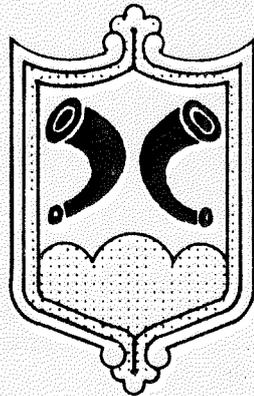


Bebauungsplan
Nördliche Stadtmitte
Stadt Hornberg
Begründung



16. FEBRUAR 1983

ORplan

ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR ORTS- UND
REGIONALPLANUNG, STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

LOCHER - SCHWANTES - SCHWINGE - ZOEPPRITZ
DIPLOM-INGENIEURE FREIE ARCHITEKTEN PLANER SRL

BEARBEITUNG:
S. ZOEPPRITZ, G. BUSCHENDORF, H. SCHWARZ

STAFFLENBERGSTRASSE 34 7000 STUTTGART 1
TELEFON 0711 23 25 58/59

1. Ausgangssituation

Das Gebiet "Nördliche Stadtmitte" in Hornberg ist ein Wohn- und Geschäftsgebiet mit zentraler Bedeutung für die Stadt. Es ist betroffen vom Durchgangsverkehr auf der B 33, die in diesem Bereich besonders eng und unübersichtlich ist. Durch den Abbruch der alten Stadtmühle am Gewerbekanal wurde schon vor vielen Jahren der bedrohlichste Engpaß beseitigt, aber auch ein brachliegendes Gelände geschaffen.

Anlässe für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind nun verschiedene Investitionsinteressen von Eigentümern und die Ergebnisse der Voruntersuchungen zur Stadterneuerung, die in diesem Bereich die wichtigsten Maßnahmen zur Beseitigung baulicher und funktionaler Mängel in Hornbergs Stadtkern sehen.

2. Voruntersuchungen zur Stadterneuerung

2.1. Bausubstanz

Die Untersuchung der Bausubstanz hat ergeben, daß die Gebäude auf den Flurstücken 78-80, 83 und 84 erneuerungsbedürftig sind. Auch die rückwärtigen Nebengebäude zur Gutach hin sind teilweise von mangelhafter Bausubstanz.

Dagegen sind die städtischen Verwaltungsgebäude FLStck 77 und 82 trotz ihres Alters sehr gut erhalten; das alte Rathaus ist darüberhinaus unter Denkmalschutz gestellt.

Auch andere Gebäude, besonders die auf den Flurstücken 86/1 und 88, sind von eigenem baugestalterischem Reiz und daher als erhaltungswürdig einzustufen.

Die öffentlichen Freiflächen sind teilweise unbefestigt; es fehlt an attraktiver Ausgestaltung.

2.2 Funktion

Das Gebiet der nördlichen Stadtmitte ist durch die öffentlichen Gebäude wie durch mehrere Geschäfte für den mittel- und langfristigen Bedarf von großer Bedeutung für die Versorgung der Stadt. Diese Funktion kann jedoch bislang nur unvollkommen wahrgenommen werden, weil neben den oben erwähnten Mängeln in der Bausubstanz auch folgende Funktionsmängel festzustellen sind:

- Es fehlen gute Parkplätze;
- Die Anlieferungsbedingungen der Läden sind unzureichend;
- Die Fußwege sind teilweise zu schmal und zu sehr dem Verkehr ausgesetzt;
- Grundstücke sind teilweise zu klein, um gut nutzbare Neubauten zu erlauben.

2.3 Mitwirkungsbereitschaft

Von mehreren Investoren wurde das Interesse angemeldet, Geschäftsräume für Läden und Handwerksbetriebe zur Versorgung der Gesamtstadt zu modernisieren, zu erweitern und neu zu bauen.

Eingehende Gespräche mit den Grundstückseignern und Abstimmungen mit der weiteren Öffentlichkeit haben die Investitionswünsche der Einzelnen in den Planentwurf einfließen lassen, soweit sie untereinander und mit den öffentlichen Belangen vereinbar waren.

2.4 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Noch im Rahmen der Voruntersuchungen wurden Alternativen für die Erschließung und die Bebauung untersucht.

Dabei hat sich bezüglich der Erschließung ergeben, daß ein Ausbau des Weges "Am Bach" trotz der notwendigen Änderung der Gebäude nicht mit einer herkömmlichen Straße mit Fußweg möglich ist. Erst recht ist eine Führung der L 108 nicht über diese Trasse denkbar. Die engen Querschnitte und die anliegende Wohnnutzung läßt nur die Ausbildung einer gemischten Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) nach § 42 (4a) StVO zu, die auch die Attraktivität der Fläche für den Einkaufenden erhöht.

