

GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR

BEBAUUNGSPLÄNE UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"GE HOHENBERG, 10. ÄNDERUNG" UND

"HAHNER III, 5. ÄNDERUNG"

IN HORB AM NECKAR UND HORB AM NECKAR - BILDECHINGEN

Teil A: Städtebauliche Begründung

Teil B: Umweltbericht

Stand: 31.01.2012

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL

72108 Rottenburg am Neckar
67346 Speyer

Obere Gasse 19
Bahnhofstraße 14

Städtebau . Umweltplanung

Telefon 07472/26452

Telefon 06232-67760

www.stadtplanung.com

Teil A: Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gewerbe- und Sondergebiete auf dem Hohenberg in Horb am Neckar und Horb am Neckar-Bildechingen sind mit zwei Bebauungsplänen überplant. Die letzte Änderung (9. Änderung) des Bebauungsplanes "GE Hohenberg" ist seit dem 02.06.2010 rechtskräftig, die letzte Änderung (4. Änderung) des Bebauungsplans "Hahner III" ist seit 13.11.2000 rechtskräftig.

Die beiden Bebauungspläne sehen als Art der baulichen Nutzung Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels sowie Gewerbegebiete vor. In beiden Gebieten haben sich in "nicht integrierter Lage" Einzelhandelsnutzungen angesiedelt, die sich aufgrund ihrer nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsanteile nachteilig auf die Innenstadtentwicklung in Horb am Neckar auswirken.

Der Bebauungsplan "GE Hohenberg" soll nun zum 10. Mal, der Bebauungsplan "Hahner III" zum 5. Mal geändert werden, um insbesondere die Festsetzungen zum Einzelhandel gemäß dem Einzelhandelskonzept und der Horber Sortimentsliste zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Horb am Neckar vom 30.03.2010 anzupassen.

Daneben sollen die Planzeichnungen entsprechend der im Zuge der Aufsiedlung des Gebiets vollzogenen Änderungen redaktionell nachgeführt und die Geltungsbereiche zusammen in einem Planwerk dargestellt werden. Die vorherigen Bebauungsplanänderungen, die als einzelne Deckblätter vorhanden sind, werden dabei zusammengefasst.

In diesem Zuge sollen weitere Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. zur Höhe baulicher Anlagen, zur Höhenlage etc.) sowie die örtlichen Bauvorschriften vereinfacht werden.

Der Gemeinderat der Stadt Horb am Neckar hat daher in seiner öffentlichen Sitzung am (Datum) die 10. Änderung des Bebauungsplanes "GE Hohenberg" und die 5. Änderung des Bebauungsplans "Hahner III" beschlossen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Horb am Neckar (rd. 25.800 Einwohner) gliedert sich in die Kernstadt Horb sowie siebzehn Stadtteile, wobei die Kernstadt den mit Abstand größten Teilbereich darstellt. Die Stadt Horb am Neckar ist im LEP 2002 des Landes Baden-Württemberg als Mittelzentrum der Region Nordschwarzwald ausgewiesen.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Horb am Neckar sind die Planbereiche auf dem Hohenberg als gewerbliche Bauflächen und als Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Die Bebauungspläne sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des Planbereiches

Die beiden Plangebiete liegen im Norden über der Stadt Horb am Neckar auf dem Hohenberg, ca. 2 km von der Horber Innenstadt entfernt, überwiegend auf Bildechinger Gemarkung und werden über die B 14 (Rottweiler Straße) bzw. die L 355 erreicht. Der Planbereich liegt topographisch deutlich höher als die Kernstadt und ist von dieser auch durch einen Waldgürtel als Zäsur getrennt.

3.1 Geltungsbereich "GE Hohenberg"

Der Geltungsbereich wird im **Südwesten** von der L 355 und dem westlichen Einmündungsbereich "Rauher Grund" (Kreisverkehr und Böschungen/Verkehrsgrünflächen) und im **Südosten** von der B 14 und dem östlichen Einmündungsbereich "Rauher Grund" begrenzt. Die beiden Anschlusspunkte "Rauher Grund" sind Teil des Geltungsbereiches. Im **Süden** grenzt der Geltungsbereich "Hahner III" an. Im **Westen** wird der Geltungsbereich von der Westgrenze des Grundstücks Flst.Nr. 1785/3 begrenzt, im **Norden** von der Nordgrenze der Grundstücke Flst.Nr. 1785 (Straße "Kirschbäumle"), 2140, 2140/3 bzw. den Südgrenzen der Grundstücke Flst.Nr. 2169 und 2172 begrenzt. Im **Osten** wird der Geltungsbereich durch die Westgrenzen der Grundstücke Flst.Nr. 2175, 2197, 2203/1 und 2203/2 begrenzt.

Das Grundstück Flst.Nr. 2140/9, Gegenstand der 6. Änderung des "GE Hohenberg" ist nicht Teil des Änderungsbereiches. Hier gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sondergebiet Freizeit- und Unterhaltungszentrum" als eigenständige Satzung weiter.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13,82 ha und ist bis auf einige wenige freie Grundstücke im Norden und Osten des Geltungsbereiches bebaut. Das Plangebiet wird über die Straße "Rauher Grund" und die Stichstraße "Kirschbäumle" erschlossen.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich das Sondergebiet "Bau- und Gartenmarkt" mit dem bestehenden Hela-Baumarkt. Im zentralen Bereich "Rauher Grund" befinden sich weitere Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit dem Norma-Lebensmitteldiscounter und dem Dehner-Gartenmarkt. Eine Sondergebietsfläche südlich des Dehner-Marktes ist noch unbebaut.

In Teilbereichen des Gewerbegebietes sind ebenfalls Einzelhandelsnutzungen (Tiernahrung "Freßnapf", Reiterbedarf "Pferd+Reiter" sowie Autohandel) vorhanden.

