

8. 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 gewerbliche Bebauung vor. Das Plangebiet ist voll erschlossen, jedoch sind einige Bauplätze noch nicht bebaut. Im Änderungsbereich sind gewerbliche Bauflächen - jedoch keine Baufenster - sowie Flächen für Stellplätze, Pflanzgebote und Grünflächen festgesetzt.

2. Planungsanlass

Der Bebauungsplan setzte im Zuge seiner Aufstellung im Änderungsbereich zwar gewerbliche Bauflächen, nicht jedoch entsprechende Baufenster fest. Aufgrund der zahlreich vorhandenen Geh- und Leitungsrechte (u.a. Zufahrten, Öl- und Gasfernleitung) war beabsichtigt, die Fläche überwiegend für Stellplätze zu nutzen. Da nicht absehbar ist, dass eine Nutzung für Stellplätze tatsächlich nachgefragt wird, wurden Überlegungen angestellt, die Fläche durch Optimierungen der Festsetzungen anderweitig zu nutzen. Aufgrund der gleichzeitig vorhandenen Nachfrage nach gewerblichen Bauplätzen, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert und die Möglichkeit für eine Gewerbegebietesbebauung ausgewiesen werden.

3. Planungsinhalt

Ziel der Änderung ist eine Neuordnung, die ein ca. 4.000 qm großes Baufenster für ein bis 3 Gewerbebauplätze ohne die Zulassung von Einzelhandelsflächen ermöglicht. Als Randbedingung wird hierbei die Lage der vorhandenen Leitungen sowie die Terrassenförmige Topographie berücksichtigt. Folgende Festsetzungen werden geändert oder ergänzt:

Das vorhandene Geh- und Leitungsrecht zugunsten eines Autohauses und eines Verbrauchermarktes wird entfernt. Stattdessen wird an anderer Stelle eine öffentliche Verkehrsfläche - unterteilt in Straßenfläche und Gehweg - festgesetzt. In Ergänzung mit einem neuen Geh- und Leitungsrecht erfüllt für dies für die hinterliegenden Grundstücke die gleiche Erschließungsfunktion.

Die gewerblich nutzbare Fläche wird vergrößert und innerhalb dieser ein Baufester durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb diesem wird in Angleichung zu den umgebenden Festsetzungen die Art der Nutzung (Gewerbegebiet GE II), die Bauweise (o = offen), die maximalen Trauf- und Firsthöhe (TH = 7m, FH = 10m über einer differenziert

festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe) und die zulässige Grundflächenzahl (GRZ=0,7) festgesetzt.

Die mögliche Erschließung der Bauplätze wird durch Festsetzung der Grundstückszufahrt von der neu zu errichtenden Erschließungsstraße festgesetzt. Eine direkte Zufahrt von der Straße „Rauher Grund“ ist nicht möglich.

Die im südöstlichen Änderungsbereich vorhandenen Pflanzgebote (Flächenpflanzgebote und Einzelbäume) wurden noch nicht umgesetzt, da zunächst die Bebauung abgewartet werden sollte. Die Flächen für die Pflanzgebote werden nun der neuen Aufteilung und veränderten Topographie angepasst und im Zuge der Erschließungsmaßnahme angelegt. Insgesamt wird der Umfang der verbleibenden Grünfläche reduziert.

Weitere Festsetzungen sollen unverändert übernommen werden. Dies gilt insbesondere für die Leitungsrechte für Ölpipeline und Gasleitung, da eine Verlegung der Leitungen wirtschaftlich nicht möglich erscheint.

4. Auswirkungen der Planung

Erhebliche Umweltauswirkungen sind auch unter Berücksichtigung der Änderungen im Bereich der Pflanzgebote und Grünflächen nicht zu erwarten. Biotope nach §32 BNatG und FFH-Gebiete sind von der Änderung nicht unmittelbar betroffen. Von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie von einer zusammenfassenden Erklärung wird im Rahmen der Durchführung im beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB abgesehen.

In städtebaulicher Hinsicht stellt die Änderung eine geordnete und gewünschte Entwicklung im gewerblichen Bereich sicher. Art und Maß der geplanten Nutzung fügen sich in die Umgebung ein.

5. Verfahren

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da die ausgewiesene Grundfläche 20.000 qm nicht übersteigt, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und der Änderungsbereich bereits vollständig überplant ist.

Die Kosten des Änderungsverfahrens sowie die Erstellung zusätzlicher Verkehrsflächen werden über die erwarteten Grundstückserlöse getragen.

Die betroffene Öffentlichkeit wurde über die Änderung der Planung informiert.

Aufgestellt:
Horb a.N., den 14.01.2010
Fachbereich Stadtentwicklung

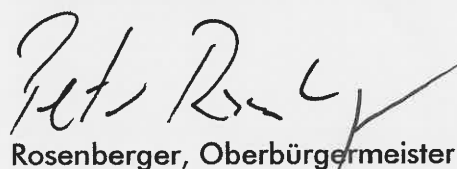


Penck



Klein

Anerkannt:
Horb a.N., den 14.01.2010
Bürgermeisteramt



Rosenberger, Oberbürgermeister