

Stadt Horb am Neckar

Bebauungsplanänderung „Hahner“, 3. Änderung

Begründung

Fassung:

24. Februar 2025

Inhalt

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept	3
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung.....	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	7
2	Erschließung	9
2.1	Verkehrliche Erschließung	9
2.2	Stromversorgung	9
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	9
3	Übergeordnete Planungen	9
3.1	Regionalplan Nordschwarzwald.....	9
3.2	Flächennutzungsplan.....	10
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	11
5	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	12
6	Bebauungsplanverfahren.....	12
7	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	13
8	Flächenbilanz	13

Abbildungen

Abbildung 1:	Visualisierung einer möglichen Gebäudeplanung (MAUTHE GMBH 2024)	4
Abbildung 2:	Ansichten mit Umgebungsbebauung; oben: Ansicht Ost; unten: Ansicht West (MAUTHE GMBH 2024)	5
Abbildung 3:	Ausschnitt aus der Erstaufstellung des Bebauungsplans „Hahner“, einschließlich Legende vom 09.01.1963	6
Abbildung 4:	Bestandsaufnahme des Plangebiets (FRITZ & GROSSMANN 7/2024)	7
Abbildung 5:	Übersichtslageplan (Quelle: LGL, www.lgl-bw.de)	8
Abbildung 6:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hahner, 3. Änderung“ (schwarze Balkenlinie; Quelle LUBW)	8
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordschwarzwald 2015 (Plangebiet: rot umkreist)	10
Abbildung 8:	Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen FNP (Plangebiet: rot umrandet)	10

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Horb am Neckar beabsichtigt in Zusammenarbeit mit einem Investor mit der Änderung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuentwicklung eines innerstädtischen und unbebauten Areals zu schaffen. Durch Überplanung und Nachverdichtung soll die Lücke im Siedlungsbereich geschlossen werden.

Neben Wohnbebauung sind Gewerbeflächen in Form von Büroräumen und weiteren Handelsbereichen bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² geplant.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hahner“. Dieser ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Eine Wohnbaunutzung ist hier nicht zulässig. Um die oben genannten städtebaulichen Ziele zu ermöglichen soll das ca. 0,49 ha große Plangebiet als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Mit diesem Gebietstyp kann die optimale Ausnutzung und Bebaubarkeit der Flächen ermöglicht und die funktionsgemischten Nutzungen in der innerstädtischen Lage umgesetzt werden, ohne damit innerhalb des Plangebiets Immissionskonflikte hervorzurufen.

Mögliche Immissionskonflikte durch die gemischte Wohn- und Gewerbenutzung und unter Betracht der Bestandsbebauung in direkter Nachbarschaft, wurden zusätzlich im Rahmen einer immissionschutzrechtlichen Untersuchung geprüft. Zur Beurteilung der Schallbelastung wurden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm herangezogen. Die Untersuchung berücksichtigte dabei auch mögliche Einschränkungen der direkt angrenzenden Gewerbebetriebe durch die heranrückende Wohnbebauung. Die Prognoseberechnungen haben aufgezeigt, dass durch das geplante Bauvorhaben keine unzumutbaren Schallimmissionen erfolgen und die umliegenden Gewerbebetriebe keine Einschränkungen erfahren. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in der Teilfläche MU 1 keine Wohnnutzung zulässig ist. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Neben der Ausweisung als Mischgebiet (Urbanes Gebiet) soll auch die Änderung der zulässigen Sortimente auf Basis der ersten Änderung des Einzelhandelskonzeptes erfolgen. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Spielwarenfachmarktes bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² geschaffen. Um die Erhaltung und weitere Stärkung der Nahversorgung auf dem Hohenberg zu unterstützen, soll abweichend vom Einzelhandelskonzept auch für Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsfläche von max. 800 m² ermöglicht werden. Der Bebauungsplan „Hahner“, 2. Änderung in Horb a. N. sieht für diese Sortimente bisher nur eine Verkaufsfläche von 400 m² in Form eines Nachbarschaftsladens vor. Die Auswirkungen auf das Versorgungskonzept in Horb, insbesondere auf dem Hohenberg wurde von einem Fachbüro geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Einrichtung eines Lebensmittelmarktes im Bebauungsplan „Hahner“, dem im Einzelhandelskonzept formulierten Ziel „Stadt der kurzen Wege“ Rechnung getragen und auch eine Stärkung der Nahversorgungsstruktur erzielt würde. Die Möglichkeit zur Ansiedlung eines strukturprägenden Nahversorgers trägt zur Sicherung v.a. der fußläufigen Versorgung im Stadtteil Hohenberg bei.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 800 m² Verkaufsfläche entspricht daher den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Horb am Neckar.