3.2 Geltungsbereich "Hahner III"

Der Geltungsbereich wird im **Südwesten** von der L 355 und im **Südosten** von der B 14 begrenzt. Der Einmündungsbereich der Hahnerstraße in die L 355 ist Teil des Geltungsbereiches. Im **Westen** wird der Geltungsbereich von der Westgrenze des Grundstücks Flst.Nr. 2083 begrenzt, im **Norden** von der Nordgrenze des Grundstücks Flst.Nr. 2083 bzw. einer gedachten Linie zur Nordostecke des Grundstücks Flst.Nr. 2122/1 begrenzt. Im **Osten** wird der Geltungsbereich durch die Ostgrenzen der Grundstücke Flst.Nr. 2122/1, 2083, 2121/1 und die Nord- und Ostgrenze des Grundstücks Flst.Nr. 2110/1 begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,47 ha und ist bereits bebaut. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich das Sondergebiet mit dem bestehenden Real-Verbrauchermarkt und einer Tankstelle. Der Real-Markt wird von Norden über den Kreisverkehr "Rauher Grund" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE Hohenberg erschlossen und von Süden über die Hahnerstraße; von hier erfolgt auch die Anlieferung.

Das Gewerbegebiet im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird über die Hahnerstraße als Stichstraße erschlossen. Neben einer Tennishalle mit Gastronomie befinden sich hier ein

Autohaus, ein Fensterbau-Unternehmen und eine Autowerkstatt sowie Einzelhandelsbetriebe (Dänisches Bettenlager, Getränkemarkt).

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Eigentumsverhältnisse / Abrechnungsgebiete

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt Horb am Neckar, teilweise im Eigentum der Straßenbauverwaltung und teilweise in Privateigentum (bebaute Baugrundstücke).

4.2 Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich gelten die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne "GE Hohenberg" mit 9 Änderungen bzw. Ergänzungen, zuletzt vom 02.06.2010 und "Hahner III" mit 4 Änderungen bzw. Ergänzungen, zuletzt vom 13.11.2000.

Für den Bereich "GE Hohenberg" wurde eine Veränderungssperre mit Stand vom 04.12.2008 erlassen.

5. Rahmenbedingungen und Gutachten

5.1 Großflächiger Einzelhandel

5.1.1 Einzelhandelsgutachten

2009 wurde vom Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, ein "Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Horb am Neckar" erarbeitet, um insbesondere zu klären, wie und ob die Einzelhandelsentwicklung die zentralörtliche Funktion von Horb am Neckar auch in Zukunft stützen kann.

Wesentliches städtebauliches Merkmal der Stadt Horb am Neckar ist neben der dispersen Siedlungsstruktur die topographische Situation, die die Weiterentwicklung insbesondere der Innenstadt als funktionales und städtebauliches Zentrum der Stadt erheblich beeinflusst und eine besondere Herausforderung darstellt.

Wichtiger Bestandteil der Vorschläge für ein Einzelhandelskonzept ist die **Sortimentsliste** ("Horber Liste"), die nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten differenziert. Diese wurde u.a. vor dem Hintergrund der örtlichen Situation abgeleitet.

Anhand der standortdifferenzierten Betrachtung ergibt sich, dass in Horb am Neckar der Großteil der **zentrenrelevanten Sortimente** nicht funktionsadäquat an städtebaulich **nicht integrierten Standorten** angesiedelt ist. Sowohl der Verkaufsflächenanteil als auch der Umsatzanteil, der an städtebaulich nicht integrierten Standorten mit zentrenrelevanten Sortimenten generiert wird, übersteigt deutlich die entsprechenden Anteilswerte des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Horb am Neckar. Die Händler der Innenstadt stehen somit in erster Linie nicht nur in Konkurrenz zu anderen Einkaufsstädten bzw. -stätten im engeren und weiteren Umfeld, sondern auch zu städtebaulich nicht integrierten Standorten innerhalb der Stadt selbst. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des Standortes auf dem Hohenberg.¹

Im Gebiet "Auf dem Hohenberg" befinden sich ein SB-Warenhaus in nicht integrierter Lage und ein Lebensmittel-Discounter in nicht integrierter Lage. Diese beiden Betriebe nehmen so

¹ Siehe Dr. Donato Acocella, Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Horb am Neckar, 03.12.2009, Lörrach, S. 92.

gut wie keine Nahversorgungsfunktionen wahr. Die randliche Lage zum allgemeinen Siedlungsbereich bedingt, dass nur Teile der bebauten / beplanten Flächen durch den 500-Meter-Radius erfasst werden. Zudem ist durch die autokundenorientierte Erschließung des Gebiets eine für diese Wohnbevölkerung fußläufige Erreichbarkeit nur sehr eingeschränkt möglich.²

Im Gutachten wurden folgende Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung aufgestellt, die durch die vorliegende Bebauungsplanänderung für die Bereiche auf dem Hohenberg umgesetzt werden sollen.

• **Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel³**

Grundsatz:

zentrenrelevanter Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich, in den Nahversorgungsbereichen und in den sonstigen integrierten Lagen

- großflächig nur regelmäßig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
- unterhalb der Großflächigkeit ausnahmsweise auch in sonstigen integrierten Lagen möglich
- mögliche Ausnahme: großflächige Lebensmittelbetriebe in nicht nahversorgten Bereichen (standortgerechte Dimensionierung)

Zentrenrelevante Sortimente sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Horb am Neckar angesiedelt werden. Dies wird auch für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit vorgeschlagen. Damit soll der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion gestärkt und Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten verhindert werden.

Bei Lebensmittelbetrieben kann jedoch geprüft werden, ob eine Ansiedlung auch an **sonstigen integrierten Standorten** ausnahmsweise möglich ist, sofern diese zur Verbesserung der Nahversorgungssituation beitragen. Außerdem muss bei entsprechenden Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen die Verkaufsfläche standortgerecht dimensioniert sein.

In **nicht integrierten Lagen** sollten zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden; ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zugelassen werden.

