



STADT HORNBERG Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Stadtmitte Nord"

I. Planungsabsichten

I.1 Allgemeines

Die Stadt Hornberg ist ein beliebter Erholungsort im Mittleren Schwarzwald und zählt zusammen mit den Stadtteilen Niederwasser und Reichenbach etwa 4500 Einwohner.

Hornberg liegt ca. 50 km von Offenburg und Freiburg entfernt und ist durch die direkte Anbindung an die B 33, die von Offenburg nach Villingen-Schwenningen führt, sehr gut erreichbar.

Die Altstadt ist geprägt durch schöne, alte Fachwerkbauten und das Viadukt der Schwarzwaldbahn. In unmittelbarer Nähe ergibt sich nun die einmalige Möglichkeit durch die Sanierung des bisher industriell genutzten Perpetuum-Ebner-Areals und durch die Öffnung des Schofferparks im Herzen der Stadt ein hochwertiges Wohn- und Erholungsgebiet zu schaffen.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die zweite punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Hornberg wurde am 06.04.1999 genehmigt. Das Planungsgebiet dieses Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich des ehemaligen Schlachthofes als Gemeinbedarfsfläche, im Bereich

der Industriebrache als gewerbliche Baufläche, im Bereich des „Schofferparks“ als Grünfläche bzw. entlang der Hauptstraße als gemischte Baufläche dargestellt.

Somit entwickelt sich dieser Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan und ist daher zur Genehmigung vorzulegen.

Derzeit läuft jedoch die generelle Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, in der die Darstellung der Flächen den Ausweisungen im Bebauungsplan angepasst wird.

I.3 Notwendigkeit der Planaufstellung

Durch Beendigung des Mietverhältnisses mit der auf dem Perpetuum - Ebner - Areal angesiedelten Firma entstand 1998 im nördlichen Stadtgebiet Hornbergs eine große Industriebrache. Da eine gewerbliche Nachnutzung aufgrund der rückwärtigen Lage an der Gutach und der unzureichenden Erschließungssituation sehr problematisch ist, hat der Gemeinderat der Stadt Hornberg beschlossen, dieses Gebiet einer Umnutzung zuzuführen. Da die Stadt Hornberg zudem in den Besitz des ehemaligen „Schofferparks“, der direkt südlich an das Industrieareal anschließt, kam, bot sich die einmalige Möglichkeit einer ganzheitlichen Überplanung und Sanierung dieses städtebaulich sehr interessanten Gebietes.

Da aber die Stadt Hornberg nicht über ausreichende finanzielle Mittel verfügte, wurde im Jahre 1998 ein Antrag auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm gestellt, der im Mai 1999 bewilligt wurde. Neben den geplanten Neubauten auf dem ehemaligen Firmengelände, sollen hier auch die im Planungsbereich bestehenden Gebäude modernisiert und unbefriedigende Hinterhofsituationen verbessert werden.

Die zentrumsnahe sowie landschaftlich reizvolle Lage an der Gutach prädestinieren das Gebiet für eine zukünftige Wohnnutzung. Diese soll in Form einer verdichteteren Bebauung erfolgen, um wirtschaftlich mit dieser wertvollen ebenen Fläche umzugehen. Der Stadt Hornberg bietet sich somit die Möglichkeit, direkt im Herzen der Stadt dem Bedarf an Wohnraum, gerade für junge Familien, nachzukommen.

Aber auch der in Zukunft noch steigenden Zahl älterer, hilfebedürftiger Menschen soll bei dieser städtebaulichen Sanierung Rechnung getragen werden. Die ehemalige „Villa Schoffer“ wird derzeit in einem 1. Bauabschnitt, durch einen Neubau ergänzt, zu einer Wohnanlage für „Betreutes Wohnen“ umgebaut. Hier wird auch im nordöstlichen Bereich des Gebäudes die Rettungswache des DRK untergebracht.

In einem 2. Bauabschnitt soll die Anlage nach Norden um einen Pflegeheimneubau mit einer Kapazität von ca. 40 – 50 Betten erweitert werden. Zudem soll die Option freigehalten werden, eine 3. Station entweder durch Anbau oder Aufstockung anzugliedern. Hierfür wird ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.560 m² zurückbehalten.

Die „Villa Schoffer“ und der östlich angrenzende Neubau haben direkten Zugang zum neu zu gestaltenden „Schofferpark“. Dieser schon vorhandene Park mit schönem, alten Baumbestand soll z.B. um eine Spielfläche mit Gartenpavillon ergänzt werden. Der hier vorhandene Wassergraben kann dabei zu einer kleinen Teichanlage aufgeweitet werden, die sich südlich der geplanten Seniorenwohnanlage erstreckt.

Dieser öffentliche Erholungsraum dient dem Miteinander von „Jung und Alt“ und ist dadurch von großer integrativer Bedeutung. Zusätzlich ist ein Fuß- und Radweg entlang der Gutach von der neu geplanten Brücke in Höhe des ehemaligen Schlachthauses bis zum Park geplant, der dieses Wohngebiet weiterführend mit dem Stadtzentrum und dem östlich der Gutach gelegenen Wohngebiet verbindet.

1.4 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet in fußläufiger Entfernung zum Zentrum. Es handelt sich um das ehemalige Perpetuum-Ebner-Areal mit angrenzendem „Schofferpark“ und umgebender Bebauung entlang der Hauptstraße. Das ebene Gelände grenzt im Osten direkt an die Gutach. Im Norden und Süden schließt es an die bestehende Wohnbebauung an. Im Westen bildet die Hauptstrasse (derzeit noch B 33) die Grenze.

