

**STADT HORB AM NECKAR
LANDKREIS FREUDENSTADT**

BEBAUUNGSPLAN "MÜHLELADEN - MÜHLWIESEN"

IN HORB A.N. - ALTHEIM

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 26.04.2017



Büro Gfrörer

Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

STADT HORB AM NECKAR
Gemarkung Altheim
Landkreis Freudenstadt
BEBAUUNGSPLAN
"MÜHLELADEN - MÜHLWIESEN"
BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Firma Walz Mühle GbR als ortsansässiges Unternehmen möchte den in Horb-Altheim bereits als Mühle- und Hofladen bestehenden Betrieb teilweise ins Gewann Mühlwiesen auslagern. Hier soll ein für die Zukunft ausgerichtetes, funktionales und attraktives Ladengebäude entstehen. Der derzeitige Standort der Firma Walz GbR an der Bahnhofstraße 26 in Altheim, bietet aufgrund der begrenzten innerörtlichen Verhältnissen keine Erweiterungsmöglichkeit. Die Verkaufsfläche ist zu klein und unwirtschaftlich, die Parkplatzsituation ist unbefriedigend. Da jedoch durch zunehmende Marktstellung dringender Erweiterungsbedarf besteht, wurde der folgend genannte Standort als geeignet für eine Erweiterung des Betriebes eingestuft. An diesem Standort sind alle Voraussetzungen für eine Betriebsverlagerung unter den u.g. Zielsetzungen gegeben.

Die Flurstücke Nr. 3700, 3701, 3703, 3704, 3705 sowie in Teilen die Flurstücke Nr. 1174, 3702, 3706, 3709, 1181/10 und 70 (K4779) am südlichen Ortsrand von Altheim sind von der Erweiterung betroffen. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet. Hinweis: Die Flurstücknummern entsprechen der gegenwärtigen Flurneuordnung

Stärkung der Nahversorgungssituation:

Vor allem in Siedlungsbereichen mit geringer Einwohnerdichte und in Zeiten wachsender Energie-/ Mobilitätskosten ist das Thema der Nahversorgung sehr bedeutsam für den Erhalt der Wohnqualität einer Region.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Horb a.N. hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.03.2010 das „Einzelhandelskonzept für die große Kreisstadt Stadt Horb a.N.“ als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB beschlossen.

Grundlage hierfür ist das Gutachten des Büros Dr. Donato Acocella vom 03.12.2009.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die derzeitige Situation in Altheim gewisse Defizite in der Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung aufweist. Als wichtiges Planungsziel gilt bei der beabsichtigten Auslagerung und Erweiterung des Mühleladens die Stärkung und Sicherung dieser Grund- und Nahversorgung in Altheim sicherzustellen.

Der langfristigen Fehlentwicklung in der Sicherstellung der Grundversorgung der Bevölkerung soll durch diese Maßnahme entgegengewirkt werden. Die Planung weist folgende Zielsetzung auf:

- Generelle Stabilisierung bzw. Stärkung der Versorgungsfunktion des örtlichen Einzelhandels und der Sicherung der Grundfunktion,
- Erhalt und Optimierung der Einkaufslage im Ort,
- Schaffung eines zukunftsfähigen Nahversorgungsstandortes zur langfristigen Sicherung der wohnortnahen Versorgung,
- Schaffung neuer und Sicherung vorhandener Arbeitsplätze.

Vor diesem Hintergrund einer hochwertigen Bedarfsdeckung in Bioqualität wird die Erweiterung und Teilauslagerung dieses Betriebes angestrebt. Darüber hinaus soll der Kundenstamm durch Erweiterung des Betriebes in Richtung Naturkostfachgeschäft und durch das Angebot regionaler und eigenhergestellter Produkte vergrößert werden.

Zusätzlich werden Ausbildungs- und Arbeitsplätze in der Region durch die Auslagerung der Firma Walz Mühle GbR sichergestellt. Das angestrebte Nutzungskonzept umfasst ein zweigeschossiges Ladengebäude, das Platz für Schulungen und Kurse im oberen Stockwerk bietet. Ebenso sind die Büros und die Räumlichkeiten für die Mitarbeiter im Obergeschoss ansässig. Verkaufsfläche und Lager befinden sich im Untergeschoss. Ein Kundenparkplatz mit ca. 45 PKW-Stellplätzen ist im Konzept vorgesehen.