• **Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel⁴**

Grundsatz:

nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt und außerhalb

- Ausnahme: zentrenrelevante Randsortimente (max. 10 % der Verkaufsfläche, Obergrenze: 800 m²)
- sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im **gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist**, angesiedelt werden. Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für Einzelhandelsflächen in Gewerbegebieten umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden. Im Übrigen stellt sich

² Siehe Dr. Donato Acocella, Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Horb am Neckar, 03.12.2009, Lörrach, S. 93 f.

³ Siehe Dr. Donato Acocella, Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Horb am Neckar, 03.12.2009, Lörrach, S. 129.

⁴ Siehe Dr. Donato Acocella, Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Horb am Neckar, 03.12.2009, Lörrach, S. 130.

die Frage, ob die Stadt Horb am Neckar es sich leisten kann/ will, gewerbliche Flächen dem Einzelhandel zur Verfügung zu stellen. Daher wird empfohlen, auch die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten planerisch zu steuern. Neuansiedlungen sollten im Hinblick auf die Zielsetzungen und Entwicklungspotenziale für den jeweiligen Planstandort überprüft werden.

Ausnahme: Randsortimente an nicht integrierten Standorten⁵

Problematisch bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (z.B. an nicht integrierten Standorten) ist das - inzwischen übliche - Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten in diesen Betrieben (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften). Dadurch sind Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen eines Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich dieser Angebotstyp bereits in vielen Branchen etabliert hat.

Zentrenrelevante Randsortimente sollten an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. nicht Lebensmittel im Baumarkt), zulässig sein. Bisher hat sich eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf rd. 10% der gesamten Verkaufsfläche als praktikabel erwiesen. Darüber hinaus ist aber eine absolute Obergrenze festzulegen; für Horb am Neckar werden 800 m² Verkaufsfläche (als Grenze zur Großflächigkeit⁶³) als Obergrenze vorgeschlagen.

Vermeidung "Leerstandsdomino"

Auch wenn die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll, kann es städtebaulich sinnvoll sein, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren. Dies ist dann der Fall, wenn ersichtlich ist, dass dadurch keine zusätzliche Zentralitätssteigerung entsteht, sondern lediglich die Position traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere der Innenstadt/des zentralen Versorgungsbereiches, aber auch bestehender nicht integrierter Standorte (z.B. Gewerbegebiete) geschwächt wird.

In diesem Zusammenhang sind auch die möglichen Auswirkungen von zentrenrelevanten Randsortimenten auf das bestehende Angebot, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt, zu beachten. Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit - nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines "Leerstandsdominos": Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit einer sich daran orientierenden Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hoch)wertigen Gewerbebestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. Zudem entsteht auf derartigen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck durch zentrenrelevante Sortimente, denen zwar planerisch begegnet werden kann, der aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslösen kann.

Gewerbegebiete⁶

Neben den bereits bestehenden Gewerbegebieten sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden.

⁵ Siehe Dr. Donato Acocella, Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Horb am Neckar, 03.12.2009, Lörrach, S. 131.

⁶ Siehe Dr. Donato Acocella, Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Horb am Neckar, 03.12.2009, Lörrach, S. 146.

Die bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe sollten weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden; Neuansiedlungen von derartigen Betrieben sind in jedem Fall zu vermeiden.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen den eigentlich dort vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Handwerk und produzierendes Gewerbe) vorgehalten werden.

Auf Grund der Einzelhandelsvorprägung und Flächenverfügbarkeit am Einzelhandelsstandort **Auf dem Hohenberg** ist es sinnvoll hier auch weiterhin einen Einzelhandelsstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente auszuweisen.

5.1.2 Einzelhandelskonzept und Horber Sortimentsliste

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Horb a.N. hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.03.2010 das Einzelhandelskonzept für die Stadt Horb am Neckar als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB beschlossen. Das Einzelhandelskonzept beinhaltet u.a. die Horber Sortimentsliste. Grundlage des Einzelhandelskonzepts ist das Gutachten des Büros Dr. Donato Acocella vom 03.12.2009.

6. Themenkomplex Großflächiger Einzelhandel /Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

6.1 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Neben den Vorgaben der BauNVO ist eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch die landesplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten vorgesehen. Der **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg** legt in Bezug auf großflächige Einzelhandelsvorhaben folgende wesentliche Zielsetzungen fest:

- "Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßobjekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...]."
- "Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden."
- "Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage."

Zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten ist zusätzlich der das Verwaltungshandeln konkretisierende **Einzelhandelserlass** heranzuziehen. Dabei ist v.a. die raumordnerische Kernregelung mit zwei Teilen zu beachten:

1. Kongruenzgebot (das Vorhaben muss sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen) sowie

2. Beeinträchtigungsverbot (das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen).

Nach dem aktuellen Einzelhandelserlass von Baden-Württemberg liegt "eine **Verletzung des Kongruenzgebots** vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn **mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches** erzielt werden soll." (vgl. 3.2.1.4, Einzelhandelserlass).

Gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg liegt eine **wesentliche Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungskerns** (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich dann vor, wenn dort auf Grund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. "Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein **Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 %** und bei nicht **zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 %** im vorhabensspezifischen Sortiment." (vgl. 3.2.2.3, Einzelhandelserlass).

Dabei gilt, dass i.d.R. keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) gegeben ist, wenn ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet ist. "Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen" (vgl. Nr. 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg).

Städtebauliche Randlagen kommen laut Einzelhandelserlass am ehesten für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Waren als Kernsortiment (z. B. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte) in Betracht, "wenn die zentrenrelevanten Randsortimente nach Umfang und Zweckbestimmung so begrenzt werden, dass sie weder die verbrauchernahe Versorgung noch die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungsbereichs (Stadt- und Ortskern) wesentlich beeinträchtigen und dort keine geeigneten Flächen zur Ansiedlung entsprechender Vorhaben zur Verfügung stehen" (**Integrationsgebot**).