Durch den zur Zeit im Bau befindlichen Hornberger Tunnel wird es jedoch zur Entlastung der bisher stark befahrenen Hauptstrasse kommen, da der bisherige Durchgangsverkehr vor allem mit LKW's entfällt. Ab der Fertigstellung des Tunnels ist mit einer wesentlichen Verringerung des Fahrzeugaufkommens und damit bedingten Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha.

1.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Bei den im Planungsbereich liegenden Grundstücken handelt es sich vor allem im Mischgebiet um Privateigentum. Die ehemalige Gewerbefläche befindet sich im Eigentum der Stadt Hornberg.

II. Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet gliedert sich in drei Nutzungsbereiche. Im Nordosten wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Fläche entlang der Hauptstraße mit bestehender Bebauung wird gemäß der vorhandenen Nutzung als Mischgebiet (MI) festgelegt. Unmittelbar nördlich des „Schoferparks“ entsteht ein Sondergebiet (SO) mit der Nutzung für eine Seniorenwohnanlage und ein Pflegeheim.

Allgemeines Wohngebiet:

Da dieser Bereich vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben soll, werden die unter § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen – Gartenbetriebe und Tankstellen – ausgenommen. Die Fläche soll wirtschaftlich genutzt werden. Gartenbaubetriebe würden große Freiflächen benötigen, die an dieser Stelle nicht zur Verfügung gestellt werden können. Als Standort für eine Tankstelle kommt dieser Bereich in 3. bzw. 4. Baureihe nicht in Frage.

Auf dieser Fläche soll aufgrund der innerstädtischen Lage eine gewisse Verdichtung der Bebauung, die dennoch vermarktbar ist, erreicht werden. Deshalb werden hier Einzel- oder Doppelhäuser mit zwingend 3 Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch soll vermieden werden, dass hier „nur“ 1 ½ -geschossige Gebäude entstehen. Die Dichte soll also nicht allein in der Ebene, sondern auch in der vertikalen Entwicklung gesichert werden. Die bestehende Bebauung entlang der Hauptstraße weist ebenfalls 2 ½ bis 3 Vollgeschosse auf, so dass sich die Neubebauung auch in ihrem Maßstab einfügt. Dennoch sollen hier nicht zu massive Gebäudekubaturen entstehen. Um dies zu verhindern, wurde die Anzahl der Wohnungen je Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt. In einem Einzelhaus sind maximal 4 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird, soweit möglich, durch großzügige Baufenster definiert. Diese ermöglichen eine flexible Einteilung der Grundstücke bzw. Ausführung der Baukörper. Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,4 festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Dachform und die Dachneigung unter Einhaltung der maximalen Firsthöhe frei wählbar. Es werden lediglich Flachdächer ausgeschlossen. Hier soll bewusst ein Wohngebiet entstehen, in dem auch Gebäude mit z. B. Pult- oder Tonnendächern zugelassen sind.

Mischgebiet

Als Mischgebiet wird der Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Hauptstraße ausgewiesen. In diesem Bereich werden Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten aufgrund ihres enormen Flächenbedarfs ausgeschlossen.

Entlang der Hauptstraße soll die dichte Bebauung weitergeführt bzw. gesichert werden. Die Grundflächenzahl wird deshalb auf maximal 0,6 festgesetzt. Die Bebauung wird mit zwingend 3 Vollgeschossen festgeschrieben, um die Typologie des vorhandenen Straßenraums mit begleitender Bebauung in Form und Höhe wahren zu können. Entsprechend wird auch die Bauweise als überwiegend geschlossene Bauweise festgesetzt. In Teilbereichen ist eine offene Bauweise, eine Bebauung mit Einzelhäusern oder eine abweichende Bauweise 1, die eine Grenzbebauung zulässt, definiert.

Um die Höhe der baulichen Anlagen regeln zu können, wird eine maximale Wandhöhe bezogen auf Oberkante Straße bzw. auf m+NN festgelegt. Diese Maße orientieren sich an den bestehenden Gebäuden und steigen in der Höhe Richtung Stadtmitte auf 11 m an. Um das Dachgeschoss sinnvoll nutzen zu können, sind Steildächer in Form von Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach möglich. Um das historische Erscheinungsbild dieses Straßenzugs erhalten zu können, wird für diesen Bereich die Dacheindeckung und deren Farbgebung festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baufensterbänder ausgewiesen. Entlang der Hauptstraße sind ganz bewusst „Baulinien“ festgesetzt, auf die gebaut werden muss, um den vorhandenen städtebaulichen Charakter dieses Straßenraumes erhalten zu können. Auf Grundstück Flst. Nr. 307 werden für EG und die darüberliegenden Geschosse unterschiedliche Baugrenzen festgelegt, um hier den öffentlichen Durchgang zum „Schofferpark“ sichern zu können.

Sondergebiet

Die im Bau befindliche Seniorenwohnanlage sowie die Fläche für ein Pflegeheim werden nach § 11 Abs. 1 BauNVO als Sondergebiet festgesetzt. Um das Grundstück sinnvoll nutzen zu können, wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Ein hoher Überbauungsgrad ist für eine solche Nutzung wichtig.

Im Bereich der Seniorenwohnanlage weist die geplante Bebauung in Teilbereichen eine Grenzbebauung auf. Diese wird durch die abweichende Bauweise 1 zugelassen, sofern die Baugrenzen es ermöglichen.

