

13. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet (GE) Hohenberg“ in Horb a.N. und Horb a.N. – Bildechingen

BEGRÜNDUNG

Bestand

Der Bebauungsplan „GE Hohenberg“ ist seit dem 23.09.1997 rechtskräftig. Dieser sieht eine durch Gewerbe- und Sondergebiete definierte Bebauung vor. Der Bebauungsplan wurde durch die 10. 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 12. Änderung geändert, während eine weitere Änderung noch im Verfahren ist.

Im Änderungsbereich ist ein Sondergebiet (SO III) für großflächigen Einzelhandel festgesetzt, in dem Verkaufsflächen bis maximal 1.000 m² zulässig sind:

I.1.5

SO III Sondergebiet III "Großflächiger Einzelhandel" § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Zulässigkeit nach § 9 Abs. 2 BauGB

Die Verkaufsfläche für den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche darf für Lebensmittel insgesamt 1.000 m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine Randsortimentsfläche bis max. 150 m² zugelassen werden. Außer Lebensmitteln können hier auch andere Artikel angeboten werden. Diese Fläche ist der Gesamtverkaufsfläche anzurechnen.

Weiter ist eine auflösende Bedingung festgesetzt, nach der im Falle einer abweichenden Neubebauung, bestehendes Baurecht erlischt und zentrenrelevanter Einzelhandel künftig ausgeschlossen wird.

Auflösende Bedingung und Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB

Verkaufsflächen- und Sortimentsänderungen, die nach I.1.5 nicht genehmigungsfähig sind, lösen die Beurteilung des gesamten Vorhabens nach I.1.3 (SO I) aus. Die Zulässigkeit nach I.1.5 erlischt für jedes weitere genehmigungspflichtige Vorhaben.

Das bestehende Baurecht wird aktuell von einem Lebensmittelfilialbetrieb (Norma) ausgenutzt. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes „GE Hohenberg“ ist somit vollständig erschlossen und bebaut.

2. Planungsanlass und städtebauliche Auswirkungen

An die Verwaltung wurde ein Erweiterungswunsch des bestehenden Lebensmittelfilialbetriebes herangetragen. Der Verkaufsraum soll auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.350 m² erweitert werden. Das Bäckereicafé soll im Zuge der Markterweiterung neu aufgebaut werden. Die Verkaufsfläche des Bäckereicafés ist in den angedachten Verkaufsflächen des Verkaufsräumens von 1.350 m² bereits enthalten. Ziel der Erweiterung ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsräumens sowie durch eine optimierte Warenpräsentation ohne Sortimentserweiterung die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen.

Mit der angedachten Erweiterung wird die bestehende Verkaufsflächenobergrenze überschritten. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher erforderlich.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist davon auszugehen, dass großflächige Einzelhandelbetriebe typischerweise städtebauliche Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO haben, wenn deren Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Es ist daher nachzuweisen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und insbesondere keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Hierfür wurde eine Auswirkungsanalyse der GMA erstellt mit folgendem Fazit erstellt:

„Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Erweiterung auf ca. 1.350 m² (inkl. Neuaufstellung des Bäckereicafés) in einer Gesamtbetrachtung nur wettbewerbsübliche Rückwirkungen von insgesamt 1 - 2% im zentralen Versorgungsbereich bzw. bei den Nahversorgungsstandorten im Umland auslösen wird.

Die Einzelfallüberprüfung hat ergeben, dass von der Erweiterung des Norma-Marktes am Standort „Rauher Grund“ von derzeit ca. 1.000 m² auf 1.350 m² Verkaufsfläche keine negativen versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen ausgehen.

Der Standort Hohenberg hat eine wichtige Bedeutung für das Mittelzentrum Horb, die noch durch die Realisierung der Neckarbrücke zunehmen wird.

Auch die in jüngerer Vergangenheit genehmigte und umgesetzte Modernisierung des ehemaligen real-Standortes trägt der Funktion des Standortes Rechnung.

Zur Sicherung des Bestandes sollten Verkaufsflächenerweiterungen in gewissem Umfang im GE Hohenberg grundsätzlich möglich sein. Großflächige Neuansiedlungen dagegen nicht.

Trotz der nur geringen Auswirkungen des Vorhabens wird mit Bezug auf den bestehenden Bebauungsplan und den dort getroffenen Festsetzungen zu den Randsortimenten eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf 1.200 m² sowie die Deckelung des Anteils für zentrenrelevante Randsortimente auf max. 200 m² empfohlen.

(Seite 23 f., Auswirkungsanalyse, GMA 29.08.2023)

Auf Basis der Auswirkungsanalyse erscheint daher eine Anpassung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.200 m² zur Standortsicherung vertretbar. In Anlehnung an die Erhöhung der Verkaufsfläche erscheint es angemessen, die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf max. 200 m² zuzulassen. Die Tatsache, dass es sich um einen nicht integrierten Standort handelt, ist hinsichtlich der Bestandssituation, der Anpassung des Marktes an

zukünftige Anforderungen und der ausschließlichen bestandsorientierten Erweiterung zur Standortsicherung des Marktes ebenfalls vertretbar.

Planungsinhalt

Die maximal zulässige Verkaufsfläche im Sondergebiet III soll von bislang 1.000 m² auf 1.200 m² erhöht werden. In der Verkaufsfläche sind auch Verkaufsflächen der Bäckereifiliale enthalten.

Da die angestrebte bauliche Entwicklung nach Änderung des Bebauungsplanes zulässig ist, greift die bestehende auflösende Bedingung nicht. Diese bleibt als Festsetzung im Falle künftiger Entwicklungen bestehen.

Weitere Änderungen, insbesondere bei den zulässigen Sortimenten, sind nicht vorgesehen.

Änderungsbereich

Die Änderung der zulässigen Verkaufsfläche bezieht sich ausschließlich auf die im Bebauungsplan „GE Gewerbegebiet“ als „SO III Sondergebiet III "Großflächiger Einzelhandel"“ dargestellte Flächen.

Verfahren

Die Voraussetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB liegen vor. Weder Art noch Maß der baulichen Nutzung werden verändert.

Im Verfahren nach § 13 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 19.09.2023

Fachbereich Stadtentwicklung

gez.
Katrin Edinger

gez.
Peter Klein

Ausgefertigt, Horb a.N. den 31.01.2024

gez.
Peter Rosenberger,
Oberbürgermeister