

Fassung vom 2018-07-04
Projekt Nr.: 2016-074

Anlage: 2
x. Fertigung



Stadt Hornberg
Bahnhofstraße 1-3
78132 Hornberg

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung

Bebauungsplan : **„Stadtmitte Nord“**
in der Fassung der 1. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-
vorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Hornberg,

Planer:

Bürgermeister:

Siegfried Scheffold

1. Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan „Stadtmitte Nord“, der im Jahr 2004 rechtskräftig wurde, weist unter anderem ein allgemeines Wohngebiet entlang der Straße „Am Weihergarten“ aus. Die sechs Einzelhausbauplätze östlich der Straße sind seit längerer Zeit bebaut. Von den drei Doppelhäusern, westlich der Erschließung gelegen, sind jeweils nur die Doppelhaushälften der Südgrundstücke errichtet worden.

Um die Vermarktung der nördlichen Doppelhaushälften, die sich bis dato als schwierig erwies, verbessern zu können, sollen die Bebauungsvorschriften hinsichtlich der Gestaltungsmöglichkeiten in vertretbarem Maß gelockert werden.

Hierzu wurde eine Visualisierung erstellt, die eine mögliche Bebauung aufzeigt:



Sie ist Grundlage des Änderungsinhalts.

Zudem werden in diesem Zuge erteilte Befreiungen bei der Einzelhausbebauung nachträglich planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert.

1.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Stadt Hornberg möchte mittels dieser Bebauungsplanänderung in punktueller Form die Bebauung im Bestand und somit die Innenentwicklung und Nachverdichtung fördern und stärken. Das vorhandene Potential durch unbebaute Grundstücke im bebauten Bereich, das verfügbar ist, soll genutzt werden. Es handelt sich hierbei um einen Baustein, die Inanspruchnahme von „Flächen auf der grünen Wiese“ sowie die Herstellung zusätzlicher Erschließungsanlagen zu verlangsamen und wenn möglich auch zu reduzieren. Damit kann dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“, der in § 1 Abs. 5 BauGB verankert ist, Rechnung getragen werden.

Inhalte dieser punktuellen Änderung sind:

- Punktuelle Änderung des zeichnerischen Teils in zwei Bereichen
- Punktuelle Änderung/Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuchs im Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. So können gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch nun für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden. Abhängig davon ist, dass die zusätzliche Grundfläche, die durch die Änderung ermöglicht wird, weniger als 20.000 m² Grundfläche umfasst und keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB berührt werden, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden. Bei der 1. Änderung dieses Bebauungsplans sind die oben genannten Voraussetzungen erfüllt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Gegenstand dieses Verfahrens ist zum Einen eine punktuelle Änderung des zeichnerischen Teils in Form zweier Deckblätter und zum Anderen eine Änderung/Ergänzung der Bebauungsvorschriften für diese beiden Änderungsbereiche. Der Geltungsbereich der Änderung ist in den „Deckblättern 1-2 zum gemeinsamen zeichnerischen Teil“ unter Anlage 3 dargestellt.

Er umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 1110-1112 (Deckblatt 1) und die Flst. Nr. 1114-1119 (Deckblatt 2) an der Straße „Am Weihergarten“.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die bebauten Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die drei noch unbebauten Doppelhausgrundstücke gehören der Stadt Hornberg.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die beiden Änderungsbereiche als bestehende Wohnbauflächen dargestellt.

Diese Bebauungsplanänderung entwickelt sich daher aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist die Bebauungsplanänderung nicht genehmigungspflichtig.

2. Inhalt der Planänderung

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich sowohl auf den gemeinsamen zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Stadtmitte Nord“ in der Fassung vom 03.09.2003, als auch auf die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, ebenfalls in der Fassung vom 03.09.2003.

Die Änderung des zeichnerischen Teils erfolgt punktuell in Form zweier Deckblätter.

Die Schriftlichen Festsetzungen werden nur für den Änderungsbereich (Deckblätter 1-2) in einzelnen Punkten geändert bzw. ergänzt.

2.1 Änderung in Form von zwei punktuellen Deckblättern

2.1.1 Deckblatt 1 – Flst. Nr. 1110-1112, Am Weihergarten

Zahl der Vollgeschosse:

Die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse wird aufgehoben. Stattdessen werden mindestens 2 und maximal 3 Vollgeschosse vorgeschrieben.

