

12. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet (GE) Hohenberg“ in Horb a.N. und Horb a.N. – Bildechingen

BEGRÜNDUNG

Bestand:

Der Bebauungsplan „GE Hohenberg“ ist seit dem 23.09.1997 rechtskräftig und wurde bisher 11 mal geändert. Im Rahmen der Änderung soll der Bebauungsplan in zwei Bereichen geändert werden. Der Bebauungsplan sieht bisher eine durch Gewerbe- und Sondergebiete definierte Bebauung vor.

Änderungsbereich 1 für das Flurstück 2140/5:

Das Plangebiet für den Änderungsbereich 1 umfasst das Flst.-Nr. 2140/5. Der Bebauungsplan weist die Fläche als Gewerbefläche aus. Die nördliche Fläche des Flurstückes ist als private Grünfläche ausgewiesen. Diese, sowie der westliche Randbereich des Flurstückes, sind mit Pflanzgeboten ausgewiesen. Zusätzlich verläuft nördlich ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit. Die Fläche wurde als „GE II“ festgesetzt.

Planungsanlass:

Der derzeitige Eigentümer möchte auf dem o.g. Flurstück seinen Betrieb mit einer Gewerbehalle (KFZ-Werkstatt) erweitern. Da das ausgewiesene Baufenster weitestgehend ausgenutzt ist, muss der Bebauungsplan entsprechend geändert und das Baufenster nach Norden erweitert werden. Dies soll im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung ermöglicht werden.

Planungsinhalt:

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird das Baufenster um 19,75 m nach Norden erweitert und im Verlauf des ausgewiesenen Geh- und Leitungsrechtes, das in seiner Lage bestehen bleibt, mit einem Abstand dazu entsprechend ausgewiesen. Damit verbunden wird die bisherige private Grünfläche verkleinert.

Der Bebauungsplan wird durch ein Deckblatt zur 12. Änderung im Planteil für das Flurstück 2140/5 geändert:

- a) Erweiterung des Baufensers nach Norden
- b) Reduzierung der privaten Grünfläche mit Anpflanzgebot

Artenschutz:

Da die bisherige Grünfläche durch die Änderung überplant wird, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass

durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, sofern folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Um eine Beeinträchtigung des an den Geltungsbereich angrenzenden Lebensraumes der Blindschleiche zu vermeiden, sollten die an den Geltungsbereich angrenzenden Gabionen frei von Überbauungen und Ablagerungen bleiben.
- Sofern Gehölzrodungen notwendig werden, dürfen diese nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht zwischen 1. April und 30. September durchgeführt werden.

Die textlichen Festsetzungen zur 12. Änderung des Bebauungsplanes werden für das Flurstück 2140/5 entsprechend ergänzt.

Der Fachbeitrag vom 30.05.2018 für den Änderungsbereich 1 ist Anlage zur Begründung

Änderungsbereich 2 für das Flurstück 2140/21:

Das Plangebiet für den Änderungsbereich 2 umfasst das Flst.-Nr. 2140/21. Der Bebauungsplan weist die Fläche als Gewerbefläche mit einem an der süd-östlichen Grundstücksfläche verlaufenden Pflanzgebot und einem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt aus. Zusätzlich wurden Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen. Die Fläche wurde als „GE II“ festgesetzt.

Planungsanlass:

Der derzeitige Eigentümer möchte auf dem o.g. Flurstück einen Autohandel betreiben. Die derzeitige Nutzungsschablone „GE II“ schließt diese Art der Nutzung aus. Im Rahmen der Änderung der Nutzungsschablone soll diese Nutzung ermöglicht werden. Eine Agglomeration ist durch die angrenzende Bebauung ausgeschlossen.

Planungsinhalt:

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die Nutzungsschablone „GE II“ in „GE I“ geändert um einen Autohandel in diesem Bereich zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird durch ein Deckblatt zur 12. Änderung im Planteil für das Flurstück 2140/21 geändert:

a) Ausweisung der Nutzungsschablone

Bisherige Nutzungsschablone GE II

GE II
GRZ 0,7
H max 493 m üNN
0

Neue Nutzungsschablone GE I

GE I
GRZ 0,7
H max 493 m üNN
0

Artenschutz:

Die artenschutzrechtliche Situation im Plangebiet wurde im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büros Gfrörer, Empfinger vom 20.02.2017 dargestellt. Verstöße gegen Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden. Der Fachbeitrag vom 20.02.2017 für den Änderungsbereich 2 ist Anlage zur Begründung.

Aus den oben genannten Gründen mit entsprechendem Antrag soll nun der Bebauungsplan „GE Hohenberg“ in den Bereichen mit der Flurstücksnummer 2140/5 und 2140/21 zum 12. Mal geändert werden.

Belange von Natur und Landschaft

Geändert werden 2 Bereiche innerhalb des seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes „GE-Hohenberg“. Durch die Änderung im Bereich 1 entstehen durch die Baufenstererweiterung unerhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter. Weitere Betrachtungen sind daher nicht erforderlich. Da im Änderungsbereich 2 lediglich die Nutzung geändert wird, entstehen hier keinerlei Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter.

Städtebauliche Auswirkungen:

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, gegen die oben beschriebene Änderungen des Bebauungsplanes in beiden Bereichen.

Kosten:

Die Kosten des Änderungsverfahrens werden vom Antragssteller für die Fläche 2140/5 sowie den Bauplatzpreis des Flurstücks 2140/21 getragen. Weitergehende Kosten entstehen nicht.

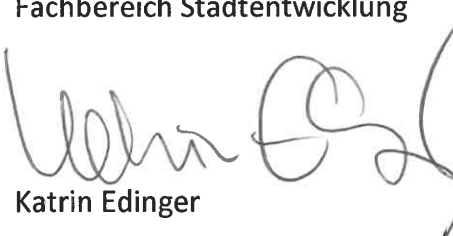
Verfahren:

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.

Aufgestellt, Horb a.N. den 13.09.2018

Fachbereich Stadtentwicklung


Katrin Edinger


Peter Klein

Ausgefertigt, Horb a.N. den 26.09.2018


Peter Rosenberger
Oberbürgermeister