Zur Realisierung der Planung soll der Bebauungsplan als Sondergebiet ausgewiesen werden.

Die überplanten Flurstücke sind bauplanungsrechtlicher Außenbereich, daher ist für die Erteilung einer Baugenehmigung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans 'Mühl laden Mühlwiesen' in Altheim grenzt unmittelbar südlich an den bestehenden Siedlungsbereich an. Östlich, westlich und südlich wird er im wesentlichen durch Freiflächen umrahmt.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 1,29 ha umfasst die Flurstücke 70 (K 4779; in Teilen), 1174 (in Teilen), 1181/10 (in Teilen), 3700, 3701, 3702 (in Teilen), 3703, 3704, 3705, 3706 (in Teilen) und 3709 (in Teilen). (Flurneuordnung neuer Bestand).

Er wird begrenzt:

- im Norden: durch die Flurstücke Nr. 70 (Teilfläche), 1174 (Teilfläche), 1175, 1176/1, 1181/10 (Teilfläche) und 3509,
- im Westen: durch die Flurstücke Nr. 1097 und 1099,
- im Süden: durch die Flurstücke Nr. 1181/10 (Teilfläche), 3707 und 3709 (Teilfläche),
- im Osten: durch die Flurstücke 1180/1, 1180/2, 1181/1 (Teilfläche), 1209 (Teilfläche) und 1210 (Teilfläche).

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

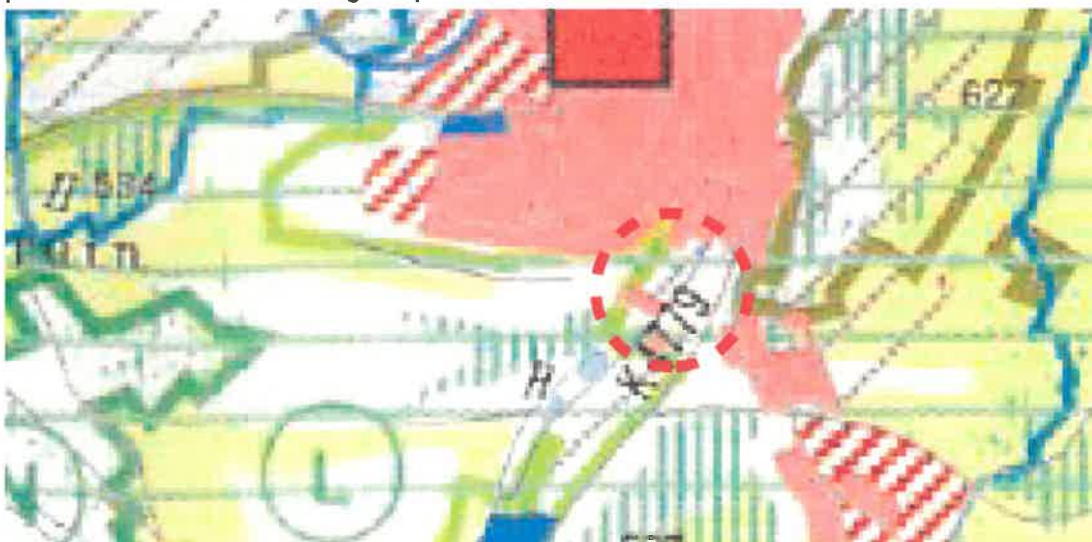
Regionalplan:	Flurfläche
Flächennutzungsplan:	Mischgebiet, Fläche für Landwirtschaft, Grünfläche, Festplatz
Landschaftsschutzgebiete:	Geltungsbereich grenzt an LSG 2.37.047 - Waldbrunnen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope:	betroffen
Natura2000:	europäische Schutzgebiete nach Natura 2000 wie FFH-Gebiete oder Vogel-schutzgebiete (SPA) sind nicht betroffen.
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete:	nicht betroffen

Der Geltungsbereich der geplanten Überbauung hat eine Gesamtfläche von ca. 12.960 m² und befindet sich in Teilen in einem nach dem NatSchG geschütztes Biotop 'Quelle und Naßwiesen S Altheim 'Rabennest'. Dieses ist nach Anlage zu §32 NatSchG geschützt und als Seggen- und Binsenreiche Naßwiese (97%) definiert. Die Gesamtflächengröße des Biotops beträgt 1,0147 ha. Durch die Planung betroffen ist davon eine Teilfläche mit ca. 2.900 m².

