

## **2. Änderung des Bebauungsplanes „Hahner“ in Horb a.N.**

### **BEGRÜNDUNG**

#### Bestand:

Der Bebauungsplan „Hahner“ in Horb a. N. ist seit dem 09.01.1963 rechtsverbindlich und weist ausschließlich gewerbliche Bauflächen aus. Der Bebauungsplan wurde bereits einmal geändert und hinsichtlich seiner Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel überarbeitet. Der Einzelhandel ist seither im Bereich des Automobil- und Möbelhandels ausnahmsweise zulässig.

Das Plangebiet ist voll erschlossen und seit längerem aufgesiedelt. Es finden sich verschiedenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie z.B. KFZ-Service, Maler, Metallbau, Fitnessstudio und Zahnarzt wieder. Eine größer zusammenhängende Fläche ist bisher noch unbebaut.

Das Plangebiet ist vollständig in den Siedlungsbereich integriert und von anderen Baugebieten umgeben. Die Wohnbebauung des Hohenbergs schließt sich unmittelbar an das Plangebiet an.

#### Planungsanlass:

Da der Online-Handel unvermindert stark anwächst, werden sich auch in Zukunft neue Mischformen des Handels ergeben. Insofern ist anzustreben, diese Regelungslücke zu schließen. Dabei soll einerseits den im Einzelhandelskonzept formulierten schutzwürdigen Interessen des bestehenden (Innenstadt-) Handels und andererseits dem Wachstumsmarkt an neuen Handelsformen Rechnung getragen werden.

Die neue Mischform zwischen Online- bzw. Versandhandel und direktem Abverkauf an Endkunden ist geprägt von der wirtschaftlichen Unterordnung des direkten Abverkaufes gegenüber dem Versandgeschäft sowie der gemeinsamen Nutzung von Lagerflächen, Personal und Lieferlogistik. Aufgrund des hohen betrieblichen Anteiles des Versandes sind daher bestehende kleinteilige Ladeneinheiten im Bereich der historischen Altstadt ohne die notwendigen Lager- und Logistikflächen nicht sinnvoll nutzbar.

Um eine Entwicklung im vorgenannten Bereich zu ermöglichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen und danach anschließend die weitere Gebietsentwicklung beobachtet werden. Eine weitere Öffnung anderer Standorte für diese Handelsform ist damit nicht verbunden und sollte erst nach einer entsprechenden Evaluation erwogen werden.

Auf Grund einer möglichen Ansiedlung von Nahversorgung auf dem Hohenberg und einer damit verbundenen, angemessenen fußläufigen Verbindung zu den Wohngebieten soll der Bebauungsplan weiterhin geändert werden und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hahner“ dafür entsprechend ergänzt werden. Durch diese Änderung wird Bezug genommen auf das vom Gemeinderat im Jahr 2019 neu beschlossene Einzelhandelskonzept. Hier wurde untersucht und festgestellt, dass u.a. die räumliche Unterversorgung im südöstlichen Bereich vom Hohenberg rd. 1.750 Einwohner betrifft und somit keine fußläufigen Nahversorgungsangebote vorhanden sind. Weiterhin wurde im Einzelhandelskonzept festgestellt, dass bei ausschließlicher Berücksichtigung der Lebensmittelbetriebe mit mehr als 200 m<sup>2</sup> VKF der überwiegende Teil (rd. 89%) der Einwohner von Horb am Neckar in einer Entfernung von bis zu 700 Metern keinen Lebensmittelmarkt erreichen kann (Anteil nahversorgte Einwohner nur rd. 11%). Werden auch die Betriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 m<sup>2</sup> berücksichtigt, so steigt der Anteil der nahversorgten Einwohner auf rd. 17%.

#### Planungsinhalt:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hahner“ sind entsprechend den o.g. Ausführungen zu ändern. Es wird Bezug genommen auf das vom Gemeinderat im Jahr 2019 neu beschlossene Einzelhandelskonzept.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hahner“ bietet sich für eine Entwicklung im Bereich neuer Handelsformen (*„Verkaufsflächen als betrieblich untergeordnete Ergänzung und in unmittelbarer räumlicher Einheit zu ... Versandhandel“*) wegen der bestehenden Nutzungen und Gebäudestrukturen sowie wegen seiner guten Integration in das Stadtgebiet an. Es sind bereits Dienstleistungen und Einzelhandel ansässig, so dass sich neue Handelsformen gut einfügen können, ohne bestehende Gewerbebetriebe zu verdrängen.