Firstrichtung:

Die Firstrichtung wird wahlweise trauf- oder giebelständig zur Straße festgesetzt. Alle drei Gebäude wurden abweichend von den festgesetzten Firstrichtungen errichtet.

2.1.2 Deckblatt 2 – Flst. Nr. 1114-1119, Am Weihergarten

Zahl der Vollgeschosse:

Die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse wird aufgehoben. Stattdessen werden mindestens 2 und maximal 3 Vollgeschosse vorgeschrieben.

Maximale Wandhöhe:

Die festgesetzte Maximalhöhe von 9 m wurde bei allen drei Doppelhaushälften nicht ausgeschöpft. Die errichteten Wandhöhen liegen zwischen 6,80 m und 7,30 m. Um maßstabsgerechte Anbauten zu gewährleisten, wird die maximale Wandhöhe um 1,70 m auf 7,30 m reduziert.

Aufgrund der Zulässigkeit von Flachdächern wird für diese eine eigenständige Festsetzung zur Höhenlage getroffen. Für sie wird die maximale Wandhöhe auf 6,50 m begrenzt. So kann gewährleistet werden, dass sie keine der bestehenden Wandhöhen übersteigt und so die Gesamtkubatur nicht sprengt. In den Bebauungsvorschriften wird ein Rücksprung mit einem 3. Vollgeschoss zugelassen. Auf die Visualisierung wird an dieser Stelle nochmals verwiesen.

Dachform:

Der Ausschluss von Flachdächern wird aufgehoben. Es sind künftig alle Dachformen zulässig.

Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan



Geplante 1. Änderung (Deckblätter 1-2)



2.2 Änderung/Ergänzung der rechtskräftigen Bebauungsvorschriften

Bei der punktuellen Änderung/Ergänzung der Bebauungsvorschriften handelt es sich überwiegend um Anpassungen des Textteils an die Änderungen in den beiden Deckblättern.

2.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse von Hauptgebäuden wird auf zwei Vollgeschosse als Mindestmaß und drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt. Die ist auch so in den Nutzungsschablonen in den Deckblättern zum zeichnerischen Teil eingetragen.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Durch die Zulässigkeit von Flachdächern werden die Maximalhöhe sowie der obere Bezugspunkt bei der Bemessung der Wandhöhe neu definiert. Für Gebäude, die mit Flachdach ($0 - \leq 10^\circ$) errichtet werden, ist eine Wandhöhe von maximal 6,50 m maßgeblich. Dabei ist die Höhenlage der Oberkante Attika als oberster Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut heranzuziehen.

Diese festgesetzte Wandhöhe von 6,50 m darf um maximal 3 m mit einem 3. Geschoss überschritten werden, sofern das 3. Geschoss sowohl auf der West- als auch auf der Ostseite auf der gesamten Gebäudelänge um mindestens 1,50 m zurückversetzt ist. Durch diese festgesetzte Staffelung der Geschosse mit Rücksprüngen der Fassaden auf der West- und Ostseite können unproportionale, stehende Wandflächen vermieden werden.

2.2.3 Dachgestaltung

Die zulässigen Dachformen werden durch Eintrag in die Nutzungsschablonen in den Deckblättern im zeichnerischen Teil festgesetzt. Westlich der Straße „Am Weihergarten“ sind künftig auch Flachdächer zulässig.

2.2.4 Gestaltung von Doppelhäusern

Die einheitliche Regelung hinsichtlich Dachform und Dachneigung wird ersatzlos gestrichen.

2.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Da es sich um Einzelvorhaben handelt, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten realisiert werden können, ist es sinnvoll, das Thema des Artenschutzes auf der Ebene der Baugenehmigung zu klären und abzuhandeln.

Auf den unbebauten Grundstücken stehen keinerlei Bäume.

2.4 Verkehrssituation/Abfallentsorgung

Die Erschließung ist über die bestehende Straße „Am Weihergarten“ gesichert. Sie verläuft zwischen den beiden Änderungsbereichen. Da sie als Stichstraße angelegt ist, wurde an ihrem Ende eine Wendepalette ausgebildet. Diese ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend groß dimensioniert. Daher können die Grundstücksbesitzer/Bewohner die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang dieser bestehenden, mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren, öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortsaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortsaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Diese öffentliche Verkehrsfläche ist von der 1. Bebauungsplanänderung in keinsten Weise betroffen.

