GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung
Offenburg

STADT HORNBERG
Ortenaukreis

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Mühlenmatte-Hausmatte", GE Niederwasser

Schriftliche Festsetzungen – Bauplanungsrechtlicher Teil und örtliche Bauvorschriften

für die Grundstücke Flst. Nr. 14 (Teil), 14/6 (Teil), 15/3 und 16

I. Erfordernis der Planänderung

Für das noch unbebaute Grundstück im südlichen Teil des Geltungsbereiches gibt es einen konkreten Bauinteressenten. Es handelt sich hierbei um eine Firma mit 120 Mitarbeitern, die ihren Betrieb in das Gewerbegebiet „Mühlenmatte-Hausmatte" verlagern möchte. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für diesen Bereich ein gegliederter Baukörper vorgesehen, der aufgrund seiner Zweiteilung nicht wirtschaftlich ist und den geänderten Produktionsanforderungen nicht mehr entspricht. Es bedarf eines größeren Spielraumes für den künftigen Investor.

Da die Stadt Hornberg großes Interesse an der Umsiedlung dieses Betriebes hat, sollen mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

An der Verwirklichung des Bauvorhabens besteht öffentliches Interesse, da es sich nachhaltig positiv auf die Beschäftigungslage und auch auf die Bauplatznachfrage im angrenzenden Neubaugebiet „Niederwasser-Dorf II" auswirken wird. Im Zuge der Betriebsverlagerung sollen 15 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Am derzeitigen Standort befindet sich diese Firma in einem Mischgebiet. Somit entstehen keinerlei Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung.

II. Ziele und Zweck der Planänderung

Mit der Planänderung wird die überbaubare Fläche neu geregelt. Anstelle des zweigeteilten Baukörpers mit Zwischenbau wird ein großes Baufenster ausgewiesen. So kann eine geradlinige Bebauung realisiert werden, die den wirtschaftlichen Ansprüchen gerecht wird.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Gewässerrandstreifen entlang der Gutach wird von dieser Bebauungsplanänderung nicht berührt. In die im westlichen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen wird zum größten Teil ebenfalls nicht eingegriffen. Es gibt geringfügige Überschreitungen in Einzelbereichen, die aber an anderen Stellen durch Vergrößerung der privaten Grünfläche wieder ausgeglichen werden.

Mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wird gewährleistet, dass sich auch die angestrebte Bebauung verträglich in die städtebauliche Ordnung einfügt. Die Grundzüge der Planung bezüglich Höhenentwicklung und Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert.

III. Inhalt der Planänderung

III.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugrundstück wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan als „eingeschränktes Gewerbegebiet" ausgewiesen. Es sind nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausgeschlossen sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe.

Um sicherzustellen, dass im Bereich der bestehenden Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm eingehalten werden, wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Darin wurden unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen und der neu hinzukommenden Nutzung der Gewerbeflächen die maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel ermittelt. Der von der Bebauungsplanänderung betroffene Bereich wurde in 4 Teilflächen aufgeteilt. Für jede Teilfläche wurden die maximal zulässigen Tag- und Nachtwerte festgesetzt. Bei der geplanten zukünftigen Nutzung der Gewerbefläche sind diese in den Bebauungsvorschriften festgesetzten Werte einzuhalten bzw. zu unterschreiten. So kann für die Umgebungsbebauung der Immissionsschutz gewährleistet werden. Auf das Gutachten der Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbh Gerlinger + Merkle, Schorndorf (Anlage 5) wird verwiesen.

Aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung wurde zudem zum Thema „Abluft" eine Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamts eingeholt. Aus dieser geht hervor, dass die Definition der Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet ausreichend ist. Es wird vom Gewerbeaufsichtsamt bestätigt, dass der Standort von Abluftrohren, Fensteröffnungen und Gebläsen im Bebauungsplan nicht festgeschrieben werden kann, da eine konkrete Bebauung in der Regel nicht bekannt ist. Deshalb ist der Störgrad eines Betriebes im Baugenehmigungsverfahren oder in einem Bauvorbescheid abzuklären. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Antragsunterlagen klar ersichtlich sein muss, inwieweit Vorsorge getroffen ist, das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich zu stören. Das gilt für Lärm als auch für die Abluftführung eventuell belästigender Abluft, soweit der Betrieb überhaupt zugelassen werden kann. Unter Umständen ist ein Lärm- bzw. Geruchsgutachten vorzulegen. Beim Lärm muss darauf geachtet werden, dass der LKW-Verkehr als Gewerbelärm betrachtet werden muss, soweit die LKWs einem bestimmten Betrieb zugeordnet werden können.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig.

