

6. Änderung des Bebauungsplanes „Steigle-Hahner II“ in Horb a.N.

BEGRÜNDUNG

Bestand:

Der Bebauungsplan „Steigle-Hahner II“ in Horb a. N. ist seit dem 23.02.1976 rechtsverbindlich und weist neben einer Gemeinbedarfsfläche für eine Schule ausschließlich gewerbliche Bauflächen aus. Der Bebauungsplan wurde bereits mehrfach geändert. Zuvor wurde er am 31.05.1994 sowie am 06.10.2017 hinsichtlich seiner Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel überarbeitet. Der ehemals im Gesamten ausgeschlossene Einzelhandel ist seither im Bereich des Automobil- und Möbelhandels ausnahmsweise zulässig. Ebenso sind einzelhandelsrelevante Sortimente ausnahmsweise zulässig, wenn sie „nichtzentrenrelevant“ oder „zentrenrelevant“ im Zusammenhang mit online-Versand, Handwerkerbetrieb oder Großhandel untergeordnet angeboten werden und eine Verkaufsfläche von 400 m² nicht überschreiten.

Das Plangebiet ist voll erschlossen und seit längerem aufgesiedelt. Es finden sich neben verschiedenen Gewerbebetrieben auch zulässige Handelsnutzungen (z.B. KFZ-Verkauf) sowie Dienstleistungsbetriebe (z.B. Reinigung) wieder. 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:

Auf Grund einer möglichen Ansiedlung von Nahversorgung auf dem Hohenberg und einer damit verbundenen, angemessenen fußläufigen Verbindung zu den Wohngebieten soll der Bebauungsplan geändert werden und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steigle-Hahner II“ dafür entsprechend ergänzt werden. Durch die 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 m² 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 m² berücksichtigt, so steigt der Anteil der nahversorgten Einwohner auf rd. 17%.

Planungsinhalt:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steigle-Hahner II“ sind entsprechend den o.g. Ausführungen anzupassen. Es wird Bezug genommen auf das vom Gemeinderat im Jahr 2019 neu beschlossene Einzelhandelskonzept. Dieses betrifft die zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² 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. Das Einzelhandelskonzept wird als Anlage Bestandteil der Begründung.

Der Bebauungsplan wird somit durch die Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Einzelhandel folgendermaßen geändert:

Bisher werden unter Punkt 4 die zulässigen Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 Abs. 2 Baunutzungsverordnung und den als ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit entsprechend aufgeführten nicht zentrenrelevanten Sortimenten festgesetzt. Weiterhin sind Regelungen zu Verkaufsflächen getroffen. Im Rahmen der Ergänzung sollen nun Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m² je grundstücksmäßiger Einheit und nur für Nahversorgungszwecke aufgenommen und somit ermöglicht werden. Die 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 „Steigle-Hahner II“ in Horb a. N.

Städtebauliche Auswirkungen:

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

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 10.03.2020
Fachbereich Stadtentwicklung

Katrin Edinger

Peter Klein

gez.

gez.

Ausgefertigt, Horb a.N. den 21.10.2020

gez.

Peter Rosenberger
Oberbürgermeister