Die Stadt Horb am Neckar unterstützt das Vorhaben, um zum einen die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung auf dem Hohenberg zu fördern und gleichzeitig der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Das Areal eignet sich auch hinsichtlich der Topographie und einer guten verkehrlichen Anbindung für die geplanten Nutzungen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Das Bebauungsplankonzept sieht vor, das Areal in vier Bereiche zu gliedern, die durch Nutzungsgrenzen unterteilt werden, um eine geordnete Bebauung zu gewährleisten. Auf diese Weise kann in den jeweiligen Teilflächen das anlagenbedingte und gebietsverträgliche Erfordernis, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung geregelt werden.

In drei Teilflächen soll eine ein- bis fünfgeschossige Flachdachbebauung mit maximalen Gebäudehöhen zwischen 8,00 m und 16,00 m in offener Bauweise ermöglicht werden. Die vierte Teilfläche soll der Unterbringung von oberirdischen Stellplätzen dienen, um den Anforderungen an ein Einzelhandelskonzept mit Sicht auf die Haupterschließungsstraßen gerecht zu werden.

Außerdem werden die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hahner“, wie Baulinien, Bauverbotszonen, usw. von den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzt. Dies betrifft auch die in der Planzeichnung festgesetzten und freizuhaltenden Sichtfelder für den Straßenverkehr. Nach Prüfung dieser, auf Grundlage der RSt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen), befinden sich die freizuhaltenden Sichtfelder außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen Visualisierungen und Schnittansichten der Gebäudeplanung.

