

Bebauungsplan "Markgrafenwiese" in Hornberg

Begründung

Stand: 22.04.2014



RS Ingenieure
D-77855 Achern, Allerheiligenstraße 1
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung.....	3
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
3. Abgrenzung des Planungsgebietes und Bestandsbeschreibung.....	5
4. Übergeordnete Planungen / Sonstiges	5
4.1 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	5
4.2 Regionalplan.....	5
4.3 Umweltbelange	6
5. Städtebauliche Einbindung.....	6
6. Planinhalt und Festsetzungen	7
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen / Bauweise	7
6.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen	7
6.3 Verkehrliche Erschließung	7
6.4 Ver- und Entsorgung	7
6.5 Regenwasserbewirtschaftung / Flächen für den Rückhalt von Niederschlagswässern.....	8
6.6 Schutzmaßnahmen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes	8
6.7 Hochwasserschutz.....	8
6.8 Gestalterische Festsetzungen	9
7. Verfahren	10
8. Rechtscharakter	11
9. Anlagen	11

1. Anlass der Planung

Bereits 2003 hat der Betreiber des derzeitigen Hornberger Einkaufsmarktes in der Poststraße signalisiert, dass der bestehende Markt technisch und räumlich nicht mehr zeitgemäß sei. Abgesehen von Problemen beim täglichen Marktbetrieb (Anlieferung, fehlende Behindertenparkplätze, fehlende Kundentoiletten etc.) ist die Verkaufsfläche für ein adäquates Angebot nicht ausreichend und die Parkplatz- und Verkehrssituation unbefriedigend. Seit 2007 wurden die Planungen konkretisiert.

Der Gemeinderat der Stadt Hornberg hat im September 2009 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass zur Grundversorgung der Bevölkerung sowohl ein Vollsortimenter als auch ein Discounter wünschenswert und notwendig sind. Der Grundsatzbeschluss beinhaltet, dass der Betreiberfirma das, dem bestehenden Markt gegenüberliegende, ehemalige Bauhofgelände schriftlich als Erweiterungsfläche angeboten wird. Doch auch unter Einbeziehung dieses Geländes ist die Erweiterung an bestehender Stelle weder funktional noch wirtschaftlich darstellbar.

Daraufhin wurden an 7 weiteren potentiellen Standorten intensive Untersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse sind in der Anlage 1 zur Begründung beigefügt. Als einziger realisierbarer Standort geht aus der Untersuchung der Bereich des vorliegenden Geltungsbereiches hervor.

Detaillierte Standortbeschreibung Einkaufsmarkt

Durch einen Lebensmittelmarkt in der Vertriebsform "Vollsortimenter" mit ca. 1.250 m² Verkaufsfläche soll die Grundversorgung in der Stadt Hornberg gesichert werden. Da das Planvorhaben aber über der Schwelle zur Großflächigkeit, die bei ca. 800 m² Verkaufsfläche liegt, muss eine Prüfung der Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgen. Hierzu wurde eine Markt- und Standortanalyse (BBE Baden-Württemberg – Stand: Juli 2012) beauftragt. Das Gutachten ist in der Anlage 2 zur Begründung beigefügt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung des aktuell unterdurchschnittlichen Flächenbestandes, eine angestrebte Flächenvergrößerung zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung der Einkaufsstadt Hornberg beitragen würde. Dies würde zu einer notwendigen Stärkung der Handelszentralität führen.

Das Konzentrationsgebot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig sind. Abweichend hiervon kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist und von den Einzelhandelsgroßprojekten keine überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Stadt Hornberg ist im Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein als Kleinzentrum ausgewiesen. Bezogen auf die Stadt Hornberg kann unter der Prämisse "Vollversorgung" im Lebensmitteleinzelhandel unter Einbezug des Fremdenverkehrs und unter Berücksichtigung eines Drogeriebereiches eine Verkaufsfläche von 1.250 m² gem. Marktgutachten als absolut angemessen angesehen werden.

Gemäß Marktberechnung wird die zu erwartende Umsatzlenkung durch den geplanten Lebensmittelmarkt deutlich unter 10% liegen. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder der Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte sowie der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsbereich liegt in der Regel erst dann vor, wenn aufgrund des Einzelhandelsgroßprojektes und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10% zu erwarten ist. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Das raumordnerisch wichtige Beeinträchtigungsverbot wird durch das Planobjekt somit nicht verletzt.

