

6. Änderung des Bebauungsplanes „Hahner III“ in Horb a.N. - Bildechingen

BEGRÜNDUNG

Bestand:

Der Bebauungsplan „Hahner III“ in Horb a.N. – Bildechingen ist seit 16.02.1977 rechtsverbindlich. Er wurde bisher 5 Mal geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 6,5 ha und weist Sondergebiets- (SO) und Gewerbeflächen (GE) aus. Weiterhin werden Grün- sowie Verkehrsflächen festgesetzt. Die Bebaubarkeit wird über großzügige, meist über mehrere Grundstücke verlaufende Baufenster definiert.

Das Änderungsgebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 2105, Gemarkung Horb a.N.-Bildechingen. In diesem Bereich weist der Bebauungsplan eine Verkehrsgrünfläche aus.

Planungsanlass:

Im Rahmen einer gewünschten Ansiedlung eines Gewerbetreibenden und zur Errichtung eines Freestandlers soll die Verkehrsgrünfläche in eine Gewerbebaufläche geändert werden. Um eine entsprechende Entwicklung im vorgenannten Bereich zu ermöglichen sollen durch Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen.

Planungsinhalt:

Um das Grundstück bebauen zu können, muss die Verkehrsgrünfläche in eine Gewerbefläche GE I geändert werden. Hierzu wird eine neue Nutzungsschablone GE I festgesetzt. Die dort zulässigen Nutzungen orientieren sich an den bisherigen Nutzungen in der Gewerbefläche GE. Zusätzlich sollen Gastronomiebetriebe mit einem Direktverkauf von Lebensmitteln bis zu einer Fläche von 200 m² zugelassen werden. Das Maß der baulichen Nutzung in der neuen Nutzungsschablone GE I entspricht der bisherigen Nutzungsschablone GE. Entsprechende Höhenfestsetzungen als Maximalwerte werden jedoch angepasst.

Die neu geplante Gewerbebaufläche umfasst eine Größe von ca. 1.373 m². Es entsteht ein Bauplatz.

Der Bebauungsplan wird durch ein Gesamtdeckblatt im Planteil sowie der Ergänzung der Planungsrechtlichen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften geändert:

Der Bebauungsplan „Hahner III“ soll nun dahingehend geändert werden, dass im Änderungsbereich ein Bauplatz mit einem Baufenster ausgewiesen wird.

Folgende Änderungen sind daher geplant:

- a) Änderung der Nutzung der Verkehrsgrünfläche in eine Gewerbefläche

- b) Festlegung eines Baufensters
- c) Ausweisung der Nutzungsschablone GE I
- d) Ergänzung der Planungsrechtlichen Festsetzungen (Festlegung der Nutzungen im GE I)
- e) Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften (Festlegung von Werbepylonen mit einer Mindesthöhe im GE I)
- f) Zufahrtsverbot

Das betroffene Änderungsgebiet des Bebauungsplanes „Hahner III“ bietet sich auf Grund der geografischen Lage für die Realisierung eines Freestanders optimal an. Durch die Errichtung eines Freestanders kann das Gastronomieangebot sowie der Verkauf von Lebensmitteln auf dem Hohenberg ergänzt werden.

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.

Verfahren:

Die Voraussetzungen zur Durchführung der Änderung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren liegen vor. Auf einen Umweltbericht und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt und liegt mit Datum vom 18.01.2021 bei. Dieser kommt zum Ergebnis, dass unter Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird:

notwendige Gehölzrodungen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen dürfen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also insgesamt nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 31.10. durchgeführt werden.

Auf Grund gesetzlicher Vorgaben diesbezüglich durch das Bundesnaturschutzgesetz wird keine zusätzliche textliche Festsetzung im Rahmen des Änderungsverfahrens im Bebauungsplan aufgenommen.

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.

Aufgestellt, Horb a.N. den 10.02.2021
Fachbereich Stadtentwicklung

Katrin Edinger

Peter Klein

Ausgefertigt, Horb a.N. den

Peter Rosenberger,
Oberbürgermeister