6.2 Planungsrecht § 11 Abs. 3 BauNVO

Für die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe auf dem Hohenberg ist weiterhin die Festsetzung von Sondergebieten nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung **nicht nur unwesentlich** auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Auswirkungen in diesem Sinne sind:

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung (Ver- und Entsorgung) und den Verkehr
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebs (**Beeinträchtigungsverbot**)

- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden (**Kongruenzgebot**).
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Auswirkungen sind bei Betrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Diese Regel gilt dann nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen. Dabei sind insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Im Planungsverfahren muss nicht der konkrete Nachweis geführt werden, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten werden, es genügt vielmehr die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen. Diese Möglichkeit des Eintretens von Auswirkungen wurde untersucht; dabei wurde auf die durchgeführten Untersuchungen und Gutachten zurückgegriffen. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

6.2.1 Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des BImSchG

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Zu ihnen zählen insbesondere Belästigungen, die durch erhöhten Kraftfahrzeugverkehr und damit zu Lärmbelästigungen zu Lasten benachbarter Wohnbebauung führen.

Die Plangebiete sind durch die Verkehrsimmissionen der B 14 und der L 355 und die vorhandenen Bebauung bereits vorbelastet.

Diese Auswirkungen führen somit nicht zu unzumutbaren Wohn- oder Arbeitsverhältnissen im Plangebiet, in seiner unmittelbaren Umgebung oder in der Stadt Horb am Neckar.

6.2.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr

Die äußere Erschließung der Sondergebiete erfolgt über ausreichend dimensionierte Anschlusspunkte an die L 355 und die B 14. Die interne Erschließung erfolgt über die Verbindungsstraße "Rauher Grund" und die beiden Stichstraßen "Kirschbäumle" und Hahnerstraße.

Infolge der Bebauungsplanänderung ändert sich an der Erschließungssituation nichts.

Die Infrastrukturausstattung (Ver- und Entsorgung) ist ebenfalls vorhanden und ausreichend.

Das gesamte Verkehrssystem ist darauf abgestellt, Verkehrsbelastungen für die vorgesehene gewerbliche Nutzung der Grundstücke aufzunehmen.

6.2.3 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden

Die Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsbetrieben, deren Standorte verbrauchernah, d.h. fußläufig und auf sonstige Weise gut erreichbar gelegen sind, ist ein zentrales städtebauliches und raumordnerisches Anliegen. Dieser Prüfungsaspekt berücksichtigt den in der Regel größeren Einzugsbereich großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die einen Kaufkraftabzug von vorhandenen, eine verbrauchernahe Versorgung sichernden oder ermöglichenden Einzelhandelsbetrieben bewirken können, wodurch wiederum deren Leistungsfähigkeit und Versorgungssituation und damit die verbrauchernahe Versorgung beeinträchtigt werden kann.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts umgesetzt werden, um die negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Horb am Neckar oder in anderen Gemeinden zu mindern.

6.2.4 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können insbesondere bei einem nach Lage und Größe aus dem Rahmen der näheren oder weiteren Umgebung fallenden oder in der Landschaft dominierenden Vorhaben gegeben sein.

Der Verbrauchermarkt muss die Vorgaben hinsichtlich Kubatur und zu überbauender Grundstücksfläche des Bebauungsplanes einhalten. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4 bis 0,7), zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Eingrünung des Baugebiets wurden nicht geändert. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe wurden vereinheitlicht und in m üNN festgesetzt. Es ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

6.2.5 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Auswirkungen auf den Naturhaushalt beziehen sich auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Dabei können sich spezifische Auswirkungen z.B. durch die Versiegelung von Freiflächen mit Stellflächen oder eine Veränderung des Kleinklimas durch ausgedehnte Gebäude ergeben.

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Die Festsetzungen zu Anpflanzungen auf den Grundstücken bleiben weitgehend unverändert.

Im Bebauungsplan werden allgemeine Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die die Umwelteinwirkungen auf ein akzeptables Maß begrenzen. (siehe Umweltbericht).

6.3 Einzelhandelsagglomerationen

Bei der Beteiligung im Planungsverfahren hat insbesondere der Regionalverband Nordschwarzwald das Thema Einzelhandelsagglomerationen an nicht integrierten Standorten aufgegriffen.

Mit der 3. Änderung des Regionalplans der Region Nordschwarzwald im Juli 2011 wurde nämlich die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben regionalplanerisch geregelt. Der Regionalplan wurde um folgende raumordnerische Zielformulierung ergänzt, an die sich die gemeindlichen Planungen nach § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen haben:

(Z=Ziel) Mehrere selbständige, jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind bei einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang als Agglomeration anzusehen und wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem Einzelhandelsgroßprojekt zu erwarten sind.

Aus der Begründung dieses Ziels ergibt sich auch die Begründung für das Regelungserfordernis im Bebauungsplan: Bei einer Agglomeration ist der räumliche und funktionale Zusammenhang der Einzelhandelsbetriebe entscheidend. Während der räumliche Zusammenhang durch die Nähe der Baukörper hergestellt wird, ist der funktionale Zusammenhang im raumordnerischen Sinne unabhängig von der städtebaulichen Beurteilung einer Funktionseinheit im Hinblick auf § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Die Frage der Möglichkeit der selbständigen Nutzung der Betriebsstätte (eigene Eingänge, Anlieferung und eigene Personalräume) spielt bei der raumordnerischen Beurteilung einer Funktionseinheit keine Rolle. Vielmehr ergibt sich der funktionale Zusammenhang im

raumordnerischen Sinne unter dem Gesichtspunkt eines gemeinsamen Nutzungskonzeptes, Ergänzung der Sortimente, der Nutzung von Synergieeffekten (z.B. durch die enge räumliche Beziehung, eine gemeinsame Zufahrt und Stellplätze) und dem dadurch erhöhten überörtlichen Kundenaufkommen. Solche Agglomerationen werden wie ein einheitliches Vorhaben behandelt, wenn sie die Schwelle der Regionalbedeutsamkeit überschreiten und im Hinblick auf Größe und Zusammenwirken in der Summe schädliche Auswirkungen hervorrufen.

