

STADT HORNBERG

Ortenaukreis

Bebauungsplan

"POSTSTRASSE"

BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

- 2 BESTAND**
- 2.1 Lage**
- 2.2 Städtebauliche Situation**
- 2.3 Vorhandene Planungen**

- 3. PLANUNG**
- 3.1 Verkehr**
- 3.2 Bauliche Nutzung**
- 3.3 Städtebauliche Gestaltung**
- 3.4 Grünordnung / Eingriffsausgleichsbilanz nach § 8a BNatschG**
- 3.5 Ver- und Entsorgung**

- 4. KOSTEN UND FINANZIERUNG**

- 5. DURCHFÜHRUNG UND REALISIERUNG**

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Bei der Stadterneuerung von Hornberg gehört zu den vordringlichen Sanierungs- und Entwicklungszielen die Schaffung eines neuen Stadtzentrums zwischen dem Kirchplatz und der Hauptstraße (B 33) sowie die Stärkung der Funktionalität des Stadtzentrums. Eine der Voraussetzungen für die Erreichung dieser Ziele ist die Umlenkung der Verkehrsströme, insbesondere die Entlastung des Verkehrsknotens B 33 / L 108. Diese Entlastung kann nur erreicht werden, wenn der Durchgangsverkehr am Stadtkern vorbei verlegt wird.

Für die Verlegung der B 33 und die L 108 wurden bereits erste Entwürfe durch die Straßenbauverwaltung aufgestellt. Das auf der Grundlage dieser Entwürfe erstellte Verkehrsgutachten vom Dezember 1987 kommt zu dem Ergebnis, daß die gesteckten Sanierungsziele ohne eine Verkehrsverlagerung nicht erreichbar sind

Zur Sicherung der für die Verlegung der L 108 benötigten Flächen ist ein Planfeststellungsverfahren erforderlich, das jedoch im Rahmen der Sanierung von Hornberg durch einen Bebauungsplan ersetzt werden kann. Der Bebauungsplan regelt gleichzeitig die künftige bauliche und sonstige Nutzung entlang der Straßentrasse, die im Wesentlichen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets von Hornberg liegt. Es ist deshalb erforderlich, zur Verwirklichung der genannten Erneuerungs- und Entwicklungsziele einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen

2. BESTAND

2.1 Lage

Das Planungsgebiet erstreckt sich entlang des Reichenbachs von der Hauptstraße im Westen bis zum Neubaugebiet am Kirchplatz im Osten und umfaßt insgesamt alle Bereiche, die von der Verlegung der L 108 berührt werden. Das Gebiet wird geprägt durch den relativ engen Talraum des Reichenbachtals, das nach Osten hin vor allem im Bereich der Trasse der L 108 ansteigt.

2.2 Städtebauliche Situation

Die vorhandene Bebauung entlang dem Reichenbach an Poststraße und Bahnhofstraße bestimmt im wesentlichen die städtebauliche Situation im Plangebiet. Dominierend ist jedoch der Viadukt der Schwarzwaldeisenbahn, der das Plangebiet überquert. Die Bebauung besteht überwiegend aus 3-geschossigen Gebäuden. Nach der Art der baulichen Nutzung handelt es sich überwiegend um Kern- und Mischgebiete gemäß BauN-VO. Als größerer gewerblicher Betrieb befindet sich im Gebiet eine Heizölspedition, die ihren Lagerplatz am Eisenbahnviadukt hat. Ferner befindet sich der Bauhof der Stadt Hornberg im Plangebiet.

Verkehrsmäßig erschlossen bzw. durchschnitten wird das Plangebiet von den Ortsdurchfahrten der Bundesstraße 33 (Hauptstraße) und Landesstraße L 108 (Bahnhof-Reichenbacherstraße). Als innerörtliche Erschließungsstraße fungiert die Poststraße, die die Wohngebiete am nördlichen Stadtrand von Hornberg erschließt. Der Reichenbach mit seiner Uferbepflanzung bildet gleichzeitig einen innerörtlichen Grünzug, der das gesamte Plangebiet von West nach Ost durchzieht

2.3 Vorhandene Planungen

Für die Stadt Hornberg besteht ein Flächennutzungsplan, der am 09.07.79 rechtskräftig wurde. Die planerischen Aussagen des Flächennutzungsplans bauen auf der Entwicklungsplanung Mittleres Kinzigtal von 1976 auf. Der Flächennutzungsplan sieht eine Stärkung des Zentrums von Hornberg sowie eine Auslagerung des Durchgangsverkehrs durch Bau der Umgehung der Ortsdurchfahrt der B 33 vor. Die Verlegung der L 108 ist zum damaligen Zeitpunkt noch nicht zum Planungsziel erhoben worden.