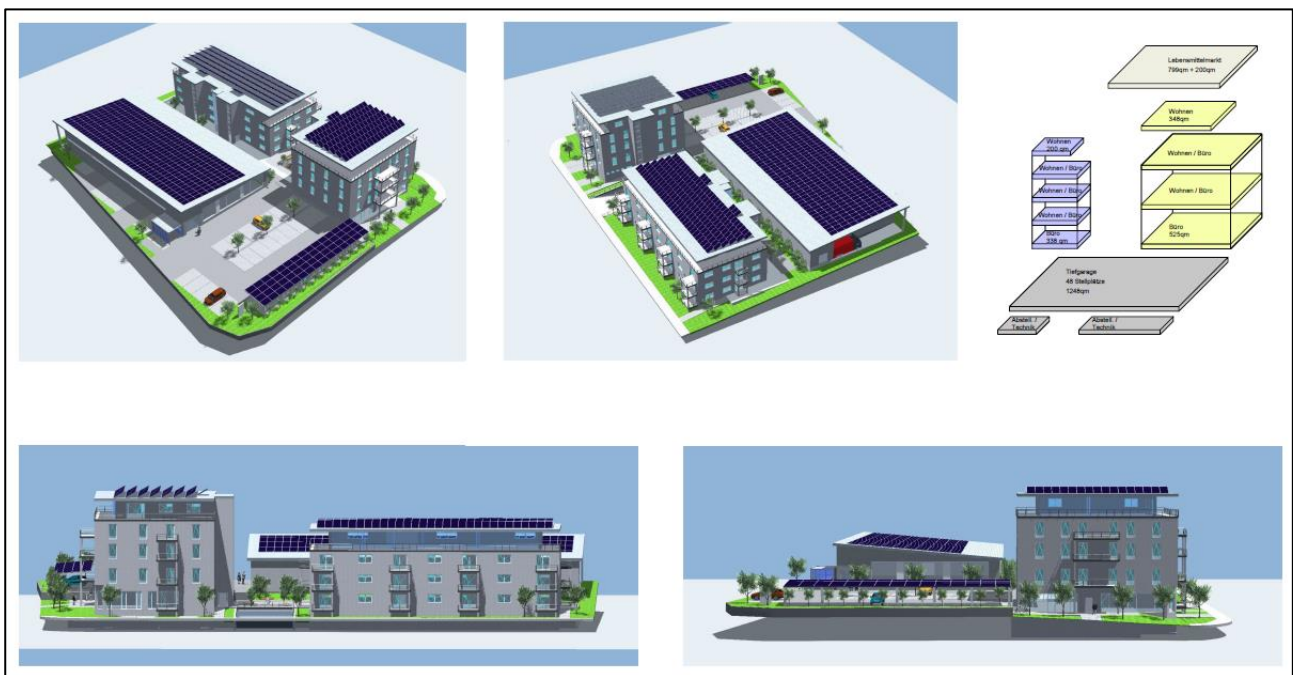


Abbildung 1: Visualisierung einer möglichen Gebäudeplanung (MAUTHE GMBH 2024)



**Abbildung 2: Ansichten mit Umgebungsbebauung;
oben: Ansicht Ost; unten: Ansicht West (MAUTHE GMBH 2024)**

1.2 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Das bisher noch unbebaute Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Hahner“ und ist seit dem 09.01.1963 rechtskräftig. Der Bebauungsplan ist im Bereich des Plangebiets als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde bereits zweimal geändert und hinsichtlich seiner Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel überarbeitet. Neben Baulinien und Bauverbotszonen sind u.a. Straßen, Wege und Sichtdreiecke sowie weitere gebietsgliedernde Festsetzungen enthalten. Das Maß der baulichen Nutzung ist nicht festgesetzt.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem Bebauungsplan.