III.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,5 und die Geschossflächenzahl von 1,0 werden beibehalten. Für den gesamten Bereich dieser Bebauungsplanänderung werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

II.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Anstelle des dreigeteilten Baufensters wird eine geradlinige überbaubare Fläche ausgewiesen. Damit die An- und Ablieferung so abgewickelt werden kann, dass die Umgebungsbebauung nicht über das zumutbare Maß hinaus gestört wird, werden im Osten und Westen zusätzliche Baugrenzen festgesetzt, in denen Ladezonenschleusen errichtet werden können. In diesen baulich geschlossenen Schleusen werden die LKWs ab- bzw. aufgeladen.

III.4 Höhe der baulichen Anlagen

Bisher war die Höhe der baulichen Anlagen für einen Großteil der ausgewiesenen Baufenster mit einer Traufhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe von 8,00 m festgelegt. Der eingeschossige Zwischenbau war mit einer Traufhöhe von 4,00 m und einer Firsthöhe von 6,00 m vorgesehen. Im südlichsten Bereich war ein Verwaltungsbau mit drei Vollgeschossen und einer maximal zulässigen Traufhöhe von 9,50 m und einer Firsthöhe von 11,00 m vorgesehen.

Im Zuge dieser 3. Bebauungsplanänderung soll für das gesamte Baufenster eine maximale Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt werden.
Die zugelassenen Ladezonenschleusen dürfen jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 5,50 m errichtet werden.

III.5 Bauweise

Die abweichende Bauweise wird beibehalten. Sie unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt.

III.6 Gebäudegestaltung

Ursprünglich waren für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Hauptgebäude mit Satteldach und einer Dachneigung zwischen 18 – 25 ° vorgesehen. Im Zuge der 2. Änderung wurde die Dachform und Dachdeckung geändert. Zusätzlich zum Satteldach wurden Shed- und Flachdächer zugelassen.

Durch die 3. Bebauungsplanänderung sollen die Dachformen unter Einhaltung der maximal festgelegten Firsthöhe frei wählbar sein. Die Dachneigungen werden auf 0 – 25 ° festgesetzt.

III.7 Erschließung

Die Haupterschließung des südlichen Grundstückes erfolgt über die bestehende Wendeschleife. Um eine interne Umfahrung und einen zweiten Rückschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ermöglichen zu können, wird die bestehende Einbahnstraße, die an diese Wendeschleife anschließt und den Ortskern mit dem Gewerbegebiet verbindet, auf die Länge des Grundstücks ausgebaut. Der bestehende Gehweg entfällt.

Diese Straße ist im Bestand als Einbahnstraße ausgeschildert, d. h., die Verbindung vom Gewerbegebiet zur Ortsmitte ist nicht möglich. An dieser Regelung wird durch die Bebauungsplanänderung nichts geändert. Sollte eine private Ringerschließung realisiert werden, muss sie so organisiert werden, dass die Fahrzeuge die vorgegebene Einbahnrichtung einhalten. Dieses Teilstück wird dann nicht nur von PKWs, sondern auch von LKWs befahren. Diese Einbahnstraße darf derzeit nur von PKWs benutzt werden.

Im zeichnerischen Teil wurde auf dem Grundstück Flst. Nr. 15/3 ein Streifen mit einer Breite von 1 m parallel zur Erschließungsstraße ausgewiesen, der von jeglichen Behinderungen (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) niveaugleich zur Fahrbahnoberkante freizuhalten werden muss. Die dadurch zur Verfügung stehende Gesamtbreite reicht zur Erschließung mit großen Fahrzeugen aus.

Um die Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück Flst. Nr. 14 gewährleisten zu können, wird zugunsten des Angrenzers ein Geh- und Fahrrecht eingetragen.

III.8 Grünplanung

Parallel zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt. Die dort getroffenen Regelungen für die Grundstücke, die von dieser Bebauungsplanänderung betroffen sind, werden in die neuen Bebauungsvorschriften eingearbeitet.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen wurden übernommen:

- Waldartige Bepflanzung im Westen als Abgrenzung zum Gemeindesaal
- Pflanzung einer hochstämmigen Obstbaumreihe an der westlichen Grenze zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft, als Sichtschutz für die höhergelegene Wohnbebauung, zur Verbesserung des Kleinklimas und als Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten
- Pflanzung hochstämmiger Obstbäume unterhalb des Verkehrsgrüns
- Erhalt der bestehenden Obstbäume innerhalb des Verkehrsgrüns
- Wege und Erhaltung des Gutach-Auewalds innerhalb des Gewässerrandstreifens

Zusätzlich wird für oberirdische freie Stellplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge festgesetzt. Die Verwendung wasserundurchlässiger Pflasterbeläge ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Flächen dann im Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden. Die Begrünung geschlossener Fassadenflächen wird empfohlen.