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans weist der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen und in den östlichen Randbereichen Wohnbauflächen aus.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Poststraße" bestehen bereits 2 rechtskräftige Bebauungspläne. Es handelt sich um den Bebauungsplan "Vorderes Reichenbachtal", der von Osten her bis an den Viadukt heranreicht und um den Einfachen Bebauungsplan "Innenstadt (Spielhallen)", der den gesamten Geltungsbereich überdeckt. Der Bebauungsplan "Vorderes Reichenbachtal" befindet sich derzeit im Verfahren zur 3. Änderung, wobei aus seinem bisherigen Geltungsbereich das Gebiet östlich des Viadukts herausgenommen wird, das nun vom Bebauungsplan "Poststraße" abgedeckt wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Innenstadt" beziehen sich nur auf die besondere Art der Nutzung (Kern-, Mischgebiet) und die differenzierte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen.

Für die Verlegung der L 108 existiert ein RE-Vorentwurf einschließlich Landschaftspflegerischen Begleitplan vom 07.03.88. Der Bebauungsplan "Poststraße" übernimmt diese Planung und sichert die benötigten Flächen und sonstigen notwendigen Maßnahmen durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen.

3. PLANUNG

3.1 Verkehr

Kernstück der Planung ist die Verlegung der L 108 von der Bahnhofstraße auf die Poststraße. Dadurch wird eine Neutrassierung zwischen Poststraße alt und Reichenbacherstraße alt notwendig. Ferner sind die Poststraße und der Knoten Post- / Hauptstraße den Anforderungen entsprechend auszubauen. Durch die Neutrassierung wird auf einem Teilstück die Verlegung des Reichenbachs erforderlich, wozu ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist

Die Bahnhof- und die Reibergstraße werden an die neue Trassenführung angebunden. Der bestehende befahrbare Weg zwischen Bahnhof- und Poststraße, das Mohrengäßle, bleibt erhalten und dient der rückwärtigen Erschließung in diesem Bereich sowie der fußläufigen Verbindung zwischen dem Bereich Bahnhofstraße und der Reibergstraße bzw. dem Einkaufsmarkt an der Poststraße. Zur Verbesserung der Erschließung eines nördlich von der Poststraße gelegenen Wohngebiets wird eine Engstelle am Hohenweg durch Abbruch eines Gebäudes beseitigt

Durch die neue Trasse der L 108 und die damit verbundene Aufhebung der bisherigen Nutzung des unter dem Viadukt gelegenen Areals als Lagerplatz entfällt auch die Zufahrtsmöglichkeit zum Flurstück Nr. 292 über die Flurstücke Nr. 260 und 275/2. Eine neue Anbindung des rückwärtigen Bereichs des Flst.Nr. 292 kann erforderlichenfalls vom "Mohrengässle" an der bestehenden Brücke über den Reichenbach erfolgen

Für den ruhenden Verkehr werden im Plangebiet mehrere Stellplatzanlagen geschaffen. Dazu gehören öffentliche Parkplätze gegenüber dem Gasthaus "Schützen" an der Poststraße, private Stellplätze vor dem an der Poststraße befindlichen Einkaufsmarkt sowie ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 54 Stellplätzen im Bereich der Sportanlagen im östlichen Teil des Plangebiets. Dieser zentrumsnahe Parkplatz dient in erster Linie den Sportanlagen, steht aber auch den Besuchern des Stadtzentrums zur Verfügung

Insgesamt trägt die Verlegung der L 108 wesentlich zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Stadtzentrum von Hornberg bei. Grundlage für die Bauausführung ist der RE-Entwurf zusammen mit dem Landschaftspflegerischen Begleitplan, die Sicherung der benötigten Flächen erfolgt über den Bebauungsplan.