Neben den Vorgaben des Konzentrationsgebotes und des Beeinträchtigungsverbot ist auch die Größe des zentralen Ortes und des dazugehörigen zentralörtlichen Verflechtungsbereiches, in dem das Projekt ausgewiesen werden soll, entscheidend. Gemäß Landesentwick-

lungsplan soll die Verkaufsfläche so bemessen sein, dass das Einzugsgebiet des Marktes den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die Verkaufsflächenbegrenzung soll sicherstellen, dass der Zentrale Ort die ihm zugewiesene Aufgabe erfüllt und keine Aufgaben außerhalb des ihm zugewiesenen räumlich-funktionalen Aufgabenbereichs wahrnimmt. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich wesentlich überschreitet, was in der Regel gegeben ist, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll. Der Umsatzanteil wird im vorliegenden Fall laut Marktgutachten zu ca. 85% mit Einwohnern der Stadt Hornberg und Gästen/Touristen gedeckt. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes ist dementsprechend nicht gegeben.

Einzelhandelsgroßprojekte sind entsprechend Landesentwicklungsplan und Regionalplan auch in Kleinzentren zulässig, soweit sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen. Solche Projekte sollen vorrangig an integrierten Standorten ausgewiesen werden.

Der Standort ist dreiseitig von Bebauung umschlossen. Im Osten und Süden schließen sich die Wohngebiete entlang des Hohenwegs und der Markgrafenwiese an, nach Westen reicht die Mischbebauung entlang der Hauptstraße bis unmittelbar an das Gelände.

Der Markt ist über zahlreiche Straßen- und Wegeverbindungen gut an die Stadtmitte und weitere Baugebiete angebunden. Über den Hohenweg oder den Rad- und Gehweg entlang der Gutach ist das Stadtzentrum zu Fuß oder per Rad in ca. 750 m zu erreichen. Die Regionalbuslinie 7150 von Triberg nach Hausach führt in nächster Nähe (Hauptstraße, ca. 70 m) am neuen Standort vorbei. Die Einrichtung einer gesonderten Haltestelle wird angestrebt.

Der geplante Standort wird über die Markgrafenwiese, verkehrstechnisch auf kurzem Weg an die Hauptstraße und somit an die Innenstadt angebunden (Entfernung zum Stadtzentrum ca. 750 m). Die bestehende Straße "Markgrafenwiese" wird zwischen der Einmündung des Sondergebietes und der Hauptstraße teilweise verbreitert, der Einmündungsbereich in die Hauptstraße wird optimiert. Die bestehende Brücke wird abgebrochen und an gleicher Stelle mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m sowie einem einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite erneuert. Damit ist eine verkehrstechnisch optimale und leistungsfähige Anbindung gewährleistet.

Unter Ausnutzung der leichten Hanglage lässt sich der Baukörper städtebaulich gut in das Gelände integrieren. Die optische Einbindung des Baukörpers in die Umgebung wird über Gestaltungsvorgaben in den örtlichen Bauvorschriften sichergestellt. So wird beispielsweise für den Verbrauchermarkt ein begrüntes Flachdach festgesetzt, um, abgesehen von Gründen des Hochwasserschutzes, die Dachaufsicht für die oberhalb des Gebäudes wohnenden Anlieger abzumindern. Für die Fassadenbekleidung sollen in Teilflächen heimische Hölzer verwendet werden, ebenso soll die Bepflanzung der Grünflächen mit heimischen Hölzern erfolgen.

