

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

BEGRÜNDUNG

1. Bestand

Der Bebauungsplan „Hahner III“ ist seit dem 16.02.1977 rechtsverbindlich. Dieser sieht eine durch Gewerbe- und Sondergebiete definierte Bebauung vor. Der Bebauungsplan wurde durch die 5. Änderung im Jahr 2012 in Plan- und Textteilen neu gefasst. Damit erfolgte eine Anpassung an das Einzelhandelskonzept der Stadt Horb a.N. vom 30.03.2010. Das Einzelhandelskonzept selbst wurde 2018 und 2019 fortgeschrieben und neu am 21.05.2019 vom Gemeinderat beschlossen. Zuletzt wurde der Bebauungsplan mit der 6. Änderung 2021 geändert.

Folgende Baugebiete sind als Art der baulichen Nutzung seither im Bebauungsplan festgesetzt:

GE Gewerbegebiet:

- zulässig sind Gewerbebetriebe;
- Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² für nichtzentrenrelevante Sortimente (Aufzählung lt. Horber Sortimentsliste) allgemein zulässig;
- zusätzlich branchentypische zentrenrelevante Randsortimente bis 10% der Verkaufsfläche (höchstens 800 m²);
- nicht zulässig sind eigenständige Lagerhäuser/Lagerplätze sowie Tankstellen
- je Baugrundstück ist eine „Betriebsleiterwohnung“ zulässig

SO Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

- Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“
- Zulässig ist der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für die 5. Änderung des Bebauungsplanes vorhandene und genehmigte Einzelhandelsbetrieb

- Auflösende Bedingung und Folgenutzung: Verkaufsflächen und Sortimentsänderungen, die darüber hinausgehen lösen eine neue Beurteilung des gesamten Vorhabens aus.

Der Bereich des Bebauungsplanes „Hahner III“ ist vollständig erschlossen und vollständig bebaut.

2. Planungsanlass und städtebauliche Auswirkungen

An die Verwaltung wurde der Ansiedlungswunsch für einen kleinflächigen Spielwarenfachmarktes bis 800 m² Verkaufsfläche auf Gemarkung Horb a.N. herangetragen. Im Sortimentsbereich „Spielwaren“ weist die Stadt Horb a.N. seit Jahren erhebliche Defizite auf, so dass eine Anpassung der Liste für zentrenrelevante Sortimente parallel zu diesem Verfahren durchgeführt werden soll. Auf dieses wird auch hinsichtlich der städtebaulichen Begründung verwiesen. Diese Änderung vorausgesetzt, können einzelne Bebauungspläne an die aktualisierte Sortimentsliste angepasst werden.

Eine Ansiedlung im Bereich „Hahner III“ wäre aufgrund eines aktuellen Leerstandes einer Verkaufsfläche kurzfristig möglich. Die vorhandene und bereits bislang für Einzelhandel genutzte Gebäudesubstanz spricht für eine Änderung des Bebauungsplans. Damit kann auch eine Schaffung von neuen Verkaufsflächen in Bereichen anderer Bebauungspläne vermieden werden. Die Änderung weiterer Bebauungspläne ist jeweils eigenständig zu betrachten und städtebaulich zu begründen.

Da es um eine im rechtlichen Sinne kleinflächige Handelsnutzung handelt besteht keine Sondergebietspflicht. In Plansatz 9.2.3. des Regionalplanes der Region Nordschwarzwald ist als Ziel der Raumordnung eine Regelung zur Agglomeration enthalten. Danach sind mehrere selbständige, jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang als Agglomeration anzusehen und wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem Einzelhandelsgroßprojekt zu erwarten sind. Alle im Gebiet „Hahner III“ und dem benachbarten Bebauungsplan „GE Hohenberg“ vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind funktional und räumlich voneinander getrennt. Der Kunde nimmt die einzelnen Märkte auch einzeln als Funktionseinheit wahr. Durch die Weiterentwicklung bestehender Bausubstanz im Bereich „Hahner III“ ist davon auszugehen, dass sich diese Annahme auch durch die Ansiedlung eines Spielwarenfachmarktes nicht ändert. Es ergibt sich keine neu geschaffene Agglomeration im raumordnerischen Sinne.

3. Planungsinhalt

Die Sortimentsliste in den textlichen Festsetzungen 1.1.1 a. soll für den Bereich GE Gewerbegebiet um den Eintrag

- Spielwaren

ergänzt werden. Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen.

4. Änderungsbereich

Die Änderung der zulässigen Nutzungen bezieht sich auf alle „GE Gewerbegebiet“-Flächen des Bebauungsplanes „Hahner III“.

5. Verfahren

Die Voraussetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (andere Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Das Grundstück im Änderungsbereich liegt seit 1997 im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, es ist vollständig erschlossen und von anderen Bauflächen umgeben. Die festgesetzte Nutzung führte bislang zu keiner Bebauung des Grundstücks. Durch die Änderung des Bebauungsplanes könnte diese Gewerbebaulücke nutzbar gemacht werden;
- die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich beträgt weniger als 20.000 m²;
- es werden keine Vorhaben zulässig, die einer UVP-Pflicht unterliegen,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von bestimmten Schutzgütern (FFH- und Vogelschutzgebiete) vor.

Im Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Verpflichtung zur Umweltprüfung sowie zur Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Nachteilige Auswirkungen auf Natur- und Umwelt ergeben sich durch die Änderung nicht. Der Umfang der zulässigen Bebaubarkeit im Änderungsbereich ändert sich nicht.

Die betroffene Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden durch öffentliche Auslegung bzw. Anhörung an der Änderung der Planung beteiligt.

Aufgestellt, Horb a.N. den xx.xx.xxxx
Fachbereich Stadtentwicklung

Peter Klein

Ausgefertigt, Horb a.N. den xx.xx.xxxx

Peter Rosenberger,
Oberbürgermeister

