## BEGRÜNDUNG

der Stadt Hornberg, Landkreis Wolfach, zum Bebauungsplan

# "VORDERES REICHENBACHTAL"

#### 1. ALLGEMEINES:

Die Stadt Hornberg beabsichtigt, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes die städtebauliche Entwicklung in einem teilweise schon bebauten Gebiet zu ordnen. Die allgemeine bauliche
Situation von Hornberg ist gekennzeichnet durch eine äußerst
extreme Baulandknappheit, die der Wirtschaftskraft, beziehungsweise dem damit verbundenen Expansionsdrang auf baulichem Gebiet entgegensteht. Da die Talsohlen schon weitgehendst bebaut
sind, besteht nur die Möglichkeit, einerseits durch Sanierungsmaßnahmen größere Bauflächen zur Verfügung zu stellen, andererseits die Bebauung auf steile Hanglagen auszudehnen.

### 2. ART DES BAUGEBIETES UND BAUWEISE:

#### a.) LAGE UND BESTAND:

Das Plangebiet befindet sich in einem Seitental des Gutachtales im östlichen Teil des bebauten Gemeindegebietes in günstiger Entfernung zum Stadtzentrum (200 m bis zum Rathaus), sowie zum Bahnhof der Schwarzwaldbahn. Der Reichenbach, ein Zufluß zur Gutach, und die Landesstraße 108 führen mitten durch das Gebiet hindurch.

Die schon bestehende Bausubstanz ist recht unterschiedlichen Charakters und Baualters (2-4 geschossige Bauweise, Baualter ca. 1-50 Jahre, Flachdach, Walmdach, Satteldach) und unterschiedlicher Nutzung (Wohngebäude, ehemaliges Krankenhaus, neu erbaute Sporthalla). Der Grundbesitz verteilt sich im wesentlichen auf die Gemeinde, katholische Kirche und Privat.

# b.) ERSCHLIEBUNG:

Im Plangebiet steht ein bereits vorhandenes Straßennetz zur Verfügung, das aus der ost-westlich verlaufenden L 108, der Rebbergstraße und der Franz-Schiele-Straße gebildet wird. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Veränderungen dieses Straßen-

netzes beziehen sich lediglich auf Fahrbahnverbreiterungen, Randbefestigungen, Ausbau von Kreuzungen usw. Eine zusätzliche Straßenerschließung wird nur im Bereich der Hangbebauung notwendig.

Öffentliche Parkplätze sind unterhalb des Viaduktes an der Zufahrt zur Sporthalle vorgesehen, besonders im Hinblick auf dort stattfindende Veranstaltungen, sowie an der Rebbergstraße. Daneben werden auf den Grundstücken der katholischen Kirche, sowie auf den privaten Wohnbaugrundstücken Stellplätze und (oder) Garagen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan sieht außer dem bestehenden Fußweg an der Reichenbacherstraße Fußwege auch an den übrigen öffentlichen Strassen vor, sowie unabhängig vom Straßennetz, einen öffentlichen Wohnerschließungsweg am Nordhang mit Querverbindungen zur Reichenbacherstraße, die ebenfalls als Wohnerschließungswege dienen. Das Grundstück des katholischen Kirchenzentrums wird dreiseitig an öffentliche Fußwege angeschlossen und mit einem Durchgangsrecht für die Allgemeinheit belastet.

#### c.) BEBAUUNG:

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung ist stark differenziert und gliedert sich im wesentlichen in folgende Bereiche:

# 1. <u>Katholisches Gemeindezentrum im Anschluß an die bestehende</u> Sporthalle

(Planung Dipl .- Ing. Rainer Disse, Karlsruhe):

Vorgesehen ist eine gegliederte Anlage, getrennt nach Kirche, Kindergarten und Wohngebäude. Die zum Kirchenzentrum gehörenden Parkplätze reihen sich entlang der Reichenbacherstraße mit einer Zufahrt. Für die Feuerwehr besteht außerdem die Zufahrtsmöglichkeit von der Sporthalle her.