Gleichzeitig sollen, basierend auf dem Einzelhandelskonzept die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die bestehenden Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne (*„Einzelhandelsbetriebe mit [...] nicht zentrenrelevanten Sortimenten“*) angepasst werden. In diesen sind nicht zentrenrelevante Handelsformen in Teilbereichen zulässig. Die bestehende Zulässigkeit im Bebauungsplan „Hahner“ für Auto- und Möbelhandel kann in diese Festsetzung integriert werden.

Neben der zuvor ausgeführten Mischform des Handels mit Online- und Versandhandel (Verkauf an Endkunden) wird durch diese Festsetzung auch die Mischform mit Großhandel (*„Verkaufsflächen als betrieblich untergeordnete Ergänzung und in unmittelbarer räumlicher Einheit zu ... Großhandel“*) sowie der Verkauf durch Handwerksbetriebe (*„Verkaufsfläche als betrieblich untergeordnete Ergänzung und in unmittelbarer räumlicher Einheit zu ... Handwerksbetrieben“*) ermöglicht werden. Der Verkauf durch Handwerksbetriebe ist mit einer ähnlichen Festsetzung ebenfalls bereits in benachbarten Gewerbegebieten zulässig.

Um das Vorgenannte planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes geändert. Dabei wird bei zentrenrelevanten Sortimenten die betriebliche Unterordnung unter die eigentliche Nutzung bzw. die untergeordnete Ergänzung zu nicht zentrenrelevanten Sortimenten zwingend gefordert. Um den Vorrang von nicht handelsbe-

zogenen Gewerbebetrieben bei der weiteren Gebietsentwicklung zu unterstreichen, wird die Zulässigkeit des Einzelhandels als Ausnahme formuliert.

Durch die Bezeichnung von „Verkaufsflächen“ statt „Einzelhandelsbetrieben“ wird darauf abgestellt, dass der Hauptbetrieb ein sonstiger Gewerbebetrieb ist, der lediglich ergänzend auch Verkaufsflächen für Endkunden bereithält. Um raumordnerisch und städtebaulich unerwünschte Agglomerationseffekte bis hin zur Großflächigkeit und damit möglicherweise negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Horb a.N. bzw. die Raumschaft zu verhindern, werden die Verkaufsflächen ohne Sortimentsbeschränkung, zusätzlich zur Unterordnung zum Hauptbetrieb, auf 400 m<sup>2</sup> begrenzt.

Weiterhin erfolgt eine Änderung im Rahmen der zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> als sog. Nachbarschaftsladen. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente aus dem neuen Einzelhandelskonzept von 2019 unterscheiden sich geringfügig von denen aus dem alten Konzept. Ziele des Einzelhandelskonzeptes sind unter anderem die Sicherung des Zentralen Versorgungsbereiches in der Kernstadt von Horb a.N. sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahversorgung). Außerdem soll die gezielte Steuerung von Einzelhandel auch dazu führen, dass sich nicht in jeder gemischten Baufläche Einzelhandel ansiedelt, um die Flächen für das produzierende Gewerbe sowie Dienstleistungsbetriebe freizuhalten. Daher sieht das Einzelhandelskonzept eine vornehmliche Ansiedlung von nichtzentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet auf dem Hohenberg vor. Dafür sollen aber in anderen Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen dagegen nur im Zentralen Versorgungsbereich zielgerichtet angesiedelt werden. Eine Ausnahme hiervon stellt die Nahversorgung dar. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zugelassen werden. Hierbei kommen vor allem Standorte in Frage, die siedlungsnah sind. So sollen auch Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup> je grundstücksmäßiger Einheit und nur für Nahversorgungszwecke aufgenommen und somit ermöglicht werden.

Die nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente werden gemäß dem Einzelhandelskonzept festgesetzt. Zusätzlich werden branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf einer Fläche von max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Die Änderung bezieht sich auf den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hahner“ in Horb a. N.

Das Einzelhandelskonzept wird als Anlage Bestandteil der Begründung.

#### Städtebauliche Auswirkungen:

Aus städtischer Sicht bestehen gegen die Änderung keine Bedenken. Mit negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung wird nicht gerechnet. Das Änderungsverfahren auf dem Hohenberg ist gerechtfertigt und städtebaulich geboten, da die Änderung der tatsächlichen Entwicklung des Handels sowie der Verbesserung der Nahversorgungssituation Rechnung trägt und den Festsetzungen, die auch in benachbarten Gebieten getroffen wurden, entspricht.

Verfahren:

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf einen Umweltbericht und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlage: Einzelhandelskonzept der Stadt Horb a. N. vom 21.05.2019

Aufgestellt, Horb a.N. den 11.03.2020  
Fachbereich Stadtentwicklung

Katrin Edinger

gez.

Ausgefertigt, Horb a.N. den 21.10.2020

gez.

Peter Rosenberger  
Oberbürgermeister

Peter Klein

gez.