3.2. Bauliche Nutzung

In Übereinstimmung mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Einfachen Bebauungsplans "Stadtmitte (Spielhallen)" gliedert sich die Art der baulichen Nutzung in Kern-, Misch- und Allgemeines Wohngebiet. Dabei werden bestimmte Arten von

Nutzungen sowie bestimmte Arten von baulichen Anlagen entsprechend den Möglichkeiten des § 1 BauNVO ausgeschlossen.

Der Ausschluß von Tankstellen und Gartenbaubetrieben regelt sich nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO. Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden sich im Plangebiet auf die gegenwärtige Nutzungsstruktur störend auswirken. Da die Beibehaltung dieser Nutzungsstruktur und die Stärkung der zentralen Funktionalität Planungsziel ist, muß dies durch die entsprechende planungsrechtliche Festsetzung des Ausschlusses dieser Nutzungen gewährleistet werden.

Die Unzulässigkeit von Spielhallen stützt sich auf § 1 Abs. 9 BauNVO. Die "Spielhalle" ist eine bestimmte Art der Anlage "Vergnügungsstätte". Ihr Ausschluß von der Zulässigkeit verändert nicht den Charakter eines Kerngebiets, da alle anderen Nutzungen weiterhin zulässig bleiben, auch andere Arten von Vergnügungsstätten. Städtebauliche Gründe für den Ausschluß von Spielhallen liegen dadurch vor, daß die Funktionsfähigkeit der in der Umgebung vorhandenen sozialen und kulturellen Einrichtungen geschützt und die Qualität des Wohnumfeldes auch im Kerngebiet erhalten werden muß. Ferner muß eine Beeinträchtigung des Fremdenverkehrscharakters von Hornberg vermieden werden.

Die an den künftigen Geltungsbereich des in Änderung befindlichen Bebauungsplans "Vorderes Reichenbachtal" grenzenden Baugebiete unmittelbar östlich des Viadukts werden in Einklang mit den dort geplanten Festsetzungen als WA bzw. MI ausgewiesen. Damit wird die hier zulässige Art der baulichen Nutzung auch gegenüber dem Bebauungsplan "Stadtmitte (Spielhallen)" geändert, wodurch u.a. ein der besonderen städtebaulichen Situation (Nähe der Bahn) besser entsprechendes Nutzungsgefüge möglich ist und der vorhandenen Nutzung eher Rechnung getragen wird

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorhandenen Bebauung und mit der Zielsetzung einer städtebaulich noch vertretbaren größtmöglichen Ausnutzung der Baugrundstücke festgesetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der verfügbare Baugrund in Hornberg infolge der engen Tallage äußerst knapp ist. Nach 17 Abs. 2 und 3 BauNVO werden deshalb in den Bauzonen 3, 5 und 6 die Obergrenzen des 17 Abs.1 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung überschritten. Ein Ausgleich hierfür ist in ausreichender Weise gegeben durch die Freihaltung von (Grün-) Flächen in der Kerngebietszone einerseits sowie die unmittelbar angrenzenden teilweise naturnahen Grünanlagen entlang dem Reichenbach einschließlich der Gewässerfläche, die große Freifläche der Sportanlagen und die sich auf das Plangebiet anschließenden stark durchgrünten Bereiche der Hangbebauung andererseits

Durch die Festsetzung der höchst zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit maximalen Traufhöhen ist gewährleistet, daß das oberste Vollgeschoß bereits ein Dachgeschoß ist. Damit wird die städtebaulich notwendige Begrenzung der Gebäudehöhen ausreichend geregelt

Ausgleichs-
Fläche!
←

Die Bauweise wird als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt, wobei aufgrund der vorhandenen Bebauung Abweichungen vorkommen. Bei Endgrundstücken bzw. Grundstücken, die an öffentliche Verkehrsflächen oder an Wasserflächen grenzen, werden in der geschlossenen Bauweise teilweise geringfügige Einschränkungen durch entsprechend festgesetzte Baugrenzen vorgenommen.