# 2. Wohnbebauung auf dem gemeindeeigenen Grundstück:

Vorgesehen ist eine stark verdichtete Wohnbebauung in geschlossener Bauweise. Das zur Zeit für Wohnzwecke genutzte alte Krankenhaus wird abgerissen. Es ist möglich, den Wohnblock abschnittsweise zu errichten. Die Zufahrt erfolgt von der Reichenbacherstraße aus. 3. Terrassierte Hangbebauung

(Planung Dipl.-Ing. Rainer Disse, Karlsruhe):

Diese Bebauung reiht sich längs der Reichenbacherstraße in Form von terrassierten Einfamilienreihenhäusern. Die Erschliessung erfolgt von der Reichenbacherstraße durch Zufahrten zur Sammelgarage und einer öffentlichen und zwei privaten Treppenanlagen.

4. Terrassierte Hangbebauung oberhalb der unter 3 erwähnten in mehrgeschossiger terrassierter Zeilenbauweise:

Die Erschließung erfolgt für den Fahrverkehr von der Franz-Schiele-Straße, für den Fußgänger sowohl von der Franz-Schiele-Straße, als auch von dem unterhalb dieser Bebauung vorgesehenen Gehweg her.

5. Bebauung in offener Bauweise auf noch bebaubaren Grundstücken in direkter Nachbarschaft zu bereits bestehender Bebauung herkömmlicher Bauweise:

Der Charakter der neu hinzukommenden Bebauung hat sich dem Bestand anzugleichen.

## da) GRÜNFLÄCHEN:

Außer den Erschließungsgrünflächen (Straßenbegleitgrün) sieht der Bebauungsplan die Freihaltung einiger Grundstücke von jeglicher Art von Bebauung und deren Festsetzung als Grünfläche vor. Die angrenzenden Grundstücke westlich der terrassierten Hangbebauung werden Vorwiegend aus landschaftsgestalterischen Gründen als private Grünfläche festgesetzt. Vor der Sporthalle unterhalb des Viaduktes ist ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen.

# 3. KOSTEN:

Überschläglich ermittelte Kosten, welche der Stadt durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen:

Grunderwerb: . . . . . . . . . . . . . . noch nicht bekannt Straßen und Wege einschließlich Erdmassenausgleich:

L 108 . . . . . . . . . . . . . noch nicht bekannt

Verbindung Rebbergstraße - I 108:
Fahrbahnverbreiterungen, Gehweg und
Randbefestigungen
Rebbergstraße:
Fahrbahnverbreiterungen, Gehweg und
Randbefestigungen
Brücke über den Reichenbach 30 000, - DM
Erschließungsstraße am Nordhang:
Fahrbahn, Gehweg, Randbefestigungen u. Beleuchtung 80 000,- DM
Offentlicher Parkplatz am Viadukt 20 000, - DM
Öffentlicher Parkplatz an der Rebbergstraße 5 000,- DM
Öffentliche Gehwege und Treppenanlagen 70 000, - DM
Spielplatz am Viadukt 20 000, - DM
Kanalkosten (ohne Hauptsammler in L 108) 20 000,- DM
Energieversorgung 20 000, - DM
Wasserversorgung 10 000, - DM
Planungskosten und Vermessung geschätzt 20 000, - DM
335 000,- DM
aufgerundete Summe : 350 000,- DM

#### 4. BEABSICHTIGTE MAGNAHMEN:

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Erschliessung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden.

COUNTY THE WAS SEEN AND THE AND THE OWN THE THE THE THE

Das besondere Vorkaufsrecht (§ 25 BBauG) kann für alle innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke geltend gemacht werden, die nicht ohnehin als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind und somit dem allgemeinen Vorkaufsrecht (§ 24 BBauG) unterliegen.

Im Plangebiet liegen ca. 30 Grundstücke in Größen von ca. 200 bis 9000 m<sup>2</sup>, wovon ca. 40 Grundstücke auf 3,9 ha bereits bebaut sind. Das gesamte Plangebiet umfaßt 10,43 ha, davon sind 0,69 ha private und öffentliche Grünfläche und Gewässer. Vom Bruttobauland mit 9,74 ha (= 100%) sind 1,49 ha Straßen (einschließlich Straßenbegleitgrün) und Wege (= 15,3%), so daß ein Nettobauland von 8,25 ha verbleibt. Davon sind 1,71 ha Flächen für Gemeinbedarf und 0,16 ha Flächen für gewerbliche Nutzung vorgesehen. Vom restlichen Wohnbauland mit 6,38 ha sind 3,90 ha bereits bebaute Grundstücke, so daß als freies Wohnbauland 2,48 ha verbleiben.