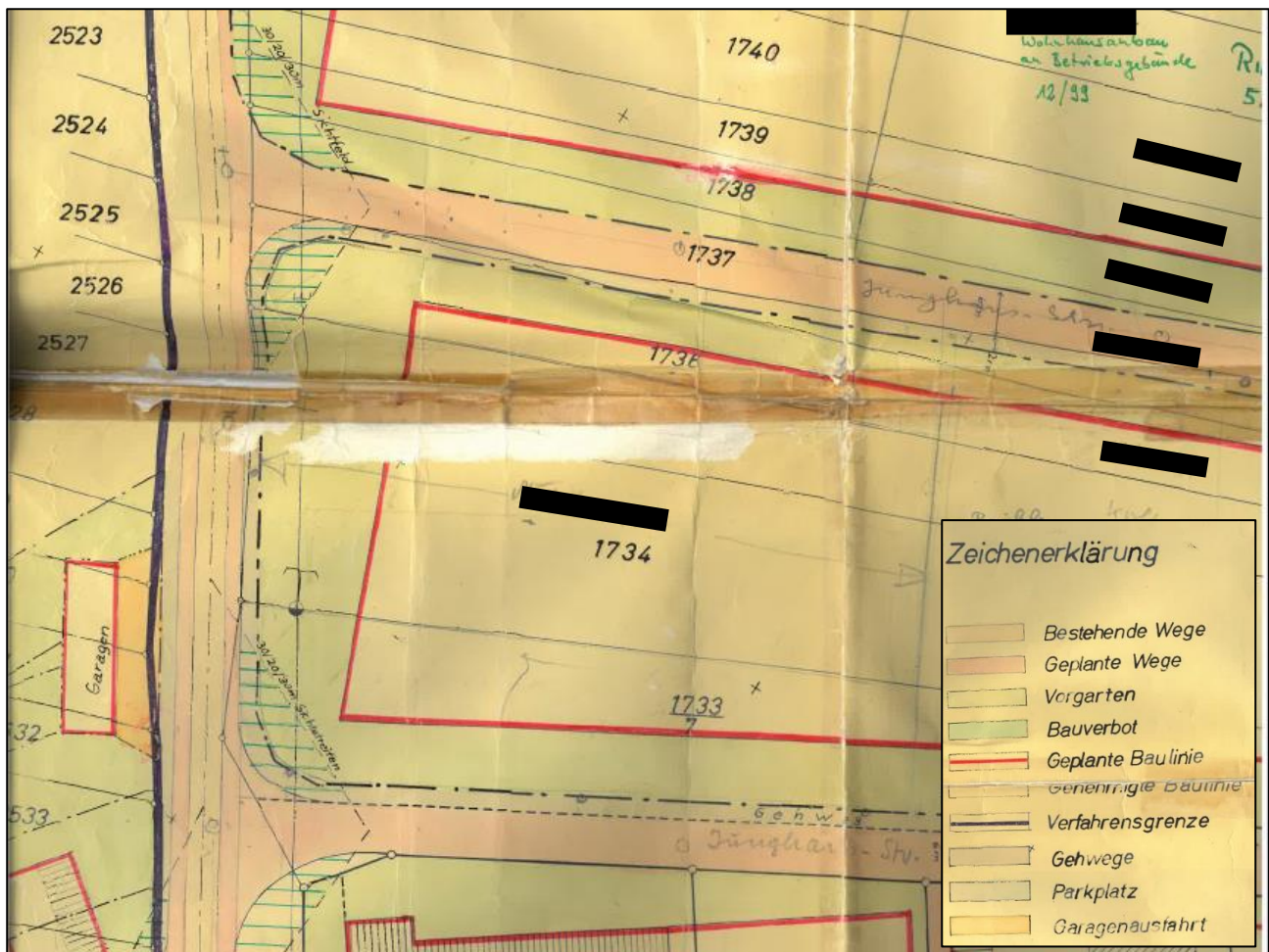


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Erstaufstellung des Bebauungsplans „Hahner“, einschließlich Legende vom 09.01.1963

Das weitgehend ebene Gelände fällt leicht nach Süden ab und ist voll erschlossen und seit längerem aufgesiedelt. Es finden sich verschiedene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie z.B. KFZ-Service, Maler, Metallbau, Fitnessstudio und Zahnarzt wieder. Das Plangebiet ist vollständig in den Siedlungsbereich integriert und von anderen Baugebieten umgeben. Die Wohnbebauung des Hohenbergs schließt sich unmittelbar an das Plangebiet an.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



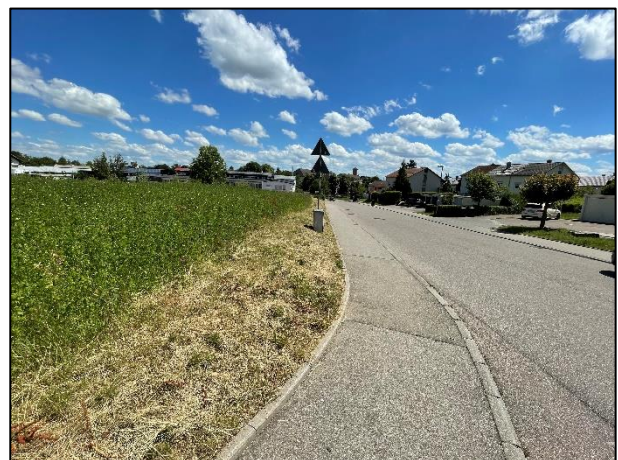
Blick von Ost nach West entlang der Junghansstraße. Das Plangebiet befindet sich rechts im Bild.



Blick von West nach Ost entlang der Junghansstraße. Das Plangebiet befindet sich links im Bild



Blick von Nord nach Süd über das Plangebiet. Bestandsbebauung im Hintergrund.



Blick von Nord nach Süd entlang der Straße Steigle. Das Plangebiet befindet sich links im Bild

Abbildung 4: Bestandsaufnahme des Plangebiets (FRITZ & GROSSMANN 7/2024)

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt von Horb am Neckar in zentraler Lage im Gebiet Hohenberg auf einer Höhe von ca. 500 m über NHN.

Der ca. 0,49 ha große Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 1737/1, 1737/2, 1734 und 1735.

Das Plangebiet wird im Norden und im Süden durch die Junghansstraße (Flst. 1737) begrenzt. Im Westen grenzt die Straße „Steigle“ (Flst. 1732) an den räumlichen Geltungsbereich. Im Osten grenzen die Betriebsflächen eines Einzelhandels (Flst. 1736) an.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebietes (rot markiert).