2.5 Gewässersituation

Östlich des Plangebiets verläuft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Gutach. Parallel dazu ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein 5 m breiter öffentlicher Grünstreifen als Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Durch diese Bebauungsplanänderung ergeben sich hier keine Veränderungen. Die Flächen liegen außerhalb der beiden Änderungsbereiche der Deckblätter 1-2.

2.6 Grundwassersituation

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Grundwassersituation untersucht und wie folgt dargelegt.

Das Geländeniveau lag im Norden ursprünglich auf ca. 346,70 m+NN, im Süden auf ca. 353,50 m+NN. Im Rahmen der Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets wurde das Gelände etwas angehoben, um auch den bestehenden Höhenversatz innerhalb der Fläche ausgleichen zu können.

Abgeleitet von dem Sohlenniveau der Gutach beträgt der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet nördlich des Absturzes ca. 345,05 m+NN, bzw. in der verlängerten Achse des Wendehammers der Straße „Am Weihergarten“ ca. 347,10 m+NN. 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 bzw. in der verlängerten Achse des Wendehammers der Straße „Am Weihergarten“ ca. 348,60 - 348,80 m+NN. Diese Werte wurden über Hochwasserstände vom 50 bzw. 100-jährigen Hochwasser der Gutach abgeleitet. Deshalb sind diese Werte sicherlich Extremwerte.

2.7 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist dieser für den Änderungsbereich selbst für ein 100-jähriges Ereignis nicht gegeben. Die Grundlage für diese Prüfung bilden die Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden.

Bauleitplanerisch ist diese Bebauungsplanänderung jedoch kein Fall des § 78 Abs. 1 WHG, obwohl die Fläche in einem Überschwemmungsgebiet liegt. Dies liegt daran, dass mit der Bebauungsplanänderung keine erstmalige Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglicht wird. Zudem bezieht sich die Änderung nicht auf die überbaubare Grundstücksfläche oder Grundflächenzahl, sondern auf die Zahl der Vollgeschosse bzw. Dachgestaltung. Es ist daher § 78 Absatz 3 WHG anzuwenden.

Bei den künftigen Einzelbauvorhaben ist zu prüfen, ob sie neben einer baurechtlichen zusätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Absatz 5 WHG bedürfen.

Informationen zur wasserrechtlichen Genehmigung von Einzelbauvorhaben können dem Merkblatt „Bauen in Überschwemmungsgebieten“ auf der Internetseite des Landratsamts entnommen werden.

Die Stadt Hornberg wird den Retentionsausgleich außerhalb des Bebauungsplan-gebiets vornehmen. Hierfür stehen Flächen in Niederwasser oder auf der Mark-grafenwiese zur Verfügung. Es wurde bereits ein Fachbüro mit der Neuberechnung und der Ermittlung des verlorengelassenen Retentionsvolumens beauftragt. Danach wird die Stadt Hornberg die Änderung der Hochwassergefahrenkarten beantragen.

2.8 Technische Ver- und Entsorgung

An den bestehenden Leitungsnetzen (Entwässerung im Trennsystem, Wasserver-sorgung, Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation) ergeben sich durch diese Bebauungsplanänderung keine baulichen Veränderungen.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude mit einer Telekommunikationslinie der Telekom werden die Bauträger/Bauherren gebeten, sich rechtzeitig an die Bau-herrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.

2.9 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stadtmitte Nord“ sind dem Landratsamt Ortenaukreis durch die im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ und deren Fortschreibungen vier im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehende Flächen bekannt.

Innerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplans „Stadtmitte Nord“

Im Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplans „Stadtmitte Nord“ lie-gend handelt es sich um folgende zwei Flächen:

Altstandort „Feinmechanische Fabrik“, Hauptstraße 51 in 78132 Hornberg, Objekt-Nr. 04255

Grundstücke, Flst.-Nrn.: 311/3, 1106, 1113, 1117, 1118, 1119, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1120, 1121

Auf diesen Grundstücken, seinerzeit Flst.-Nrn. 311 und 311/3, wurden von 1969 bis 1982 feinmechanische Arbeiten durchgeführt.

Auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen wurde der Altstandort „Feinmechanische Fabrik“ am 20. Oktober 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ bewertet. Auf Beweisebene „BN 1“ erfolgte die Einstufung in „Orientierende Untersuchung“ und die Fläche wurde entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert.

Altstandort „Schlachthof“, Schlachthausweg 2 in 78132 Hornberg, Objekt-Nr. 05129
Grundstücke, Flst.-Nrn.: 363/2, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1106, 1107, 1108, 1109

Auf diesen Grundstücken, seinerzeit Flst.-Nr. 363, wurde der ehemalige städtische Schlachthof betrieben.

Auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen wurde der Altstandort „Schlachthof“ am 2. Juli 1999 beim Landratsamt Ortenaukreis erhoben.

Auf Beweisebene „BN 0“ erfolgte die Vorklassifizierung in „Historische Untersuchung“ und die Fläche wurde entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Stadtmitte Nord“ wurden auf den vorgenannten Flächen der Altstandorte „Feinmechanische Fabrik“ und „Schlachthof“, zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. zur Abschätzung inwieweit evtl. eine Untergrundverunreinigung vorliegt, Erkundungs-, Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Diese erfolgten ordnungsgemäß nach der mit dem Landratsamt Ortenaukreis im Vorfeld abgestimmten Vorgehensweise.

Die Ergebnisse dieser Maßnahmen sind in folgenden Technischen Berichten der Ingenieurgesellschaft für Luft, Abgas-, Bodenanalytik und Umweltfragen - ILU - aus Heitersheim dokumentiert:

- Untersuchungsbericht vom 28. August 2002
- Technischer Bericht „Orientierende techn. Erkundung des PE-Geländes“ vom 25. November 2002

- Technischer Bericht „Orientierende techn. Erkundung des Schlachthofgeländes" vom 8. Januar 2003
- Abschlussbericht über den Ausbau von Altablagerungen bzw. Auffüllungen auf dem Schlachthofgelände vom 17. April 2003

Auf der Grundlage der vorgenannten Ergebnisse wurden die Altstandorte „Feinmechanische Fabrik" und „Schlachthof" am 16. Mai 2003 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich der bewertungsrelevanten Wirkungspfade „Boden-Grundwasser" und „Boden-Mensch" bewertet. Auf Beweismiveau „BN 5" erfolgte die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage nach Sanierung, Kriterium: Neubewertung bei Nutzungsänderung". Die Fläche wurde entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)" beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks, kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage" ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit. Trotz der durchgeführten Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen können auf dem Areal noch punktuelle Bodenverunreinigungen (Altablagerungen) mit evtl. entsorgungsrelevanten Belastungen vorhanden sein.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stadtmitte Nord"

Hier sind dem Landratsamt Ortenaukreis durch die im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" und deren Fortschreibungen zwei weitere im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehende Flächen bekannt.

Altstandort „Uhrenteileherstellung“, Auf der Ebene 3 in 78132 Hornberg, Objekt-Nr. 04270

Grundstücke, Flst.-Nrn.: 311/1, 311/5, 311/6

Die Fläche des Altstandorts „Uhrenteileherstellung“ wurde von 1938 bis 1975 durch eine ehem. Schreinerei und die Herstellung von Uhrenteilen genutzt.

Auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen wurde der Altstandort „Uhrenteileherstellung“ am 20. Oktober 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis erhoben. Auf Beweismiveau „BN 0“ erfolgte die Vorklassifizierung in „Belassen zur Wiedervorlage“ und die Fläche wurde entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Stadtmitte Nord“ wurde auf der vorgenannten Fläche der Altstandort „Uhrenteileherstellung“, zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. zur Abschätzung inwieweit evtl. eine Untergrundverunreinigung vorliegt, Erkundungsmaßnahmen durchgeführt. Diese erfolgten ordnungsgemäß nach der mit dem Landratsamt Ortenaukreis im Vorfeld abgestimmten Vorgehensweise.

Die Ergebnisse dieser Maßnahmen sind im Technischen Bericht „Orientierende technische Erkundung des Geländes „Fries“ vom 17. September 2002 der Ingenieurgesellschaft für Luft, Abgas-, Bodenanalytik und Umweltfragen - ILU - aus Heitersheim dokumentiert.

