

1. Änderung des Bebauungsplanes „Hohenbergkaserne-Nord“ in Horb a.N.

BEGRÜNDUNG

Bestand:

Der Bebauungsplan „Hohenbergkaserne-Nord“ in Horb a.N. ist seit dem 08.04.2016 rechtsverbindlich. Er wurde bisher nicht geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha und weist Gewerbeflächen (GE, GEe) sowie Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr und das THW aus. Weiterhin werden Verkehrs- sowie Grünflächen ausgewiesen. Die Bebaubarkeit wird über großzügige, meist über mehrere Grundstücke verlaufende Baufenster definiert.

Die beiden Änderungsbereiche umfassen 2 Teilbereiche aus dem Grundstück Flst.-Nr. 1690, Gemarkung Horb a.N.. Der Änderungsbereich 1 liegt im Geltungsbereich „Hohenbergkaserne-Nord“ in Horb a.N., der Änderungsbereich 2 liegt im derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Hohenbergkaserne-Mitte“ in Horb a. N.

Planungsanlass:

Aufgrund verschiedener Grundstücksverhandlungen und Nutzungsabsichten durch Dritte soll der Bebauungsplan „Hohenbergkaserne-Nord“ in zwei Teilbereichen geändert werden.

- zum Änderungsbereich 1:
Der künftige Eigentümer dieser Fläche beabsichtigt eine Neubebauung mit gemischter Nutzung im Änderungsbereich 1
- zum Änderungsbereich 2:
Die Grundstücksverhandlungen mit einem möglichen Erwerber des Änderungsbereiches 2 sollen zeitnah durch notariellen Kaufvertrag abgeschlossen werden. Dieser Bereich befindet sich derzeit im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Hohenbergkaserne-Mitte“. Die Planbilligung dazu wurde im Gemeinderat am 24.10.2017 beschlossen. Ebenso wurde bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Wann der Satzungsbeschluss dafür gefasst werden soll, ist auf Grund der anstehenden Investorenausschreibung noch unklar. Um die Kaufabsichten eines Erwerbers zur Nutzung des Bestandsgebäudes und angrenzender Flächen in diesem Bereich zeitnah abschließen und realisieren zu können, soll daher dieser Teilbereich aus dem derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Hohenbergkaserne-Mitte“ herausgenommen und durch Erweiterung in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hohenbergkaserne-Nord“ übernommen werden.

Planungsinhalt:

- Änderungsbereich 1:

Der Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung derzeit ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) aus. Im Rahmen der Änderung soll dieses in eine Mischgebietenutzung geändert werden. Die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen orientieren sich dabei an dem im benachbarten Bebauungsplan „Hohenbergkaserne-Süd“ festgesetzten Mischgebiet. Die bisherige Nutzungsschablone wird bezüglich max. Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,6 geändert. Die weiteren Inhalte der Nutzungsschablone bleiben bezüglich freier Dachform, entsprechender Dachneigungen sowie Trauf-, First- und Gebäudehöhen unverändert. Eine Festsetzung zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wird ebenfalls dargestellt. Das Baufenster sowie die Verkehrsfläche werden angepasst. Das Leitungsrecht wird verlegt.

Die Änderung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung. Aufgrund der beabsichtigten Mischgebietenutzung findet eine Durchmischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung statt, die sich in die angrenzenden Nutzungen einfügt.

- Änderungsbereich 2:

Die wesentlichen Inhalte dieses Änderungsbereiches werden aus dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Hohenbergkaserne-Mitte“ übernommen, angepasst und harmonisiert an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hohenbergkaserne-Nord“. Hier ist die Ausweisung eines Mischgebietes beabsichtigt. Die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen orientieren sich dabei an dem im benachbarten Bebauungsplan „Hohenbergkaserne-Süd“ festgesetzten Mischgebiet. Die Nutzungsschablone weist eine max. Grundflächenzahl von 0,6 aus, freie Dachform, entsprechende Dachneigungen, Trauf-, First- und Gebäudehöhen. Es werden eine überbaubare Fläche durch eine Baulinie, unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude, sowie eine Baugrenze definiert. Eine Festsetzung zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wird ebenfalls dargestellt. Die angrenzende Verkehrsfläche wird mit aufgenommen, um eine Erschließung des Änderungsbereichs zu gewährleisten.