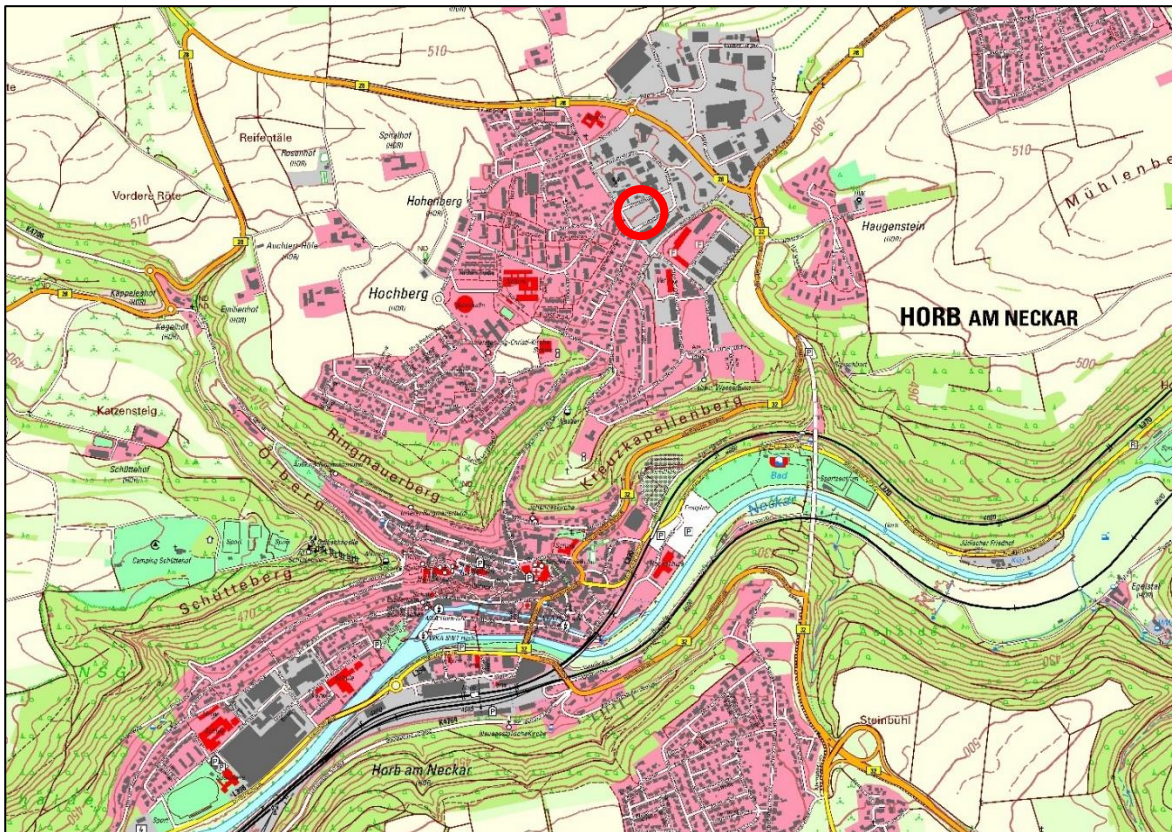


Abbildung 5: Übersichtslageplan (Quelle: LGL, www.lgl-bw.de)



Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hahner, 3. Änderung“ (schwarze Balkenlinie; Quelle LUBW)

2 Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Straßen Steigle und Junghansstraße.

2.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung können durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Häusliches und gewerbliches Abwasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll soweit möglich innerhalb der Grundstücke zur Versickerung gebracht werden. Ist dies nicht oder nur teilweise möglich, kann das unverschmutzte Niederschlagswasser ausnahmsweise kontrolliert und verzögert in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Gründe müssen im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen werden.

Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen für die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den öffentlichen Schmutzwasserkanal sind im Rahmen des Bauantrags zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Nordschwarzwald

Der Regionalplan Nordschwarzwald 2015 stellt den Bereich des Plangebiets als „Gewerbe / Industrie Bestand“ dar. Die vorliegende Planung steht somit keinen Zielen oder Grundsätzen der Raumordnung entgegen.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem Regionalplan.

