

GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Grießwiesen" in Horb a.N.-Betra

I. Erfordernis der Planaufstellung

Die bauliche Entwicklung des Stadtteils Betra erfordert die Bereitstellung neuer Baugrundstücke für den Bau landwirtschaftlicher Betriebstätten, insbesondere für den Nebenerwerb, für Gewerbetriebe und auch für den Wohnungsbau.

Um hierbei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, hat der Gemeinderat der Stadt Horb a.N. bereits am 19.01.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Grießwiesen" beschlossen. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat auf die mündliche Verhandlung vom 18.11.93 diesen Bebauungsplan für nichtig erklärt. Begründet wurde dies im wesentlichen damit, daß dieser Bebauungsplan durch den Ausschluß gebietstypischer Nutzungsarten für das Dorfgebiet gegen das Gebot der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets verstößt und außerdem die städtebaulichen Gründe für die im übrigen vorgesehenen Einschränkungen der allgemein zulässigen Nutzungsart im Dorfgebiet fehlen. Der ursprünglich vorgesehene und zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führende Ausschluß von gebietstypischen Nutzungsarten ist nicht mehr Bestandteil des überarbeiteten Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan verfolgt im wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung und Unterhaltung der dörflichen Nutzungsstruktur
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherung gewerblicher Bauflächen und deren geordneten Entwicklung
- Anpassung der baulichen Gestaltung an die örtlichen und landschaftlichen Gegebenheiten und Eigenarten
- Ordnung und Entwicklung der Verkehrsverhältnisse unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit

II. Einfügung in den vorbereitenden Bauleitplan

Dieser Bereich ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und als Grünfläche dargestellt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan als Dorfgebiet und Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen entsprechen daher den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Hausgärten zwischen dem alten Ortskern und der geplanten Erweiterung sollen erhalten bleiben und sind daher z.T. in den Geltungsbereich einbezogen und als private Grünfläche festgesetzt.

III. Städtebaulicher Entwurf

Bestehende Situation

Das Plangebiet ist begrenzt bzw. erschlossen über die Flurstraße und den Schönblick und grenzt an den Außenbereich. In der Nähe liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Hühnerhaltung, der durch seine Emissionen einen Mindestabstand zum Dorfgebiet von ca. 100 m notwendig macht.

Im Plangebiet bestehen bereits ein Wohnhaus und eine Scheune.

Planungsmaßnahmen

Das Planungsgebiet ist gegliedert in ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung und in ein Dorfgebiet.

Das Gewerbegebiet entlang der Schönblickstraße soll den vorhandenen Bedarf an gewerblichen Bauflächen sichern und eine geordnete Entwicklung gewährleisten.

Sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt bleibt, können bestimmte Arten der in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die unter § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO ausgeführten Betriebe und Anlagen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind in diesem Gewerbegebiet nicht zulässig. Dies ist zu einem deshalb, weil hierfür ein Bedarf nicht besteht und zum anderen, weil sich die Sportanlagen des Stadtteils Horb a.N.-Betra in entgegengesetzter Richtung befinden, dort auch weiterentwickelt werden sollen und für eine Tankstelle die vorgesehenen Erschließungsanlagen nicht geeignet wären.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Gebäude (Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude) sind nur ausnahmsweise zulässig. Im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens ist hierbei zu prüfen, ob eine entsprechende Ausnahme erteilt werden kann. Eine solche Ausnahmemöglichkeit wäre u.a. dann gegeben, wenn auch das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb mit Hühnerhaltung beachtet

wird, bzw. wenn keine Konflikte mit diesem landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten sind.

Wohnungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, da hier Beeinträchtigungen durch den angrenzende landwirtschaftlichen Betrieb nicht ausgeschlossen werden können.

Nach der Funktionsbestimmung des Gewerbegebietes sind dort alle Arten von Gewerbebetrieben zulässig, soweit sie für die Umgebung keine erheblichen Belästigungen zur Folge haben. Das geplante Gewerbegebiet soll den örtlichen Bedarf an Gewerbeflächen befriedigen. Für Tankstellen und sportliche Anlagen besteht kein örtlicher Bedarf. Nachdem die übrigen Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind, wird die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist reduziert auf die tatsächliche und gewünschte Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Das Dorfgebiet im Anschluß an die vorhandene dörfliche Nutzungsstruktur soll die Charakteristik aufnehmen und fortsetzen.

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt zum einen über die vorhandene Flurstraße und den Schönblick. Zur Erschließung des Innenbereiches ist eine Straße geplant, die von der Flurstraße zum Schönblick führt. Die neue Erschließung ist als Mischverkehrsfläche von 5,50 m Breite ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg festgesetzt.

Die Abwässer werden mit einem geplanten Kanal über den Hauptsammler der Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Unteres Glattal zugeführt.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen Gewerbe- und Dorfgebiet soll einer Belästigung der Anwohner vorbeugen und eine Eingrünung des Gewerbegebietes gewährleisten. Im Norden des Plangebiets ist dieses Pflanzangebot festgesetzt, um hier den neuen Dorfrand zu definieren und die Bepflanzung dem vorhandenen Ortsbildprägenden Bestand (Obstbäume) anzupassen.

Die Erhaltung von Bäumen ist für die vorhandenen großkronigen Obstbäume im Plangebiet festgesetzt, um die ortstypische und prägende Bepflanzung zu sichern.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind getroffen worden, um die Neubebauung städtebaulich einheitlich zu gestalten und an die vorhandene Bebauung, Landschaft und Topografie anzupassen.

IV. Grünordnung

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt. In diesem wurde auch die Eingriffs-Ausgleichs-Problematik behandelt. Einzelheiten sind der Begründung zum Grünord-

nungsplan zu entnehmen. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes wurden in den Rechtsplan aufgenommen.

V. Bestandsschutz

In unmittelbarer westlicher Nachbarschaft befindet sich auf Flst. Nr. 620 u. 621 ein landwirtschaftlicher Betrieb als privilegiertes Außenbereichsvorhaben, das Bestandsschutz genießt, mit einer Intensivhühnerhaltung. Die Immissionen aus diesem Betrieb müssen geduldet werden. Auf das Sachverständigengutachten des Sachverständigen Dr.Ing. Schirz vom 23.04.90 wird verwiesen. In diesem Gutachten ist auch eine Aufstockung des privilegierten Betriebes mit seiner Intensivhühnerhaltung auf 15.900 Tieren in Bodenhaltung berücksichtigt.

VI. Städtebauliche Kenndaten:

Gesamtfläche	2,95 Ha	100,0 %
Verkehrsfläche	0,43 Ha	14,6 %
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	1.781,00 m ²	
- öffentliche Parkflächen	72,00 m ²	
- Verkehrsgrünfläche	529,00 m ²	
- sonstige Verkehrsflächen	1.920,00 m ²	
Private Grünflächen, Fläche für Landwirtschaft	0,95 Ha	32,2 %
Flächen für Versorgungsanlagen	16,00 m ²	
Nettobauland	1,57 Ha	53,2 %
- GE	0,44 Ha	
- MD	1,13 Ha	

VII. Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieser Planung sind keine bodenordnende Maßnahmen im Sinne einer gesetzlichen Umlegung erforderlich.

Aufgestellt:
Horb a.N., den 19.08.98

Fachbereich Stadtentwicklung

Penck

Scherer

Anerkannt
Horb a.N., den 19.08.98

Bürgermeisteramt

Theurer
Oberbürgermeister