Zudem wird im nördlichen Teil des Sondergebietes eine abweichende Bauweise 2 definiert, die sich von der offenen Bauweise hinsichtlich der Längenbeschränkung unterscheidet.

Die Flexibilität der Festsetzungen für diesen Bereich erstreckt sich auch auf die Dachform und -neigung. Bei Einhaltung der maximalen Firsthöhe sind alle Arten zugelassen. Es werden lediglich in Anlehnung an die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet Flachdächer ausgeschlossen.

Nach der Planungskonzeption können im Allgemeinen Wohngebiet insgesamt 12 neue Wohngebäude mit ca. 18 Wohneinheiten erstellt werden. Im Mischgebiet wird im Einmündungsbereich des Inselwegs in den Schlachthausweg die Errichtung eines Gebäudes ermöglicht. Die hier vorhandenen Garagen sollen ersatzweise am südlichen Ende des Inselwegs errichtet werden. Zudem entstehen im Sondergebiet neben der Umnutzung der vorhandenen Villa ein neuer Baukörper, der zur Seniorenwohnanlage gehört und ein neues Gebäude für das Pflegeheim.

Abschließend wird festgestellt, dass der Stadt Hornberg 4 Planungsvarianten vorgestellt wurden. Davon wurden 2 zur weiteren Bearbeitung ausgewählt. Nach eingehender Abwägung und Beratung wurde beschlossen, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der Planungsvariante 4a auszuarbeiten.

II.2 Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich folgende Kulturdenkmale:

- ⇒ Hauptstraße 29, Flst.-Nr. 362 – Spolier der 1888-90 errichteten, 1982 abgebrochenen Katholischen Kirche
- ⇒ Hauptstraße 31, Flst.-Nr. 313/1 und 312 – ehemalige Mühle mit Mühlgraben

An der Erhaltung dieser Kulturdenkmale besteht öffentliches Interesse.

Des Weiteren befinden sich Bauten mit geschichtlicher Bedeutung im Plangebiet, da es sich hierbei um Bestandteile des historischen Stadtgefüges handelt:

- ⇒ Hauptstraße 25, Flst.-Nr. 364/10 – Gasthof „Stadt Hornberg“
- ⇒ Hauptstraße 27, Flst.-Nr. 362/1 – ehemaliges Katholisches Pfarrhaus
- ⇒ Hauptstraße 33/35, Flst.-Nr. 313/7 und 313 (westl. Teil) – Wohnhäuser
- ⇒ Hauptstraße 37, Flst.-Nr. 313 (östl. Teil)

- ⇒ Hauptstraße 41/43, 45, Flst.-Nr. 316, 316/1 und 318 – Wohnhäuser
- ⇒ Hauptstraße 51, Flst.-Nr. 311 und 311/3 – ehemalige Buntweberei/
Kammgarn-Fabrik Schoffer
- ⇒ Schlachthausweg, Flst. Nr. 363 – Nebengebäude des städtischen
Schlachthofs (Wohnhaus)

Die hier aufgeführten Gebäude – sofern sie im Rahmen der Sanierungsmaßnahme bzw. Umgestaltung des Areales nicht bereits abgebrochen wurden – sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Planungen bzw. Maßnahmen, die die aufgeführten Kulturdenkmale betreffen, sind möglichst frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Bei diesen Gebäuden werden gegebenenfalls weitergehende Untersuchungen (Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren oder andere) für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich sein.

II.3 Lärmschutz

Durch den Bau der Umgehung wird es zu einer deutlichen Entlastung der Hauptstraße, die die westliche Grenze des Plangebietes bildet, kommen. Die derzeitigen Lärmbeeinträchtigungen werden sich dadurch deutlich verringern. Aus diesem Grund wird auf ein Lärmgutachten verzichtet.

II.4 Bodenabtrag und -auffüllungen im Bereich der Industriebrache

Auf dem ehemaligen Perpetuum-Ebner-Areal befanden sich mehrere ausgedehnte Kellergeschossbodenplatten der zwischenzeitlich abgebrochenen Lagerhallen. Diese lagen ca. 2 m unter dem Geländeniveau.

Da bei der Überplanung dieses Bereiches einige der neuen, mehrstöckigen Gebäude teilweise in diese Bodenplattenbereiche hineinragen würden, mussten die Bodenplatten und Fundamente entfernt werden, um bautechnische Schwierigkeiten aufgrund unterschiedlicher Gründungssituationen bzw. bei späteren Baumaßnahmen (z.B. Kanalbaumaßnahmen) zu vermeiden. Die Bereiche wurden lageweise mit körnigen, verdichtungsfähigen Erdstoffen wiederverfüllt.

Da der Untergrund insgesamt durch schon in der Vergangenheit getätigte Auffüllungen sehr inhomogen ist, wird für zukünftige Baumaßnahmen dringend geraten, fachkundliche Untergrunderkundungen durchzuführen.

II.5 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Nach Absprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes für das Plangebiet nicht erforderlich. Durch den Abriss der großflächigen Gewerbeanlagen mit einer fast 100 %-igen Versiegelung und durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets entsteht eine deutliche Verbesserung. So wird durch diesen Bebauungsplan im Vergleich zur bisherigen Nutzung kein Eingriff hervorgerufen, der auszugleichen wäre.

