

Große Kreisstadt Horb am Neckar Bebauungsplan "Veigelesgärten" in Horb - Betra

Begründung - Entwurf

1. Allgemeines

Am südlichen Ortsrand von Betra befindet sich der Maschinenbaubetrieb Bilz. In unmittelbarer Nachbarschaft stehen zwei Wohngebäude, von denen eines im Zusammenhang mit dem Betrieb errichtet, später aber an Dritte verkauft wurde. Weiterhin gibt es dort einen weiteren Gewerbebetrieb sowie an der Straße "Veigelesgärten" ein weiteres Wohnhaus.

Für den Bereich zwischen Neckarhauser Straße, Haigerlocher Straße und der K 4762 liegen nach Angaben der Ortschaftsverwaltung außerdem mehrere Bauanfragen vor, die auf die Erstellung von Wohn- und Gewerbegebäude abzielen. Mit dem Bebauungsplan sollen die Nutzungsmöglichkeiten für diesen Bereich untersucht und festgelegt werden.

2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im **wirksamen Flächennutzungsplan** als "Gewerbliche Baufläche" (westlicher Bereich zwischen Neckarhauser Straße und Straße "Veigelesgärten"), "Geplante gewerbliche Baufläche, beschränkt" (östlich der Straße "Veigelesgärten") und "Mischfläche" (kleinere Fläche im Norden zwischen Neckarhauser Straße und Veigelesgärten).

Im **Entwurf des Flächennutzungsplanes von 1992/94** ist der westliche Bereich weiterhin als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt (vgl. Anlage 1). Auch die "Mischflächen"-Darstellung wurde beibehalten. Verändert wurden die Darstellungen für den östlichen Bereich. Es ist eine kleinere Fläche als "Geplante gewerbliche Baufläche" dargestellt; der unmittelbar an die Haigerlocher Straße angrenzende südliche Teilbereich ist als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Dem Landschaftsplan (vgl. Anlage 2) sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der geplanten Baugebietsnutzung entgegenstehen. Der Bereich entlang der Haigerlocher Straße ist auch hier als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist insgesamt mäßig in südliche Richtung zur Kreisstraße hin geneigt.

Auf der **westlichen Teilfläche** befinden sich neben dem Produktions- und Verwaltungsgebäude der Firma Bilz deren Stellplätze und eine Freifläche als Reservefläche. Unmittelbar beim Produktions- und Verwaltungsgebäude befindet sich eine Werkswohnung. Südwestlich des Produktionsgeländes befindet sich in ca. 19 m Entfernung ein Wohngebäude (Fl.St.Nr. 1426/2), das früher zum Betrieb gehörte, aber von Dritten erworben wurde und als privates Wohngebäude genutzt wird.

Im Süden dieses Wohngebäudes befindet sich in ca. 12 m Entfernung ein weiterer Gewerbebetrieb (Fl.St.Nr. 1420/0, Sanitär- und Flaschnereibetrieb Kipp). Östlich des Produktionsgebäudes der Firma Bilz befindet sich auf Fl.St.Nr. 1422/0 ein Wohngebäude, das ebenfalls nur einen sehr geringen Abstand (ca. 35 m) hält. Nördlich des Grundstückes der Firma Bilz schließen verschiedene Wohn- und landwirtschaftliche Nebengebäude an (ca. 45 m Abstand zur Produktionshalle der Firma Bilz).

Die **östliche Teilfläche** ist von Bebauung weitgehend frei und wird derzeit als Obstbaumwiese sowie Acker- und Gartenland genutzt. Auf Fl.St.Nr. 370/0 befindet sich ein Wohngebäude, das ca. 62 m Abstand zur Produktionshalle der Firma Bilz hält.

Insgesamt stellt sich der westliche Teilbereich als eindeutig gewerblich geprägt dar. Für das Plangebiet liegen nun Bauanfragen vor (z.B. von einem Betrieb, der Meß-, Steuer- und Regeltechnik für den Umweltschutz herstellt). Daneben behält sich die Firma Bilz die Erweiterung in einen östlich der Straße "Veigelesgärten" gelegenen Grundstücksbereich vor. Alle Grundstücke, auf denen diese Anlagen geplant sind, sind derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Die Umgebung des künftigen Baugebietes läßt sich wie folgt charakterisieren: Im Westen und Nordwesten herrschen derzeit Gartennutzungen vor. Das nächste Wohngebäude auf Fl.St.Nr. 411/0 befindet sich in ca. 30 m Entfernung. Im Norden schließt der Altort an; die Bebauung dort ist geprägt von Wohngebäuden und (heute nicht mehr genutzten) landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Östlich der Haigerlocher Straße befinden sich Acker- und Wiesenflächen sowie der Ausweichsportplatz. Nach Süden öffnet sich das Baugebiet zur freien Landschaft. Der Bereich nordwestlich der Neckarhauser Straße wird als Wohngebiet genutzt. Das nächste Wohngebäude befindet sich derzeit in ca. 45 m Entfernung vom Produktionsgebäude der Firma Bilz. Daneben wird dieses Wohngebiet mit dem Bebauungsplan "Steigacker" (Allgemeines Wohngebiet) erweitert. Entsprechend des vorliegenden