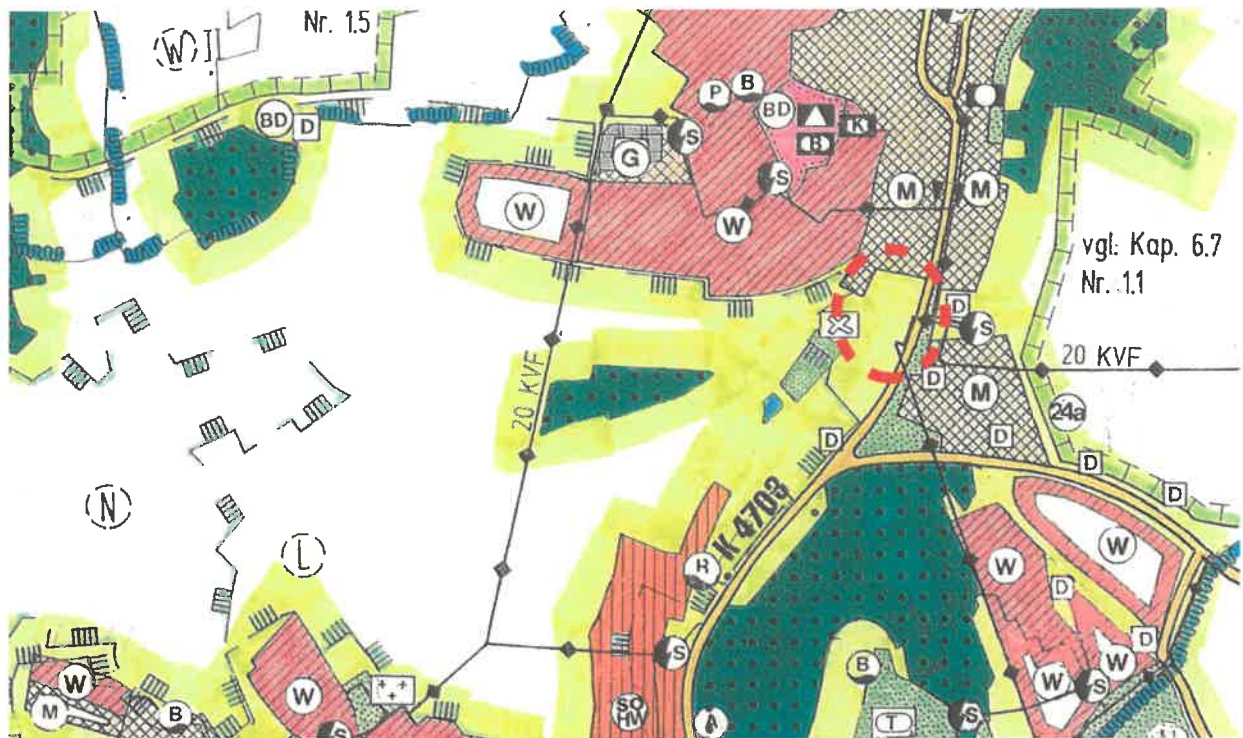


Grafik: LUBW Daten- und Kartendienst, Stand 31.03.2016

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2015 wird das Plangebiet als Flurfläche ausgewiesen. Das geplante Vorhaben ist mit den regionalplanerischen Zielen vereinbar.



Kartenausschnitt Regionalplan Nordschwarzwald (Plangebiet: rot gestrichelte Linie)



Kartenausschnitt Flächennutzungsplan Horb a. N. (Plangebiet: rot gestrichelte Linie)

Der Bebauungsplan entwickelt sich nur im nordwestlichen Bereich (gemischte Baufläche) z.T. aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Eine punktuelle Änderung des FNP wird notwendig, welche im Parallelverfahren durchgeführt wird.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das geplante Sondergebiet ist dem § 35 BauGB (Außenbereich) zuzuordnen und ist für eine Überbauung nicht privilegiert. Das Plangebiet ist im Flurbereinigungsverfahren „Horb- Grünmettstetten“ enthalten. Die Aufstellung eines gültigen Bebauungsplanes ist Voraussetzung für die Realisierung des geplanten Bauvorhabens.