Bei der Untersuchung der Möglichkeiten zur Baukörpergestaltung wurden alle Lösungen ausgeschlossen, die durch zu große, zusammenhängende Baukörper Schwierigkeiten bei der stufenweisen Realisierung ergeben und das Stadtbild beeinträchtigt hätten. Es stellte sich auch heraus, daß der Zugang zur Straße "Am Bach" von der B 33 her freigehalten werden sollte.

Ein Abbruch des Rathauses, wie er zugunsten der Verkehrssituation vereinzelt gefordert wurde, ist wegen der guten Bausubstanz, des Denkmalswerts des Gebäudes sowie wegen seiner schönen stadträumlichen Wirkung abzulehnen.

Nachdem das Untergeschoß des Rathauses auch historisch teilweise offen war, ist der Einbau einer Fußgängerpassage entlang der B 33 gut möglich. Eine Führung der Fußgänger nordöstlich vom Rathaus soll auch möglich sein, wäre aber als einzige Verbindung nicht attraktiv genug, um die notwendige Erweiterung des Stadtkerns nach Norden zu erreichen.

3. Aufstellungsbeschluß und Abgrenzung

Am 25.11.1981 hat der Gemeinderat der Stadt Hornberg beschlossen, für das Gebiet "Nördliche Stadtmitte" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Geltungsbereich wird umschrieben von der Bahnhofstraße, der Hauptstraße, dem Fußweg zwischen den Häusern 67 und 69 und der Gutach. Die Grenzen verlaufen an der nördlichen Grenze des Wasserlaufs, an der östlichen Grenze des Grundstücks Nr. 9 "Bahnhofstraße", an der südwestlichen Grenze des Grundstücks "Hauptstraße" und an der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Nr. 1 "Fußweg".

4. Endgültige Planfassung

4.1 Erschließung

Das Gebiet liegt unmittelbar an der Bundesstraße 33. Langfristig soll die B 33 über einen Umgehungstunnel um Hornberg herum geführt werden; die Maßnahme ist in die Dringlichkeitsstufe 1 A des Bedarfsplans für die Bundesfernstraßen aufgenommen worden, innerhalb dieser jedoch zurückgestellt.

Für die derzeitige Trasse ist gemäß dem Ausbauplan der Straßenbauverwaltung Offenburg eine Begradigung und Verbreiterung auf 6,50 m vorgesehen, um den Verkehrsablauf sicherer und flüssiger gestalten zu können. Der Ausbauplan vom 23.6.1981 im Maßstab 1:250 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes und wird mit diesem festgestellt.

Außerdem liegt das Gebiet direkt an der jetzigen Führung der L 108, die südwestlich des Rathauses in die B 33 einmündet. Für die mittelfristige Entwicklung wird vorausgesetzt, daß dieser Knotenpunkt durch eine Verlegung der L 108 über die Schützenbrücke in seiner Bedeutung wesentlich gemindert wird.

Die Erschließung innerhalb des Gebietes wird über gemischte Verkehrsflächen nach § 42 (4a) STVO gewährleistet, in denen Einbahnregelungen vorgesehen werden sollen. Für den ruhenden Verkehr sind 8 Stellplätze zwischen den Gebäuden vorgesehen und 10 entlang der Gutach.

Für den öffentlichen Nahverkehr ist eine Bushaltestelle vorgesehen, die einen Verzicht auf die jetzige Bushaltestelle erlaubt. Sie liegt derzeit ca. 150 m südlich und behindert dort den Verkehrsfluß.

Der Fußgängerverkehr wird verbessert durch den strassenseitigen Einbau einer Passage in das Rathaus und durch Arkaden in den Neubaugebieten entlang der B 33. Für die Arkaden in den Neubauten wurde eine Mindestbreite von 1.50 m festgesetzt. So werden wirtschaftliche Restnutzflächen auf den Grundstücken gesichert. Da vor den Gebäuden für die Einhaltung des notwendigen Sichtwinkels an der Einmündung der Mischfläche in die B 33 ohnehin noch zusätzlich ca. 1.20 m für den Fußgänger zur Verfügung stehen, ist andererseits auch für ausreichend Bewegungsraum gesorgt.

Für die Energieversorgung wird ein Standort für eine Umspannstation ausgewiesen.

Baumaßnahmen, die den Gewerbekanal berühren würden, sind erst nach dessen geplanter Stilllegung möglich.