In den Zentren sind Agglomerationen erwünscht und haben in der Regel positive Auswirkungen. Daher wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in den Orts-/Stadtzentren seitens des Regionalverbands grundsätzlich unterstützt. Die konkrete Zulässigkeit richtet sich im jeweiligen Einzelfall nach den Plansätzen 2.9.2 Z (1) bis 2.9.2 V (9) des Regionalplans.

Wachsen Agglomerationen jedoch mit der Zeit in Gewerbegebieten an peripheren Standorten heran, können im Einzelfall ähnliche negative Wirkungen wie bei Einzelhandelsgroßprojekten beobachtet werden. Negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt, insbesondere aber auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden können aus regionalplanerischer Sicht nicht nur durch einzelne Einzelhandelsgroßprojekte verursacht werden. Solche oder ähnliche Auswirkungen können auch bei mehreren kleineren in enger räumlicher Nähe liegenden Einzelhandelsbetrieben entstehen, die jeder für sich betrachtet unter der Großflächigkeit bleiben.

Da Agglomerationen somit die gleichen negativen Auswirkungen haben können wie Einzelhandelsgroßprojekte, müssen sie im Hinblick auf ihre Auswirkungen auch wie Einzelhandelsgroßprojekte behandelt werden.

Insbesondere im Fall des Entstehens einer Einzelhandelsagglomeration an nicht integrierten Standorten (wie dem Hohenberg in Horb am Neckar) kann die Versorgung umliegender Gemeinden erheblich beeinträchtigt werden. Erfahrungsgemäß werden Agglomerationen „aus einer Hand“ geplant oder es siedeln sich an bestehenden Einzelhandelsstandorten weitere (für sich unter der Großflächigkeit bleibende) Fachmärkte an, die dann auch Versorgungsfunktionen von benachbarten Orten höherer zentraler Stufe beeinträchtigen können. Die Auslastung bestehender Einzelhandelseinrichtungen in den benachbarten Zentralen Orten kann daher durch die Agglomerationen vor allem an nicht Zentralen Orten erheblich beeinträchtigt werden. Hinzu kommt, dass oftmals durch staatliche Zuschüsse die Zentren der Zentralen Orte saniert, modernisiert oder ausgebaut werden. Durch Agglomerationen an peripheren Standorten werden diese Bemühungen konterkariert. Diese Entwicklung steht im Widerspruch zur regionalplanerischen Zielsetzung, in den Zentralen Orten die Einzelhandelsfunktionen entsprechend der zentralörtlichen Stufe zu bündeln und die Innenstädte zu stärken.

Die künftigen Festsetzungen der beiden zu ändernden Bebauungspläne lassen in den Sondergebieten auch künftig großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach der Horber Sortimentsliste ohne Verkaufsflächenbegrenzung zu. Durch diese „offene“ Festsetzung können nach Auffassung des Regionalverbands Auswirkungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Der Regionalverband fordert daher die Stadt auf, sicher zu stellen, dass es durch die Nachnutzung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nach Eintritt der auflösenden Bedingung in den Sondergebieten nicht zu negativen raumordnerischen Auswirkungen kommt. Da zum jetzigen Zeitpunkt der Änderung der Bebauungspläne keine maximale Verkaufsfläche für die Nachnutzung festgesetzt werden kann (das Konzept des Nachnutzers ist ja nicht bekannt), muss die Verträglichkeit dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens untersucht werden.

Ebenso bittet der Regionalverband sicher zu stellen, dass negative Auswirkungen durch mögliche Agglomerationseffekte von zentrenrelevanten Randsortimenten ausgeschlossen sind. Auch dies muss dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens untersucht werden.

Deshalb wurden die Festsetzungen der Bebauungspläne ergänzt (siehe insbesondere Kap. 7.1.1 und 7.1.2.1 und 7.1.2.2).

7. Begründung der Änderungen der planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Gewerbegebiet

Ein Ziel des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Horb am Neckar ist es, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.

Allerdings ist es laut Einzelhandelsgutachten (siehe Kap. 5.1) am Standort "Auf dem Hohenberg" aufgrund der Einzelhandelsvorprägung und Flächenverfügbarkeit sinnvoll, hier auch im Gewerbegebiet weiterhin einen Einzelhandelsstandort für nicht zentrenrelevante Sortimente auszuweisen.

Daher sind, soweit dies im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits so festgesetzt ist, auch weiterhin Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet zulässig.

Es sind jedoch nur Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² je grundstücksmäßiger Einheit zulässig, wobei gemäß Horber Liste nur folgende nicht zentrenrelevanten Sortimente allgemein zulässig sind:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Boote, Bootszubehör
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Elektrogroßgeräte
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde/ Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Kinderwagen, -sitze
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Werkzeuge
- Zooartikel/ lebende Tiere

- Zooartikel/ Tiermöbel

Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente sind auf einer Fläche von max. 10 % der Verkaufsfläche (max. 80 m²) zulässig.

Zur Verkaufsfläche zählen alle vom Kunden erreichbaren Flächen einschließlich der Freiverkaufsflächen und der Flächen zwischen den Kassenanlagen und den Eingängen einschließlich der Windfanganlage. Kundentoiletten werden nicht angerechnet.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat die Raumordnungsbehörde die Agglomeration von Einzelhandelsflächen insbesondere in Gewerbegebieten thematisiert (vgl. Kap. 6.3), weil durch die räumliche Konzentration verschiedener Betriebe Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorgerufen werden können. Sinngemäß gilt dies auch für zentrenrelevante Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Sportartikel im Baumarkt).