Das Bestandsgebäude auf dem Flurstück Nr. 3700 (entsprechend des Flurbereinigungsverfahrens) wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen und entsprechend dem Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche entwickelt und festgesetzt. Damit schließt der Bebauungsplan 'Mühleladen – Mühlwiesen' unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungsplan 'Laiber II' an.

5. Ziele und Zwecke der Planung

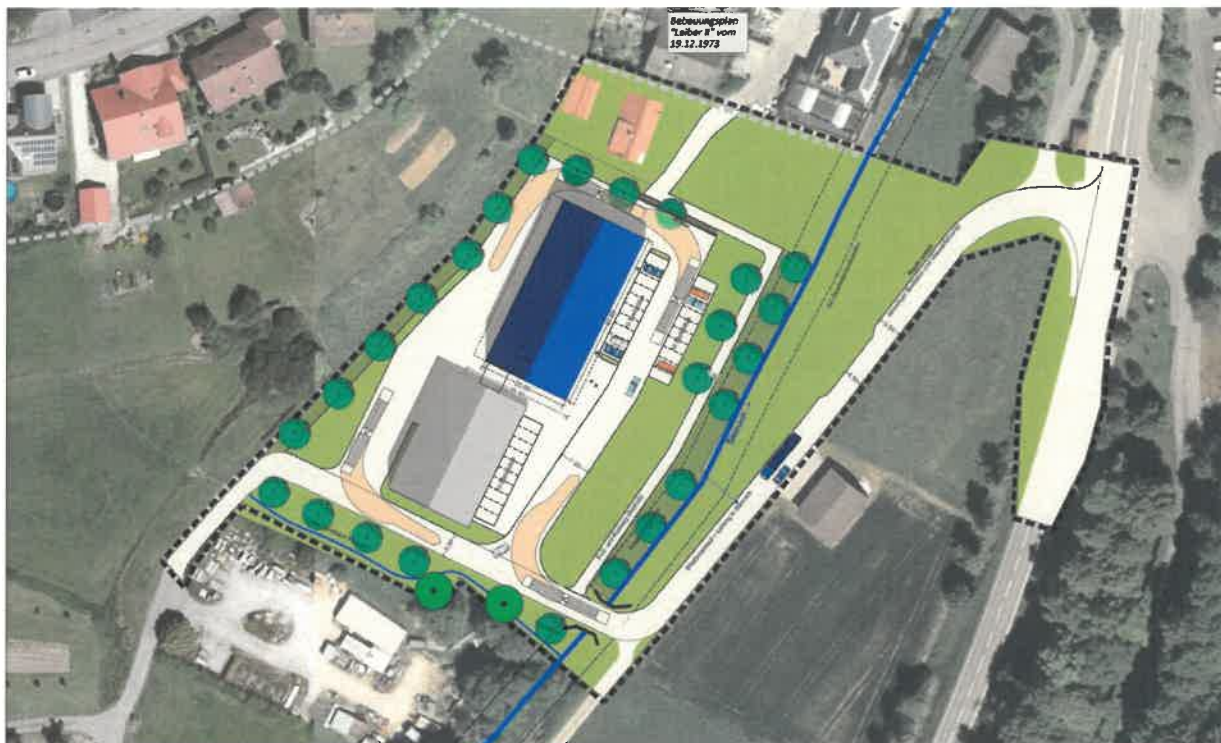
Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren sollen in zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines neuen 'Mühleladen - Mühlwiesen' in Horb-Altheim geschaffen werden. Das Vorhaben dient der Erweiterungsmöglichkeit des ortsansässigen Mühleladens, der zur Sicherung der Nahversorgung am Ort einen neuen Standort erhalten soll.

Weiterhin dient der Bebauungsplan der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen dem vorliegenden Nutzungsanspruch und den Belangen von Natur und Landschaft und den Belangen der Nachbarschaft.

5.1. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Plangebiet grenzt südlich unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur. Im Westen grenzt eine landwirtschaftliche Grünfläche an. Östlich verläuft die Steinach innerhalb des Geltungsbereiches. Umgebend befindet sich überwiegend Wohn- und Mischgebietsnutzung. Der Übergang zum Offenland wird südlich durch eine Lagerfläche eines Baubetriebes (Flst. Nr. 3707) abgegrenzt. Innerhalb des Gebietes befindet sich landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Die Mühlwiesenstraße als öffentliche Straße durchläuft das Plangebiet als Gemeindeverbindungsstraße nach Grünmettstetten.