4.2 Nutzung

Das Planungsgebiet soll weitgehend der Ergänzung des inneren Stadtkernes dienen. Dies folgt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wie den Empfehlungen der Voruntersuchung zur Stadterneuerung. Außer den Gemeinbedarfsflächen für die Verwaltung sind Wohn- und Geschäftshäuser vorgesehen, die in den Erdgeschossen Läden bzw. Handwerksbetriebe enthalten.

4.3 Gestaltung

Grundsatz ist das Ziel einer maßvollen Bebauung, die den vorhandenen Baustil in Maßstab und Proportion berücksichtigt und den historischen Gebäuden ihre gebührende Bedeutung beläßt.

Deswegen sind verschiedene Baukörper vorgesehen, die sich in einfacher Grundrißform und mit geneigten Dächern gut in die umgebende Bebauung einfügen. Wo es die wirtschaftliche Ausnutzung notwendig macht und wo die Anforderungen an Belichtung und Belüftung es erlauben, sind eingeschossige, flachdachige Anbauten zulässig.

Neben dem denkmalgeschützten Rathaus sind andere Gebäude bezeichnet, die wegen ihrer besonderen Gestalt in dieser Form erhalten werden sollen.

Weitergehende Bauordnungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage des § 111 LBO werden zum Grad der Dachneigung, zum Öffnungsverhältnis der Fassaden und zur Anbringung von Werbeanlagen formuliert, um den typischen Charakter Hornbergs zu bewahren und damit u.a. dem Fremdenverkehr Anreize zu bieten.

Eine maßvolle Begrünung wird über Pflanzgebote gesichert, die einige wesentliche Bäume fordern und insbesondere den natürlichen Charakter des Gutach-Ufers bewahren sollen.

5. Festsetzungen im Rechtsplan

Der Rechtsplanentwurf sieht eine Einstufung der meisten Baugrundstücke als Kerngebiet vor, weil die Dichte der vorhandenen Bebauung kaum mit Mischgebieten zu erfassen ist. Dabei wird die Wohnnutzung auch zukünftig zugelassen. Das Maß der Nutzung wird beim Bestand im wesentlichen durch die vorhandene Ausnutzung bestimmt, wobei durch Baugrenzen teilweise noch Einschränkungen vorgesehen werden, die der verbesserten Erschließung und Belichtung dienen. Nur an den für das Stadtbild wesentlichen Neubaukörpern nördlich des Rathauses werden Baulinien festgesetzt, um eine angemessene Einpassung zu sichern.

Die für die neue Lösung notwendige Freimachung der Flurstücke 78 bis 80, 83 und 84 ist gekennzeichnet. Außerdem ist ein Vorschlag für den Verlauf neuer Grundstücksgrenzen dargestellt, die im einzelnen durch eine notwendige Umlegung festzusetzen sind.

Um die wirtschaftlich notwendigen Nutzflächenzuschnitte zu erlauben, eine stufenweise Realisierung zu ermöglichen und die in Hornberg typischen historischen schmalen Bauwiche auch nördlich des Rathauses festsetzen zu können, wurde folgendes Vorgehen gewählt: Für die Baugruppe Rathaus und nördlich anschließendes Grundstück wird geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Das führt zum Grenzbau. Für das nördlich daran anschließende Grundstück wird offene Bauweise festgesetzt, so daß hier der Grenzabstand - in diesem Fall von 3 m - einzuhalten ist. Eine weitere, wirtschaftlich notwendige Vergrößerung der Ausnutzbarkeit wird durch die Baugrenze für das Untergeschoß gegeben, die die zwei neuen Grundstücke nördlich des Rathauses ganz einschließt.

Die festgesetzten Werte für das Maß der Bebauung überschreiten in Einzelfällen die Höchstwerte nach § 17 (1) BauNVO. Dies ist durch die vorhandene städtebauliche Struktur begründet und wegen der jeweils angrenzenden öffentlichen Freiflächen unbedenklich.

6. Kosten

Eine überschlägige Kostenschätzung ergibt ca. 450.000,-- DM für Abbruch, Erschließungsflächenerwerb und -bau sowie den Bau der Rathauspassage. Demgegenüber stehen Grundstückserlöse aus der Umlegung, Ablösesummen für notwendige Stellplätze und Entschädigungsbeträge der Straßenbauverwaltung. Die Höhe dieser Beträge ist noch festzusetzen und auszuhandeln; sie können ca. 300.000,-- DM erreichen und machen damit die Durchführung des Bebauungsplanes finanzierbar.

Bebauungsplan
~~Änderungsplan~~ genehmigt
gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung
Offenburg, den 18. APR. 1983



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "K. Müller", is written over the official text of the Landratsamt.