Dennoch soll eine Durchgrünung des neu zu bebauenden Gebietes gewährleistet werden. Deshalb werden für das „Allgemeine Wohngebiet“ und die „Sondergebietsfläche“ folgende Festsetzungen getroffen:

- ⇒ Begrünung der privaten Grundstücksflächen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße
- ⇒ Dachbegrünung von Flachdachgaragen und Garagen mit einer Dachneigung < 10 %
- ⇒ Begrünung der Planstraße 1 mittels 3 Bäumen als Straßenbegleitgrün.

II.6 Erschließung

Die westliche Plangebietsgrenze bildet die Hauptstrasse (B 33). Sie weist derzeit eine Breite von 8,50 m auf. Die Gehwegbereiche reichen derzeit bis unmittelbar an die Gebäude heran. Da diese Flächen teilweise auf den Privatgrundstücken liegen, besteht von Seiten der Stadt Hornberg das Interesse, diese Bereiche in den öffentlichen Verkehrsraum zu übernehmen.

Durch den Bau des Hornberger Tunnels besteht nach Fertigstellung der Umgehung die Möglichkeit eines Rückbaus der Hauptstraße auf 6 m. In diesem Zuge sollten auch ausreichende Einmündungsradien in die bestehenden Straßen ausgebildet werden, die ein problemloses Ein- und Ausfahren größerer Fahrzeuge, wie das Müllsammelfahrzeug, gewährleisten.

Von dieser erschließen 3 Stichwege, die schon als Einfahrten vorhanden sind, das Innere des Planungsgebietes.

Die beiden südlichen Stichwege -Auf der Ebene- werden zu einer „U-förmigen“ Erschließung zusammengefasst. Über sie wird der Bereich der Seniorenwohnanlage („Villa Schoffer“ mit Neubau) erschlossen. Da diese beiden vorhandenen Anbindungen an die Hauptstraße sehr schmal sind,

soll diese Erschließung als Einbahnstraße ausgewiesen werden. Hierfür muss nach Fertigstellung der Maßnahme die verkehrsrechtliche Anordnung beantragt werden. Die Einfahrt der Einbahnstraße würde über die südliche Anbindung erfolgen. Damit wird gewährleistet, dass das Rettungsfahrzeug bei dieser Verkehrsführung im Einsatzfall gerade Richtung Hauptstraße fahren kann. Zudem ist die Einsehbarkeit dieser Einmündung in die Hauptstraße besser.

Im Norden befindet sich der Schlachthausweg, der zum Teil bereits eine Breite von 6 m aufweist. Dieser soll für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets zu einer „L-förmigen“ Stichstrasse verlängert werden (Planstraße 1). An deren Ende ist eine Wendeplatte vorgesehen, die für Müllfahrzeuge ausgelegt ist. Von hier aus besteht eine weitere Möglichkeit, das geplante Pflegeheim von Norden her zu erschließen.

Der Inselweg hat im Bestand eine Breite von 3,10 m. Dieser soll auf 3,50 m in Richtung Osten verbreitert werden. Am Ende des bestehenden Inselwegs wird durch den Abriss des Fabrikgebäudes die Möglichkeit für das Anlegen einer kleinen Wendemöglichkeit für PKW's geschaffen. Ein Anfahren mit dem Müllfahrzeug ist bereits derzeit schon aufgrund fehlender Wendemöglichkeit nicht machbar. Die Ausweisung einer Sammelstelle für Abfälle an der Einmündung zum Schlachthausweg ist aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse nicht möglich.

Die Verkehrsflächen sollen größtenteils im Sinne der STVO als „Verkehrsberuhigte Bereiche“ ausgebaut werden. Lediglich das westliche Teilstück des Schlachthauswegs ist hiervon ausgenommen. Erschließungsstraßen, die als „Verkehrsberuhigte Bereiche“ ausgewiesen werden, müssen dabei niveaugleich ausgebaut werden. Die Einmündungen sind in Art einer Grundstückszufahrt auszubauen.

Um das geplante Fußwegesystem, das von der neuen Brücke am ehemaligen Schlachthaus entlang der Gutach bis zum „Schofferpark“ führt, zu schließen, soll ein Durchgang im südlichen Planungsbereich (Flst. 307) von der Grünfläche zur Hauptstrasse geschaffen werden. Durch den Abbruch des alten, im städtischen Eigentum befindlichen Gebäudes besteht nun im Rahmen einer Neubebauung die Möglichkeit, auf Erdgeschoßebene einen Durchgang einzuplanen. Ab dem 1. OG kann jedoch eine Überbauung vorgesehen werden. An dieser Achse hängen perlschnurartig Grünzonen. Vor allem durch die Ausweisung der verhältnismäßig großen, öffentlichen Grünfläche, dem „Schofferpark“ mit Teichanlage, wird das Wohnumfeld für das gesamte Planungsgebiet, aber auch die benachbarten Wohnquartiere, nachhaltig verbessert und miteinander vernetzt.

Durch zwei weitere kleine Stichwege werden zum einen das „Allgemeine Wohngebiet“ in Höhe des Wendehammers, zum anderen die Seniorenwohnanlage im Bereich der „Villa Schoffer“ an das Grünsystem angebunden. Zudem wird durch einen neuen Fuß- und Radweg eine Verbindung des Inselweges an die Straße „Auf der Ebene“ geschaffen.

II.7 Gewässersituation

Am östlichen Rand des Planungsgebietes verläuft die Gutach. Für sie wurde im Jahr 2001 ein Gewässerentwicklungskonzept erstellt. Auf Höhe der Grünanlage Hohenweg befindet sich ein betonierter Absturz. Als Maßnahmen für diesen Bereich sind die Herstellung der Durchgängigkeit durch Strukturierung der Sohle, die Anbindung der Grünanlage Hohenweg an das Gewässer und der Erhalt des Gehölzbestandes, der zum Teil § 24a-Biotop ist, enthalten.

