

STADT HORNBERG
ORTSTEIL NIEDERWASSER

BEBAUUNGSPLAN

MÜHLENMATTE / HAUSMATTE

BEGRÜNDUNG

22. Feb. 1989

14. Nov. 1989

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, B. PRIEBE, D. ZILLER, 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 "Mühlematte/Hausmatte" in Niederwasser einen Bebauungsplan für gewerbliche Bauflächen aufzustellen.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich des Gebietes wird wie folgt abgegrenzt: im Norden durch die Nordgrenze des Flurstücks 15, im Osten durch die Gutach, im Süden durch den Nordrand der Straße "In der Mühlematte", im Westen durch die Westgrenzen der Flurstücke 16, 15 und 14/6. Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,6 ha.
Situation	Das Baugebiet liegt zwischen der Gutach und dem Hornberger Ortsteil Niederwasser-Dorf. Es schließt direkt an den besiedelten Ortskern an, der hier durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt ist. Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland), von einigen Versorgungsleitungen durchzogen und etwa 5 m niedriger gelegen als die bebaute Ortslage. Das Gutachufer, teilweise abgebösch, ist von einem reizvollen Bewuchs begleitet. Die Zufahrten vom Ort sind eng und steil.
Planungsbestand	Das Gebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Hornberg vom Oktober 1988 als einzuschränkende gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich zur Gutach hin ist ein Uferbegleitstreifen als Grünfläche dargestellt. Im westlichen Anschluß sind Wohnbauflächen dargestellt, im Norden landwirtschaftliche Flächen. Nach einer Vorabstimmung zwischen Stadt und Straßenbaubehörde soll das Gebiet durch Abraummateriale in seinem südlichen Drittel um etwa einen Meter aufgefüllt werden.
Zielsetzung	Das Gebiet soll als Gewerbestandort für die Stadt Hornberg für kleine und mittlere Betriebe entwickelt werden. Die Erschließung soll dabei so vorgesehen werden, daß eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung Niederwassers weitgehend ausgeschlossen wird. Auch die Anordnung der Baukörper soll die Wohnnutzung schützen.
Festsetzungen	Entsprechend der Zielsetzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkung entspricht einer Gliederung der gewerblichen Bauflächen nach § 1 (4) BauNVO, denn in den bestehenden Gebieten im Ort sind in Anbetracht der bestehenden Nutzungen Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Im Gebiet "Mühlematte/Hausmatte" ist dagegen wegen der benachbarten Wohnnutzung eine Einschränkung der Betriebe hinsichtlich ihrer Auswirkung auf die Umgebung geboten. Für die Gebäude wird eine weitgehend geschlossene Anordnung verlangt, die zusammen mit der im Osten vorgesehenen Erschließung eine Lärminderung gegenüber den benachbarten Wohngebieten sicherstellen soll. Die geringe Ost-West-Ausdehnung des Gebietes führt dabei zu einer einseitigen Nutzung der Erschließungsstraße. Die Erschließung für den Lkw-Verkehr ist wegen der schwierigen topographischen Lage und der dichten Besiedlung des Dorfes über das Gewerbegebiet Häuslematten westlich der Gutach vorgesehen. Sie erfordert den Bau einer neuen Brücke über die Gutach. Damit ist dann der Ausbau der Zuwege von Westen her nach einem geringe-

ren Standard (Straßensteigung, Straßenprofil) möglich. Weitergehende Verkehrsregelungen zur Verhinderung von Schleichverkehr (Lkw durch den Ort, Pkw zur neuen Anbindung an die B 33) sind in gesonderten Verfahren festsetzbar. Die Höhenlage und die Wartungsnotwendigkeiten der vorhandenen Gashochdruckleitung erfordern die Berücksichtigung eines 6 m breiten Schutzstreifens, in dem keinerlei Bebauung, Bepflanzung oder Aufschüttung zulässig ist.

Die Erschließungsstraße wurde daher westlich dieses Streifens angeordnet. Vor dem Bau der Brücke über die Gutach sind im Bereich der Kreuzung Straße/Gasleitung Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Entlang der Gutach wird nach den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes ein Streifen von 6 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante aus, von jeglicher Bebauung freigehalten. Die Erschließungsstraße im nördlichen Teil und eine Pflanzfläche im südlichen schließen an diesen Schutzstreifen an, bevor befestigte Hofflächen (Anlieferung und weitere Stellplätze) folgen, welche durch die Betriebsgebäude gegen die Wohnbebauung abgeschirmt sind. Ein Pflanzgebot westlich der Betriebsgebäude schützt die Wohnbebauung gegen eine störende Nutzung dieser Flächen. Vorschriften über die maximale First- und Traufhöhe, 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

Das Gebiet umfaßt nur wenige große Grundstücke, so daß die Bodenordnung unter Umständen nur Grenzbegradigungen und Grundstücksteilungen erfordert. Die Einteilung ist dabei von der Bedarfsentwicklung bestimmt und zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll festlegbar. 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. Aufschüttungen,
Brücke über die Gutach)

	ca.	818	TDM
Wasser,	ca.	104	TDM
Summe	ca.	922	TDM
Zur Finanzierung können eingesetzt werden: 90 % der beitragsfähigen Kosten	ca.	736	TDM
Verbleiben	ca.	186	TDM

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsgebietes verteilt sich auf folgende Nutzungsanteile:

- Gewerbe, eingeschränkt	ca.	1,80 ha	(68 %)
- Verkehrsfläche	ca.	0,40 ha	(15 %)
- Flächen für die Landwirtschaft	ca.	0,20 ha	(8 %)
- Wasserfläche	ca.	0,15 ha	(6 %)
- Grünfläche, öffentliche	ca.	0,05 ha	(2 %)

Summe ca. 2,60 ha

Überarbeitung:

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

Die Änderungen umfassen im wesentlichen:

Eine veränderte Straßenführung, die mit geringeren Kurvenradien südwestlich der Gutachbrücke extreme Profilaufweitungen in der Kurve vermeidet.

Eine Aufschüttung auch der nördlichen Bauplätze um 0,5 bis 1,5 m, um das Gelände an das Niveau der Straße anzugleichen, welche wiederum wegen der Gutachbrücke höher liegen muß.

Eine Verlegung der Abwasserleitung im Süden des Baugebietes, um die Baufenster besser zuordnen zu können. In ihrer neuen Anordnung können sie durch ein Dach verbunden werden.

Grünordnungsplan

Ein Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist - s. d., wurde ebenfalls im Zuge der Überarbeitung aufgestellt.



Schwertel, Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

15. Nov. 1989

Offenburg, den 27. NOV. 1989

Landratsamt Ortenaukreis

[Handwritten signature]



Schwertel, Bürgermeister