Im Hinblick auf den Siedlungszusammenhang, die gute verkehrliche Anbindung (Fußgänger, Radfahrer, Pkw, und ÖPNV) und die städtebauliche Einbindung ist der vorgesehene Standort als integriert zu betrachten.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Stadt Hornberg beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes und die Erschließung des anschließenden Gewerbegebietes zu schaffen. Der Gemeinderat hat deshalb am 14.11.2012 in öffentlicher Sitzung einstimmig beschlossen, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufzustellen. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, denn das Vorhaben ist als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen, der Bebauungsplan hat eine Fläche von unter 20.000 Quadratmetern und es sind keine Vorhaben geplant, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus ist keine Beeinträchtigung der Schutzgüter von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden haben seit September 2010 bereits diverse Scoping-Termine zur Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad der zu untersuchenden Fachaspekte stattgefunden – u. a. mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz; dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 (Raumordnung); dem Handelsverband Südbaden, der IHK Südlicher Oberrhein und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes und Bestandsbeschreibung

Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Kernstadt Hornberg. Nach Osten schließt sich das Wohngebiet am Hohenweg an, nach Süden die Wohnbebauung an der Markgrafenviese und nach Westen, über die Gutach hinweg, das Mischgebiet an der Hauptstraße.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,88 ha.

Folgende Flurstücke liegen ganz bzw. teilweise im Planungsgebiet:

Ganz: 981, 364/13

Teilweise: 440, 966 (Markgrafenviese), 364/14, 48 (Gutach), 364/12, 440/17, 440/18

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich allesamt im Eigentum der Stadt Hornberg bzw. sind durch notariellen Vertrag gesichert.

Topografie / Bodenverhältnisse / vorhandene Nutzung

Das Gelände fällt leicht von Südosten nach Nordwesten, zur Gutach hin ab. Die höchste Geländeerhebung befindet sich im Südosten am Hohenweg bei ca. 345,80 m über NN, der tiefste Punkt liegt im Nordosten, an der Oberkante der Böschung zur Gutach bei ca. 341,80 m über NN.

Eine Erkundung des Oberbodens und eine Ermittlung der Verwertungsmöglichkeiten wurde durchgeführt und ist in der Anlage beigefügt.



Auf dem Gelände befinden sich derzeit Acker- und Grünflächen (Wiesen) bzw. Verkehrsflächen.

4. Übergeordnete Planungen / Sonstiges

4.1 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den vorgesehenen Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen aus. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der anstehenden Fortschreibung entsprechend berichtigt werden gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB. Der Bebauungsplan entwickelt sich dementsprechend nicht aus dem Flächennutzungsplan. **Eine Genehmigung ist nicht erforderlich. -und ist genehmigungspflichtig-**

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan gilt Hornberg als Kleinzentrum mit gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Verbesserung der lokalen und nahbereichsbezogenen Arbeitsplatzstruktur und liegt in der

Entwicklungsachse Haslach/Hausach/Wolfach – Hornberg – (Villingen-Schwenningen). Diese Achse ist im Netz der großräumig bedeutsamen Achsen des Bundesgebietes enthalten. Sie liegt im Zuge der europäischen Verbindung Straßburg-Bodensee. Die Ausformung der Achse südlich Hausach bis in den Raum St. Georgen soll die Fremdenverkehrsbemühungen im mittleren Schwarzwald nachhaltig unterstützen.

In den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen des Regionalplanes sind als Entwicklungsziele die Zunahme der Bevölkerung aus Wanderungen, die Vermehrung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes und die Erweiterung und Verbesserung des Angebotes an öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen genannt.

4.3 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Eine umfangreiche Standortprüfung wurde durchgeführt, ein alternativer Standort mit geringem Eingriff in Natur und Umwelt konnte nicht gefunden werden (siehe Anlage 1). Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich großflächige, intensiv bewirtschaftete Acker- und Wiesenflächen von augenscheinlich geringer Wertigkeit. Lediglich entlang der Gutach befindet sich ein Heckensaum, der von den geplanten Maßnahmen aber nicht tangiert wird und unverändert erhalten bleibt. Nach §13a (2) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §1a (3) Nr. 5 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe als zulässig, es besteht keine Ausgleichspflicht.

Zur Verminderung des Eingriffs und zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild werden u. a. folgende Festsetzungen zugunsten von Natur und Landschaft gemacht:

- Zur Vermeidung von zusätzlichen Belastungen des Vorfluters durch unmittelbares Einleiten des Regenwassers wird die extensive Begrünung von Flachdächern zum Rückhalt und zur verzögerten Ableitung dieser Wässer festgesetzt.
- Zur Gestaltung und Einbindung in die Landschaft, sowie zur ökologischen Aufwertung werden auf Parkflächen, Grünflächen und entlang des Verkehrsraumes die Pflanzung und der dauerhafte Erhalt von heimischen Hochstamm-Laubgehölzen festgesetzt. Als Bodenbewuchs soll ein Krautsaum hergestellt werden.