(Hinweis: Aus Sicht des Planungsträgers gilt nach der Überleitungsvorschrift des § 67 Abs. 6 NatSchG § 24a NatSchG hier aber nicht.)

Diese Maßnahmen liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Durch die Neuüberplanung des „Perpetuum – Ebner -Areal“ ergibt sich die einmalige Chance, den westlichen Uferbereich der Gutach zu renaturieren. Hierfür ist im Plangebiet ein 5 m breiter durchlaufender Grünstreifen, der sich in Teilbereichen („Schofferpark“) bis zu 15 m aufweitet, als Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Da es sich hierbei um ein Gewässer erster Ordnung handelt, werden Details der Renaturierungsmaßnahmen im Zuge einer Gewässerentwicklungsplanung durch die Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein erarbeitet. Zum Großteil soll er im Eigentum der Stadt Hornberg verbleiben und wurde deshalb als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Derzeit wird die Begrenzung der Gutach durch Ufermauern gebildet, deren Unterhaltungslast bei der Stadt Hornberg liegt. Im Zuge der Neubebauung der Fläche soll in einem Großteil des Gewässerrandstreifens entlang der Gutach eine naturnahe Entwicklung geschaffen werden. Die Planung sieht vor, vom Bachbett der Gutach aus unter teilweisem Erhalt und Vorschüttung der Mauern eine naturnahe Böschung herzustellen. Parallel dazu soll der geplante Rad- und Fußweg geführt werden, der die Gutach „erlebbar“ macht und die einzelnen Wohngebiete mit dem Zentrum verbindet. Dieser wiederum liegt ca. 0,50 bis 1,00 m unter geplantem Gelände der Wohnbauflächen. Als Übergang hier muss das Höhenniveau über Ablagesteine mit Erdhinterfüllung abgefangen werden. Die Umgestaltungsmaßnahme kann auf einer Länge von ca. 250 m erfolgen. An den Engstellen im nördlichen und südlichen Bereich müssen die bestehenden Ufermauern erhalten bleiben. Für die geplante Maßnahme reicht der im zeichnerischen

Teil ausgewiesene 5,0 m breite Gewässerrandstreifen aus. Im Teilbereich, der im „Schofferpark“ liegt, stehen ausreichende Flächen zur Verfügung, um hier sehr flache Böschungen anzulegen. Für die Renaturierungsmaßnahme ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Im Planungsgebiet befinden sich zudem der Ziegelgrundbach und der ehemalige Gewerbekanal (Ziegeldobelbach). Obwohl die Wasserrechte gelöscht wurden, soll der Gewerbekanal erhalten und als gestalterisches Element in den Park integriert werden. Zusätzlich zur derzeitigen Ableitung in Höhe der „Schoffer-Villa“ und einem geplanten Überlauf in Form eines offenen Grabens in die Gutach, soll noch ein Rückschluss an den Ziegelgrundbach gebaut werden. Für diese Maßnahmen läuft derzeit ein Wasserrechtsverfahren. Das hierfür erforderliche Leitungsrecht sowie ein Gehrecht sind im zeichnerischen Teil zugunsten der Stadt Hornberg eingetragen.

Nach Rücksprache mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange ist die Ausweisung von Gewässerrandstreifen entlang des Ziegeldobelbaches und des Ziegelgrundbaches nicht erforderlich. Teilweise ist für die bestehende Bebauung Bestandsschutz gegeben. Zudem aber sind beide Gewässer im Zuge der Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen wasserwirtschaftlich bereits erheblich aufgewertet worden. Deshalb wird der wasserwirtschaftliche Schwerpunkt in Bezug auf Gewässerrandstreifen auf die Gutach gelegt.

Im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen soll das Planungsgebiet über eine neue Brücke in Höhe des ehemaligen Schlachthauses an die östliche Uferseite angebunden werden.

II.8 Grundwassersituation / Hochwasserschutz

Das Geländeniveau im Planungsgebiet und das Sohlenniveau der Gutach fallen nach Norden hin ab. Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebiets“ befindet sich in der Gutach ein Absturz. Die Lage ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Die mittleren Grundwasserstände im Plangebiet betragen somit nördlich des Absturzes ca. 345,05 m+NN, in der verlängerten Achse des Wendehammers der Planstraße 1 ca. 347,10 m+NN bzw. in Höhe der „Villa Schoffer“ 348,10 m+NN. Diese Werte wurden aus dem Sohlenniveau der Gutach und einem Wasserstand von ca. 0,50 m ermittelt.

Der höchste Grundwasserstand kann mit einem Wasserstandswert zwischen 2.00 m - 2.50 m über Sohlenniveau angesetzt werden. Dabei ergeben sich folgende absolute höchste Grundwasserstände: nördlich des

Absturzes ca. 346,55 – 346,75 m+NN, in der verlängerten Achse des Wendehammers ca. 348,60 – 348,80 m+NN bzw. in Höhe der „Villa Schoffer“ 349,60 m – 349,80 m+NN.

Diese Werte wurden über Hochwasserstände vom 50 bzw. 100-jährigen Hochwasser der Gutach abgeleitet. Deshalb sind diese Werte sicherlich Extremwerte.