Die Änderung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung. Aufgrund der beabsichtigten Mischgebietenutzung findet ein harmonischer und städtebaulich sinnvoller Übergang von der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung zur beabsichtigt angrenzenden südlichen Mischgebietenutzung bzw. Wohnbaunutzung statt.

- Allgemeine Änderungen:

Weiterhin beinhaltet die Änderung die Übernahme der aktuellen Straßennamen sowie der Umstellung der vorläufigen Nummerierung der Kasernengebäude auf die aktuelle Gebäudenummerierung. Die bisherige Nummerierung der Freiflächen entfällt.

Der Bebauungsplan wird durch 1 Gesamtdeckblatt im Planteil sowie den planungsrechtlichen Festsetzungen geändert:

Folgende Änderungen sind daher geplant:

- Änderungsbereich 1:

a) Ausweisung von eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) in Mischgebietenutzung (MI) (Teilfläche GEe bleibt erhalten)

b) zulässige, ausnahmsweise zulässige und nicht zulässige Nutzungen orientieren sich an dem im benachbarten Bebauungsplan „Hohenbergkaserne-Süd“ festgesetzten Mischgebiet

c) Änderung der bisher max. Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,6 geändert

- Die weiteren Inhalte der Nutzungsschablone bleiben bezüglich freier Dachform, entsprechender Dachneigungen sowie Trauf-, First- und Gebäudehöhen unverändert.

d) Darstellung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

e) Anpassung des Baufenster sowie der Verkehrsfläche

f) Verlegung des Leitungsrechts

g) das Fledermausquartier bleibt erhalten: die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind zwingend zu beachten (siehe nachfolgend „Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung“ sowie „Weitere Maßnahmenempfehlungen“)

f) Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hohenbergkaserne-Nord“: es wird Bezug genommen auf das vom Gemeinderat im Jahr 2019 neu beschlossene Einzelhandelskonzept. Dieses betrifft die im vorhandenen eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und im geplanten Mischgebiet (MI) 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 nicht Zentren relevanten Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet auf dem Hohenberg vor. Dafür sollen aber in anderen Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe mit Zentren relevanten 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. Dies trifft auf den Änderungsbereich zu. Das Einzelhandelskonzept wird als Anlage Bestandteil der Begründung.

- Änderungsbereich 2:

a) Übernahme des Bereiches aus dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Hohenbergkaserne-Mitte“

b) Ausweisung einer Mischgebietsnutzung (MI)

c) zulässige, ausnahmsweise zulässige und nicht zulässige Nutzungen orientieren sich an dem im benachbarten Bebauungsplan „Hohenbergkaserne-Süd“ festgesetzten Mischgebiet

d) max. Grundflächenzahl von 0,6

e) freie Dachform, entsprechende Dachneigungen, Trauf-, First- und Gebäudehöhen

f) Festsetzung einer überbaubaren Fläche durch eine Baulinie, unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude, sowie eine Baugrenze

g) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

h) Festsetzung der angrenzenden Verkehrsfläche

i) Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hohenbergkaserne-Nord“: es wird Bezug genommen auf das vom Gemeinderat im Jahr 2019 neu beschlossene Einzelhandelskonzept. Dieses betrifft die im vorhandenen eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und im geplanten Mischgebiet (MI) 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 nicht Zentren relevanten Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet auf dem Hohenberg vor. Dafür sollen aber in anderen Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe mit Zentren relevanten 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. Dies trifft auf den Änderungsbereich zu. Das Einzelhandelskonzept wird als Anlage Bestandteil der Begründung.

- Allgemeine Änderungen:

a) Übernahme der aktuellen Straßennamen

b) Umstellung der vorläufigen Nummerierung der Kasernengebäude auf die aktuelle Gebäudenummerierung.

c) entfall der bisherigen Nummerierung der Freiflächen

Städtebauliche Auswirkungen:

Durch die Änderung für die Änderungsbereiche 1 und 2, Gemarkung Horb a.N., wird das städtebauliche Bild nicht nachteilig beeinträchtigt und dem Ziel der Innenentwicklung, sowie der Wiedernutzbarmachung von Konversionsflächen Rechnung getragen. Ebenfalls ist von keinen Beeinträchtigungen auszugehen. Die entsprechenden Abstände werden eingehalten. Ein weitergehender ökologischer Eingriff ist nicht zu erwarten.