5.2. Städtebauliche Konzeption



Städtebauliches Konzept 'Mühl laden Mühlwiesen' – Entwurf vom 26.04.2017

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren 'Mühl laden Mühlwiesen' soll dem Erweiterungsbedarf eines ortsansässigen Betriebes Rechnung getragen werden sowie die Grundversorgung der ansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt werden. Es sollen zusätzliche Lager, Verkaufs- und Verkehrsflächen geschaffen werden. Die Planung sieht in dem entsprechenden Geltungsbereich einen zweigeschossigen Nachbarschaftsladen in Form eines Mühlenladens (ca. 400 qm Verkaufsfläche) sowie ca. 45 PKW- Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter vor. Des Weiteren ist ein Gebäude vorgesehen, das zu Lagerzwecken errichtet wird. Die Gebäude sind im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes vorgesehen. Entsprechend sind die Verkehrsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr südwestlich entlang der Steinach angeordnet.

Die Mühlwiesenstraße, die im derzeitigen Bestand das betreffende Plangebiet durchläuft, wird im Zuge der Planung in eine Sackgasse abgeändert und endet an der Grenze der Flurstücke 3701/3704. Es schließt ein Fuß- und Radweg an, der auf dem Grundstück des Mühl ladens entlang des Pflanzgebots bis zur Bahnhofstraße verläuft. Somit bleibt die Verkehrsanbindung des Flurstückes 3700 und 3703 gewährleistet. Die Bahnhofstraße wird im Zuge der Planung ausgebaut und verläuft am Rand des Bebauungsplans. Die verkehrliche Anbindung des Ladens für Kraftfahrzeuge findet somit ausschließlich über die Bahnhofstraße, die östlich entlang der Steinach verläuft, statt. Zusätzlich muss ein Brückenbauwerk zur Querung der Steinach errichtet werden.

Zur Eingrünung des Sondergebietes entlang des Geltungsbereichs wird eine einreihige Baumpflanzung angelegt. Zusätzlich werden östlich und westlich entlang der Sondergebietsfläche Strauchhecken gepflanzt, die als Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Eingriffsregelung herangezogen werden können.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird in der südlichen Grünfläche der von Westen ankommende verdolte Rabennestbach offengelegt. Der festgesetzte Gewässerrandstreifen weist teilweise weniger als 5 m auf, da es die geringen räumlichen Bedingungen nicht zulassen.

5.3. Verkehrliche Erschließung

Die fußläufige Erreichbarkeit ist weiterhin über die Mühlwiesenstraße über den geplanten Fuß- und Radweg gegeben. Mit Kraftfahrzeugen ist das Vorhaben nur noch über die geplante ausgebaute Bahnhofstraße zu erreichen. Der Planung sind insbesondere beim Anschluss der Erschließungsstraße an die Kreisstraße K 4779 entsprechende Schleppkurven (Sattelzug/Lastzug) zugrunde gelegt. Die Fahrbahnmarkierung sowie die Gehwege im Einmündungsbereich werden dem neuen Straßenverlauf angepasst.

Zusätzlich ist es erforderlich ein Brückenbauwerk über die Steinach zu errichten. Hierzu muss nach § 28 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) für Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erteilt werden. Entlang der Steinach ist ein 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten. Der Ausbau der Bahnhofstraße zum Plangebiet wird zudem durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen notwendig.

5.4. Ver- und Entsorgung

Anschlussmöglichkeiten für Wasser und Abwasser sind im Planungsbereich durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Anschlussmöglichkeiten für Strom und Kommunikation müssen im Zuge der Erschließung hergestellt werden. Die Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser erfolgt in die Steinach, hierzu muss eine Wasserrechtliche Erlaubnis nach WHG erteilt werden.

5.5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plan werden folgende Nutzungen ausgewiesen:

1. Mischgebiet nach § 6 BauNVO
2. Sondergebiet 'Nahversorgung' nach § 11 BauNVO

5.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Baugrenzen, die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Gebäude- und Wandhöhe.

5.5.3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Es wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

5.6. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den Festsetzungen an der angrenzenden Bebauung.

Sie beschränken sich im Wesentlichen auf Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sowie auf Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen in Bezug auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und die zulässigen Einfriedungen.

