

11. Änderung des Bebauungsplanes „GE Hohenberg“ in Horb a.N. und Horb a.N. – Bildechingen

BEGRÜNDUNG

Bestand:

Der Bebauungsplan „GE Hohenberg“ ist seit dem 23.09.1997 rechtskräftig. Dieser sieht eine durch Gewerbe- und Sondergebiete definierte Bebauung vor. Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 2140. Für den Änderungsbereich südlich des Kreuzungsbereichs B 14 / Rauher Grund weist der Bebauungsplan Verkehrsgrün aus. Überlagert wird diese Fläche mit einem Flächenpflanzgebot, Einzelpflanzgeboten und einem Leitungsrecht. Im Osten befindet sich ein Sichtdreieck. Diese Fläche ist von Bebauung frei zu halten.

Planungsanlass:

Es gibt eine stetige Nachfrage nach Gewerbegebietsbauplätzen. Aktuell sind im Gewerbegebiet Hohenberg fast keine weiteren städtischen Flächen vorhanden. Bevor neue Bauplätze im Außenbereich erschlossen werden, soll diese Fläche, im Sinne der gewünschten Innenentwicklung und Nachverdichtung, in einen Bauplatz umgewandelt werden. Die Fläche bietet sich an, da sie bereits an zwei Seiten von einer Straße umgeben ist und an den beiden anderen Seiten an das bestehende Gewerbegebiet grenzt. Durch die Einflüsse der Straßen und der angrenzenden Gewerbebetriebe bestehen hier bereits Vorbelastungen. Der Bauplatz ist bereits erschlossen, wodurch keine weiteren Versiegelungen für eine Erschließung entstehen.

Planungsinhalt:

Wie die nördlich angrenzende Gewerbefläche, soll auch im Plangebiet ein GE II mit einer GRZ von 0,7 ausgewiesen werden. Die Höhe der baulichen Anlagen wird ebenfalls in einer maximalen Höhe in Bezug zur Normalnull festgesetzt. Das bestehende Leitungsrecht (LR2/LR3) bleibt in seiner Lage bestehen. Im Süd-Osten des Plangebiets verläuft zusätzlich ein Kanal. Dieser soll ebenfalls über ein neu eingefügtes Leitungsrecht gesichert werden.

Eine Zufahrtsmöglichkeit direkt über die Straße „Rauher Grund“ zu dem Grundstück kann in direkter Nähe zum Kreuzungsbereich der B 14 nicht ermöglicht werden. Die Zufahrt erfolgt nur über den nördlich angrenzenden Stich.

Der Kreuzungsbereich B14 / Rauher Grund wurde abweichend von der Darstellung des Bebauungsplanes ausgebaut. Daher soll im Zuge der Änderung die Ausweisung im Bebauungsplan an den tatsächlichen Straßenverlauf angepasst werden.

Den Belangen von Natur- und Landschaft soll durch eine flächengleiche Verlegung der Pflanzgebotsfläche PZ 4 auf die östliche Verkehrsgrünfläche Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan wird durch ein Gesamtdeckblatt zur 11. Änderung im Planteil geändert:

- a) Änderung der Nutzung der Verkehrsgrünfläche in allgemeines Gewerbegebiet
- b) Ausweisung von 2 Baufenstern
- c) Nutzungsschablone GE II
- d) Verlagerung des Flächenpflanzgebotes (PZ 4) auf die östliche Verkehrsgrünfläche
- e) Ausweisung eines weiteren Leitungsrechts
- f) Anpassung des Bebauungsplans an den aktuellen Straßenbestand

Städtebauliche Auswirkungen:

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, die Fläche in einen Bauplatz umzuwandeln. Die bereits gepflanzten 8 Bäume bleiben auch bei einer zukünftigen Bebauung bestehen. Das bisher nicht umgesetzte Flächenpflanzgebot (PZ 4) soll auf die östlich der Straße angrenzende Grünfläche verlagert werden. Durch diese Verlagerung kommt es auch zukünftig zu einer Eingrünung des Gewerbegebietes.

Artenschutz:

Die artenschutzrechtliche Situation im Plangebiet wurde im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büro Gfrörer, Empingen vom 20.02.2017 dargestellt. Verstöße gegen Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden. Der Fachbeitrag ist Anlage zur Begründung.

Kosten:

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans können über den Bauplatzerlös gedeckt werden.

Verfahren:

Die Voraussetzungen zur Durchführung der Änderung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren liegen vor. Auf einen Umweltbericht und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet. Die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange werden über die Änderung der Planung informiert.

Der Ortschaftsrat von Bildechingen hat am 16.11.2016 der Änderung zugestimmt.

Anlagen:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 20.02.2017

Aufgestellt, Horb a.N. den 07.03.2017

Fachbereich Stadtentwicklung


Peter Klein

Ausgefertigt, Horb a.N. den 29.03.2017


Peter Rosenberger
Oberbürgermeister