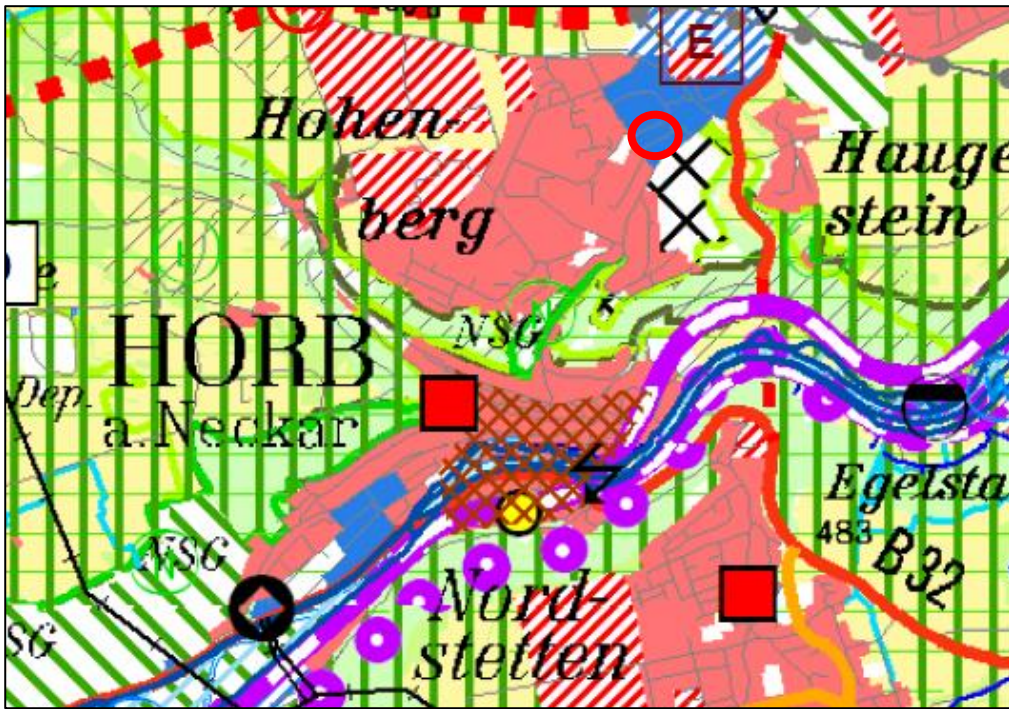


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordschwarzwald 2015 (Plangebiet: rot umkreist)

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschafts Horb am Neckar stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche im Bestand dar.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem FNP entwickelt und wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

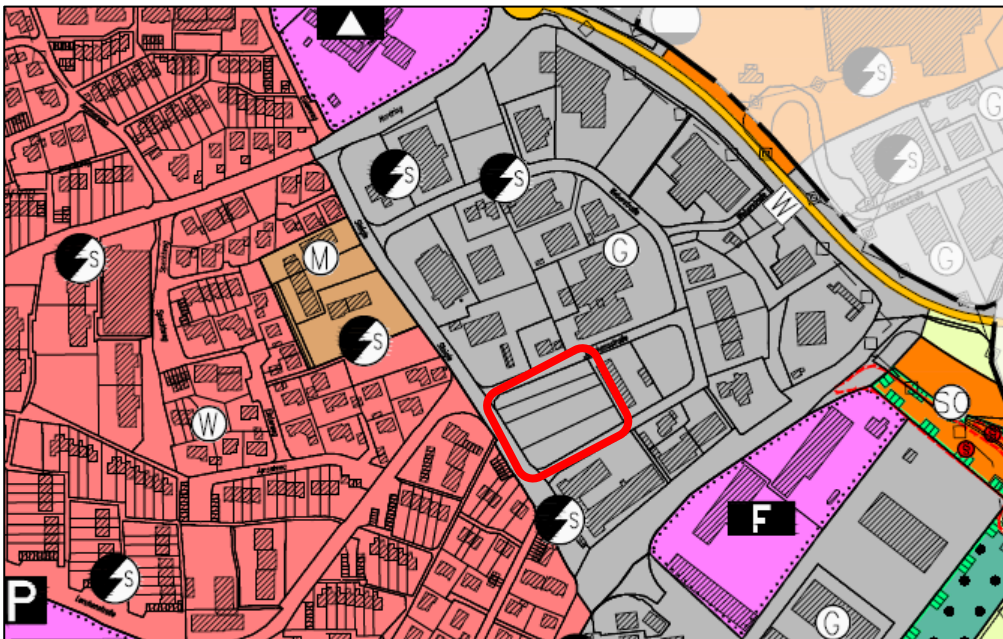


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen FNP (Plangebiet: rot umrandet)

