

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "HAHNER III"
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planänderung

Der Gemeinderat hat im Jahr 1976 den Bebauungsplan "Hahner III" beschlossen. Im südlichen Bereich dieses Bebauungsplanes wurde eine Gewerbegebietsfläche festgesetzt. Diese enthält die Einschränkung, daß nur Betriebe ohne Geruch-, Rauch- und Staubbelästigung zulässig sind. Dieses Gewerbegebiet ist bereits seit etlichen Jahren bebaut. In einem Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Nicht zulässig sind in diesem Bereich Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, soweit sie vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen (§ 11 Abs. 3 BauNVO 1968).

Dies bedeutet, daß in diesem Gebiet alle Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, soweit sie nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen. Die vorwiegend übergemeindliche Versorgung ist dahingehend zu definieren, daß Anhaltspunkte dafür gegeben sein müssen, wonach mehr als die Hälfte des Umsatzes mit Kunden außerhalb der Stadt Horb erzielt werden sollen und auch erzielt wird. Eine Verkaufsflächenbegrenzung oder eine Sortimentsbeschränkung besteht nicht. Die damals anzuwendende Baunutzungsvorordnung gab hierzu auch keine Grundlage. In der Konsequenz bedeutet dies, daß die Nutzungsänderung eines vorhandenen Betriebes in einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nur dann verhindert werden könnte, wenn Tatsachen dafür sprechen, daß dieser Einzelhandelsbetrieb der vorwiegend übergemeindlichen Versorgung dienen würde. Dies wiederum bedeutet auch, daß selbst Verkaufsflächen über 700 qm im Gewerbegebiet "Hahner III" zulässig sind. Diese 700 qm Verkaufsfläche wird von der Rechtssprechung als Untergrenze der Großflächigkeit betrachtet.

Um eine solche Nutzungsänderung in einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Gewerbegebiet zu verhindern und um künftig innenstadtrelevante Branchen auszuschließen, ist auch eine entsprechende Änderung des Gewerbegebietes im Bebauungsplan "Hahner III" vorgesehen. Grundlage hierfür bildete auch die Standortuntersuchung der GMA für die Stadt Horb a.N. mit spezieller Würdigung der Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet "Hohenberg" vom Mai 1994. Die vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes "Hahner III" wurde ein Sondergebiet für einen Verbrauchermarkt mit einer Grundfläche von 4.500 qm und einer Geschoßfläche von 5.300 qm ausgewiesen. Die Festlegung der Verkaufsfläche war nach

der damals maßgebenden Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968) rechtlich nicht möglich.

Bei der Festsetzung der Geschoßfläche auf maximal 5.300 qm wurde nach den Ausführungen in der Begründung davon ausgegangen, daß die **reine** Verkaufsfläche ca. 2.800 qm, die reine Nutzfläche im Erdgeschoß (Verkaufsfläche, Lagerfläche und Nebenräume) ca. 4.000 qm und die reine Nutzfläche im 1. OG (Sozial- und Büroräume) ca. 780 qm betragen. Dadurch sollte erreicht werden, daß ein für die zum Mittelzentrum auszubauende Stadt Horb richtig dimensionierter, jedoch kein überdimensionierter Verbrauchermarkt entsteht.

Die Stadt Horb a.N. hat, was sich auch in den 20 vergangenen Jahren nachvollziehen läßt, stets den Zusammenhang zwischen einer Verkaufsflächenerweiterung auf der "Grünen Wiese" und der Entwicklung der Innenstadt gesehen und beachtet. So wurde beispielsweise vor 10 Jahren eine Verkaufsflächenerweiterung des Multi-Marktes abgelehnt, u.a. mit der Begründung, daß zunächst die Sanierungsbemühungen in den Sanierungsgebieten abzuwarten sind. Eine längere Wartezeit ist jedoch nicht sinnvoll, da der bestehende Verbrauchermarkt auch in Konkurrenz mit Verbrauchermärkten in benachbarten Mittelzentren steht. Ein weiterer Verlust von Attraktivität dieses Verbrauchermarktes würde nicht nur die Kaufkraftbindungsquote der Stadt Horb verschlechtern, sondern einen Kundenverlust aus benachbarten Gemeinden und Städten zur Folge haben. Als auszubauendes Mittelzentrum sollte die Stadt Horb auch Einkaufsmöglichkeiten in leistungsfähigen, allerdings auch nicht überdimensionierten Verbraucher- und Fachmärkten bieten. Die Entwicklung und Attraktivierung der Unterstadt für das Wohnen, den Handel und die Dienstleistungen wird weiterhin das primäre Ziel der Stadt Horb sein.

