

**1. Änderung des Bebauungsplanes „Veigelesgärten“
in Horb a.N. – Betra
(Flst. Nr. 372/1 (teilw.), 1414, 1416, 1417/1)**

BEGRÜNDUNG

1. Bestand

Der Bebauungsplan „Veigelesgärten“ in Horb am Neckar - Betra ist seit dem 25.06.1996 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen eine durch Baugrenzen und Nutzungsschablonen definierte gewerbliche Bebauung vor. Im Bereich des Änderungsdeckblattes sind zudem Festsetzungen für Grünflächen- und Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote) getroffen.

Bereits 2007 wurde eine Baugenehmigung unter Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes „Veigelesgärten“ zur Errichtung eines Bürogebäudes, die Anlegung von Stellplätzen sowie die Erstellung eines Lagerplatzes erteilt.

Im Bereich des Änderungsdeckblattes besteht bereits eine gewerbliche Nutzung. Insbesondere sind Zufahrts- und Lagerflächen vorhanden. Der bisher nicht gewerblich genutzte Bereich besteht überwiegend aus einer Wiese ohne Baumbestand. Zur südlich angrenzenden Kreisstraße K 4762 besteht ein Bewuchs mit verschiedenen Sträuchern und Bäumen.

2. Planungsanlass

Ein bestehender gewerblicher Betrieb beabsichtigt eine Erweiterung. Da das vorhandene Firmengelände vollständig ausgenutzt ist, verbleibt neben einer nicht gewünschten Betriebsverlagerung nur eine Erweiterung in südlicher Richtung. Eine neuerliche Betriebserweiterung bedarf der Änderung des Bebauungsplanes um insbesondere Baurecht für einen Hallenneubau zu schaffen. Der Betriebsinhaber stellte daher einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die im Bebauungsplan „Veigelesgärten“ entwickelten Gewerbeflächen ausgewiesenen Bereiche als Gewerbebauflächen (geplant) dargestellt. Die südöstlich im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen sind als Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Da sich der Bebauungsplan somit nicht aus den Vorgaben der übergeordneten Planung ableitet wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Es ist beabsichtigt auch im Flächennutzungsplan Gewerbebauflächen darzustellen.

4. Planungsinhalt

Der Bebauungsplan "Veigelesgärten" in Horb am Neckar – Betra wird dahingehend geändert, dass die vorhandene und baurechtlich befreite gewerbliche Nutzung sowie die geplante Erweiterung bauplanungsrechtlich gesichert wird.

Im Einzelnen wird geändert:

- Ausweisung eines Baufensters mittels Baugrenzen auf Grundstück Flst. Nr. 372/1 und Einbeziehung der Hoffläche in die gewerbliche Baufläche: Die Nutzungsschablone passt sich der in der Umgebung zulässigen gewerblichen Bebauung an. Ein Gebäude wurde bereits bauordnungsrechtlich unter Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt und errichtet. Die Änderung stellt insofern nur den bereits vorhandenen Bestand dar.
- Ausweisung eines Baufensters mittels Baugrenzen auf den Grundstücken Flst. Nr. 1414 und 1416 und Einbeziehung der Umgebung in eine gewerbliche Baufläche: Die Nutzungsschablone passt sich der in der Umgebung zulässigen gewerblichen Bebauung an, sieht aber eine maximale Höhenfestsetzung (OAB, Oberste Außenwandbegrenzung) von 10,0 m vor. Die Festsetzung dient der gewünschten Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes. Die in diesem Bereich zuvor geplante Grünfläche sowie die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft entfällt.
- Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche zur Schaffung einer direkten Zufahrtsmöglichkeit von der Haigerlocher Straße: Innerhalb der Verkehrsfläche werden Flächen für Stellplätze gesondert dargestellt. Die Zufahrt wurde bereits bauordnungsrechtlich unter Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt und hergestellt. Die Änderung stellt insofern nur den bereits vorhandenen Bestand dar.
- Ausweisung einer Lagerfläche: Diese wurde bereits bauordnungsrechtlich unter Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt und hergestellt. Die Änderung stellt insofern nur den bereits vorhandenen Bestand dar.
- Ausweisung einer privaten Grünfläche mit Pflanzgeboten innerhalb einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft am nordöstlichen, südöstlichen und südlichen Plangebietesrand: Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Erhaltungsgebote sollen mittelfristig die Einbindung in die Landschaft sicherstellen, das Gebiet im Innern aufwerten und dazu beitragen, dass der gesetzliche Ausgleich für die Eingriffe in das Ökosystem soweit möglich erreicht wird. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in Bezug auf die im Plan dargestellten Pflanzgebote konkretisiert.
- Festlegung der Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers über einen Pufferspeicher in den südöstlich des Plangebietes liegenden Graben: Die textliche Festsetzung soll dem Ziel einer Trennung zwischen verschmutzten und unverschmutztem Wasser gerecht werden und eine schadloسة Ableitung des Oberflächenwassers sicherstellen.