Kosten:

Die Kosten des Änderungsverfahrens wurden im Rahmen der Grundstücksverhandlungen mit dem Erwerber für den Änderungsbereich 1 geregelt. Weitergehende Kosten entstehen nicht.

Verfahren:

Die Voraussetzungen zur Durchführung der Änderung nach §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren liegen vor. 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. Über das Ergebnis dieser Beteiligungen ist im Gemeinderat zu beraten und nach Abwägung der Belange ein Satzungsbeschluss zu fassen.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegt mit Datum vom 10.10.2014, ergänzt am 17.07.2015 vor. Dieser wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes „Hohenbergkaserne-Nord“ in Horb a.N. erstellt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nur abgewendet werden kann, wenn nachfolgend genannte „Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung“ umgesetzt werden.

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung:

- Gehölzrodungen sind im Winterhalbjahr durchzuführen um eine Verletzung / Tötung von Brutvögeln oder ihren Entwicklungsformen sowie Fledermäusen auszuschließen. Erfolgen Baumfällungen im Sommer, muss zuvor durch einen Experten bestätigt werden, dass keine Fledermäuse oder Brutvögel betroffen sind.
- Um eine Verletzung / Tötung von Fledermausarten zu verhindern muss vor Gebäudeabbrüchen durch einen Experten bestätigt werden, dass keine Fledermäuse betroffen sind.
- Sollte ein Abbruch des derzeit als Fledermausquartier genutzten Gebäudes im Plangebiet erfolgen, sind frühzeitig der Fledermaussachverständige des Landkreises Freudenstadt, Herr Dr. Christian Dietz oder ein anderer Experte zu benachrichtigen und in Absprache entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen.

Weitere Maßnahmenempfehlungen:

- Gebäudesanierungen sind fledermausverträglich durchzuführen und bei Neubauten Ein- und Unterschlupfmöglichkeiten an den Gebäuden zu schaffen.
- Da teilweise sehr alte Bäume Vorhabens bedingt entfallen können, die zeitnah Höhlen ausbilden könnten, sind an geeigneter Stelle in Absprache mit den Gutachtern 4 Universalhöhlen für Fledermäuse in der Umgebung anzubringen sowie 10 Nistkästen für Vögel aufzuhängen.

Zusätzlich liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Datum vom 06.06.2018 vor. Dieser wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes „Hohenbergkaserne-Mitte“ in Horb a.N. erstellt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, sofern folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Gehölzrodungen sind im Winterhalbjahr (1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres) durchzuführen, um eine Verletzung / Tötung von Brutvögeln oder ihren Entwicklungsformen sowie solcher von Fledermäusen auszuschließen.
- Erfolgen Baumfällungen im Sommer (1. März bis 30. September), muss zuvor durch einen Sachverständigen bestätigt werden, dass keine Fledermäuse oder Brutvögel betroffen sind.

- Um eine Verletzung / Tötung von Fledermausarten zu verhindern muss vor dem Abbruch von Gebäuden durch einen Sachverständigen bestätigt werden, dass keine Fledermäuse betroffen sind. Sofern festgestellt wird, dass Fledermausquartiere betroffen sind, ist rechtzeitig vor der Durchführung der Baumaßnahmen der Fledermaus-Sachverständige des Landkreises Freudenstadt zu beteiligen und erforderlichenfalls bei der höheren Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.
- Gebäudesanierungen sind fledermausverträglich durchzuführen. Bei Neubauten sind Ein- und Unterschlupfmöglichkeiten an den Gebäuden zu schaffen. Sofern bei Gebäudesanierungen festgestellt wird, dass Fledermausquartiere betroffen sind, ist rechtzeitig vor der Durchführung der Baumaßnahmen der Fledermaus-Sachverständige des Landkreises Freudenstadt zu beteiligen und erforderlichenfalls bei der höheren Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.

Anlage: Einzelhandelskonzept der Stadt Horb a. N. vom 21.05.2019

Aufgestellt, Horb a.N. den 07.05.2020
Fachbereich Stadtentwicklung

gez.

Katrin Edinger

gez.

Peter Klein

Ausgefertigt, Horb a.N. den 29.07.2020

gez.

Peter Rosenberger,
Oberbürgermeister