

8. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Horb a.N.“ in Horb a.N. und Horb a.N. - Altheim

BEGRÜNDUNG

Bestand:

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Horb a.N.“ in Horb a.N. und Horb a.N. - Altheim ist seit dem 21.01.1981 rechtsverbindlich. Er wurde bisher 6 Mal geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 119 ha und weist Industrieauflähen (GI) aus. Weiterhin werden Grün- sowie Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bebaubarkeit wird über großzügige, meist über mehrere Grundstücke verlaufende Baufenster definiert.

Das Änderungsgebiet umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplanes in einer Größe von ca. 14,2 ha. In diesem Bereich weist der Bebauungsplan im größten Teil Industrieflächen sowie nördlich gelegene landwirtschaftliche Flächen aus.

Planungsanlass:

Im Rahmen einer gewünschten Entwicklung des Änderungsbereiches sollen die Verkehrsfläche neu definiert und festgesetzt werden, so dass Gewerbeflächen entstehen, die direkt an Verkehrsflächen angrenzen und somit erschlossen werden können. Weiterhin sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen angepasst werden um eine flächensparende und umweltverträgliche Bebauung zu erreichen. Grundlegende Änderungen am Planungsziel zur Entwicklung des Industriegebietes sind nicht vorgesehen.

Planungsinhalt:

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert. Anpassungen und Ergänzungen werden nur soweit vorgenommen, wie sie aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind:

Nutzung: Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Die maximal zulässigen Gebäudelängen im Bereich der abweichenden aber ansonsten offenen Bauweise werden angepasst, um eine möglichst effiziente Ausnutzung der vorhandenen Baufelder zu ermöglichen.

Erschließung: Für den oben genannten Planungsanlass werden vor allem Verkehrsflächen im Änderungsbereich festgesetzt. Somit können die bereits bestehenden Straßenflächen „Pappelstraße“, „Gideonstraße“ und „Beim Roten Kreuz“ miteinander verbunden und eine Ringschließung erreicht werden. Die durch die Verkehrsflächen geteilten Baufenster sind entsprechend an die Verkehrsflächen anzupassen.

Weiterhin werden Leitungsrechte zur Bestandssicherung übernommen sowie Versorgungsflächen zur Versorgung des Gebietes festgesetzt. Zusätzlich erfolgt die Ausweitung von Geh- und Radwegen sowie zur Erschließung der nördlich gelegenen Grünflächen und von benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Landwirtschaftsweg.

Entwässerung: Aufgrund der Bestandssituation ist eine getrennte Ableitung des Oberflächenwassers nicht möglich. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken soweit zu versickern oder zurückzuhalten, dass die Abgabe an das öffentliche Kanalnetz unschädlich erfolgen kann. Für die Einleitung in das Kanalnetz wird eine flächenbezogene Höchstmenge festgesetzt. Im Hinblick auf die Gefährdung des Grundwassers im Zusammenhang mit Industriebetrieben ist eine Versickerung von möglicherweise verschmutzten Niederschlagswasser auszuschließen.

Die Anlage von PKW-Stellplätzen, Feuerwehrezufahrten und soweit möglich Fußwege und Plätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zur zusätzlichen Retention und Verdunstung von Niederschlagswasser zulässig. Hierbei nicht gemeint sind Betriebsflächen, die zum Schutz des Grundwassers (Wasserschutzgebiet) versiegelt sein müssen. Auch die Festsetzung von begrünten Dächern dient der Retention und Verdunstung von Niederschlagswasser. Begrünte Dachflächen sollen dabei weiterhin zur Nutzung der Solarenergie geeignet sein.

Grünordnung: Im Rahmen der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen (artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 21.07.2021) werden Grünfestsetzungen als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt um hier die entsprechenden Maßnahmen im Plangebiet umsetzen zu können. Pflanzgebote werden im nördlichen Bereich ergänzt. Diese dienen zudem zur Eingrünung des Gebietes sowie zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen.

Flächensparendes Bauen: Um das städtebauliche Ziel der Ansiedlungen größerer Industriebetriebe zu ermöglichen wird im Bereich der GI 1-Nutzung eine Mindestgröße der Bauplätze (10.000 qm) festgesetzt. Dies soll sicherstellen, dass eine zersplitterte Ansiedlung von Kleinbetrieben nicht die Ansiedlung von produzierenden Großbetrieben verhindert. In den Randbereichen des Änderungsbereiches können kleinteiligere Betriebe angesiedelt werden. Hier ist keine Mindestgröße vorgesehen.

Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von Industrie- und Gewerbebauflächen, sowie dem Gebot zum Schutz des Bodens und des Flächensparens, wird festgesetzt, dass große PKW-Stellplatzanlagen flächeneffizient angelegt werden müssen. Dabei können Stellplätze beispielsweise in eigenen Tief- oder Hochgaragen, über oder unter Gebäuden angelegt oder ersatzweise mit Elementen zur Nutzung der Sonnenenergie

überdeckt werden. Um eine wirtschaftlich tragfähige Lösung zu erreichen, gilt die Regelung ab einer PKW-Stellplatzanzahl von 25.

Ergänzende landesrechtliche Regelungen (Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg), die unter anderem eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen auf Gebäuden und Parkplätzen vorsehen ergänzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Weiterhin wird aus städtebaulicher Sicht und um dem flächensparenden Bauen Rechnung zu tragen eine Mindestgeschossigkeit von II für Büro- und Verwaltungsgebäude festgelegt.

Städtebauliche Auswirkungen:

Aus städtischer Sicht bestehen gegen die Änderung keine Bedenken. Mit negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung wird nicht gerechnet. Das Änderungsverfahren ist zur Entwicklung der Industrieauflähen gerechtfertigt und städtebaulich geboten.

Verfahren:

Die Voraussetzungen zur Durchführung der Änderung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren liegen vor, da die Änderungen der überbaubaren Grundfläche nur geringfügig und deutlich unter 20.000 qm groß sind. Auf einen Umweltbericht und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt und liegt abschließend vor. Dieser kommt zum Ergebnis, dass unter Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird. Auf die artenschutzrechtliche Prüfung wird verwiesen. Die Inhalte werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen 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.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes ist eine gesetzliche Umlegung und Neuordnung der Flächen vorgesehen.

Aufgestellt, Horb a.N. den 30.11.2021
Fachbereich Stadtentwicklung

gez.
KatrIn Edinger

gez.
Peter Klein

Ausgefertigt, Horb a.N. den 20.07.2022

gez.
Peter Rosenberger,
Oberbürgermeister