Derzeit wird von der Gewässerdirektion eine Hochwasserspiegellagenberechnung durchgeführt. Zugrunde gelegt wird der 100-jährliche Hochwasserschutz, gegebenenfalls mit einem Höhenzuschlag von ca. 50 cm. Die Ergebnisse dieser Untersuchung müssen in die Fachplanung „Straßenbau“ (Höhenlage der Erschließungsstraßen) eingearbeitet werden. Da die Höhenlage der neu geplanten Wohngebäude bezogen auf Oberkante Straße festgesetzt ist, hat das Ergebnis keine direkte Auswirkung auf die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude

Um die Hochwassersicherheit des direkt an die Gutach grenzenden Baugebietes (WA / nördliches SO) zu gewährleisten, soll das bisherige Geländeniveau westlich des Gewässerrandstreifens um ca. 0,5 - 1,0 m aufgeschüttet werden. Details hierzu bzw. zu den mittleren und höchsten Hochwasserspiegellagen ergeben sich aus dem Gutachten, das zur Zeit von der Gewässerdirektion erstellt wird.

II.9 Altlasten

Im Rahmen der „flächendeckenden historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurden im Bereich des Planungsgebietes Altlastverdachtsflächen erhoben.

1. **Altstandort „Schreinerei“, Hauptstraße 57, Flst.-Nr. 308 und 308/2**
Der Altstandort wurde auf Beweisniveau BN 0 hinsichtlich des Schutzgutes „Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Die Einstufung bedeutet, dass – vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Grundstücke – kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren jedoch erneut zu entscheiden.

2. **Altstandort „Uhrentelle-Herstellung“ Auf der Ebene 3, Flst.-Nr. 311/1**

Der Altstandort war auf Beweisniveau BN 0 hinsichtlich des Schutzgutes „Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zur Klärung des Gefahrenverdachts bzw. Abschätzung, inwie-

weit es durch die altlastenrelevante Vornutzung zu Untergrundverunreinigungen gekommen ist, nach erfolgtem Rückbau der Gebäudesubstanz eine „Orientierende Technische Untersuchung“ des Untergrundes mittels Baggerschürfen durchgeführt. Aus bestehenden Auffüllungen bzw. Ablagerungen wurden Bodenproben entnommen und auf die altlastenrelevanten Parameter untersucht. Die Ergebnisse sind im Gutachten der ILU, Heitersheim, vom 17.09.2002 dokumentiert. Nach Prüfung der Erkundungsergebnisse wurde der Altstandort am 25.09.2002 auf Beweisniveau BN 2 hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden-Mensch“ und „Boden-Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Dies bedeutet, dass – vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung und der geplanten Nutzung (Seniorenwohnanlage mit Tiefgarage) – kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren jedoch erneut zu entscheiden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit ist. Trotz der durchgeführten Erkundungsmaßnahmen können auf dem ehemaligen Betriebsgelände noch Altlasten, z. B. Bodenverunreinigungen, vorhanden sein.

3. Altstandort „Feinmechanische Fabrik“, Hauptstraße 51, Flst.-Nr. 311 und 311/3

Der Altstandort wurde auf Beweisniveau BN 1 bewertet. Laut Beschluss der Bewertungskommission wurde der Altstandort bezüglich des Schutzgutes „Grundwasser“ in „E = Weiterer Erkundungsbedarf“ eingestuft. Diese Einstufung bedeutete, dass eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden konnte. Es bestand die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder künftig beeinträchtigt wird, wobei neben dem Schutz von Grundwasser vor kontaminiertem Boden auch der Schutz der Gesundheit von Menschen auf kontaminierten Flächen zu beachten ist.

4. Altstandort „Schlachthof“, Flst.-Nr. 363

Hierbei handelt es sich um das Gelände des ehemaligen städtischen Schlachthofes. Diese Gebäude wurden vom Städtischen Bauhof zwischengenutzt. Laut Branchenkatalog zur Altstandorterhebung der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg ist der Betrieb eines Schlachthofes eingeschränkt altlastenrelevant einzustufen, d. h., es handelte sich bei dem Gelände um eine altlastenverdächtige Fläche, um einen so genannten „Altstandort“. Dies bedeutete, dass für diese Fläche eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. die Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der ehemaligen Nutzung nicht ausgeschlossen werden konnte.

Zwischenzeitlich wurden im Zuge des Sanierungsverfahrens „Stadtmitte Nord“ im Bereich der Industriebrache bzw. des ehemaligen Schlachthofes (Altstandorte 3 und 4) – ausgenommen die „Schoffer-Villa“ und das ehemalige Verwaltungsgebäude des Schlachthaus - alle übrigen Gebäude abgebrochen. Parallel zu dieser Abbruchmaßnahme wurde eine begleitende Schadstoffuntersuchung durchgeführt, um so eine Fläche für die künftige Wohnnutzung herstellen zu können.

Inzwischen liegt die Abschluss-Dokumentation zu den durchgeführten Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen auf dem Perpetuum-Ebner-Gelände/Dual und des Schlachthofgeländes vor.

