, die auch vorübergehende Brachsituationen von Grundstücken einschließen. Diese Struktur ist besonders gefährdet durch eindringende kapitalstarke Nutzungen. Auch hierin wird ein Grund für Schutzmaßnahmen gesehen.

#### Inhalte

Der sachliche Regelungsgehalt des Bebauungsplanes stützt sich auf § 1 (9) BauNVO und § 1 (4) ff BauNVO, welche die Gliederung von Baugebieten nach unterschiedlichen Kriterien und bezüglich unterschiedlicher Elemente vorsehen. Zunächst werden für den Geltungsbereich die Baugebiete nach der Art der Nutzung festgesetzt. Die Festsetzungen richten sich nach vorhandenen Bebauungsplänen, nach einer Einstufung des Bestandes und der langfristigen Zielsetzung für die Innenstadt Hornbergs. Über die Kategorien nach BauNVO hinaus werden dabei die Kerngebiete und die Mischgebiete nach den Anteilen des Wohnens differenziert. Zunächst wird für die allgemeinen Wohngebiete, die Mischgebiete und Kerngebiete mit überwiegendem Wohnanteil sowie für die Gewerbegebiete klargestellt, daß Spielhallen nicht zu den zulässigen Nutzungen gehören.

Dann wird für die übrigen Kerngebiete und Mischgebiete festgesetzt, daß Spielhallen nicht zulässig sind in den straßenseitigen Erdgeschossen von Baugrundstücken im Bereich der wichtigen Fußgängerbereiche. Darüberhinaus wird festgesetzt, daß die unter den vorgenannten Einschränkungen allgemein zulässigen Betriebe und Einrichtungen im Einzelfall unzulässig sind, wenn

- sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes oder der näheren Umgebung widersprechen.
- von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können
- sie das Erscheinungsbild des Gebäudes selbst - insbesondere von Kulturdenkmalen- oder seiner näheren Umgebung beeinträchtigen.

Bei Vorhaben, die die Merkmale gemäß § 33a der Gewerbeordnung aufweisen (Spielhallen o. ä.) ist davon auszugehen, daß ein Widerspruch zur Eigenart der näheren Umgebung vorliegt, wenn Sie

- im Erdgeschoß oder 1. Obergeschoß an Fußgängerbereichen oder wichtigen Fuß-gängerverbindungen eingerichtet werden und
- im Abstand von 90 m, gemessen von Haustüre zu Haustüre, schon derartige Einrichtungen vorhanden sind.

Soziale Maßnahme	Der Bebauungsplan soll Beeinträchtigungen der sozialen Belange der Einwohner verhindern, negative Auswirkungen auf die Einwohner sind daher nicht zu erwarten.
Kosten und Finanzierung	Kosten entstehen bei der Realisierung dieses Bebauungsplanes keine.
Flächenbilanz	Der Bebauungsplan umfaßt einen Geltungsbereich von 89 ha. Davon werden 1,7 ha als Baugebiete festgesetzt, in denen Spielhallen u. U. zulässig sind; im übrigen Geltungsbereich sind sie nicht zulässig.
Inkrafttreten	Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten bebauungsplanmäßige Festsetzungen außer Kraft, die den Regelungsbereich dieses Bebauungsplanes betreffen, soweit sie nicht weitergehende (engere) Regelungen enthalten. Im übrigen bleibt das Planungsrecht unberührt. Dies betrifft insbesondere folgende Bebauungspläne aufgrund des Baugesetzbuches: Nördliche Innenstadt, Wilhelm-Hausenstein-Straße, Vorderes Reichenbachtal, Storenwald-Offenbach, Hintere Wolfshöhle.
Änderungen 1991	Aufgrund von Anregungen der Anzeigebehörde wurde 1991 ein neuer Planentwurf gefertigt und das Verfahren entsprechend wiederholt um: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzungen der Art der Nutzung nicht anders zu treffen als in rechtskräftigen B-Plänen</li> <li>- Die direkte Nachbarschaft von reinen Wohngebieten und Gewerbegebieten als Festsetzung zu vermeiden, auch wenn die Gebiete im Bestand so geprägt sind.</li> </ul> <p>Darüberhinaus wurden zur besseren Verständlichkeit die Grenzen der bestehenden rechtskräftigen Pläne als Hinweis in den Plan eingetragen.</p>

7746 Hornberg 23. Jan. 1991

**Bürgermeisteramt**



*[Handwritten signature]*

**Schwertel, Bürgermeister**

Zugehörig zur Satzung vom

03. Feb. 1992

Offenburg, den 14. FEB. 1992

Landratsamt Ortenaukreis



*Handwritten signature*

1991  
Bürgermeisteramt  
2746 Heimbach 2. Jan. 1991



Schwefel, Bürgermeister