Zur Erhaltung von Filter- und Pufferfunktionen des Bodens sowie als Versickerungsfläche zur Grundwasserneubildung erfolgt die Befestigung von PKW-Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.

Die im Regionalplan ausgewiesene und zu erhaltende Grünzäsur zwischen Gutach-Hohweg und Hornberg wird von der Maßnahme nicht tangiert.

5. Städtebauliche Einbindung

Die Erschließung und Bebauung des Geländes ist durch die Vorgaben der Grundstücksgrenzen, der Umgebungsbebauung und der Hochwassersituation maßgeblich geprägt.

Entlang der Gutach muss ein Gewässerrandstreifen von ca. 5 – 10 m freigehalten werden. Parallel hierzu verläuft die Erschließungsstraße an die sich nach Osten die Bauplätze anschließen. Eine wirtschaftlichere, beidseitige Bebauung der Erschließungsstraße ist nicht möglich, da die Gebäude sonst im Überströmbereich etwaiger Überflutungen durch Hochwasser lägen. Das Gebäude schmiegt sich deshalb an die Hangseite unterhalb des Hohenweges. Die Gebäudeausrichtung orientiert sich an den Höhenschichtlinien. Um die oberhalb liegende, bestehende Bebauung möglichst wenig zu beeinträchtigen, ist nur eine Bauweise mit begrenzter Bauhöhe zulässig. Als Dachform ist ein begrüntes Flachdach zulässig, welches sich gut in das Landschaftsbild eingliedert.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen / Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet (SO) – großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Zulässig ist hier ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.250 m².

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sinne von § 16 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie maximalen Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen

Das Baufenster wird, dem Geländeverlauf folgend, in Nord-Süd-Ausrichtung angeordnet. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist eine Bebauung nur am Ostrand des Geltungsbereiches, in erhöhter Lage zur Oberkante der Böschung der Gutach möglich und zulässig. Eine Überflutung von Außenbereichen (Verkehrsflächen, vorgelagerten Parkflächen und ähnliches) kann nicht ausgeschlossen werden und muss bautechnisch möglich sein. Bei der Gestaltung der Außenflächen ist hierauf zu achten. Aus diesem Grund sind bauliche Anlagen, die den Hochwasserabfluss behindern, außerhalb des Baufensters nicht zulässig.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird über die Markgrafenwiese an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Um einen leistungsfähigen Anschluss an die Hauptstraße zu gewährleisten, der auch einer etwaigen Nutzung des Hohenwegs als Abkürzung bzw. "Pendelverbindung" zwischen geplantem Discounter in der Poststraße und neuem EDEKA-Markt vorbeugen soll, wird die Zufahrtsstraße auf eine Fahrbahnbreite von 6,00 m (5,90 m sind ausreichend für Begegnungsverkehr Lkw/Lkw bei eingeschränktem Bewegungsspielraum gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 06) verbreitert und die bestehende Brücke erneuert und ebenfalls verbreitert. Im diesem Zug soll auch die Gehweg-Lücke zwischen Hauptstraße (Haltestelle ÖPNV) und neuem Einkaufsmarkt geschlossen werden. ~~Zum Schutz der Anwohner wurde weiterhin im Zuge einer zwischenzeitlich durchgeführten Verkehrsschau empfohlen, den Hohenweg für den allgemeinen Fahrzeugverkehr (mit "Anlieger-frei"-Regelung) zu sperren. Der Gemeinderat wird hierüber beschließen. Darüber hinaus sind eventuell erforderliche weitere Schritte im Zuge der späteren Nutzung herausstellen, dass die Verkehrsbelastung im Hohenweg auf Grund von "Einkaufspendlern" zunimmt, ist eine Nutzungsbeschränkungen im Rahmen einer gesonderten, verkehrsrechtlichen Regelung jederzeit möglich.~~

