

**7. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hohenberg“
in Horb a.N. und Horb a.N. - Bildechingen**

BEGRÜNDUNG

1. Bestand

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hohenberg“ ist seit dem 23.09.1997 rechtskräftig. Dieser sieht eine durch Gewerbe- und Sondergebiete definierte überwiegende gewerbliche Bebauung vor. Das Plangebiet ist voll erschlossen, jedoch sind einige Bauplätze noch nicht bebaut.

2. Planungsanlass

Es ist zum einen beabsichtigt, einen großflächigen Gartenmarkt anzusiedeln. Aufgrund des Flächenbedarfes bietet sich hierfür eine noch verfügbare Fläche in einem bisher als Sondergebiet für großflächige Fachmärkte definiertem Bereich an. Die hier bisher zulässigen Sortimente umfassen jedoch keine gartenmarkttypischen Produkte.

Zum anderen ist beabsichtigt, ein Fachmarkt für Tiernahrung und Zooartikel anzusiedeln. Aufgrund des Flächenbedarfes bietet sich hierfür eine noch verfügbare Fläche südlich der Straße „Rauher Grund“ an. Die hier bisher zulässigen Sortimente umfassen jedoch keine Tiernahrung und Zooartikel.

Um die Vorhaben zu ermöglichen, ist eine Änderungen des Bebauungsplanes notwendig.

3. Planungsinhalt

Der Bebauungsplan soll nun dahingehend geändert werden, dass das bestehende Sondergebiet II (SO II) durch ein Deckblatt und Änderung der textlichen Festsetzungen von bisher 7.500 qm auf 3.000 qm im südlichen Teil verkleinert wird. Änderungen im zulässigen Sortiment sind hier nicht vorgesehen. Im nördlichen Teil wird in ein Sondergebiet IV (SO IV) ausgewiesen, welches die bisherigen Sortimente und zusätzlich gartenmarkttypische Sortimente auf maximal 2.030 qm Verkaufsfläche zulässt. Zentrenrelevante Sortimente werden auf maximal 400 qm beschränkt und innenstadtrelevante Sortimente wie Schnittblumen und Floristik grundsätzlich ausgeschlossen. Insgesamt darf die Verkaufsfläche im SO IV 3.000 qm nicht übersteigen.

Die zulässigen Sortimente im Gewerbegebiet I werden um die Sortimente „Tiernahrung, Zooartikel und Haustiere“ sowie „Pferd- und Reiterartikel“ ergänzt. Zudem wird die bisher vorhandene Beschränkung auf 700 qm Verkaufsfläche gemäß der neueren Rechtsprechung zur Grenze der Großflächigkeit auf 800 qm angehoben.

Weiter wird durch ein Deckblatt der Lageplan geändert. Die zur Straße hin vorhandene Baulinie wird in eine Baugrenze gewandelt um eine flexiblere Gebäudeaufteilung zu ermöglichen. Die Nutzungsgrenze zwischen Gewerbe- und Sondergebiet wird durch eine

geringfügige Verschiebung nach Osten dem tatsächlichen Verlauf der Grundstücksgrenzen angepasst. Eine Fläche für Ver- und Entsorgung (Trafostation) wird ebenfalls bei gleichbleibender Größe verschoben. Die bisher sehr komplex gestaltete Höhenstaffelung wird zugunsten einer einfacheren und lesbareren Festsetzung abgeändert. Dabei wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 10 m angehoben. Die maximal zulässige Traufhöhe bleibt unverändert bei 7 m. Die maximal zulässige Dachneigung wird bei Satteldächern auf 25° angehoben. Im Bereich des Gewerbegebietes wird „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Pflanzgebote für Einzelbäume werden geringfügig in der Lage verändert und so tatsächlich möglichen Standorten angepasst.

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Auswirkungen auf den Handel

Die Zulässigkeit von Tiernahrung und Zooartikeln ist bereits an anderen Standorten im „Gewerbegebiet Hohenberg“ und im benachbarten Gewerbegebiet „Hahner III“ gegeben. Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf nicht großflächigen (< 800 qm) Einzelhandel. Obwohl Tiernahrung und Zooartikel als zentrenrelevant angesehen werden ist daher eine Störung der bestehenden Handelsstrukturen nicht zu erwarten.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden zudem bisher nicht zulässige Gartenmarkts-Sortimente großflächig möglich und u.U. innenstadtrelevante Sortimentsflächen vergrößert. Um mögliche Auswirkungen auf andere Standorte zu erkennen wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe eine entsprechende Strukturanalyse in Bezug auf die Änderungen im Bereich des Sondergebietes erstellt. Im Ergebnis hält Strukturanalyse fest (Markt+Standort, Erlangen, 18.03.2008):

Das Projekt in Horb a.N. ist in seiner geplanten Version als städtebaulich verträglich einzuschätzen. Die intensive städtebauliche, baurechtliche und betriebswirtschaftliche Abwägung von Alternativstandorten innerhalb der Stadt Horb a.N. hat gezeigt, dass das geplante Projekt an keinem bessern Standort platziert werden kann. Wie gezeigt kann durchaus die geforderte städtebauliche Integration nachgewiesen und belegt werden.

Das Projekt unterstützt die Bemühungen der Stadt Horb a.N. den eigenen Standort gegenüber den immer stärker werdenden Druck der umliegenden Gemeinden zu stärken! Gleichzeitig fördert es die städtebaulichen Ziele der Stadt Horb a. N., sich durch qualitativ hochwertigen Handel zu etablieren.

Die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Horb a.N. wird sich durch das Projekt nicht wesentlich verändern. Die zentralörtliche Ordnung in der Region gerät durch das geprüfte Projekt nicht in ein Ungleichgewicht! Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten. Die berechneten Umsatzumlenkungsquoten liegen unter den für städtebaulich schädlich bewerteten Abwägungsschwellenwert von 10%. Es ist festzuhalten, dass es sich bei den Umsatzumlenkungen eben auch um einen Rückgewinn von Horber (mit dazugehörigem Mittelbereich) Potenzial handelt, das bisher in die Nachbarzentren umgelenkt wurde.

Um auch zukünftig den lokalen Floristikfachbetrieben eine Chancengleichheit zu gewähren, ist in den Festsetzung des Bebauungsplanes auf den Ausschluss der Warengruppe Schnittblumen, ergänzt durch die Aussagen Floristikhandwerk hinzuwirken. Eine Ausschlussformulierung ist anzustreben!

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die geplante Ansiedlung des Dehner Fachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 2.030 qm in der Sortimentsgruppe Gartenbedarf und 300 qm in der Sortimentsgruppe Zoobedarf sowie mit 100 qm Hausrat,

Bastel- und Geschenkartikel den Siedlungsschwerpunkt Horb a. N. in seiner Funktion stärkt, ohne die zentralörtliche Ordnung oder die Wettbewerbssituation im Raum zu schädigen.

Aufgrund der Feststellung des Regierungspräsidiums Karlsruhe ist kein Raumordnungsverfahren zur Feststellung der maximal zulässigen Verkaufsfläche notwendig.

4.3. Auswirkungen auf Handwerk und Gärtnereien

Durch den grundsätzlichen Ausschluss von Schnittblumensortimenten und Floristikhandwerk im Sondergebiet IV sind keine negativen Auswirkungen auf das Handwerk in dieser Sparte zu erwarten. Im Bereich der Gartenbaubetriebe (Gärtnereien, Landschaftsbau) wird durch das erwartete zusätzliche Angebot an Pflanzen ein verstärkter Wettbewerb eintreten. Aufgrund der bereits erfolgten Spezialisierung und Qualifizierung der bestehenden örtlichen Betriebe sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten.

4.4. Auswirkungen auf die Umwelt

Im beschleunigten Verfahren kann nach § 13a (2) 4 BauGB auf eine Eingriffsbilanzierung verzichtet werden, sofern die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 qm liegt. Das Bau- fenster der Änderung umfasst ca. 8.700 qm (Sondergebiet: 7.500 qm, Gewerbegebiet: 1.200 qm) und bleibt in der Größe unverändert. Wesentliche Eingriffe in Schutzgüter die ein beschleunigtes Verfahren ausschließen würden sind nicht absehbar. Eine Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. eine Bilanzierung ist daher nicht notwendig.

Weiterhin kann auch auf eine Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

4.5. Auswirkungen auf den Städtebau

In städtebaulicher Hinsicht bestehen gegen die Änderung im sehr heterogen strukturierten Gewerbegebiet „Hohenberg“ keine Bedenken. Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden nicht erweitert oder verändert und durch die Ansiedlung besser ausgenutzt. Die nun getroffenen Festsetzungen ermöglichen die gewünschten Ansiedlungen von qualifizierten und hochwertigen Fachmärkten.

5. Verfahren

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.

Die Kosten des Änderungsverfahrens werden durch die Erlöse aus dem Grundstücksverkauf getragen.

Die Öffentlichkeit wurde über die Änderung der Planung informiert.

Aufgestellt:
Horb a.N., den 19.05.2008
Fachbereich Stadtentwicklung

Anerkannt:
Horb a.N., den 19.05.2008
Bürgermeisteramt


Penck


Klein


Theurer, Oberbürgermeister