Aufgabe wird es hierbei auch sein, eine adäquate Symbiose zwischen der Entwicklung im Bereich "Hohenberg" und der Unterstadt zu erzielen. Dabei ist ein gemeinsames Miteinander und Vorgehen anzustreben, um damit eine Verbesserung der Attraktivität der Stadt Horb insgesamt zu erreichen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "GE Hohenberg" ist aus den vorstehend genannten Gründen auch die Änderung dieses seit 1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Hahner III" vorgesehen. Neben einer Änderung der Verkehrserschließung im Bereich des bestehenden Multimarktes, einer Neudefinition der Branchenfestsetzungen und einer Änderung des Geltungsbereiches, betrifft dies auch die von der Firma Kriegbaum seit Jahren beantragte Erweiterung des Multimarktes.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Städtebauliche Konzeption

Grundsätzliche Änderungen der vorhandenen Situation sind nicht vorgesehen. Hauptpunkte sind die Neuformulierung der Art der baulichen Nutzung mit Verkaufsflächen und Sortimentsfestsetzungen sowie die Zulassung einer Erweiterung

des bestehenden Multimarktes. Darüber hinaus wurde im Deckblatt der aktuelle Bestand (Grundstücksgrenzen, Gebäude etc.) übernommen sowie die aus den 70-er Jahren stammenden textlichen Festsetzungen aktualisiert und denen des Bebauungsplanes "GE Hohenberg" angepaßt.

2.2 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Gebiet wird wie bisher in ein Sondergebiet "Verbrauchermarkt" und ein Gewerbegebiet eingeteilt. Im als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich wurden die Verkaufsflächen auf maximal 700 qm je grundstücksmäßiger Einheit und auf nicht innenstadtrelevante Sortimente beschränkt. Im ausgewiesenen Sondergebiet "Verbrauchermarkt", das nur den Bereich des bestehenden Multimarktes umfaßt, wurde die zulässige Verkaufsfläche auf insgesamt 4 950 qm erhöht.

Die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche ist teilweise bedingt durch die Modernisierung des Marktes (breitere Gänge, modernere Regale, Theken etc.) sowie durch die jetzt vorgenommene exakte Definition der Verkaufsflächen, die eine Anrechnung bisher nicht als Verkaufsfläche definierter Flächen auf die Gesamtverkaufsfläche bedeutet.

Darüber hinaus wurden in den textlichen Festsetzungen Aktualisierungen vorgenommen bzw. bisherige Lücken ergänzt; u.a. wurde der Bau von Tiefgaragen geregelt, für Kundenparkplätze und Zufahrten wurden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt und modernere Dachformen zugelassen.

2.3 Grünordnung

Entsprechend heutigen Gesichtspunkten wurden verschiedene grünordnerische Festsetzungen neu aufgenommen. Die undifferenzierten Festsetzungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan konnten so konkretisiert werden. Festgesetzt wurden die Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum, die Begrünung von Stellplätzen, wasserdurchlässige Beläge soweit möglich, Dach- und Fassadenbegrünung sowie eine allgemeine Grundstücksbegrünung. Flächige Pflanzgebote, wie im Bebauungsplan "GE Hohenberg" wurden nicht festgesetzt.

2.4 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Hahnerstraße. Im Lageplan wurde die bereits erfolgte Verlängerung der Hahnerstraße berücksichtigt. Zur Verbesserung der Verkehrssituation, insbesondere im Einmündungsbereich der Hahnerstraße in die L 355 b wurden die Zufahrtsbereiche zu den Baugrundstücken definiert. Im Bereich des Flst. Nr. 2083 (Multimarkt) ist vom vorhandenen Kundenparkplatz (mit Tankstelle) nur noch eine Ausfahrt in die Hahnerstraße zulässig. Die Zufahrt zum Kundenparkplatz bzw. zur Tankstelle erfolgt zukünftig über einen neu zu bauenden Anschluß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "GE Hohenberg".

2.5 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung des Gebietes sind über die bestehenden Anlagen gesichert. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.6 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde in zwei Punkten geändert. Im Norden wurde der Feldweg, Flst.Nr. 2083/1 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da dieser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "GE Hohenberg" enthalten ist und dort im Zuge der Erschließung dieses Gebietes überplant wird. Darüber hinaus wurde im Nordosten des Gebietes der Geltungsbereich geringfügig so geändert, daß die geplante Erweiterung des Multimarktes innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegt.