Da durch diese Bebauungsplanänderung kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen wird, reichen die Ausgleichsmaßnahmen, die nachrichtlich übernommen wurden, aus. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) wird nicht verändert, so dass sich die Ausnutzung und mögliche Versiegelung nicht erhöht.

III.9 Bebauungsvorschriften

Im Zuge der 3. Bebauungsplanänderung werden die rechtskräftigen Bebauungsvorschriften komplett neu überarbeitet und an derzeit geltende Rechtsgrundlagen angepasst. Sie werden jedoch nur für die durch die 3. Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke aufgestellt; sie orientieren sich inhaltlich zum Großteil an den derzeit geltenden Bebauungsvorschriften.

III.10 Ver- und Entsorgung

Im Bereich, der durch diese 3. Bebauungsplanänderung neu überplant wird, verlaufen mehrere Ver- und Entsorgungsleitungen, die nachrichtlich in den Lageplan übernommen wurden. Im Bereich des geplanten Baufensters verlaufen ein Regen- und ein Schmutzwasserkanal sowie der Verbandskanal. Alle Leitungen müssen so verlegt werden, dass sie außerhalb der künftigen Bebauung liegen. Entsprechende Leitungsrechte wurden in den zeichnerischen Teil eingetragen. Eine Überbauung dieser Leitungen ist nur auf kurzen Teilstücken durch die zugelassenen Ladezonenschleusen möglich.

Für das Gewerbegebiet liegt eine bestandskräftige wasserrechtliche Genehmigung des Landratsamts Ortenaukreis zum Bau und Betrieb der Kanalisation mit wasserrechtlicher Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser vom 28.08.1990 vor. Darin wurde u. a. ein später geplantes Regenklärbecken im Bereich des Wendehammers genehmigt. Die Lage wurde nachrichtlich in den zeichnerischen Teil übernommen.

Durch diese Bebauungsplanänderung ergeben sich für das Entwässerungskonzept keine wesentlichen Änderungen. Lediglich die Leitungstrassen werden geringfügig in ihrer Lage verschoben.

Um die Fläche, die durch dieses Verfahren geändert wird, mit elektrischer Energie versorgen zu können, ist der Bau einer kundeneigenen 20/0,4 kV-Trafostation erforderlich. Die hierfür notwendigen 20 kV-Kabeleinschleifungen können nach Auskunft der EGT Energie GmbH wahlweise von der Nord- oder Südseite des künftigen Gebäudes erfolgen. Die bestehende Fernmeldefreileitung, die entlang der Gutach verläuft, soll verkabelt werden. Sie wird im Zuge der Verlegung des Verbandskanals mit in diesen Leitungsgraben gelegt.

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen die GVS-Schwarzwaldleitung, DN 300, und das parallel dazu verlegte GVS-Telekommunikationskabel. Des weiteren befindet sich innerhalb des Gebiets die GVS-Armaturengruppe Nr. 513. Die GVS-Anlagen sind gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestands, des Betriebs und gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen von 6, 0 m Breite verlegt. Der Schutzstreifen ist durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der GVS dinglich gesichert. Da es sich bei dieser Bebauungsplanänderung um den südlichen Bereich des Bebauungsplans handelt, sind die Anlagen der GVS nicht direkt betroffen.

III.11 Hochwasserschutz

Im Zuge des Einzelbauvorhabens muss in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geprüft werden, ob Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich sind. Eine eventuell erforderliche Hochwasserschutzmauer ist parallel zum Gewässerrandstreifen im zeichnerischen Teil eingetragen. Bei Erfordernis ist die Höhe der Mauer im Einzelfall festzulegen.

IV. Räumlicher Geltungsbereich

Die 3. Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 14 (Teil), 14/6 (Teil), 15/3 und 16. Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Deckblattverfahren auf der alten Plangrundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Hornberg, den 06. Nov. 2002

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

VERBAND DEUTSCHER ARCHITEKTEN
MITGLIED
VDA
Freie Stadtplanerin

STADT HORNBERG

Stern

.....
Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

Scheffold

.....
Scheffold
Bürgermeister