Neben der baurechtlichen Zulässigkeit ist daher im Baugenehmigungsverfahren die raumordnerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu überprüfen. Bei dieser Prüfung auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden regionalplanerischen Vorgaben bzw. landesrechtlichen Regelungen ist die Verträglichkeit der beantragten Sortimente und Randsortimente im Hinblick auf das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot nachzuweisen. Das Regierungspräsidium Karlsruhe sowie der Regionalverband Nordschwarzwald sind im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die im Einzelfall vorhandenen genehmigten Sortimente, die in der Horber Liste nicht als "nicht zentrenrelevant" aufgeführt werden, werden als "Fremdkörper" nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Damit sollen die in den bestehenden Betrieben "Freiäpfel" und "Pferd+Reiter" (GE Hohenberg) angebotenen Sortimente

- Pferde- und Reiterartikel sowie deren Zubehör
- Zooartikel/ Tiernahrung

sowie Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der entsprechenden Betriebe weiterhin ermöglicht werden. Es ist nicht zu befürchten, dass durch die beiden Sortimentsgruppen auf dem Hohenberg negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsentwicklung und die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen.

Vergnügungsstätten, auch die vorher ausnahmsweise zulässigen Discotheken, sind im Gewerbegebiet nicht zulässig, um den Gewerbestandort als solchen weiter zu festigen.

Vergnügungsstätten sind auf dem Hohenberg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet Freizeit- und Unterhaltungszentrum" zulässig, dessen Flächen in der Hauptsache für Bowling, eine Diskothek und gastronomischen Einrichtungen sowie für Spielstätten konzipiert sind. Durch die Kombination verschiedener Unterhaltungseinrichtungen an einem Standort soll ein breit gestreutes Publikum erreicht und die soziale Kontrolle der einzelnen Vergnügungsstätten verbessert werden.

7.1.2 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel

Die zulässigen Sortimente in den einzelnen Sondergebieten auf dem Hohenberg sollen entsprechend dem Einzelhandelskonzept (siehe Kap. 5.1) weiterentwickelt werden.

Dies ist insbesondere für die bestehenden Märkte, die bereits nicht zentrenrelevante Sortimente verkaufen, mit geringfügigen Anpassungen der Festsetzungen möglich (SO II

"Bau- und Gartenmarkt" (Hela) und SO IV "Fach- und Gartenmarkt" (Dehner)). Gleiches gilt für die unbebaute Fläche südlich des Dehner-Marktes (SO I "Großflächiger Einzelhandel").

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und erforderliche Nebeneinrichtungen (Büroflächen, Sozialräume, Toiletten, Wickelräume, Kinderspielbereiche, Lagerflächen, Liefer- und Transportservice usw.).

Künftig sind gemäß Horber Liste nur noch folgende nicht zentrenrelevante Sortimente allgemein zulässig:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Boote, Bootszubehör
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Elektrogroßgeräte
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde/ Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Kinderwagen, -sitze
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Werkzeuge
- Zooartikel/ lebende Tiere
- Zooartikel/ Tiermöbel

Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente sind auf einer Fläche von max. 10 % der Verkaufsfläche (maximal 800 m²) zulässig.

Zur Verkaufsfläche zählen alle vom Kunden erreichbaren Flächen einschließlich der Freiverkaufsflächen und der Flächen zwischen den Kassenanlagen und den Eingängen einschließlich der Windfanganlage. Kundentoiletten werden nicht angerechnet.

Im Hinblick auf die im Verfahren geäußerten Bedenken des Regionalverbands (vgl. Kap. 6.3) wurden die Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass neben der baurechtlichen Zulässigkeit im Baugenehmigungsverfahren die raumordnerische Zulässigkeit der geplanten Sortimente und Verkaufsflächen zu überprüfen ist. Bei dieser Prüfung auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden regionalplanerischen Vorgaben bzw. landesrechtlichen Regelungen ist die Verträglichkeit der beantragten Sortimente und Randsortimente (derzeit z.B. im Hinblick auf das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot) nachzuweisen. Das Regierungspräsidium Karlsruhe sowie der Regionalverband Nordschwarzwald sind im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Betriebswohnungen und Vergnügungsstätten (Discotheken) sind in den einzelnen Sondergebieten nicht mehr vorgesehen. Derzeit sind Betriebswohnungen allgemein und

Discotheken ausnahmsweise in den ursprünglichen Sondergebieten SO I "Bau- und Gartenmarkt" (Hela) und SO II "Fachmarkt" (unbebaute Fläche südlich Dehner-Gartenmarkt) im Geltungsbereich GE Hohenberg sowie im SO im Geltungsbereich Hahner III zulässig.

Für die Sondergebiete, die Gegenstand der zwischenzeitlichen Änderungen waren (SO III "Lebensmittel-Discounter" und SO IV "Fach- und Gartenmarkt"), wurde zu Betriebswohnungen und Vergnügungsstätten nichts mehr festgesetzt.

7.1.2.2 Zulässigkeit nach § 9 Abs. 2 BauGB, auflösende Bedingung und Folgenutzung

Die im Einzelfall vorhandenen genehmigten Sortimente, die in der Horber Liste nicht als "nicht zentrenrelevant" aufgeführt werden bzw. die nahversorgungsrelevant sind sowie zentrenrelevante Randsortimente, die mehr als 10% der Verkaufsfläche einnehmen, werden nach § 9 Abs. 2 BauGB als "auflösend bedingt" festgesetzt, d.h. sie können beim Eintreten bestimmter Umstände unzulässig werden. Dabei soll ein weitestgehender Bestandsschutz erreicht werden.

Betroffen von „auflösenden Bedingungen“ sind im Bebauungsplangebiet "GE Hohenberg" die Sondergebiete SO III "Großflächiger Einzelhandel" (Lebensmittel-Discounter Norma) und SO IV "Fach- und Gartenmarkt" (Dehner, lediglich die Größe der Randsortimente) und im Bebauungsplangebiet "Hahner III" das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (Verbrauchermarkt Real).