Weiterhin werden im Änderungsdeckblatt bereits zuvor ausgewiesene Festsetzungen bzgl. eines Anbauverbotes an die Kreisstraße und eines Leitungsrechtes wieder getroffen.

Eine Erweiterung des Bebauungsplanes über die bestehenden Geltungsbereichsgrenzen ist nicht vorgesehen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen

Emissionen die besonders zu untersuchen und zu werten sind werden nicht erwartet. Soweit ein Gewerbebetrieb besondere Immissionsschutzrechtliche Anforderungen nach sich zieht, sind diese gesondert im Rahmen der Baugenehmigung oder eines immissionschutzrechtlichen Genehmigungsantrages darzustellen.

5.2. Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB)

Gemäß BauGB vom 24.06.2004 wird nach § 2a zur Begründung ein Umweltbericht auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 (4) als Teil zu dieser Begründung gefordert. Dieser ist als Anlage der Begründung beigelegt. (Büro Gfrörer, Empfingen, 29.04.2010)

5.3. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (gemäß § 1a BauGB)

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht dargestellt. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei. (Büro Gfrörer, Empfingen, 29.04.2010). Die geplanten planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Gemeinde Empfingen abgestimmt und vor Satzungsbeschluss vertraglich mit den Grundstückseigentümern geregelt.

5.4. Gesetzliche Schutzgebiete, geschützte Arten und Biotope

Im Bereich des Plangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Schutzgebiete, FFH-Gebiete oder Biotope. Mit einer Beeinträchtigung ist daher nicht zu rechnen. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei. (Büro Gfrörer, Empfingen, 29.04.2010)

6. Städtebauliche Kenndaten

	Bestand (Planung)		Änderung	
	qm	%	qm	%
Ackerland	0 qm	0 %	0 qm	0 %
Grünfläche (privat)	7.037 qm	99 %	2.860 qm	41 %
davon Pflanzgebot 1	0 qm		0 qm	
davon Pflanzgebot 2	0 qm		1.156 qm	
davon Pflanzgebot 3	0 qm		310 qm	
davon Pflanzgebot 4	0 qm		117 qm	
Obstwiese	7.037 qm		0 qm	
Gewerbegebietsfläche (GE)	42 qm	1 %	3.002 qm	42 %
davon Baufenster	0 qm		1.020 qm	
Lagerfläche	0 qm	0 %	369 qm	5 %
Erschließung (privat)	0 qm	0 %	848 qm	12 %
Summe (= Geltungsbereich)	7.079 qm	100 %	7.079 qm	100 %

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind nicht geplant.

8. Kosten

Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden gemäß des „Horber Modelles“ der Baulandumlegung gedeckt. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Herstellung der notwendigen planinternen und planexternen Ausgleichsmaßnahmen wird vom Antragsteller getragen.

Aufgestellt:

Horb a.N., den 29.04.2010

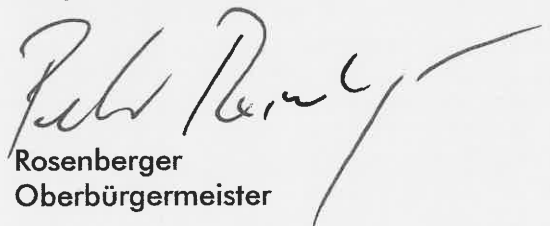
Fachbereich Stadtentwicklung


Penck
Klein

Anerkannt:

Horb a.N., den 29.04.2010

Bürgermeisteramt


Rosenberger
Oberbürgermeister