5.7. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Maßnahmen der Grünordnung

Durch das geplante Vorhaben sind Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten, für die gemäß § 1 BauGB ein Ausgleich im Rahmen der Abwägung vorzusehen ist. Hierzu wird entsprechend § 2 bzw. § 2a BauGB auf Grundlage einer Umweltprüfung ein gesonderten Umweltbericht erstellt und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erarbeitet.

In dem betroffenen Plangebiet befindet sich ein Teilbereich des nach § 30 BNatSchG besonders gesetzlich geschützten Biotops „Quelle und Naßwiesen S Altheim, 'Rabennest'“ mit der Biotopnummer 175172370682.

Die Planung sieht vor das betroffene Biotop auf einer Fläche von ca. 2800 qm zu überbauen. Dafür ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung erforderlich. Voraussetzung zur Erteilung dieser Genehmigung ist nach § 30 Abs. 3 BNatSchG, dass die Beeinträchtigungen entsprechend ausgeglichen werden können. Der Ausgleich erfolgt an anderer Stelle in Abstimmung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren.

6. Lärmschutz

6.1. Untersuchungsumfang

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden die gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen untersucht. Die Schalleinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sowie der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm (Gewerbelärm) bewertet. Dabei werden die ermittelten Beurteilungspegel den entsprechenden Orientierungs- und Richtwerten gegenübergestellt.

Hierzu werden:

- die Schallemissionen im Betrieb des geplanten Nachbarschaftsladens prognostiziert und bewertet
- die Geräuschimmissionen an umliegenden schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen ermittelt

Sämtliche Lärmeinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 und der TA Lärm bewertet. Soweit Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, werden diese vorgeschlagen.

6.2. Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchungen

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Mühl laden - Mühlwiesen“ in Horb am Neckar - Altheim ergab:

- Die Schallimmissionen im Betrieb des geplanten Nachbarschaftsladens unterschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen tags um mindestens 6 dB(A) und nachts um mindestens 9 dB(A).
- Die Schallimmissionen aus dem Betrieb des geplanten Nachbarschaftsladens (Zusatzbelastung) sind damit gemäß TA Lärm als nicht relevant einzustufen. Eine Ermittlung der Vorbelastung gemäß TA Lärm ist damit nicht erforderlich.
- Kurzzeitige Geräuschspitzen aus dem Betrieb des Nachbarschaftsladens führen zu keiner Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel.

Der Standort ist demnach grundsätzlich geeignet, um einen Nachbarschaftsladen zu betreiben. Der detaillierte schalltechnische Nachweis ist jedoch im Baugenehmigungsverfahren zu führen, wenn die genaue Planung des Nachbarschaftsladens bekannt ist.

Planungshinweise zum Schallschutz:

Schalltechnisch relevante Quellen wie Lüftungs- bzw. Kälteaggregate (Zu- und Abluft) oder ein Sammelplatz für Einkaufswagen sollten insbesondere zum Schutz der nordöstlich gelegenen Nachbarschaft an den Südostfassaden der geplanten Gebäude installiert / platziert werden.

7. Planverwirklichung und Bodenordnung

Die Flurstücke Nr. 1167 und 1167/1 (alter Bestand) gehören dem Vorhabenträger. Das Flurstück 1167/1 (alter Bestand) wird an die Stadt Horb a.N. übertragen.

8. Kosten

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für Bepflanzung und Ausgleichsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger übernommen.

9. Flächenbilanz einschließlich Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Erfolgt im Umweltbericht.

10. Anlagen

Lageplan zum Bebauungsplan M 1 : 500 (im Original) vom 26.04.2017

Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung mit ergänzenden Angaben zum Artenschutz und Bestandsplan der Biotope und Nutzungen vom 10.11.2016

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 10.11.2016

Städtebauliche Konzeption vom 26.04.2017

Einzelhandelskonzept der Stadt Horb a.N. vom 30.03.2010

Schalltechnische Untersuchung vom Büro Dr. - Ing. Frank Dröscher vom 18.08.2016

Aufgestellt:

Empfingen, den 12.05.2016

zuletzt geändert:

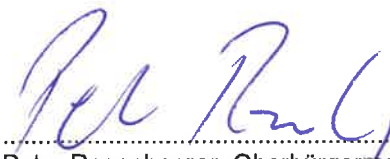
Empfingen, den 26.04.2017

Büro Gfrörer

Ingenieure, Sachverständige,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

Anerkannt und ausgefertigt:

Horb a.N., den 19.07.2017


Peter Rosenberger, Oberbürgermeister