Am Westrand des Plangebietes, entlang der Gutach, verläuft die Rad- und Fußwegeverbindung Gutach-Hornberg. Die enge Brücke in Kombination mit der Radwegeeinmündung unmittelbar nordöstlich der bestehenden Brücke führte in der Vergangenheit gelegentlich zu Konflikten. Diese Situation wird im Zuge der Brückenverbreiterung ebenfalls verbessert und entschärft. ~~Der Radverkehrsweg soll am derzeitigen Bauende in die Erschließungsstraße eingeleitet und entsprechend den Vorgaben der neuen STVO auf der Straße geführt werden. im Einmündungsbereich angepasst.~~

6.4 Ver- und Entsorgung

In der Straße "Markgrafenwiese" sowie im "Hohenweg" sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. An diese Leitungen soll das Baugebiet angeschlossen werden. Die genaue Trassenplanung erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung der Erschließungsplanung. Die Trassen für neue Ver- und Entsorgungsleitungen, die das Gelände kreuzen, werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

6.5 Regenwasserbewirtschaftung / Flächen für den Rückhalt von Niederschlagswässern

Der Regenwassersammler im Hohenweg endet derzeit offen in der angrenzenden Wiese. Dieser soll gefasst und zur Gutach abgeleitet werden. Sämtliche Oberflächenwässer des Baugebietes werden an den neuen Regenwassersammler angeschlossen und in die Gutach abgeleitet. Eine Drosselung der Einleitmengen erfolgt durch die Festsetzung eines Gründaches sowie die Berücksichtigung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplätze, soweit zulässig.

Die Oberflächenwässer der Stellplatzbereiche werden gesondert gesammelt und über einen Sedimentabscheider in den Sammler eingeleitet. Die Bemessung erfolgt im Zuge des Entwässerungsgesuches.

Grundwasser:

Auf Grund des geringen Eingriffs in das Gelände und die Minimierung der Flächenversiegelung durch Herstellung der Stellplätze mit versickerungsfähigem Pflaster sowie Herstellung eines Gründaches sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

6.6 Schutzmaßnahmen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Lärm

Um die Einhaltung der Richtwerte nach TA-Lärm zu gewährleisten wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Diese sind als Anlage 4 der Begründung beigefügt. Die Ergebnisse haben gezeigt, dass durch die Einhausung des Verladebereichs, der Herstellung einer absorbierenden Lärmschutzwand zum Haus Hohenweg 37 sowie der einseitigen Begrenzung der Einkaufswagenbox die Richtwerte eingehalten werden können. Die genannten Maßnahmen werden festgesetzt.

Spritzmittelabdrift

Im Bereich nördlich der Parkplatzflächen wird ein Schutzstreifen mit Abschirmhecke zur Spritzmittelabdrift vorgesehen. Im Bereich nördlich des Baufensters ist ein entsprechender Schutzstreifen nicht erforderlich, da sich nach aktueller, bereits nahezu baureifer Planung des Marktes an dieser Gebäudeseite lediglich die LKW-Andienung befindet. In diesem Bereich findet weder Kundenverkehr statt, noch ist der Bereich zum dauerhaften Aufenthalt von Angestellten vorgesehen.

Beleuchtung

Zum Schutz der Anwohner wird festgesetzt, dass die Parkplatzbeleuchtung mindestens in der Zeit zwischen 23 Uhr und 5 Uhr abgeschaltet werden muss.

6.7 Hochwasserschutz

Für den Geltungsbereich sind, auf Grund der Ausweisung von Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan, keine Überschwemmungs- bzw. Retentionsflächen freizuhalten. Es ist ausreichend die üblichen Gewässerrandstreifen von 5 - 10 m einzuhalten.

Eine vorläufige Wasserspiegellagenberechnung wurde für ein 100-jähriges Hochwasser wurde durch das Büro Wald & Corbe, Hügelsheim durchgeführt.

Die bestehende Brücke über die Gutach im Bereich der Straße "Markgrafenwiese" wird abgebrochen. Im Zuge der Erneuerung wird die Konstruktionshöhe verringert und der Durchfluss somit um ca. 30 cm vergrößert. Dadurch ergibt sich eine Verbesserung der Hochwassersituation auch für die bestehende Bebauung.