4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet festgesetzt. Die Regelung, dass in der Teilfläche MU 1 keine Wohnnutzung zulässig ist, dient der Entschärfung möglicher Immissionskonflikte.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ), Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen begründen sich einerseits durch die Empfehlungen der BauNVO für Urbane Gebiete und zum anderen durch das anlagenbedingte Erfordernis der geplanten Gebäude. Durch die Begrenzung soll eine schonende und geordnete Entwicklung des Gebietes gewährleistet werden. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl soll auch das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Tiefgaragen bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mit zu rechnen sind. Dies gilt auch für die Nichtanrechnung von Tiefgaragen als Vollgeschosse. Die „Tiefgaragenregelung“ ermöglicht den Bauherren erforderliche Stellplätze unterirdisch anzulegen. Entsprechende oberirdische Flächen können für anderweitige Zwecke, wie z.B. Grünanlagen, genutzt werden. Dies erhöht die Lebensqualität der zukünftigen Bewohner und begrenzt den Eingriff in den Naturhaushalt gleichermaßen.

Mit der offenen Bauweise wird die maximale Gebäudelänge auf 50 m beschränkt, wodurch eine ausgewogene Bebauung gewährleistet wird.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu Straßen und benachbarten Grundstücken sichergestellt werden. Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen für das Stadtbild verbunden. Daher dürfen untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenze bis zu 1,00 m überragen.

Zur besseren Ausnutzung des Grundstücks dürfen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gewährleisten.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten, ist entlang der Straße „Steigle“ ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes ist es vorgeschrieben Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Stromtrassen und Kabelverteilerschränken hinsichtlich der an der Grenze zur öffentlichen (Verkehrs-) Fläche liegenden Einrichtungen ergibt sich aus der Notwendigkeit die elektrische Energieversorgung sicherstellen zu können.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

5 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage in einem zum Teil durch Wohnbebauung und zum anderen Teil durch Gewerbenutzung geprägten Gebiet unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes und eine harmonische Einbindung in das Stadtbild gewährleistet sind.

Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung. Des Weiteren werden, um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, unbeschichtetes Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen.

Die Vorschriften zu Werbeanlagen sind erforderlich um den qualitativ gestalteten Geschäfts-, Einzelhandels- und Wohnstandort zu erhalten.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen dienen bei Bedarf als Sichtschutz oder zu Sicherheitszwecken. Um kleineren Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist mit Zäunen zum Boden ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten. Da geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände kaum überwindbare Barrieren für Tiere darstellen, werden diese grundsätzlich ausgeschlossen.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potenzielle Gefahr für Lebewesen, insbesondere für Kinder dar und ist deshalb nicht zulässig.

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) werden untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, sind befestigte Flächen wie Zufahrten und Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien herzustellen. Auf diese Weise können Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß reduziert werden.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind entsprechende Außenbeleuchtungen festgesetzt.

6 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt mittels eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von ca. 4.879 m² aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² damit deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der

in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000- Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

7 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Aufgrund der strukturarmen und kleinräumigen Fläche ist im Plangebiet von keinem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) auszugehen. Das Vorhaben ist deshalb nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände für gemeinschaftlich geschützte Arten nach § 44 BNatSchG auszulösen.

Des Weiteren ist ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe im Zuge einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für das beschleunigte Verfahren nicht erforderlich.

8 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereichs	4.879
darin enthalten:	
Urbanes Gebiet (MU)	3.784
Verkehrsfläche	1.095

Aufgestellt:

Balingen, den 24.02.2025



i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:

Horb am Neckar, den 01.10.2025

gez.

Peter Rosenberger
Oberbürgermeister