Im östlichen Plangebiet wird eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, die für die Einrichtung von Sportanlagen vorgesehen ist zur Ergänzung der hier an das Plangebiet angrenzende vorhandene Sporthalle

3.3 Städtebauliche Gestaltung

Zur städtebaulichen Gestaltung sind bauordnungsrechtliche Vorschriften auf der Grundlage von 73 LBO vorgesehen, die sich am Bestand orientieren und die für Hornberg ortstypischen Merkmale berücksichtigen.

3.4 Grünordnung / Eingriffsausgleichsbilanz nach 8a BNatschG

Die im wesentlichen im Bereich des Reichenbachs vorhandene Begrünung bleibt erhalten und wird durch umfangreiche Maßnahmen ergänzt, die im Zusammenhang mit der Verlegung der L 108 notwendig sind. Dazu gehören die Schaffung einer Ausgleichsfläche und die Eingrünung des verlegten Bachlaufs sowie umfangreiche Begrünungsmaßnahmen bei dem geplanten Parkplatz, der Sportanlage sowie im Bereich des Viadukts. Diese Maßnahmen ergeben sich aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Straßenbauentwurf vom 07.03.88 (Regierungspräsidium Freiburg Abteilung IV). Der Landschaftspflegerische Begleitplan untersucht ausführlich die durch die Neutrassierung der Straße bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft und enthält Lösungen zu deren Vermeidung und Minimierung. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden weitestgehend durch Maßnahmen ausgeglichen, für die im Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen vorgesehen sind.

Im Sinne einer Eingriffsausgleichsbilanz gemäß § 8a BNatschG wird im Landschaftspflegerischen Begleitplan die Aussage getroffen, daß die Eingriffe in weiten Bereichen durch Erhaltungs- und Pflanzgebote sowie durch Umgestaltungsmaßnahmen im Straßenbegleitgrün ausgeglichen werden können. Der eigentliche Eingriff im östlichen Teil des Plangebiets wird zusätzlich ausgeglichen durch die Ersatzmaßnahme auf der ehemaligen Lagerfläche der Heizölspektion. Die noch verbleibende Restbeeinträchtigung ist als äußerst gering einzustufen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets (Wasser / Abwasser / Energie) sind in ausreichendem Umfang vorhanden und bedürfen allenfalls im vom Straßenbau betroffenen Bereich geringfügiger Änderungen. Eine Besonderheit ist die durch das Plangebiet laufende Trasse einer Ferngasleitung, zu deren Schutz bei allen Baumaßnahmen die entsprechenden Bestimmungen zu berücksichtigen sind.

4. KOSTEN UND FINANZIERUNG

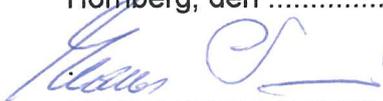
Die Gesamtkosten der Straßenbaumaßnahme sind nach dem Stand vom 07.03.88 mit rd. DM 4.2 Mill. ermittelt worden. Die abschließende Kostenberechnung erfolgt auf der Grundlage des endgültigen RE-Entwurfs.

Straßenbaulasträger ist das Land Baden-Württemberg. Die Finanzierung der Baukosten erfolgt entsprechend den einschlägigen Richtlinien. Weitere von der Stadt zu tragende Kosten können gegebenenfalls im Rahmen der Stadtsanierung finanziert werden

5. DURCHFÜHRUNG UND REALISIERUNG

Die Realisierung und insbesondere die Sicherung der Bauflächen erfolgt über den Bebauungsplan, ein Planfeststellungsverfahren ist nicht erforderlich. Mit der Durchführung, die mit der Stadtsanierung eng zusammenhängt, wird begonnen sobald die entsprechenden Straßenbaumittel bereitgestellt sind

Hornberg, den 15. 06. 94

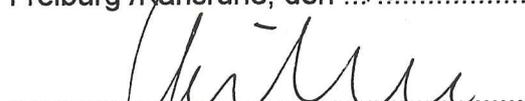


Stadt Hornberg

Schwertel, Bürgermeister



Freiburg /Karlsruhe, den 15. 6. 94



Planer:
KommunaKonzept GmbH

Zugehörig zur Satzung vom
15. Juni 94

Offenburg, den 13. FEB. 1995
Landratsamt Ortenaukreis



lin



Schwarz, 5. September