Die Gebäudesubstanz wurde unter gutachterlicher Begleitung vollständig rückgebaut. Nach erfolgtem Rückbau der Gebäude einschließlich Betonbodenplatten bzw. Abtragen der Asphaltdecken wurde mittels Baggerschürfen eine orientierende technische Untersuchung des Untergrundes durchgeführt. Vom Gutachter wurden Bodenproben aus bestehenden Auffüllungen bzw. Ablagerungen sowie vom gewachsenen Boden entnommen und im Labor auf die altlastenrelevanten Parameter untersucht. Die Ergebnisse dieser Erkundungsmaßnahmen sind in folgenden Berichten des Büros ILU, Heitersheim, dokumentiert:

- ⇒ Untersuchungsbericht vom 28.08.2002
- ⇒ Technischer Bericht „Orientierende technische Erkundung des PE-Geländes in Hornberg“ vom 25.11.2002
- ⇒ Technischer Bericht „Orientierende technische Erkundung des Schlachthofgeländes in Hornberg“ vom 08.01.2003
- ⇒ „Abschlussbericht über den Ausbau von Altablagerungen bzw. Auffüllungen auf dem PE-Gelände und auf dem Schlachthofgelände“ vom 17.04.2003

Die Flächen auf dem PE-Gelände sowie Teilbereiche des Schlachthofgeländes wurden mittels Bodenaushub saniert. Zur Beweissicherung des Sanierungserfolges wurden aus den Baugrubensohlen Bodenmischproben entnommen. Die Gehalte der Proben lagen alle unterhalb der entsprechenden Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungs- und Sanierungsergebnisse sind aus Sicht der Altlasten und Schadensfallbearbeitung hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden – Mensch“ (direkter Kontakt) und „Boden – Grundwasser“ derzeit keine weiteren Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

In einem Teilbereich auf dem Schlachthofgelände wurde die im Rahmen der Erkundung festgestellte Bodenverunreinigung in Abstimmung mit der Stadt Hornberg nicht ausgekoffert. Diese Fläche am Ende des Inselweges soll künftig als versiegelte Parkplatzfläche genutzt werden. Würden zu einem späteren Zeitpunkt Tiefbauarbeiten in diesem Bereich durchgeführt werden, ist zu beachten, dass der anfallende Aushub entsorgungsrelevante Belastungen aufweist, die zu Mehrkosten bei der Entsorgung bzw. Verwertung führen. Die Fläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet. In den Bebauungsvorschriften wird jedoch die 100%-ige Versiegelung zwingend festgesetzt.

Die beiden Altstandorte 3 und 4 - „Ehemalige feinmechanische Fabrik“ (Industriebranche PE/Dual) und „Ehemaliger Schlachthof“ - werden beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden – Mensch“ und „Boden – Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen“ eingestuft. Dies bedeutet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur dann in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern. Diese Einstufung ist jedoch nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit. Trotz der durchgeführten Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen können auf dem Areal noch punktuelle Bodenverunreinigungen (Altablagerungen) mit eventuell entsorgungsrelevanten Belastungen vorhanden sein.

II.10 Ver- und Entsorgung

Der Sanierungsbereich, der durch diesen Bebauungsplan einer Wohnnutzung zugeführt werden soll, wurde bisher hauptsächlich als Industriegebiet genutzt. Auf dem Gelände standen größere industrielle Gebäudekomplexe und die Außenbereiche waren mit Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten sowie durch Be- und Entladeflächen bzw. Rangierflächen stark versiegelt. Die Entwässerung erfolgte im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser in die vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanäle eingeleitet und das Oberflächenwasser den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanälen bzw. den Vorflutern (Gewerbekanal und Gutach) zugeführt wurde.

Durch die geplante Umnutzung des Gebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ und „Sondergebiet – Seniorenwohnanlage / Pflegeheim“ wird eine geringere Bebauungsdichte und damit eine wesentliche Entsiegelung der Flächen erreicht.

II.10.1 Gewähltes Entwässerungssystem

II.10.1.1 Schmutzwasserentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt weiterhin im Trennsystem. Das Abwasser aus der Neubebauung wird an die bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanäle angeschlossen. Dabei muss das interne Entwässerungssystem neu aufgebaut werden. Das Schmutzwasser wird dann über Sammler dem Klärwerk des Abwasserzweckverbandes Raumschaft Hausach – Hornberg zugeleitet.

II.10.1.2 Regenwasserentwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind naturverträgliche Regenwasserableitungen zu prüfen und gegebenenfalls zu verwirklichen. Beim anfallenden Oberflächenwasser wurden diesbezüglich folgende Punkte betrachtet:

Versickerung

Das Gelände des Plangebietes ist weitgehend eben und befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Gutach. Aus Erfahrungen ist bekannt, dass im Talbereich seitlich der Gewässer hauptsächlich Geschiebeablagerungen (Grobschotter und kiesige Böden mit Sandanteilen) vorliegen. Generell eignen sich diese Böden zur Versickerung.

Im vorliegenden Plangebiet handelt es sich jedoch um ein ehemaliges Industriegebiet, welches augenscheinlich zum Teil mit sehr inhomogenem Material aufgefüllt wurde. Unter dem Gelände befanden sich etliche Bodenplatten früherer Kellergeschosse sowie Gründungskörper, die im Rahmen der Abbruchmaßnahmen beseitigt wurden.

Des Weiteren befinden sich altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet, die unter gutachterlicher Begleitung saniert wurden. Bei Anlegen von Versickerungsmulden besteht trotzdem die Gefahr von Auswaschung und Weitertransport von Schadstoffen aus eventuell nicht vollständig sanierten Altlasten in das Grundwasser bzw. in die Gutach.

Aus allen diesen Gründen können Versickerungsanlagen nicht empfohlen werden. Es wird deshalb hier auf Versickerungsanlagen verzichtet.