Auf der Grundlage der vorgenannten Ergebnisse wurde der Altstandort „Uhrenteileherstellung“ am 29. September 2002 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ bewertet. Auf Beweismiveau „BN 2“ erfolgte die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“. Die Fläche wurde entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks, kein weiterer Handlungsbedarf besteht und

eine weitere Bearbeitung in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Altstandort „Schreinerei“, Hauptstraße 57 in 78132 Hornberg, Objekt-Nr. 04266

Grundstücke, Flst.-Nrn.: 308 und 308/2

Die Fläche des Altstandorts „Schreinerei“ wurde von 1938 bis 1978 durch eine ehem. Schreinerei genutzt.

Der Altstandort „Schreinerei“ wurde am 20. Oktober 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis erhoben. Auf der Grundlage der Erhebungsergebnisse der „Flächen-deckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ und der Ergebnisse der Nacherhebung/Fortschreibung derselben wurde der Altstandort am 1. Oktober 2010 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden - Grundwasser“ bewertet. Auf Beweisniveau „BN 1“ erfolgte eine Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“. Die Fläche wurde entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks, kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (Handlungsbedarf „Orientierende Untersuchung“). Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Der Altstandort ist eine altlastverdächtige Fläche.

Für diese Fläche sind Erkundungsmaßnahmen dann erforderlich, wenn in diesem altlastrelevanten Bereich bewertungsrelevante Sachverhaltsänderungen (z. B. Nutzungsänderung, Abriss- bzw. Erdarbeiten, Neubebauung) geplant sind. Diese sind dann dem Landratsamt Ortenaukreis vorab zur fachtechnischen Prüfung und Stellungnahme vorzulegen. In Abhängigkeit hiervon sind ggf. Erkundungsmaßnahmen durchzuführen.

Da diese altlastrelevante Fläche aber nicht im Änderungsbereich liegt, besteht im Rahmen des derzeitigen Bebauungsplanverfahrens kein weiterer Erkundungsbedarf.

2.10 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Der Stadt Hornberg liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Änderungsbereich vor bzw. traten im Rahmen der Bautätigkeiten nicht auf.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans wird der gemeinsame zeichnerische Teil im sog. „Deckblattverfahren“ in zwei Bereichen geändert – Deckblätter 1-2 unter Anlage 3.

Die Schriftlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 03.09.2003 werden punktuell geändert/ergänzt. Zur besseren Handhabung befinden sie sich nachrichtlich als Anhang1 hinter der Änderung der Schriftlichen Festsetzungen (Anlage 4 dieser 1. Bebauungsplanänderung). Sie gelten **nur für den Änderungsbereich der beiden Deckblätter**.

Die übrigen Flächen und die zugehörigen Festsetzungen bleiben unverändert gültig (Stand Aufstellung des Bebauungsplans).

4. Umweltverträglichkeit

Da es sich inhaltlich bei dieser Änderung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die bereits zulässige Grundfläche nicht erhöht wird, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich. Da sich die Änderungsinhalte auf die Geschossigkeit, Ausrichtung und die Dachform beziehen, entsteht im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan kein weiterer Eingriff.

Die grünplanerischen Festsetzungen für das Gesamtgebiet und somit auch für den Änderungsbereich bleiben weiterhin unverändert rechtskräftig.

5. Auswirkungen

5.1 Infrastruktur

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Herstellung oder Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

5.2 Bodenordnung

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Die Grundstücke sind bereits gebildet.

5.3 Kosten

Durch diese Änderung des Bebauungsplans entstehen lediglich Planungskosten für das Änderungsverfahren.

5.4 Erschließung / Technische Ver- und Entsorgung

Die Bebauungsplanänderung verursacht keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Ver- und Entsorgung der noch unbebauten Grundstücke erfolgt in Form von Hausanschlussleitungen.

6. Nachrichtlich übernommene Hinweise

6.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“

Auf den Inhalt dieses Merkblatts wird verwiesen. Siehe hierzu auch Ziffer IV.1 der rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen.

6.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Stadt Hornberg umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

6.3 Geotechnik

Im Plangebiet stehen vorwiegend rollige Talablagerungen, örtlich auch Auffüllungen an. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt: Lahr, 06.06.2018

KAPPIS Ingenieure GmbH
Ein Unternehmen der KAPPIS KOPF GRUPPE

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin