

GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GE HOHENBERG" IN HORB AM NECKAR - BILDECHINGEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET FREIZEIT- UND UNTERHALTUNGSZENTRUM"

Teil A: Städtebauliche Begründung

Teil B: Umweltbericht

Teil C: Planungsverfahren

Stand: 11.09.2007

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL
Bahnhofstraße 44
Obere Gasse 19

Städtebau . Umweltplanung
67346 Speyer
72108 Rottenburg am Neckar

info@stadtplanung.com
Telefon 06232/67760
Telefon 07472/26452

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planänderung

Der Stadt Horb am Neckar wurden in jüngerer Zeit verschiedene Investorenangebote für die Unterbringung von Spielstätten insbesondere auf dem Hohenberg vorgelegt. Diese Angebote umfassten in der Regel mehr oder weniger große Spielstätten mit oder ohne gastronomische Einrichtungen; ein Angebot sah eine Kombination von Spielstätten, einer Diskothek, gastronomischen Einrichtungen sowie einer Bowlingbahn vor.

In der Diskussion der Angebote im Gemeinderat hat sich neben der Prüfung verschiedener Standorte schnell herausgestellt, dass die Unterbringung einer Einrichtung mit ausschließlich Spielstätten nicht gewünscht wird. Aus der Kombination verschiedener Einrichtungen verspricht sich die Stadt allerdings ein breiter gestreutes Publikum aus vielen Bevölkerungsschichten und verschiedenen Alterstufen. Damit wird auch die soziale Kontrolle, vor allem die Kontrolle der Besucher durch die Besucher verbessert und ein mögliches städtebauliches und/oder soziales Abgleiten der näheren Umgebung einer ausschließlichen „Spielhöhle“ vermieden. Die Unterbringung in einem gewerblich genutzten Baugebiet hilft die Auswirkungen vor allem durch den an- und abfahrenden Verkehr in Grenzen zu halten.

Mit der nun gefundenen Konzeption eines „Freizeit- und Unterhaltungszentrums“, dessen Fläche in der Hauptsache vom Bowling, von einer Diskothek und den gastronomischen Einrichtungen genutzt wird und nur auf einer kleineren Teilfläche (30 v.H. der Gesamtnutzfläche bzw. höchstens 540 m² incl. aller Nebenflächen) die Nutzung als Spielstätte vorsieht, wurde eine attraktive Ergänzung des mittelfunktionalen Angebotes der Stadt Horb am Neckar gefunden, mit dem einerseits dem Unterhaltungs- und Spielbedürfnis breiterer Bevölkerungsschichten entsprochen und andererseits das Angebot an Möglichkeiten zum Glücksspiel in einem Rahmen gehalten wird, der für das Mittelzentrum als ausreichend betrachtet werden kann.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Horb am Neckar hat daher am 24.04.2007 beschlossen, den Bebauungsplan „GE Hohenberg“ zum 6. Mal durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ändern. Zum Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ist der zu überplanende Bereich als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Ob die Festsetzung eines Sondergebietes dem Entwicklungsgebot eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entspricht oder nicht, kann dahingestellt bleiben. Durch die Wahl des Planungsverfahrens nach § 13 a BauGB besteht die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (siehe auch unten 4.)

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die dem Vorhaben entgegenstehen.

3. Beschreibung des Planbereiches

Der Geltungsbereich liegt im Gewerbegebiet Hohenberg auf der Gemarkung Bildechingen und wird über die Straße „Rauher Grund“ erschlossen. Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück Nr. 2140/9.

Das Plangebiet liegt ca. 500 m über NN und fällt von West nach Ost.

Das nördlich des Geltungsbereiches gelegene Grundstück Flst.Nr. 2140 wird von einer Autowerkstatt genutzt, südlich der Straße „Rauher Grund“ befindet sich ein Einkaufsmarkt und östlich kleinere Gewerbebetriebe.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 23.09.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „GE Hohenberg“, der bisher fünf Mal geändert wurde. Neben verkehrlichen Gründen (Kreisverkehrsplatz) wurden die Änderungen erforderlich, um (Einzel-) Handelsbetriebe unterbringen zu können, die teilweise die Grenze zur Großflächigkeit überschritten oder Sortimentsänderungen zuzulassen waren. Dem Bebauungsplan liegt weiterhin eine Ausgleichskonzeption samt Grünordnungsplan als zu Grunde, die auch für das 6. Änderungsverfahren gelten sollte.

Das Wasserschutzgebiet „Talmühlquelle“ liegt etwa 500 m nördlich des Geltungsbereiches; wegen der geplanten Nutzung sind weitergehende Aussagen nicht erforderlich.

4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB. Mit diesem Plan werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit des Vorhabens „Freizeit- und Unterhaltungszentrum“ geschaffen und alle bisher geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften und örtliche Bauvorschriften aufgehoben. Bei den bisherigen Änderungsverfahren wurde dies nicht so gehandhabt; die geänderten Vorschriften galten zusammen mit den nicht geänderten Vorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes weiter. Die Vorschriften, die die Zulässigkeit des nun geplanten Vorhabens regeln können, wurden aus dem alten Plan unverändert oder angepasst übernommen. Dies gilt insbesondere für solche Festsetzungen, die den erforderlichen Ausgleich für die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sicherstellen sollten.

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt.

Danach kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Gesetz sieht in diesem Zusammenhang auch vor, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², nämlich ca. 2.400 m² zzgl. einer Überschreitung für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und ihre Zufahrten); es wird insgesamt höchstens eine zulässige Grundfläche von ca. 3.200 m² erreicht.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter vor. Das Plangebiet wird zwar erstmalig bebaut, ist aber seit mehr als 10 Jahren Bauland. Die gewerblich oder als Sondergebiet genutzten Flächen in der unmittelbaren Umgebung sind teilweise stark versiegelt..

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben, erhebliche Umweltauswirkungen über die bisherige planungsrechtliche Situation hinaus sind nicht zu erwarten, so dass sich weitere Aussagen auf eine Untersuchung der Differenz zwischen heutigen und künftigen Baumöglichkeiten und damit verbundenen Auswirkungen beschränken können.

Das Festsetzungskonzept des Bebauungsplanes berücksichtigt die Belange des Umweltschutzes deutlich. Es werden insbesondere Festsetzungen zur Minderung der Versiegelungswirkungen (versickerungsfähige Beläge, Anpflanzungen, Erhaltung, Bepflanzung und Begrünung auf dem Grundstück) getroffen. Damit können deutliche Minimierungseffekte erzielt werden.

Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens dürfte sich die Planänderung so auswirken, dass Mehrzahl der Besucher in den Abendstunden und am Wochenende anreisen wird. Durch die Lage in einem durch die Gewerbenutzungen geprägten Umfeld sind keine unzumutbare Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Die Dimensionierung der Straßen ist ausreichend.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Rahmenbedingungen für das Freizeit- und Unterhaltungszentrum definiert werden. Zusammen mit dem Durchführungsvertrag stellen sie die Grundlagen für die Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und die Realisierung dar. Die erforderlichen Leitungen für Wasser, Strom, Regen- und Abwasser liegen in der Straße „Rauher Grund“.

6. Textliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festgesetzt, in dem das geplante Vorhaben zulässig ist. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Freizeit- und Unterhaltungszentrums mit Bowling (ca. 660 m² Nutzfläche inkl. Nebenräume), Diskothek (ca. 420 m² Nutzfläche inkl. Nebenräume), Gastronomie (ca. 350 m² Nutzfläche inkl. Nebenräume) und Spielstätten sowie den dazugehörigen Nebenräumen wie Toiletten, Personalräumen, Treppenhäusern, Lager- und Putzräumen, Hausanschlussräumen, Müllcontainern und den erforderlichen Stellplätzen. Die Nutzflächen stellen für das Bowling, die Diskothek und die Gastronomie die derzeit diskutierten Größenordnungen dar; geringfügige Veränderungen sind bei der weiteren Detailplanung noch möglich.

Die Nutzfläche für Spielstätten, einschließlich der zugeordneten Zugangs, Lager- und Personalflächen sowie WC-Anlagen darf 30. v.H. der Gesamtnutzfläche des Gebäudes bzw. maximal 540 m² nicht überschreiten. Diese Definition entspricht den vertraglichen

Regelungen im Kaufvertrag bzw. Durchführungsvertrag und gibt die Beschlüsse des Gemeinderates wieder. Die ermittelten Größen der Nutzflächen für die einzelnen Nutzungsbereiche ergeben sich aus der Konzeptplanung der TLC Consulting GmbH, Essen vom 10.06.2007. Sie bildet die abgestimmte Größe des Freizeit- und Unterhaltungszentrums und das Verhältnis der Nutzungsbereiche untereinander ab.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Die Festsetzungen zum Nutzungsmaß sind aus der Konzeptplanung abgeleitet und setzen das geplante Vorhaben mit geringen Spielräumen für die weitere Objektplanung um. Die überbaubaren Grundstücksflächen sichern dabei die Errichtung des Gebäudes; für die Nebengebäude und Stellplätze werden getrennte überbaubare Bereiche festgelegt. Für die Berechnung der Grundflächenzahl wurde eine am Vorhaben orientierte Regelung getroffen, die insbesondere auch dazu beitragen soll, die versickerungsfähigen Anteile am Grundstück zu sichern (Überschreitung der Regelfestsetzung bei Kompensation durch höhere Dachbegrünung).

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt, weil das Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden soll und weniger als 50 m lang ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt, die ein hohes Maß an Flexibilität für die Gebäudestellung zulassen.

Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 LBO darstellen, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksbereiche sind so großzügig bemessen, dass dieses Planungsziel gut erreicht werden kann. Für die Zufahrt zu den im Westen des Baugrundstücks gelegenen Stellplätzen wurde auf Empfehlung der Polizei eine Begrenzung mit Hochborden vorgeschrieben, um das Durchfahren von Autos auf die Straße „Rauher Grund“ zu verhindern.

6.3 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist nur im festgesetzten Bereich zulässig, um im Kurvenbereich für die Verkehrssicherheit Vorsorge zu treffen.

6.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die dem bebauungsplan „GE Hohenberg“ zu Grunde liegende Ausgleichskonzeption umzusetzen, wurden die Festsetzungen aus dem Jahr 1996 auf ihre Wirkung beim konkreten Vorhaben überprüft und zu großen Teilen unverändert oder angepasst übernommen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz, zur Gestaltung von Stellplätzen und zur Verwendung von Leuchtmitteln getroffen.

6.5 Leitungsrecht

Im Geltungsbereich wurde ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt, um die Trasse einer Ölpipeline zu sichern.

6.6 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Dachbegrünung

Die ursprünglichen Festsetzungen zu Anpflanzungen aus dem Bebauungsplan 1996 wurden modifiziert und angepasst. So sind auf dem Grundstück weniger Grünflächen herzustellen und Bäume zu pflanzen. Dies wird kompensiert durch eine vollständig zu begrünende Dachfläche. Damit wird von der ursprünglichen Ausgleichskonzeption zwar abgewichen, der beabsichtigte Kompensationseffekt aber beibehalten. Nicht bebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

6.7 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmende Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen. Damit soll gewährleistet werden, dass der Zustand von Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan nicht verschlechtert wird.

6.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind an den Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke ein.

6.9 Gestaltungsvorgaben

Die Festsetzungen zur Gestaltung sollen die Einbindung des Vorhabens in die bauliche und landschaftliche Umgebung sicherstellen. Es werden insbesondere geregelt:

- Fassaden- und Dachgestaltung
- Werbeanlagen,
- Einfriedigungen und Stützmauern
- Abfallbehälter und -container
- Regenwasserbehandlung

7. Hinweise

Es werden eine Reihe von Hinweisen aufgenommen, um die beteiligte Behörden gebeten oder die die zu erstellenden Bauantragsunterlagen zum Gegenstand haben.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, das Grundstück wurde von der Stadt an die Investoren verkauft.

9. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 0,4 ha	(100 %)
Sondergebiet	ca. 0,4 ha	(100 %)

10. Kosten

Die Übernahme der Planungs- und Durchführungskosten durch den Vorhabenträger ist im Durchführungsvertrag geregelt.

B. Umweltbericht

1. Rahmenbedingungen

Das Baugesetzbuch 2004 regelt, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Da das Plangebiet als planungsrechtliches Bestandgebiet bereits seit 1996 bebaubar wäre, ist ein wesentlicher Teil der Umweltprüfung die Differenzbetrachtung der Situation nach dem Bebauungsplan 1996 im Vergleich zur Situation nach erfolgter Bebauungsplanänderung. Ein Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe ist nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn anstelle der alten bisher nicht genutzten Baumöglichkeit eine neue Baumöglichkeit ohne zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft treten soll.

Bei der Abwägung ist nicht vom Ist-Zustand des Gebietes auszugehen; vielmehr sind die planungsrechtlich bisher zulässigen Baumöglichkeiten den Festsetzungen der Bebauungsplanung gegenüberzustellen. Die Abwägungsentscheidungen zu den Eingriffen in Natur und Landschaft beziehen sich dabei auf die zusätzlich für Eingriffe vorgesehene Flächen.

2. Bebauungsplan „GE Hohenberg " 1996

Im geänderten Bebauungsplan sind für den 0,4 ha großen Geltungsbereich folgende Flächennutzungen festgesetzt:

Gewerbegebiet	ca. 0,4 ha	(100 %)
---------------	------------	---------

3. Bebauungsplan „GE Hohenberg“, 6. Änderung 2007

Sondergebiet	ca. 0,4 ha	(100 %)
--------------	------------	---------

4. Differenzbetrachtung

Ein Vergleich der wesentlichen Festsetzungen ergibt folgendes Bild:

	BP GE Hohenberg 1996	BP GE Hohenberg, 6. Änderung 2007
Baugebietsart	Gewerbegebiet	Sondergebiet
Grundflächenzahl	0,4	0,4
Nutzbare Grundfläche (nach GRZ bzw. innerhalb der Baugrenzen)	ca. 1.606 m ² ; ausnahmsweise Überschreitung um 25 % für versickerungsfähige Stellplätze bzw. 50 % bei zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen zulässig	ca. 1.606 m ² , ausnahmsweise Überschreitung bis 0,7 zulässig, wenn Dachfläche Hauptgebäude vollständig begrünt
Gebäudehöhen	TH = 6 m FH = 7 m über Straße ; Abweichungen von der EFH um + / - 1m zulässig	max. H ca. 7,85 m über EFH geplant; EFH auf Straßenhöhe im Osten; max. H: Festsetzung 507 m üNN
Versiegelung	Wasserdurchlässige Beläge für Besucherstellplätze, Zufahrten, und andere unbebaute Grundstücksteile	Wasserdurchlässige Beläge für alle Stellplätze
Begrünung Stellplätze	1 Baum / 6 Stellplätze	12 Bäume / 63 Stellplätze
Begrünung Grundstück	- Eingrünung mit Pflanzstreifen, mind. 2 Bäume und 2 Sträucher je 100 m ² Pflanzfläche; - zur Straße, 5 Bäume und 5 Sträucher je 100 m ² Pflanzfläche; - Fläche für Anpflanzungen PZ 2 (ca. 840 m ² , mind. 2 Bäume und 2 Sträucher je 100 m ² Pflanzfläche)	- nicht bebaute Grundstücksteile mit standortgerechten, heimischen Sträuchern; mind. 2 Bäume und 2 Sträucher je 100 m ² Pflanzfläche
Dachbegrünung	Dachfläche über 200 m ² mind. zu 70 % zu begrünen	Vollständige Begrünung

5. Ergebnis der Differenzbetrachtung

Es kann festgestellt werden, dass das Festsetzungskonzept des geänderten Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt. Es werden insbesondere Festsetzungen zur Minderung der Versiegelungswirkungen getroffen. Die etwas größere Gebäudehöhe wäre nach den Ausnahmegvorschriften des Bebauungsplanes 1996 ebenfalls zulässig gewesen.

Über den Bestand hinaus werden keine zusätzlichen Bauflächen zur Verfügung gestellt. Durch die Verknüpfung der ausnahmsweise zulässigen höheren Grundflächenzahl mit einer vollständigen Dachbegrünung können die Auswirkungen begrenzt werden.

Es wird kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf erzeugt.

C. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.04.2007 die Aufstellung die 6. Änderung des Bebauungsplans "GE Hohenberg" in Horb am Neckar und Horb am Neckar – Bildechingen als Vorhabenbezogener Bebauungsplan Freizeit- und Unterhaltungszentrum beschlossen; dabei kommt das Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zur Anwendung. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2007 im Schwarzwälder Boten und in der Südwestpresse ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.07.2007 den Planentwurf gebilligt. Dieser wurde in der Zeit vom 03.08.2007 bis zum 03.09.2007 öffentlich ausgelegt. Dabei wurden folgende Anregungen vorgetragen:

2.1 Mairs Garage, 31.08.2007

Laut Pachtvertrag 5.0213.000074.1 vom 02.03.2006 haben wir das Grundstück mit der Gastankstelle bis zur Straße hin gepachtet.

Bitte um Klärung.

Außerdem möchten wir wissen, wie die Bebauung zu unserer Grundstücksgrenze hin aussieht, dies ist aus dem aushängenden Plan nicht ersichtlich.

Herr Wegst, vom Bauträger, wollte mit uns ab dem 20.08.2007 einen Besichtigungstermin vor Ort vereinbaren, wir haben bis heute nichts vom ihm gehört.

Stellungnahme:

Das Anliegen der Firma Mair wurde bei einem Gespräch am 11.09.2007 geklärt. Der Vorhabensträger hat dabei den Grenzverlauf und die Gestaltung der Bebauung und des Geländes zur Grenze hin vorgestellt. Die Grenzziehung aus dem Pachtvertrag wird berücksichtigt und in den zeichnerischen Festsetzungen angepasst. Zur Gestaltung der Bebauung zur gemeinsamen Grundstücksgrenze ergaben sich keine weiteren Fragen.

3. Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 23.07.2007 wurden die Behörden von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Es wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

Behörde	Anregungen		Antwort	Abwägung siehe Kapitel
	ja	nein		
Regierungspräsidium Karlsruhe Referat Raumordnung Markgrafenstraße 46, 76247 Karlsruhe			nein	
Landratsamt Freudenstadt Postfach 620, 72236 Freudenstadt	X		21.08.2007	3.1
Deutsche Telekom AG PTI 32, Produktionsmanagement Adolph-Kolping-Straße 2-4, 78661 Donaueschingen			nein	
Kabel Baden-Württemberg GmbH & CO KG, Planauskunft, Martin-Luther-Straße 59, 71636 Ludwigsburg			nein	
IHK Nordschwarzwald Postfach 920, 75109 Pforzheim	X		22.08.2007	3.2
Polizeidirektion Freudenstadt Marktplatz 47, 72250 Freudenstadt	X		03.09.2007	3.3
Handwerkskammer Reutlingen, Postfach 1743, 72707 Reutlingen			nein	
MWS/EnBW Regionalzentrum Schwaben- Neckar, Postfach 1152, 71070 Herrenberg		X	15.08.2007	

3.1 Landratsamt Freudenstadt, 21.08.2007

Untere Naturschutzbehörde

1. Da die Planänderung im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und im Übrigen auch im bisher gültigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hohenberg" als gewerbliche Baufläche ausgewiesen war, wird der Planänderung zugestimmt.

2. Die Ausführungen im Umweltbericht werden aus naturschutzfachlicher Sicht ebenfalls mitgetragen. Die Verknüpfung der ausnahmsweise zulässigen höheren Grundflächenzahl mit einer vollständigen Dachbegrünung wird naturschutzfachlich begrüßt. Weitergehende Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des mit der Planung ermöglichten Eingriffs in Natur und Landschaft werden aus naturschutzfachlicher Sicht nicht für erforderlich gehalten. Durch entsprechende Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung oder vertragliche Regelungen mit dem Investor im Rahmen des Durchführungsvertrages ist sicherzustellen, dass die grünordnerischen Maßnahmen im Zuge der Errichtung des Bauvorhabens umgesetzt und die Neuanpflanzungen dauerhaft erhalten und bei Abgang artenentsprechend ersetzt werden.

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Grundsätzlich hat eine Prüfung zu erfolgen, inwieweit das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen auf dem eigenen Grundstück schadlos zur Versickerung gebracht werden kann. Auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und

Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 wird hingewiesen.

Wir bitten daher, einen Nachweis über die Sickerfähigkeit des dort anstehenden Bodens vorzulegen. Die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens bleibt vorbehalten.

Gewerbeaufsicht

Aus der Sicht der Gewerbeaufsicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Stellungnahme:

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem Regenwasserkanal zugeleitet und an die Vorflut abgegeben. Diese vom Landratsamt genehmigte Konzeption liegt dem gesamten Gewerbegebiet Hohenberg zu Grunde; die entsprechenden Leitungen und technischen Einrichtungen wurden in Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes seit 1996 errichtet.

Durch das begrünte Dach des Gebäudes wird ein maßgeblicher Beitrag zur Rückhaltung, zum Verbrauch und zur Verdunstung von Niederschlagswasser geleistet. Die Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten, nicht bebaute Grundstücksteile zu begrünen. Auf weitere Rückhaltungen in Form von Zisternen o.ä. wurde daher verzichtet.

Die Sickerfähigkeit des Bodens wurde im Zuge der Baugrunduntersuchungen betrachtet. Der mit der geotechnischen und orientierenden umwelttechnischen Baugrunduntersuchung beauftragte Gutachter kommt hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit (Versickerungseigung) zu folgendem Ergebnis: „Die mittlere Wasserdurchlässigkeit der anstehenden quartären Böden der Schicht 1 und der Zersatzböden in der oberen Zone der Schicht 2 ist unterschiedlich und erfahrungsgemäß gering.“ (S. 7 des Gutachtens 07358-Ho des Ingenieurbüro für Geotechnik J. Krusche vom 06.06.2007). Der Untergrund eignet sich somit nicht für eine Versickerung.

3.2 IHK Nordschwarzwald

Unsererseits bestehen für den o. g. Bereich keine Planungen oder Zielvorstellungen, die für die Raumordnung und wirtschaftliche Entwicklung für diesen Bereich von Bedeutung sind. Für den Fall, dass von der Planungsmaßnahme gewerbliche Unternehmen in angrenzenden oder benachbarten Gebieten betroffen werden, weisen wir im Interesse des Bestandsschutzes für diese Unternehmen vorsorglich darauf hin, dass bei Planungsmaßnahmen die Voraussetzungen für den Bestand bestehender Unternehmen zu schaffen sind und deren Anpassung an veränderte betriebliche oder sonstige wirtschaftliche Verhältnisse, die für die Fortführung der gewerblichen Unternehmen erforderlich sind, zu gewährleisten ist. Gegebenenfalls empfehlen wir, betroffene Gewerbebetriebe über die Planungsabsicht individuell zu informieren und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen.

Durch Diskotheken und Spielhallen in Gewerbegebieten kommt es in deren Umfeld oft zu nächtlichen Störungen, teilweise auch zu Sachbeschädigungen und Verunreinigungen auf den Grundstücken der benachbarten Gewerbebetriebe. Der Schutz dieser Gewerbegrundstücke durch Umzäunungen und Wachpersonal, wie auch die Beseitigung der Schäden, kann bei den Unternehmen zu erheblichen finanziellen Belastungen führen. Wir begrüßen daher, dass das dargestellte Konzept eine stärkere soziale Kontrolle durch unterschiedliche Nutzergruppen des "Entertainment-Centers" zum Ziel hat. Vermutlich wird aber die Betriebszeit der Diskothek über die Öffnungszeiten der Bowlingbahn und der Gastronomie hinausgehen. Wir sehen daher eine solche Ansiedlung kritisch, da wir trotz des von Ihnen angestrebten Nutzungsmixes des "Entertainment-Centers" nachteilige Auswirkungen auf die bereits ansässigen Betriebe befürchten.

Auch stellt sich für uns die Frage, ob der Betrieb der Diskothek und der Spielstätte weiter Bestand haben wird, wenn die Bowlinganlage nicht oder für längere Zeiträume nicht betrieben wird oder werden kann, weil beispielsweise kein Pächter gefunden wird oder die

Rentabilität dieser Teilnutzung insgesamt nicht gegeben ist. Ähnliches gilt für die Gastronomiebereiche. Dieser Punkt sollte im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Da wir nicht ausschließen können, dass uns auch nach Ablauf der Anhörungsfrist neue Erkenntnisse zugänglich gemacht werden, bitten wir um Verständnis, wenn wir diese zu einem späteren Zeitpunkt übermitteln.

Stellungnahme:

Die unmittelbar benachbarten Betriebe wurden in die Planung einbezogen; sie hatten im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Möglichkeit, sich zu äußern und werden weiterhin im Baugenehmigungsverfahren gehört.

Durch die Betriebskonzeption des Freizeit- und Unterhaltungszentrums können nach Auffassung der Stadt nachteilige Auswirkungen auf bereits ansässige Betriebe ausgeschlossen werden.

Fragen zur zukünftigen Rentabilität der gesamten oder von Teilen des Vorhabens können durch die Bauleitplanung nicht beantwortet werden. Grundsätzlich bietet das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wegen des damit verbundenen Durchführungsvertrags gute Steuerungsmöglichkeiten bei Ansiedlungen. Die Stadt vertraut (wie auch bei allen anderen Ansiedlungen im Stadtgebiet) auf das der Ansiedlung zu Grunde liegende Konzept mit unterschiedlichen Betriebsteilen und seine wirtschaftliche Tragfähigkeit. Das unternehmerische Risiko wird gesehen; möglicherweise erforderliche Änderungen sind sowohl aufgrund des Durchführungsvertrags wie auch durch die planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen unzulässig bzw. genehmigungspflichtig.

3.3 Polizeidirektion Freudenstadt

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aus polizeilicher Sicht aus 2 Aspekten zu betrachten:

1. Verkehrspolizeiliche Belange
2. Kriminalpräventive Betrachtung.

Da die Polizei in planungsrechtlichen Verfahren in der Regel nur bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gehört wird, und erst nach der Bauausführung im Rahmen von Verkehrsschauen evtl. wieder mit dem dann überbauten Gebiet konfrontiert wird, kann die Stellungnahme auch Anregungen beinhalten, die Teil der Ausführung sind. Hierdurch soll u. a. vermieden werden, dass nach der Bauausführung Kriterien bekannt werden, durch die z. B. zu viele Verkehrszeichen aufgestellt werden müssen.

1. Verkehrspolizeiliche Belange

Zu "Textliche Festsetzungen"

Ziff. 6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (siehe auch Ziff. 7.3 der Begründung)

"Die Zufahrt zum Baugrundstück ist nur im festgesetzten Bereich zulässig."

Aus Richtung Kreisverkehr befindet sich die Grundstückszufahrt nach einer unübersichtlichen Linkskurve. Um eine optimale Sichtweite zu erhalten, sollte die Zufahrt möglichst weit an die nördliche Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 2140/5 hin verlegt werden. Dort wo die Zufahrt im Lageplan vorgesehen ist, beginnt in Richtung Kreisverkehr bereits der Anstieg der Böschung, so dass ein Geländeeinschnitt erforderlich wird. Bei der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h sollten Sichtdreiecke von 3/70 m geschaffen werden.

Eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf dem "Rauhen Grund" sollte nicht bereits im Vorfeld in Erwägung gezogen werden, nur damit die Sichtweite unterschritten werden kann.

Die Grundstückszufahrt sollte zum "Rauhen Grund" hin durch einen abgesenkten Bordstein von der Fahrbahn der öffentlichen Straße baulich getrennt werden. Hierdurch werden die

Vorrangverhältnisse verdeutlicht, auf eine Vorfahrtregelung mit Verkehrszeichen kann dann verzichtet werden.

Aus Richtung Kreisverkehr sind entlang der Fahrbahn des Rauhen Grunds beidseitige Gehwege angelegt. Der nördliche Gehweg entlang des Baugrundstücks endet am Kurvenausgang.

Aus Richtung Haugensteinsiedlung, vom Wohngebiet Hohenberg, aus Richtung Kaserne und auch von "Mc Donalds" ist mit einem Fußgängeraufkommen vom und zum Entertainment-Center zu rechnen. Es wird deshalb vorgeschlagen, im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 2140/3 hin einen Fußweg / Treppenabgang anzulegen. Dort kann die für Fußgänger kürzeste Verbindung angelegt werden. Hierdurch kann verhindert werden, dass Fußgänger am Ende des Gehweges auf der Fahrbahn bis zur Grundstückszufahrt gehen müssen, bzw. einen "Trampelpfad" anlegen. Der Fußweg sollte bei Dunkelheit beleuchtet werden.

Das Gelände weist im Bereich der Kurve des Rauhen Grunds eine Böschung auf, die bis zu ca. 1,80 m hoch steil ansteigt. Die Zufahrt zu den westlichen Stellplätzen verläuft entlang der Hangkante. Hier sollte durch einen Hochbordstein ein Überfahren erschwert werden. Schutzplanken als Absturzsicherung werden vorerst nicht für erforderlich erachtet, jedoch sollte diese Option offen gehalten werden, sofern sich auf Grund von Unfällen eine Notwendigkeit ergibt.

Verkehrsregelnde Maßnahmen durch Verkehrszeichen und –einrichtungen auf dem Gelände des Entertainment-Centers müssen vor ihrer Installation durch die Stadt Horb als zuständige Verkehrsbehörde angeordnet werden. Auch wenn sie sich auf Privatgrund befinden, ist für die Anordnung die Verkehrsbehörde zuständig, da es sich um tatsächlich öffentlichen Verkehrsraum handelt.

Ziff. 7.4 Stellplätze

Die Stellplätze und die Zufahrt sollten ausreichend beleuchtet werden, damit keine Dunkelzonen entstehen und Fußgänger besser wahrgenommen werden.

Ziff. 9 und 9.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Dachbegrünung (siehe auch Ziff. 7.6 der Begründung)

Durch die Anpflanzungen dürfen keine Sichtbehinderungen für den Verkehr verursacht werden. Im Bereich der Sichtdreiecke der Grundstückszufahrt sollten die Sträucher und Hecken eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Ziff. 14 Einfriedungen und Stützmauern

Eine Einfriedung des Grundstücks darf sich im Bereich der Zufahrt nicht als Sichthindernis für den ausfahrenden Verkehr auswirken. Sichtdreiecke sind frei zu halten.

2. Kriminalpräventive Aspekte

Im Gebäude sollten bereits bei der Planung einbruchshemmende und sicherungstechnische Maßnahmen sowie die evtl. Installation von Überwachungstechnik berücksichtigt werden. Architekten und Bauherren/innen können mit der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle in Freudenstadt, Telefon 07441/536-365, beratungsstelle@pdfds.bwl.de eine kostenlose fachmännische und neutrale Beratung vereinbaren.

Durch eine gute Ausleuchtung und übersichtliche Wegführung, ausreichende Breite und Einsehbarkeit auf ganzer Länge werden Angsträume vermieden. Bei der Bepflanzung sollte im öffentlichen Bereich auf durchgehend hohen Seitenbewuchs verzichtet werden. Dadurch erhöht sich das subjektive Sicherheitsempfinden und ermöglicht frühzeitig Gefahrensituationen zu erkennen.

Stellungnahme:

Die Lage der Grundstückszufahrt wurde zwischen Stadt und Vorhabensträger abgestimmt. Dabei sollten Eingang der Eingang zum Bowling-Center und Grundstückszufahrt voneinander abgesetzt werden. Durch die vorgesehen Gestaltung des Geländes (siehe Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans) wird die Böschung zwischen Straße und Grundstück über weite Strecken deutlich abgetragen. Sichtbehinderungen im Ein- und Ausfahrtsbereich werden dabei minimiert. Es sind entlang der Straße auf dem Baugrundstück Anpflanzungen von Bäumen vorgesehen; deren Kronenbereich lässt die Sichtbeziehung aus dem Fahrzeug auf die Straße zu, weil er erst bei etwa 2 m Höhe beginnt.

Der Fußwegezugang aus Südwesten (Gehweg vor Flst.Nr. 2140/3) wird eingerichtet. Dies lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan zu und der Durchführungsvertrag wird entsprechend ergänzt. Ähnliches gilt für den Hochbordstein an der Zufahrt zu den Stellplätzen im Westen des Baugrundstückes; ergänzend wurde eine Regelung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen (Ziffer 5. der Festsetzungen).

Die Stellplätze auf dem Grundstück werden beleuchtet. Grundstückseinfriedigungen sind nur zum nördlich gelegenen Grundstück Flst.Nr. 2140 vorgesehen.

4. Weitere Planergänzungen

Im Zuge der fortschreitenden Planungsarbeiten wurden folgende geringfügige Änderungen der Planzeichnung bzw. den textlichen Festsetzungen vorgenommen:

- In der Planzeichnung wurde die nördliche Grundstücksgrenze angepasst.
- Das Zu- und Abfahrtsverbot wurde redaktionell klar gestellt.
- Die Bezeichnung des Sondergebiets wurde nach beschluss des Gemeinderates vom 17.07.2007 von „Entertainment-Center“ zu „Freizeit- und Unterhaltungszentrum“ geändert; alle Unterlagen wurden entsprechend angepasst.

Eine erneute Auslegung des Planentwurfes ist wegen der Geringfügigkeit dieser Änderungen und ihrem klarstellenden Charakter nicht erforderlich.

Rottenburg am Neckar, den 11.09.2007


NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

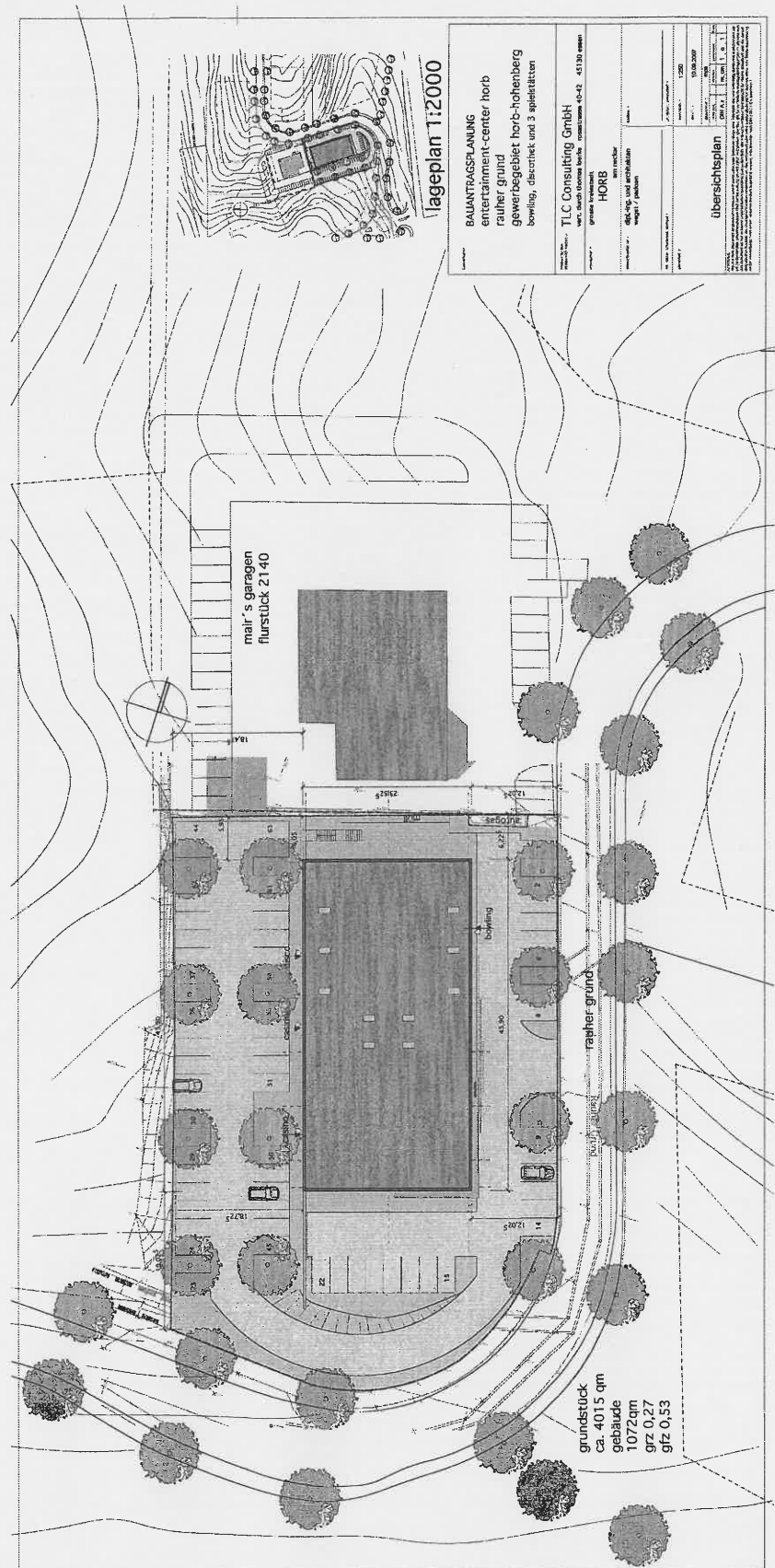
Ausgefertigt, Horb a.N. 27.09.2007


Michael Theurer
Oberbürgermeister

Anlage 1

Vorhaben- und Erschließungsplan/ Konzeptplan, TLC, Essen, 10.09.2007

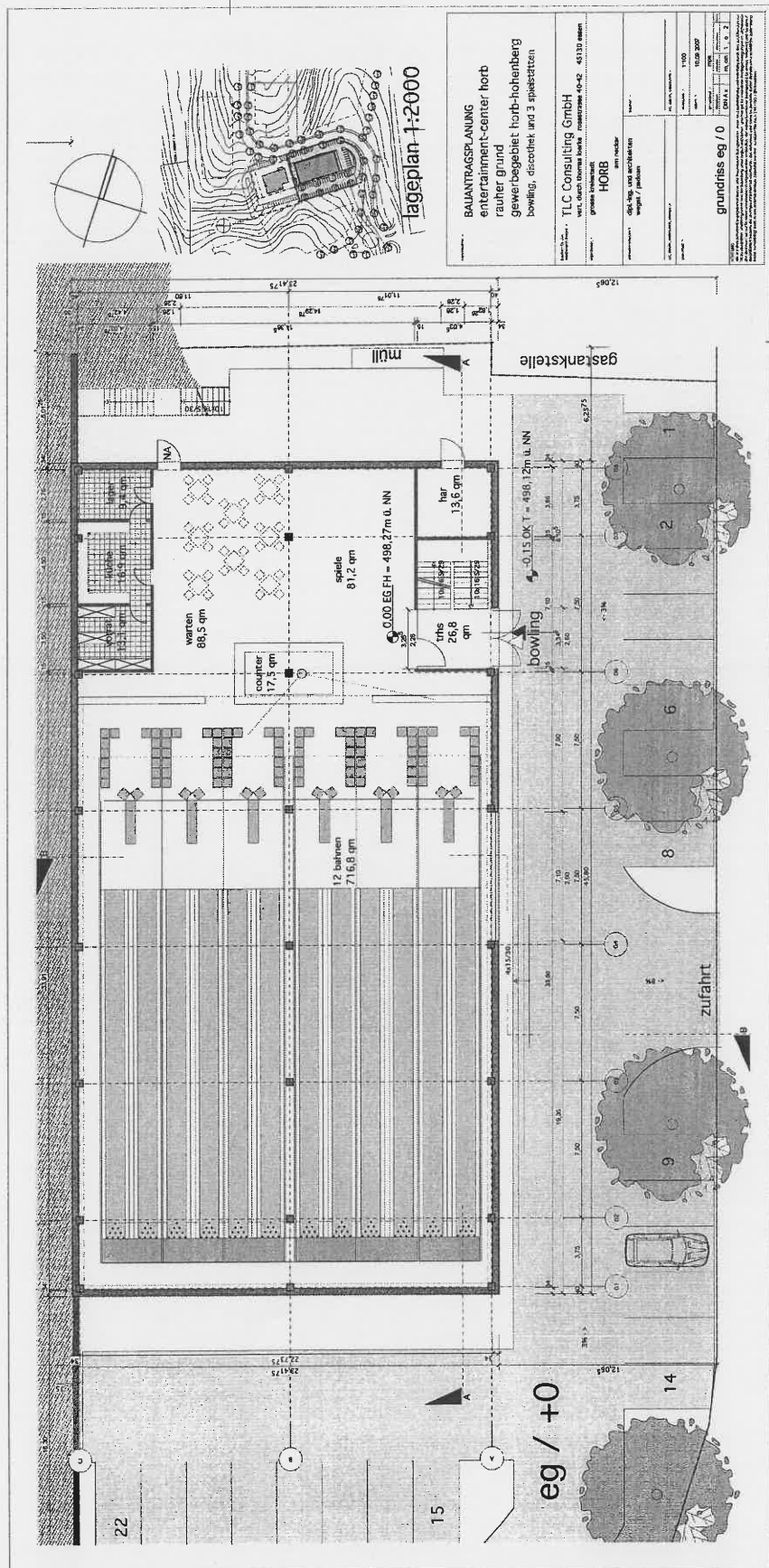