Regenwasserrückhaltung, Regenwasserableitung

Die bisher sehr verdichtete und stark versiegelte Industriebebauung (geschätzte versiegelte Fläche ca. 90 %) führte zu einem hohen Oberflächenabfluss mit großen Abflussspitzen. Diese Oberflächenabflüsse wurden in die naheliegenden Vorfluter (Gewerbekanal und Gutach) eingeleitet.

Durch die Umnutzung des Gebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ und „Sondergebiet“ wird der Versiegelungsgrad der Flächen wesentlich reduziert. Dies wird auch durch die Wahl wasserdurchlässiger Beläge bei grundstücksinternen Wegeflächen und Stellflächen gefördert. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die versiegelte Fläche bei der Neubebauung auf ca. 40 bis 45 % gemindert wird. Dadurch wird wesentlich mehr Oberflächenwasser im Baugebiet zurückgehalten und geringere Abflüsse sowie kleinere Abflussspitzen hervorgerufen.

Insgesamt kann durch die Umnutzung des Gebietes von einer wesentlichen Reduzierung der Oberflächenabflüsse in Gutach, Gewerbekanal und Regenwasserkanäle als bisher ausgegangen werden.

Die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwasser wird in der Fachplanung vorgenommen.

II.10.2 Wasserversorgung und -entsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch den Anschluss an das vorhandene Wasserversorgungssystem sichergestellt.

Die Fernwasserleitung der Wasserversorgung Kleine Kinzig verläuft außerhalb des Geltungsbereiches im Hohenweg. Diese führt zum Hochbehälter „Schmiedeacker“.

II.10.3 Stromversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 2 Trafostationen; die eine befindet sich unmittelbar am Verwaltungsgebäude des ehemaligen Schlachthofes, die andere liegt am südlichen Ende des „Schofferparkes“. Diese war über eine Brücke von der gegenüberliegenden Seite der Gutach erschlossen, die jedoch abgerissen wurde. So ist derzeit die Erschließung nicht gesichert. Im Zuge der Neuordnungsmaßnahme soll diese Trafostation abgerissen werden und auf dem Grundstück Flst. Nr. 307 an der Brandwand des angrenzenden Grundstücks Flst. Nr. 308/2 neu errichtet werden. Dieser neue Standort wird im zeichnerischen Teil als Versorgungsfläche ausgewiesen. So kann zum einen der geplante Fuß- und Radweg vom „Schofferpark“ durchgängig angelegt werden, zum anderen kann die Andienung der neuen Trafostation über den geplanten öffentlichen Rückschluss an die Hauptstraße gesichert werden.

Im Gewässerrandstreifen entlang der Gutach sind eine 20 kV- und 0,4 kV-Leitung verlegt. Siehe hierzu die Eintragungen im zeichnerischen Teil. Aufgrund der geplanten Renaturierungsmaßnahmen müssen diese Erdkabel verlegt werden. Ausgehend von der nördlichen Trafostation im Schlachthausweg werden sie in der Planstraße 1 bis zur „Villa Schoffer“ und weiter im Gewässerrandstreifen bis zur neuen Station im Süden geführt.

Die übrigen in diesem Bereich bestehenden Leitungen liegen im öffentlichen Straßenraum und wurden deshalb nicht in den zeichnerischen Teil übernommen.

Für die Beleuchtung des geplanten Fuß- und Radweges entlang der Gutach ist eine neue Leitung für die Beleuchtung zu verlegen.

II.10.4 Gasversorgung

Östlich der Gutach verläuft im Hohenweg die GVS-Schwarzwaldleitung. Ein Anschluss des Gebietes wäre möglich.

Das Gebiet wird jedoch an das bestehende Gasnetz der EGT Energie GmbH angehängt. In der Hauptstraße, der Straße „Auf der Ebene“ und im Schlachthausweg liegen bereits Gasleitungen, die verlängert werden können. Da diese Leitungen alle im öffentlichen Verkehrsraum liegen und auch die Anschlüsse dort verlegt werden, sind die Leitungen nicht im zeichnerischen Teil eingetragen und müssen nicht über Leitungsrechte gesichert werden.

II.11 **Folgeeinrichtungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Parkanlage mit einem möglichen Spielbereich unmittelbar an der geplanten Seniorenwohnanlage vorgesehen.

III. **Städtebauliche Daten**

III.1 Flächenbilanz:

WA-Fläche	5.065 m ²
MI-Fläche	12.335 m ²
SO-Fläche	4.515 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	3.005 m ²
Gehwege	590 m ²
Verkehrsgrün	95 m ²
Versorgungsflächen	25 m ²
Öffentliche Grünfläche mit Gewässerrandstreifen	5.365 m ²
Private Grünfläche (Gewässerrandstreifen)	205 m ²
Gewerbekanal u. Teichanlage im „Schoffer-Park“	910 m ²
Gesamtfläche	32.110 m²

Nettobauland (WA) 5.065 m²

III.2 Bauliche Nutzung der für eine Neubebauung zur Verfügung stehenden Wohnbaufläche

6 Eigenheime:	12 WE
3 Doppelhäuser:	6 WE
<hr/>	
Wohneinheiten gesamt:	18 WE
Einwohner: (18 WE x 2,5)	45 EW
Nettowohndichte (WA):	88 EW/ha

IV. Bodenordnende Maßnahmen

Die neu zu überplanenden Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes konnten von der Stadt Hornberg erworben werden. Somit sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Offenburg / 03. Sep. 2003

Ausgefertigt:
Hornberg, den 03. Sep. 2003

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



Stern

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



S. Scheffold

.....
Siegfried Scheffold
Bürgermeister