Bedingte Festsetzungen sind nach § 9 Abs. 2 BauGB nur in besonderen Fällen in städtebaulichen Sondersituationen zulässig. Eine solche städtebauliche Sondersituation ist hier aus folgenden Gründen gegeben: Die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen zulässigen zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente und Verkaufsflächen am Standort "GE Hohenberg" und "Hahner III" entsprechen nicht (mehr) den Zielen der Horber Stadtentwicklung (siehe Kap. 5.1 und 6.). Um die Einzelhandelsentwicklung mittelfristig in die gewünschte Richtung zu lenken, ist es erforderlich, die genehmigten und bisher zulässigen zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente "auflösend bedingt" festzusetzen, um bei einer genehmigungspflichtigen Veränderung der Sortimente und/oder der Verkaufsflächen nur noch solche Sortimente zulassen zu können, die mit dem Einzelhandelskonzept (Horber Liste) verträglich sind.

Aus der auflösend bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB folgt keine Rückbauverpflichtung der baulichen Anlagen.

Die Interessen des Eigentümers an der Aufrechterhaltung von bauplanungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten werden durch die Festsetzungen angemessen berücksichtigt:

- Die Bebauungsplanfestsetzungen sind durchführbar und wirtschaftlich; eine wirtschaftlich tragbare Verwertung des Eigentums ist gegeben, zumal der Bestand umfangreich gesichert wird.
- Die Folgenutzung ist verwirklichtbar.
- Die auflösende Bedingung (Sortimentsveränderung, Verkaufsflächenerweiterung) wird durch den Eigentümer selbst herbeigeführt, ist also hinreichend kalkulierbar.
- **Bebauungsplan „Hahner III“, Verbrauchermarkt Real**
Vor dem Hintergrund von Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Festsetzungen zur auflösenden Bedingung modifiziert (Festsetzung I.1.2.1). Zum einen wurden die „Kenngrößen“ der bestehenden Genehmigung benannt (Sortimente, Verkaufsflächen), zum anderen wurden teilweise mögliche genehmigungsfähige Veränderungen definiert und schließlich die auflösende Bedingung klar gestellt.

In geringem Umfang (10 %) sind künftig Verschiebungen innerhalb der Verkaufsflächen der Sortimente unter Einhaltung der Gesamt-Verkaufsfläche möglich. Dies dient dem Bestandsschutz. Danach greift die auflösende Bedingung. Als Folgenutzung können nur noch nicht zentrenrelevante Sortimente verkauft werden, wenn diese raumordnerisch verträglich sind (siehe Kap.6.3 und 7.1.2.1).

Die Festsetzungen lauten:

Zulässigkeit nach § 9 Abs. 2 BauGB

Die Verkaufsfläche für den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan vorhandenen und genehmigten Verbrauchermarkt darf insgesamt 5.750 m² nicht überschreiten.

Davon darf die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich Lebensmittel 4.000 m² nicht überschreiten. Die Verkaufsflächen für folgende weitere Sortimente betragen höchstens:

•	Haushaltswaren	500 m ²
•	Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte, Werkzeuge	950 m ²
•	Oberbekleidung, Heimtextilien, Sportartikel	850 m ²
•	Spielwaren, Saisonartikel	300 m ²
•	Aktionsfläche "Non Food"	200 m ²

Im Rahmen des Bestandsschutzes sind Verschiebungen innerhalb der vorhandenen und genehmigten zentrenrelevanten Sortimente bis zu 10% der genehmigten Verkaufsfläche des einzelnen Sortiments zulässig, wenn die genehmigte Verkaufsflächen-Obergrenze für alle zentrenrelevanten Sortimente insgesamt eingehalten wird.

Auflösende Bedingung und Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB

Verkaufsflächen- und Sortimentsänderungen, die nach I.1.2.1 nicht genehmigungsfähig sind, lösen die Beurteilung des gesamten Vorhabens nach I.1.2.2 aus. Die Zulässigkeit nach I.1.2.1 erlischt für jedes weitere genehmigungspflichtige Vorhaben.

• **Bebauungsplangebiet „GE Hohenberg“**

Sondergebiet III "Großflächiger Einzelhandel" (Lebensmittel-Discounter Norma)

Im Sondergebiet III "Großflächiger Einzelhandel" sind Erweiterungen der Verkaufsfläche nicht möglich. Genehmigungspflichtige Veränderungen haben zur Folge, dass nur noch nicht zentrenrelevante Sortimente nach I.1.3 der Festsetzungen (siehe Kap. 7.1.2.1) möglich sind.

Die Festsetzungen lauten:

Zulässigkeit nach § 9 Abs. 2 BauGB

Die Verkaufsfläche für den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche darf für Lebensmittel insgesamt 1.000 m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine Randsortimentsfläche bis max. 150 m² zugelassen werden. Außer Lebensmitteln können hier auch andere Artikel angeboten werden. Diese Fläche ist der Gesamtverkaufsfläche anzurechnen.

Auflösende Bedingung und Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB

Verkaufsflächen- und Sortimentsänderungen, die nach I.1.5 nicht genehmigungsfähig sind, lösen die Beurteilung des gesamten Vorhabens nach I.1.3 aus. Die Zulässigkeit nach I.1.5 erlischt für jedes weitere genehmigungspflichtige Vorhaben.

Sondergebiet IV "Fach- und Gartenmarkt" (Dehner)

Im Sondergebiet "Fach- und Gartenmarkt" sind Erweiterungen der Verkaufsfläche der nach der Horber Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant geltenden Sortimente möglich, wenn diese keine Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO haben. Auch die zulässigen Randsortimente werden dann nach dieser "Generalklausel" beurteilt (siehe Kap.6.3 und 7.1.2.1).

Die Festsetzungen lauten:

Zulässig sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und die der Hauptnutzung dienenden Nebeneinrichtungen (Büroflächen, Sozialräume, Toiletten, Wickelräume, Kinderspielbereiche, Lagerflächen, Liefer- und Transportservice usw.).

Die Verkaufsfläche für den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan vorhandenen und genehmigten Fach- und Gartenmarkt darf insgesamt 3.000 m² nicht überschreiten.