Lageplan



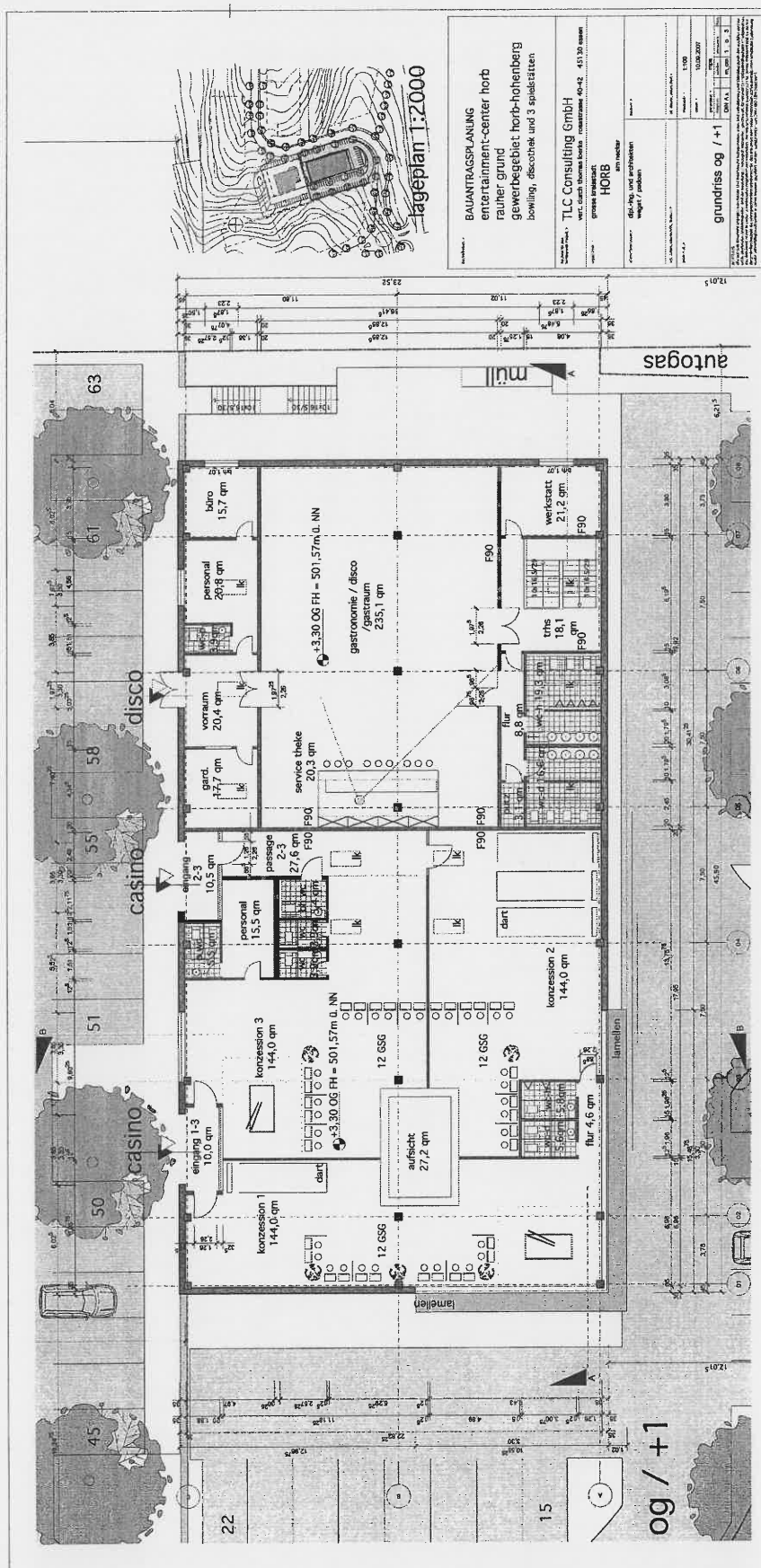
Anlage 2

Vorhaben- und Erschließungsplan/ Konzeptplan, TLC, Essen, 10.09.2007

Erdgeschoss



Vorhaben- und Erschließungsplan/ Konzeptplan, TLC, Essen, 10.09.2007
Obergeschoß



Vorhaben- und Erschließungsplan/ Konzeptplan, TLC, Essen, 10.09.2007
Ansichten

