

BEBAUUNGSPLAN N I E D E R W A S S E R - D O R F

BEGRÜNDUNG

A. ALLGEMEINES

Die Rechtsgrundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das ausgewiesene Gelände bildet das Bundesbaugesetz (BBauG).

Die Aufstellung dieses Bauleitplanes wurde durch einen Beschluß des Gemeinderats im Einvernehmen mit den zuständigen Stellen von Landratsamt und Regierungspräsidium veranlaßt.

Das Plangebiet schließt sich in nördlicher Richtung an die vorhandene Bebauung Niederwasser-Dorf an und reicht bis zum Hofgebäude "Schwer"; gegen Westen bildet der bestehende Friedhof die Grenze und im Osten die Westgrenze von Flurstück No. 15, Gewinn Hausmatte.

Ein Flächennutzungsplan für den Ortsteil Niederwasser ist nicht vorhanden. Die frühere Gemeinde Niederwasser wurde aufgrund einer freiwilligen Vereinbarung am 1.12.1971 in die Stadt Hornberg eingegliedert. Die Aktion wurde insbesondere deshalb angestrengt, weil die Stadt Hornberg durch ihre besonders topographisch schwierige Lage außer Stande war, auf ihrer Gemarkung Bauplätze für die Flut von drängenden Bauinteressenten auszuweisen. Der bislang zuständige Gemeinderat von Niederwasser hatte jedoch schon seit 1964 die Aufstellung eines eigenen Bebauungsplanes betrieben, der nach dem ersten Einreichen im März 1965 zwar zurückgenommen, mehrfach geändert und vergrößert wurde, im Prinzip jedoch nach erfolgtem Planerwechsel successive zu der vorliegenden Form geführt hat. In der Eingliederungs-Vereinbarung hatte sich die Stadt Hornberg verpflichtet, diesen bereits aufgelegten Bebauungsplan zügig voranzubringen und der Genehmigung zuzuführen. Ein Gemeinderatsbeschluß - nunmehr von der Stadt Hornberg - hat in der zweiten Phase dazu geführt, daß die Trasse der Zubringerstraße in der Ortsmitte von Niederwasser-Dorf einmal geändert wurde.

Die Stadt Hornberg selbst hatte ihrerseits simultan seit 1966 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes betrieben, der allerdings beim Eintritt der Gemeindereform im Hinblick auf deren Zielplanung, der Eingliederung von Niederwasser und Reichenbach in die Stadt Hornberg, vorläufig zurückgestellt wurde. Neuerdings sind Bestrebungen im Gange, den fälligen Flächennutzungsplan zusammen mit den Verwaltungsräumen Haslach - Hausach - Wolfach aufzustellen.

Der vorgelegte Bebauungsplan von Niederwasser-Dorf ordnet jedoch trotz Fehlen eines unterstützenden Flächennutzungsplanes nach § 2 (2) BBauG die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet generell sowohl hinsichtlich Erschließung, als auch bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung.

Weiterführende Entwicklungsmaßnahmen über die augenblickliche Bebauungsplangrenze hinaus sind teilweise angedeutet und werden durch die vorgelegte Planung weder beeinträchtigt noch behindert.

Das bezieht sich besonders einerseits auf die event. Ansiedlung eines nicht lästigen Gewerbe- und Industriebereichs im Gewann Hausmatte (Nord-Orst) und andererseits auf das Arrondieren eines reinen Fußgänger-Areals mit Läden, öffentlichen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf, eines Kindergartens mit einbindenden Anlagen u.a. in Anlehnung an die bestehende Kirche mit Pfarrhaus.

- B. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde vor allem durch sechs entscheidende Faktoren geprägt:
1. Alte und neue Verkehrssituation im Zusammenhang mit der Bundesstraße 33
 2. Eingliederung in die Stadt Hornberg, die am 1.12.1971 erfolgte.
 3. Interne Verkehrsverbindung zum bestehenden Friedhof
 4. Landschaftliche und topographische Gegebenheiten
 5. Vorhandener Baubestand
 6. Dringend notwendige Bauland-Erschließung

Die Trassenführung einer neuen B 33 über der Talsohle ist zwar festgelegt, jedoch keineswegs zur Ausführung freigegeben. Selbst wenn diese neue Straße nicht gebaut würde, wäre die bisherige Ortszufahrt auf weitere Sicht untragbar. Unter Einbeziehung der bisherigen Lage der B 33 und unter Berücksichtigung der evtl. neuen Zufahrt von der neu konzipierten B 33 mußte unter den Gesichtspunkten einer vorläufig unveränderten Situation eine Lösung gefunden werden, die sowohl der alten als auch der neuen Gegebenheit Rechnung trägt.

Die Planung sieht deshalb eine beiderseits verwendbare Ortszufahrt im Bereich "Mühlmatte - Letschacker" vor mit Neubau einer Brücke über die Gutach, Überquerung des Niedergießbaches und Einführung unterhalb der Kirche in das bestehende Straßenstück, dessen Weiterführung vorläufig nur bis zum Hofgebäude "Schwer" in voller Breite geplant ist. Von dort ließe sich später die restliche innerörtliche Verbindung zur Frombach-Bebauung herstellen.

Aus dem Bereich der neuen Zufahrt unterhalb der Kirche führt nach der Planung eine breit angelegte Verbindungsstraße mit durchgehend gleicher Steigung von ca. 10% zum Friedhof am Waldrand und löst den bisherigen sehr steilen Zugang ab.

Diese Querverbindung erschließt zugleich den Hauptteil der Ortserweiterung und gibt auch nach Süden weitere Erschließungsmöglichkeiten, die einer späteren Planung vorbehalten bleiben, frei.

Aus landschaftlich topographischen Gründen sieht die Konzeption von unten nach oben abnehmende Baumassen vor, was sowohl in der reduzierten Höhenentwicklung (Flachdach), als auch in der individuellen Auflockerung zum Ausdruck kommen soll; sowohl der Friedhof, als auch die beginnende Waldgrenze sollen durch abschließend zerfließende Baumassen dem bisherigen Panorama erhalten bleiben. (Hangfuß-Bebauung). Aus diesem Grunde werden auch Nebenanlagen nach § 23 (5) und § 14 (BauNVO) hangaufwärts zunehmend eingeschränkt.

Der vorhandene Baubestand als Kern war auch Maßstab für die angegliederte Erweiterung, die sich aus städtebaulichen Gründen unterordnen soll.

Allein der unmittelbare Kernbereich ließe weiterführende Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten zu (Andeutung Sondergebiet).

Im unmittelbaren Geltungsbereich sind keine anderen, massgeblichen Bauleitplanungen zu beachten.

Das zur Überbauung vorgesehene Gelände befindet sich ausschließlich im Privatbesitz und besteht aus ungewöhnlich großen, zusammenhängenden Parzellen. Das Unterteilen in Einzel-Baugrundstücke und öffentliche Bereiche ist vermutlich im einfachen Meßbrief-Verfahren abzuwickeln.

Die geplante Ortserweiterung in der vorliegenden Form weist je nach Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden Nutzung einen Zuwachs von 60-65 Wohneinheiten aus, was bei einem angenommenen Durchschnitt von 3,3 Personen pro Haushalt eine Zunahme von 200-210 Personen bedeutet.

Das Stellplatz- bzw. Garagenverhältnis pro Wohneinheit beträgt 1:1.

Das Verhältnis öffentlicher Stellplätze zu privaten Stellplätzen und Garagen beträgt 1:3.

- C. Die überschläglich ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen ca. DM 1.800.000,--.
- D. Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die evtl. Umlegung, Grenzregelung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.