Bebauungsplan-Vorentwurfes ist das nächste Wohngebäude in ca. 96 m Entfernung des Produktionsgebäude zu erwarten.

Mit Ausnahme eines Feldweges (Fl.St.Nr. 1419/0) und der Straße "Veigelesgärten" (Fl.St.Nr. 1412/1) befinden sich die Grundstücke in Privatbesitz.

4. Planungsrechtliche Einschätzung, Planungserfordernis

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine gewachsene Gemengelage.

Der **westliche Teilbereich** wird eindeutig von den gewerblichen Nutzungen der Firmen Bilz und Kipp dominiert. Während der Sanitär- und Flaschnereibetrieb Kipp noch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit allgemeinen Wohnnutzungen verträglich sein könnte, ist dies bei der Firma Bilz eher nicht der Fall. Diese Werkzeugfabrik befaßt sich mit der Werkzeugherstellung durch Drehen, Bohren und Fräsen und arbeitet derzeit im Zweischichtbetrieb. Es ist davon auszugehen, daß diese Nutzung das Wohnen wesentlich stören kann.

Hinsichtlich der Wohngebäude auf den Fl.St.Nr. 1426/1 und 1422/0 kann nach derzeitigem Kenntnisstand folgendes festgestellt werden: Das Wohngebäude auf Fl.St.Nr. 1426/1 wurde im Zusammenhang mit den Produktionsanlagen der heutigen Firma Bilz erstellt und diente als Wohnhaus des damaligen Firmenbesitzers. Dieses Wohnhaus wäre damit in einem Gewerbegebiet zulässig. Nachdem es aus dem Firmenbesitz verkauft und der Zusammenhang mit dem Betrieb nicht mehr besteht, ist dieses Gebäude als allgemeines Wohngebäude anzusehen, das in einem Gewerbegebiet nicht zulässig ist. Ähnlich verhält es sich mit dem Wohnhaus auf Fl.St.Nr. 1422/0.

Der Abstand zwischen den Produktionsanlagen der Firma Bilz und dem nächsten geplanten Wohngebäude im Plangebiet "Steigäcker" beträgt ca. 100 m. Die Betriebsart "Werkzeugherstellung durch Drehen, Bohren und Fräsen" ist in der zur Überprüfung herangezogenen Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen mit beigefügter Abstandsliste 1990 nicht zu finden. Für Drehereien wird in der Abstandsliste ein Abstand von 100 m zum "Reinen Wohngebiet" empfohlen; bei "Allgemeinen Wohngebieten" (wie für das Baugebiet "Steigäcker" vorgesehen) darf der Abstand um eine Abstandsklasse vermindert werden. Im übrigen liegen die Produktionsanlagen der Firma Bilz östlich des geplanten Baugebietes; die vorherrschende Hauptwindrichtung kommt aus Westen. Eine Verfrachtung von Emissionen durch Wind kann daher für den überwiegenden Teil des Jahres ausgeschlossen werden. Der Abstand zwischen dem Gewerbegebiet "Veigelsgärten" und dem Allgemeinen Wohngebiet "Steigäcker" wird daher als ausreichend erachtet.

Der **östliche Teilbereich** ist mit dem bebauten Grundstück Fl.St.Nr. 370/0 insgesamt dem Außenbereich zuzuordnen.

Mit dem Bebauungsplan soll für das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Dies ist bereits im Flächennutzungsplan für den überwiegenden Teil der Fläche so dargestellt. Planungsrechtliche Probleme ergeben sich nun daraus, daß sich im Plangebiet Nutzungen befinden, die nach BauNVO mit einer Gewerbegebietsnutzung nicht verträglich sind. Diese unbefriedigende Gemengelage soll städtebaulich und planungsrechtlich geordnet werden.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet gelten derzeit keine bauplanungs- oder bauordnungsrechtlichen Satzungen. Über Rechtsvorschriften zu Wasserschutzgebieten, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten sowie Grabungsschutzgebiete ist derzeit nichts bekannt.

6. Ziele und Zwecke der Planung

6.1. Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan sollen die vorhandenen Nutzungen (überwiegend Gewerbe, nachrangig Wohnen) planungsrechtlich gesichert und ein Ausbau der gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden. In Abstimmung mit den Darstellungen in Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird die bauliche Nutzung von West nach Ost in nördliche Richtung durch schrittweises Zurücknehmen der überbaubaren Grundstücksflächen gestaffelt, um den Landschaftsraum in Verlängerung des zum Neckar hinziehenden Tales frei zu halten.

Die überbaubaren Flächen werden durch grüne Zwischenräume gegliedert. Den südlichen Rand des Plangebietes bildet zum einen die vorhandene Kreisstraße mit der begleitenden Vegetation, zum anderen eine herzustellende Obstbaumwiese.

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

*** Art der baulichen Nutzung**

Es ist vorgesehen, das Plangebiet als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" auszuweisen, wobei zwei Teilflächen mit unterschiedlichen Differenzierungen festgesetzt wurden.

Im GEe 1 sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nicht zulässig
Damit soll verhindert werden, daß am Ortsrand in einiger Entfernung vom Ortskern sich Einzelhandelsbetriebe niederlassen. Die planerische Absicht der Gemeinde sieht vor, solche Einrichtungen im Ortskern oder seiner unmittelbaren Umgebung unterzubringen, um die vorhandenen Läden und Dienstleistungen zu unterstützen und den Ortskern zu beleben. In GEe 1 können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktionsbetrieb verbunden sind, ausschließlich die dort hergestellten Produkte verkaufen und die Verkaufsfläche die Produktionsfläche deutlich unterschreitet. Mit dieser Festsetzung soll Handwerkern der Verkauf ihrer Produkte (z.B. Möbel in einer Schreinerei) in kleinen Ladenbereichen ermöglicht werden.
- Anlagen und Betriebsteile, für die eine Genehmigung nach § 4 ff BImSchG i.v.m. § 2 der 4. BImSchV erforderlich ist, sind nur dann zulässig, wenn durch den Betreiber die Einhaltung der Grenz- und Richtwerte einschlägiger technischer Vorschriften (DIN 18005, TA Luft, VDI 2058) für Gewerbegebiete nachgewiesen wird. Diese Festsetzung soll den Bestand des vorhandenen Gewerbebetriebes sowie seine Entwicklung sichern und gleichzeitig ein hohes Maß an Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die seit langem vorhandenen sonstigen Wohngebäude sowie die Werkwohnungen, aber auch für die in der Umgebung entstandenen Wohngebiete gewährleisten.

Im GEe 2 als dem Bereich, in dem neue gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden sollen, haben diese einen geringen Störgrad einzuhalten. Wegen der im Norden angrenzenden Wohnbebauung und des im Osten außerhalb des Plangebietes geplanten Hotels sind

- nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und
- Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig

Für Einzelhandelsbetriebe gelten die Einschränkungen wie im GEe 1. Ausnahmsweise können Werkwohnungen sowie die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen zugelassen werden.

Die vorhandenen drei sonstigen Wohngebäude im Plangebiet, die als "Fremdkörper" im derzeitigen und künftigen Gewerbegebiet gelten können, werden nach § 1 Abs. 10 BauNVO in ihrem Bestand und ihrer Nutzung gesichert und ihre Erweiterungsmöglichkeiten geregelt. Im Falle von Nutzungsänderungen und Erneuerungen entfällt diese "Privilegierung"; es gelten dann die Festsetzungen für das GEe 1 bzw. GEe 2. Bei Erweiterungen

und baulichen Änderungen sind bei den sonstigen Wohngebäuden für die Aufenthaltsräume die Außenbauteile entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 - 70 dB(A) herzustellen. Damit soll die Entstehung unzumutbarer Wohnverhältnisse verhindert werden.

Ein kleiner Teilbereich im Norden der Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 wird als Dorfgebiet festgesetzt, wobei die in § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 sowie Abs. 3 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig sind. Diese Anlagen sind wegen der beengten räumlichen Verhältnisse und der vorhandenen dörflichen Nutzungsstruktur (Wohnen, Landwirtschaft im Nebenerwerb) nicht verträglich.

*** Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche sowie die Höhe der baulichen Anlagen (oberste Außenrandbegrenzung, Traufhöhe, Zahl der Vollgeschosse) festgesetzt. Die Höchstwerte des § 17 BauNVO werden durch die Festsetzungen nicht überschritten.

*** Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen**

Es werden Festsetzungen zur Höhenlage, der Bauweise (offene bzw. abweichende Bauweise, wobei bei abweisender Bauweise die offene mit Gebäuden über 50 m Länge gilt), zur Stellung der baulichen Anlagen, zu Nebenanlagen, freizuhaltenden Flächen sowie zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern getroffen werden. Diese Festsetzungen dienen der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung im Gebiet bzw. seiner landschaftlichen Einbindung.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Baukörpergestaltung, zur Dachgestaltung, zu Werbeanlagen, zu Einfriedungen mit Stützmauern, zur Gestaltung der nichtbebauten Flächen bebauter Grundstücke und der Vorgärten sowie zu Aufschüttungen und Ausgrabungen. Mit diesen Festsetzungen soll im Plangebiet eine einheitliche Gestaltung und die Einbindung des Plangebiets in die Landschaft hergestellt werden.

6.4 Grünordnung

vgl. Anlage 3 "Landespflegerischer Planungsbeitrag"

6.5 Äußere und innere Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für den Individualverkehr wird nicht verändert. Das Plangebiet wird über die Neckarhauser Straße bzw. die Straße "Veigelesgärten" erschlossen. Die historische Einmündung der

"Veigelesgärten" in die K 4762 bleibt erhalten, da der Ortskern und die angrenzenden Wohngebiete nicht mit Lieferverkehr des Gewerbegebietes belastet werden soll. Die Einmündung in die K 4762 ist im übrigen gut einsehbar.

Der ruhende Verkehr wird auf den Baugrundstücken untergebracht.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom und Wasser ist sichergestellt. Für die Entwässerung ist die Fertigstellung der allgemeinen Kanalplanung erforderlich. Darin werden insbesondere auch Lösungsvorschläge für die Abführung des Oberflächenwassers unterbreitet.

Die Große Kreisstadt Horb a.N. wird Mitglied im Abwasserzweckverband "Unteres Glattal". Damit kann der Anschluß von Betra an Verbandsanlagen und der Bau eines Regenüberlaufbeckens baldmöglichst realisiert werden.

7. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

7.1 Lärmschutz

Im Plangebiet gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts). Nach derzeitigem Kenntnisstand werden diese Werte nicht erreicht. Problematisch könnte die Lärmsituation für die sich im Plangebiet befindenden sonstigen Wohngebäuden werden. Um dort unzumutbare Wohnverhältnisse auszuschließen, sind bei baulichen Veränderungen besondere Anforderungen an die Außenbauteile zu stellen (vgl. 6.3).

7.2 Bodenschutz, Biotop- und Landschaftsschutz, Klima vgl. Anlage 3 "Landespflegerischer Planungsbeitrag"

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

8.1 Bodenordnung

Es ist ein Grenzregelungsverfahren vorgesehen.

8.2 Folgeeinrichtungen

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes werden mit Ausnahme der Aufwendungen für die Abwasserbeseitigung keine Folgeeinrichtungen erforderlich.

9. Flächenbilanz

Plangebiet	45.968 m²	=	100 %
Verkehrsflächen	1.530 m ²	=	3 %
bereits bebaute Grundstücke	19.654 m ²	=	43 %
Grünflächen	10.227 m ²	=	22 %
- Flächen zum Schutz...	7.035 m ²		
- Private Grünflächen	2.170 m ²		
- Straßenbegleitgrün	1.022 m ²		
Nettobauland (neu)	14.5572 m²	=	32 %

10. Kosten

10.1 Innere Erschließung

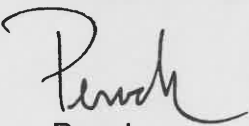
Der Bebauungsplan eröffnet im Bedarfsfalle einen teilweisen Ausbau der Straße "Veigelesgärten" (Verbreiterung um einen Meter nach Osten im Bereich des Flurstückes Nr. 371/0). Derzeit ist nicht absehbar, zu welchem Zeitpunkt ein solcher Bedarf eintreten könnte. Von einer Kostenschätzung wird daher abgesehen.

Rottenburg, den 30.11.1995


NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau, Umweltplanung

anerkannt:

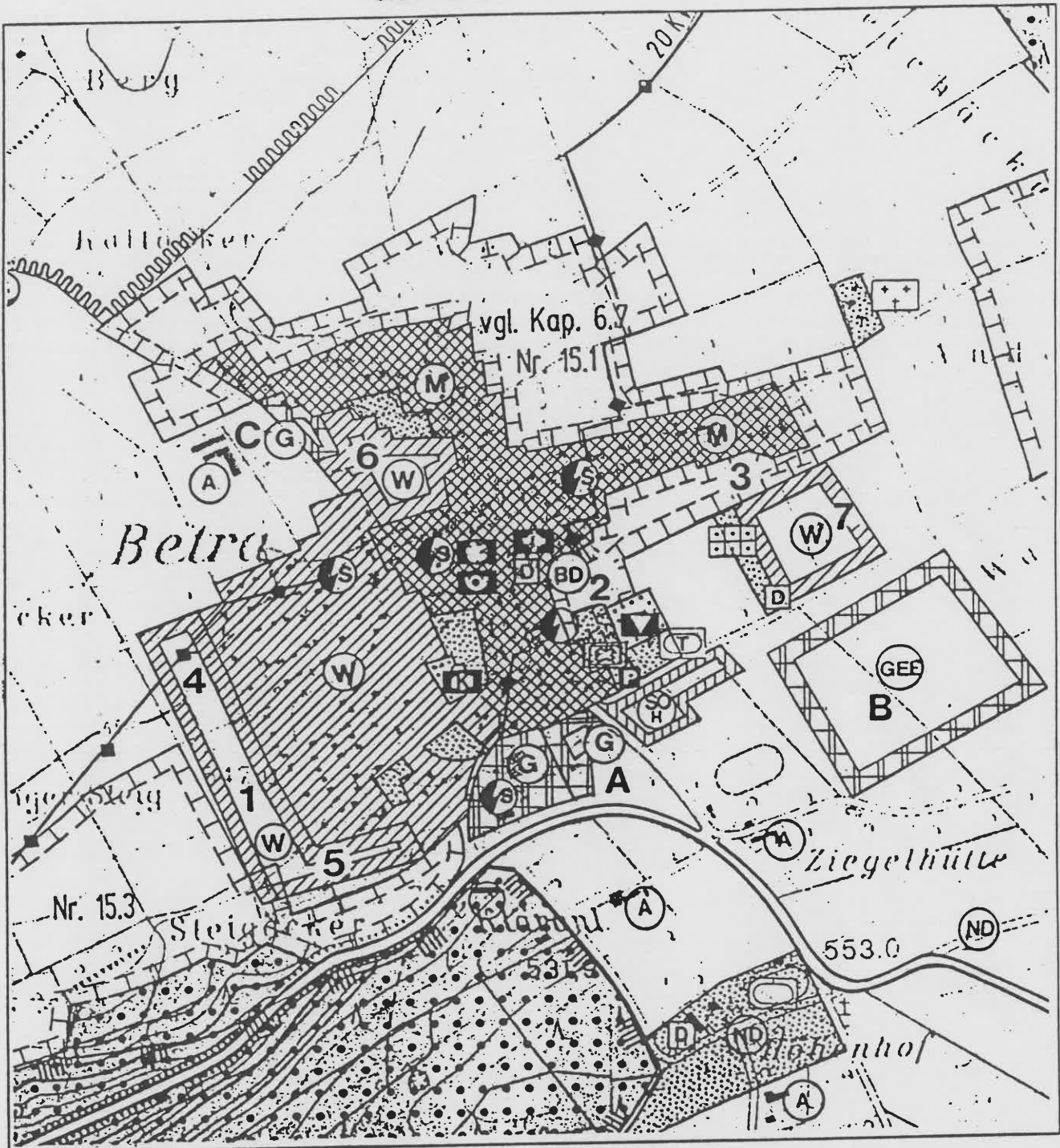
Horb a.N., den **11.12.1995**
Stadtplanungs- und Hochbauamt


Penck

Horb a. N., den **11.12.1995**
Bürgermeisteramt


Munding
Bürgermeister

5.3.3 Betra



WOHNEN

Reserven (in B-Plänen): 32 Wohneinheiten (WE)

Dichte: 16 WE/ha

Baugebiet	Nr.	Größe (ha)	WE	Beschluß
Hennenbühl	1	3,0	48	+
Wiedmaier Straße	2	1,4	22	-
Hinterwiesen	3	0,7	11	-
Dettinger Steig	4	2,0	32	+
Steigacker	5	0,8	13	+
Grieswiesen	6	2,7	43	+
Billinger	7	3,0	48	+

Summe empfohlener Flächen: 11,5 ha

GEWERBE

Reserven: 0,1 ha

Baugebiet	Nr.	Größe (ha)	Beschluß
Veigelesgarten	A	0,8	+
Tal (GEE)	B	10,0	+
Grieswiesen	C	0,4	+

11,2 ha