3. **Eingriff in Natur und Landschaft**

Da es sich um keine Neuausweisung von Bauland handelt, sondern um die Überplanung eines bestehenden Sonder- und Gewerbegebietes, ist § 8 a BNatSchG nicht anzuwenden. Ungeachtet dessen können die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zu einer deutlichen Verbesserung der Situation beitragen.

Besonders geschützte bzw. erhaltenswerte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4. **Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

5. **Raumordnungsverfahren**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hohenberg" und der Änderung sowie Erweiterung des Bebauungsplanes "Hahner III" hat das Regierungspräsidium Karlsruhe festgestellt, daß die geplanten Vorhaben, insbesondere auch wegen ihrer räumlichen Konzentration und den daraus resultierenden Gesamtwirkungen, grundsätzlich raumordnungsverfahrenspflichtig sind. Die Höhere Raumordnungsbehörde kann jedoch von einem Raumordnungsverfahren absehen, wenn eine eindeutige Übereinstimmung mit konkreten Zielen der Raumordnung und Landesplanung vorliegt. Hierzu ist folgendes festzustellen:

- Die Stadt Horb a.N. ist im Regionalplan Nordschwarzwald als Mittelzentrum ausgewiesen, welches aufgrund vorhandener Defizite ausdrücklich seine Funktion im Bereich Dienstleistung/Handel stärken soll. Übereinstimmend kommen der Regionalverband Nordschwarzwald und die GMA in ihren Stellungnahmen zu dem Ergebnis, daß die geplanten Verkaufsflächenausweisungen mit dem Versorgungsauftrag des Mittelzentrums Horb übereinstimmen. Negative Auswirkungen auf benachbarte Mittelzentren und ihre Verflechtungsbereiche werden nicht erwartet.

- Die verkehrsmäßige Erschließung kann gesichert werden. Insbesondere bestehen keine Probleme, die die Aufnahme und Ableitung örtlicher und überörtlicher Verkehre im vorhandenen Straßennetz betreffen.
- Der Standort ist nicht zuletzt aufgrund der vorhandenen topographischen Zwänge städtebaulich begründet. Grundlegende Alternativen stehen insbesondere im Bereich der Kernstadt Horb a.N. nicht zur Verfügung.
- Die städtebauliche Verträglichkeit der Planung in Bezug auf die verbrauchernahe Versorgung in ihrem Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit des zentral-örtlichen Versorgungskerns ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen) nachgewiesen.

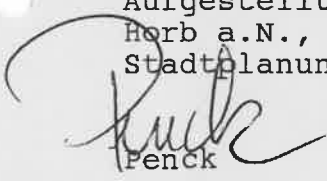
Aus diesen Gründen hat das Regierungspräsidium Karlsruhe auch festgestellt, daß die berührten Belange der Raumordnung und der Landesplanung im Bauleitverfahren ausreichend berücksichtigt werden können und daher auch ausnahmsweise von einem Raumordnungsverfahren abgesehen wird.

6. Bestandsschutz

Die vorhandenen und genehmigten Betriebe haben Bestandsschutz. Der Bestandsschutz ist Ausfluß des verfassungsrechtlich garantierten Eigentumsrechts und bedeutet, daß die im Einklang mit dem materiellen Recht errichteten baulichen Anlagen weiter Bestand haben und weiter genutzt werden können, auch wenn sie dem neuen Recht widersprechen. Der Bestandsschutz erstreckt sich auf die vorhandene Anlage und ihre Nutzung für die Dauer ihres Bestandes. Sie deckt also die Erhaltung des vorhandenen Bestandes in seiner bisherigen Funktion und gewährt das Recht, das Vorhandene zu erhalten und zu nutzen.

Aufgestellt:

Horb a.N., den 08.07.1996
Stadtplanungs- und Hochbauamt


Penck


Scherer

Anerkannt:

Horb a.N., den 08.07.1996
Bürgermeisteramt



Oberbürgermeister Theurer

Ergänzt:

Horb a.N., den 08.10.1996
Stadtplanungs- und Hochbauamt


Penck


Scherer

Ergänzt:

Horb a.N., den 08.10.1996
Bürgermeisteramt



Oberbürgermeister Theurer