Das Erdgeschossniveau der geplanten baulichen Anlagen im Sonder- und im Gewerbegebiet wird voraussichtlich durchgängig, zum Teil deutlich, unterhalb der Marke der 100-jährigen Hochwasserlinie (HQ 100) mit 344,90 m ü. NN liegen. Es wird daher festgesetzt, dass Schutzvorrichtungen (z. B. mobile Spundwände) bis min 10 cm über die Hochwasserlinie vorgesehen werden müssen bzw. Eingänge und Öffnungen oberhalb der Hochwasserlinie anzuordnen sind, soweit das technisch möglich und sinnvoll ist.

Die hydraulischen Berechnungen sind der Begründung in der Anlage 3 beigelegt. Die Situation wurde bereits im Vorfeld mit dem LRA Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft erörtert.

6.8 Bodenschutz

Als Folge aus den durchgeführten Bodenuntersuchungen (Oktober 2012) werden Festsetzungen bezüglich der erhöhten Schwermetallgehalte im Boden gemacht.

6.86.9 Gestalterische Festsetzungen

Fassade:

Für die Fassaden ist aus Gründen der Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild eine teilweise Verkleidung mit Holzern vorgeschrieben. Dachform und -neigung

Es ist nur ein begrüntes Flachdach zulässig um eine Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, insbesondere im Hinblick auf die erhöhten Aussichtspunkte (Schlossberg etc.). Nichtbegrünte Flachdächer sind nur zulässig, wenn die Fläche für solare Energiegewinnung genutzt wird. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Dächer oder Teilflächen von Flachdächern.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten, über die Anlagen für solare Nutzungen hinaus, sind nur in geringem Maß für Anlagen zulässig, die aus technischen Gründen nicht im Gebäude untergebracht werden können oder dürfen.

Gestaltung unbebaubarer Grundstücksflächen:

Die, durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Grundstücksflächen sind im Sinne der Eingliederung in das Landschaftsbild ebenfalls zu begrünen. Zur Verminderung des Regenwasserabflusses sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Aufschüttungen, Böschungen

In das bestehende Gelände darf aus Gründen des Hochwasserabflusses nur in geringem Maße eingegriffen werden, weshalb die Höhenlage des Verbrauchermarktes im Vorfeld schon festgelegt wurde. Hochwasseruntersuchungen wurden auf dieser Grundlage erstellt. .

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 14.11.2012 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Stadt Hornberg beschlossen und am 29.11.2012 im Amtsblatt der Stadt Hornberg ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 17.01.2013 und in der Zeit vom 18.01.2013 bis 01.02.2013 durch öffentliche Auslegung.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 28.06.2013 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 22.10.2013 einschließlich seiner Begründung wurde von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 02.10.2013 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am 17.10.2013 im Amtsblatt der Stadt Hornberg ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf wurde von 28.10.2013 bis 29.11.2013 ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB

Nach Fertigstellung des Planentwurfes sowie der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, ihre Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 30.04.2014 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.04.2014 als Satzung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist aber entsprechend des Schreibens des Landratsamtes Ortenaukreis, Baurechtsamt nicht erforderlich.

Öffentliche Bekanntmachung / Rechtskraft

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom __. __. 2014 im Amtsblatt der Stadt Hornberg ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 und § 13a BauGB durchgeführt wurde.

8. Rechtscharakter

Diese Begründung wird der Satzung beigefügt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Hornberg, den

Achern, den

Scheffold
Bürgermeister



Planaufsteller

9. Anlagen

1. Ergebnisse der Standortprüfung Einkaufsmarkt
(Stadt Hornberg, Stand: 20.09.2013)
2. Markt- und Standortanalyse Lebensmittelmarkt Hornberg
(BBE, Freiburg, Stand: Juli 2012)
Ergänzung zum Gutachten (BBE, Freiburg, Stand: Oktober 2013)
3. Hydraulische Berechnungen
(Wald & Corbe, Hügelsheim, Stand: Dezember 2011 / September 2013)
4. Schalltechnische Untersuchungen
(RS Ingenieure, Achern, Stand: 24.09.2013)
5. Ergebnisse der Oberbodenuntersuchungen
(HPC, Radolfzell, Stand: 10.10.2013)