Es sind nur folgende nicht zentrenrelevante Sortimente allgemein zulässig:

- *Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör*
- *Bauelemente, Baustoffe*
- *Beleuchtungskörper, Lampen*
- *Beschläge, Eisenwaren*
- *Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten*
- *Boote, Bootszubehör*
- *Büromaschinen (ohne Computer)*
- *Elektro Großgeräte*
- *motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör*
- *Fahrräder und Zubehör*
- *Farben, Lacke*
- *Fliesen*
- *Gartenhäuser, -geräte*
- *Herde/ Öfen*
- *Holz*
- *Installationsmaterial*
- *Küchen (inkl. Einbaugeräte)*
- *Kinderwagen, -sitze*
- *Möbel (inkl. Büromöbel)*
- *Pflanzen und -gefäße*
- *Rollläden und Markisen*
- *Werkzeuge*
- *Zooartikel/ lebende Tiere*
- *Zooartikel/ Tiermöbel*

Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente sind auf einer Fläche von maximal 400 m² zulässig.

Auflösende Bedingung und Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB

Verkaufsflächen- und Sortimentsänderungen, die nach I.1.6 nicht genehmigungsfähig sind, lösen die Beurteilung des gesamten Vorhabens nach I.1.3 aus. Die Zulässigkeit nach I.1.6 erlischt für jedes weitere genehmigungspflichtige Vorhaben.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird wie bisher differenziert zwischen 0,4 und 0,8 festgesetzt.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl wird künftig verzichtet. Stattdessen wird, angepasst an die topografischen Verhältnisse, die Höhe baulicher Anlagen (H) in Metern über Normal-Null als höchster Punkt (Oberkante Dachhaut) eines Gebäudes bzw. Gebäudeteiles festgesetzt. Es sind damit gebietseinheitlich ca. 10 m hohe Gebäude zulässig, in den Randbereichen im Norden ca. 8 m hohe Gebäude. Damit werden die bisherigen Höhenfestsetzungen von Trauf- und Firsthöhe, die teilweise auf eine festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe und teilweise auf die angrenzende Straßenhöhe als Bezugspunkte bezogen wurden, vereinfacht. Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe entfällt.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile (z.B. Aufzüge, Schächte, Ablufteinrichtungen), die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind, dürfen ausnahmsweise diese Höhenangaben um bis zu 3 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 5 v.H. der Dachflächen oder 50 m² Gesamtfläche einnehmen. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Traufen zurückzusetzen, wobei dies nicht für Fahrstühle und Treppenhäuser gilt. Soweit nachweisbare technische Gründe vorliegen, sind Ausnahmen von diesen Festsetzungen möglich.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bleiben bis auf den Bereich des SO II (Hela-Baumarkt) und des Gewerbegebiets GE I (TÜV Süd) entlang der Straße "Kirschbäumle" unverändert. Die Baugrenzen und die Abgrenzung der Bauflächen im Bereich SO II/GE I wurden entsprechend der erfolgten Grundstücksvermarktung geringfügig erweitert und begradigt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als "Erweiterungsfläche" gekennzeichnete Fläche im Osten des Gebiets "Hahner III" wurde entsprechend der Bestandsituation als Gewerbegebiet mit einer Stellplatzfläche festgesetzt.

7.4 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die zeichnerische Festsetzung der Verkehrsflächen wurde insbesondere im Einmündungsbereich "Rauher Grund" in die B 14 an den erfolgten Straßenausbau angepasst. Die nördliche Wendeanlage der Straße "Kirschbäumle" ist aufgrund der Grundstücksumfahrten in der ursprünglich festgesetzten Größe nicht notwendig und wird zugunsten der westlich angrenzenden Sondergebietsfläche reduziert.

In beiden Geltungsbereichen werden gemäß Planeintrag Bereiche ohne Zu- und Abfahrten zu den Baugrundstücken festgesetzt, die mit der erfolgten Aufsiedelung des Gebiets übereinstimmen.

7.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Anschluss an den Geltungsbereich "GE Hohenberg" wurde das Leitungsrecht LR 2 und LR 3 nach Westen fortgeführt (Bereich Stellplatzfläche, Autohaus).

7.6 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben weitgehend unberührt. Die Fassadenbegrünung entfällt, da sie sich in beiden Gebieten als wenig praktikabel erwiesen hat und nicht umgesetzt wurde.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten nur noch Festsetzungen zu Werbeanlagen und der Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (Einfriedungen, Stützmauern, Abfallbehälter), zur Führung von Versorgungsleitungen sowie zu Fahrradstellplätzen und zur Regenwasserbehandlung.

Damit soll eine Bandbreite definiert werden, in der sich insbesondere die Gestaltung der Freiflächen der Grundstücke im topographisch anspruchsvollen Plangebiet bewegen soll.

Auf Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Dachform und -neigung, Dachaufbauten und Fassadengestaltung) wird künftig zur Verfahrenserleichterung verzichtet; zudem lassen sich im überwiegend bebauten Gebiet keine spezifischen Gestaltungsvorgaben ableiten.

9. Flächenbilanz

Hahner III

Gesamtfläche	6,47 ha	100,0 %
Bauflächen	5,64 ha	77 %
Gewerbegebiet	2,60 ha	
Sondergebiet	3,04 ha	
Verkehrsflächen	0,54 ha	11 %
Grünflächen	0,30 ha	12 %
Verkehrsgrün	0,30 ha	

GE Hohenberg

Gesamtfläche	13,82 ha	100,0 %
Bauflächen	9,48 ha	68 %
Gewerbegebiet	4,64 ha	
Sondergebiet	4,83 ha	
Verkehrsflächen	2,07 ha	15 %
Straßen	2,00 ha	

Wege	0,07 ha	
Grünflächen	2,19 ha	16 %
Verkehrsgrün	1,07 ha	
Öffentliche Grünflächen	0,59 ha	
Private Grünflächen	0,43 ha	
Landwirtschaftsfläche	0,08 ha	1 %
Versorgungsfläche	0,004 ha	0 %

Speyer, den 31.01.2012

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung