

GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR, STADTPLANUNGS- UND HOCHBAUAMT

BEBAUUNGSPLAN "GE HOHENBERG"

BEGRÜNDUNG

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadtentwicklung der Kernstadt Horb fand bis in die Sechziger Jahre ausschließlich in der Unteren Kernstadt statt.

Das aufgrund der engen Tallage erschöpfte Flächenpotential der Unteren Kernstadt führte dazu, daß sich in den Sechziger und Siebziger Jahren nicht nur die Wohnbauentwicklung auf den Hohenberg verlagerte, sondern auch die Gewerbegebiete Hahner (1963), Steigle-Hahner II (1976), Hahner III (1977) diesseits und jenseits der Querspange ausgewiesen und bebaut wurden.

Durch diese Entwicklung ist neben der historisch gewachsenen Unteren Kernstadt die Obere Kernstadt, der Hohenberg, entstanden. Gleichzeitig konnte sich die Untere Kernstadt nicht wie vergleichbare andere Städte entwickeln.

Die relativ kleinteilige Grundstücksstruktur in der Unteren Kernstadt, die aufgrund der Topographie nicht optimale Anbindung der Fuß- und Radwege an die Obere Kernstadt und nicht zuletzt die Verkehrsbelastung in der Neckarstraße haben dazu geführt, daß die Untere Kernstadt, was Wohn- und Einkaufsqualität angeht, dringend gestärkt werden muß.

Während in der Unteren Kernstadt die Stärkung von innenstadtrelevantem Handel ansteht, besteht auf dem Hohenberg der Bedarf an großflächigen Gewerbeflächen. Eine koordinierte Steuerung der Entwicklung Obere- und Untere Kernstadt ist daher unerlässlich.

Für verschiedene Branchen, wie beispielsweise ein Bau- und Gartenmarkt gibt es in der Unteren Kernstadt keine Ansiedlungschance und die bestehenden Gewerbegebiete auf dem Hohenberg weisen keine Flächenpotentiale mehr auf. Im Rahmen des "GE Hohenberg" sollen daher Flächen für nicht-innenstadt-relevante Branchen ausgewiesen werden.

Daneben sollen hier auch Flächen für Branchen, wie beispielsweise Handwerksbetriebe mit entsprechendem Kundenverkehr (Ausstellung, Kundendienst etc.) bereitgestellt werden, die im geplanten Gewerbegebiet Hohenberg im Gegensatz zu einem Standort im Industriegebiet verkehrsgünstig und marktnah untergebracht werden können. Im übrigen sollte das Industriegebiet vornehmlich produzierendem Gewerbe vorbehalten werden.



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "GE Hohenberg" kann daher das regionalplanerische Ziel, die Mittelzentrumsfunktion auszubauen, u.a. durch eine Verbesserung des Angebotes im Dienstleistungsbereich einschließlich Handel und im Bereich der produktionsnahen Arbeitsplätze umgesetzt werden. Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Gemeinden sind nicht zu erwarten.

Die derzeit völlig unzureichende und problematische Verkehrserschließung für das Gebiet "Hahner III" soll im Rahmen des Bebauungsplanes "GE Hohenberg" darüberhinaus auch geändert und verbessert werden.

2.0 Entwicklung aus Flächennutzungsplan und überörtlichen Planungen

Das geplante Gewerbegebiet ist in der Fortschreibung des FNP und im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Geltungsbereich weicht in Anpassung an bestehende Grundstücksgrenzen und zur Abrundung geringfügig von der Ausweisung ab.

Die unterschiedlichen Varianten der Führung der B 28 "neu" sowie deren Anschlüsse an das bestehende Verkehrsnetz mußten berücksichtigt werden. Der ursprünglich vorgesehene Geltungsbereich mußte daher in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium diesen Planungen angepaßt werden.

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan dargestellt.

Die im Regionalplan 2000 ausgewiesene Grünzäsur zwischen dem Gewerbegebiet und Bildechingen wird nicht tangiert.

3.0 Beschreibung des Planbereiches

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Der Geltungsbereich orientiert sich soweit wie möglich an bestehenden Grundstücksgrenzen.

Im Norden begrenzen die vorhandenen Feldraine, auf denen sich teilweise wertvolle Heckenstrukturen befinden, den Geltungsbereich. Im Osten sind Flächen, die unter Umständen für einen Anschluß an einen B-29-neu-Zubringer erforderlich sind sowie das bestehende und geplante Regenüberlaufbecken aufgenommen worden. Im Süden verläuft die Grenze weitgehend an den Grenzen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne "Hahner III" und "Hahner III Erweiterung" sowie der vorhandenen Straßen. Im Westen wird der Geltungsbereich durch Freihalteflächen für einen möglichen B-28-Zubringer begrenzt. Die bestehenden Straßen (B 14 und L 355b) sind insoweit einbezogen, wie Umbaumaßnahmen erforderlich sind.



3.2 Topographie, Geologie, Nutzung

Von der relativ ebenen ausgeräumten Hochfläche im Nordosten mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung fällt das Gelände nach Osten muldenartig ab. Die Hänge werden durch Böschungen mit dichten Hecken gegliedert, wobei z.T. extensiv landwirtschaftlich genutzte Terrassen entstehen. Im Süden steigt das Gelände zu einem "Sporn" an, der teilweise durch den Multimarkt bebaut ist. Die flache Geländemulde mündet in ein Trockental, das vom "Rauschbart" bis nordwestlich Bildechingen führt. Dieser Bereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der tiefste Punkt liegt bei 482,5 m üNN, der Hochpunkt bei 509,0 m üNN.

Unter einer dünnen Oberbodenschicht steht Muschelkalk an.

Altlasten sind nicht bekannt.

3.3 Nutzung der angrenzenden Bereiche

Im Norden schließt eine flachabfallende Hochfläche mit ausschließlich landwirtschaftlicher Nutzung (Acker, Wiese, Streuobst) an. Im Osten grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an, die sich über eine kleine Kuppe bis Bildechingen ausdehnen. Im Süden schließen die bereits bebauten Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Hahner III" an. Westlich der L 355b befinden sich ebenfalls Gewerbeflächen, die in die Wohngebiete auf dem Hohenberg übergehen. An der Ecke Nordring/L 355b befindet sich eine Sonderschule. Nordwestlich des Plangebietes befinden sich wiederum landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Aussiedlerhöfen. Im Westen, im Norden und im Osten befinden sich Freihaltetrassen für die geplante B 28-neu bzw. deren Zubringer.

3.4 Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Teilflächen und Restflächen sind im Eigentum angrenzender gewerblicher Betriebe und der Großen Kreisstadt Horb a.N.

4.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich ist heute unbeplanter Außenbereich entsprechend § 35 BauGB.

Das Wasserschutzgebiet "Talmühlquelle" liegt etwa 500 m nördlich. Aufgrund der geologischen Situation sind Festsetzungen zum Schutz des Wassers im B-Plan berücksichtigt.

Die Heckenriegel an den Feldrainen sind teilweise als Biotope nach § 24 a Naturschutzgesetz erfaßt. Soweit möglich werden diese Bereiche von der Bebauung ausgespart und durch entsprechende Festsetzungen gesichert.



Die Schutzstreifen der Ölpipeline und der Hochdruckgasleitung sind in der Ausweisung der Baufenster und in der festgesetzten Bepflanzung berücksichtigt worden.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Hahner III" wurde aus planerischen Gründen geringfügig überdeckt. Bei der parallellaufenden Änderung des Bebauungsplanes "Hahner III" wurden die beiden Geltungsbereiche angepaßt.

5.0 Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

In Anpassung an die für ein Gewerbegebiet nicht einfache Topographie führt die Verlängerung des Nordringes als Kreuzung der Querspange ins Plangebiet. Die auf die Hochfläche führende Abzweigung schwenkt am Nordrand im Ansatz nach Westen, so daß Erweiterungen in Bauabschnitten (Baufelder) möglich werden, sofern die Trasse B 28 (Variante 4) nicht zur Ausführung kommt.

Mit der Straßenführung entstehen Baufelder, die Grundstücke unterschiedlicher Größenordnung ermöglichen (1 000 qm - 19 500 qm) und z.B. mit unterschiedlichen Breiten flexibel an den Bedarf anpassungsfähig sind.

Die exponierten Lagen und Hanggrundstücke sind für die kleineren Einheiten vorgesehen, so daß in Verbindung mit einer stringenten Höhenbegrenzung eine Durchgrünung und Einfügung des Gebietes in die Landschaft in optischer Hinsicht gewährleistet ist.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind in 5 Bereiche unterschiedlicher Nutzungs- und Verkaufsintensität eingeteilt.

In den Sondergebieten ist jeweils ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb möglich. Um die kernstadtbezogenen Größenordnungen nicht zu verlieren und um Konkurrenzsituationen zu vermeiden, sind entsprechend einem Gutachten Flächen und Sortimente begrenzt angegeben und mit den gewerblichen Bauflächen, die der Aufnahme von Betrieben ohne Verkauf dienen sollen, abgestimmt.

Gewerbe- und dienstleistungsbezogenes Wohnen soll generell zulässig sein.

Das GE III dient der Ergänzung des bestehenden angrenzenden Sondergebietes (Multimarkt) sowie der Ordnung der Zufahrt zu diesem Bereich.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Um die Flexibilität zu wahren und eine hohe Nutzungsintensität zu erzielen, ist das Maß der baulichen Nutzung großzügig festgesetzt. Höhenbegrenzungen in Anpassung an das



Gelände und die jeweilige örtliche Lage sichern eine Einbindung in die Umgebung. Auf eine Geschossflächenausweisung und Geschosshöhen wurde verzichtet, da über Baufenster, Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen eine ausreichende maßliche Beschränkung erzielt wird.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind bei entsprechender Anordnung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen oder oberirdischen Parkieranlagen möglich, um einen Anreiz zu deren Herstellung zu geben.

Die Wohngebäude bzw. Aufbauten zur Wohnnutzung sind in der Größenordnung begrenzt, um mißbräuchliche Nutzungen auszuschließen.

5.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festlegung von Baulinien und die Ausrichtung der Baukörper entlang den Erschließungsstraßen sollen eine straffe städtebauliche Ordnung und gestalterische Einheit gewährleisten.

5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gestaltungsauflagen sollen eine gestalterische Linie im Plangebiet fördern und die Bauvorhaben in ein Gestaltkonzept einfügen, ohne daß sie ihre Eigenständigkeit über individuelle Akzente verlieren.

5.6 Festsetzungen der Grünordnung und zum Schutz und zur Pflege der Landschaft:

(siehe auch Beschreibung im Grünordnungsplan)

Die bewegte Topographie und die kleingliedrige Umgebung erfordern eine besondere und sensible Aufmerksamkeit der landschaftlichen Einbindung des Gebietes. Darüberhinaus werden durch die vorgesehenen großflächigen Baufenster und die angedachten Nutzungen in städtebaulich und architektonisch eher unattraktive Situationen entstehen, so daß insbesondere der Grünplanung eine wesentliche städtebauliche Rolle zufällt. Diese Aspekte sind im Grünordnungsplan ausführlich dargestellt worden.

Wesentliche Aspekte sind Schutz und Ergänzung der vorhandenen Feldraine und Feldhecken; flexible auf die Grundstücksgrößen reagierende Pflanzgebote, die eine starke Durchgrünung gewährleisten; Baumpflanzungen entlang der Straßen mit Alleecharakter; Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Zisternen als Beitrag zur "Umweltverträglichkeit".

Die großflächigen Verkehrsgrünflächen im Osten dienen in erster Linie der Sicherung möglicher Verkehrsanschlüsse an die B-28-neu sowie dem Bau weiterer Regenüberlaufbecken. Hier verbleibende Restflächen können auch landwirtschaftlich genutzt werden.



5.7 Verkehrerschließung

Aufgrund der schwierigen Topographie kommt der Verkehrerschließung eine besondere Bedeutung zu.

Die äußere Erschließung erfolgt im Westen über die L 355b und von Osten über die B 14. Die Anschlüsse sind mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Die innere Erschließung erfolgt weitgehend der vorhandenen Topographie. Im nordwestlichen Bereich besteht eine Erweiterungsmöglichkeit der vorhandenen Erschließungsstraße. Die Straßenbreiten orientieren sich an dem zu erwartenden Lkw-Verkehr. Flächen für Stellplätze sind nur auf privaten Grundstücken ausgewiesen. Für Fußgänger und Radfahrer sind straßenbegleitend ausreichend breite Wege vorgesehen. Ergänzt wird dieses durch Gehrechte. Für eine mögliche Anbindung an den ÖPNV sind Busbuchten ausgewiesen. Der landwirtschaftliche Verkehr ist über eine Einbindung in das geplante Straßennetz bzw. ausgewiesene Anschlüsse an vorhandene landwirtschaftliche Wege gesichert.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich des bestehenden Multi-Marktes sind zusätzliche Zufahrten vorgesehen, die die neuralgischen Punkte der heutigen Erschließung entschärfen. Da sie nur einem Betrieb dienen, sind sie als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung von diesem herzustellen.

5.8 Ver- und Entsorgung

Abwasser: Das Gewerbegebiet wird an das vorhandene übergeordnete Kanalnetz angeschlossen. Mit der Erschließung des Gewerbegebietes wird auch der Bau eines neuen Regenüberlaufbeckens erforderlich. Regenwasser von Dachflächen soll zur Entlastung des Kanalsystems getrennt abgeleitet werden.

Zuwasser: Das bestehende angrenzende Netz ist ausreichend dimensioniert und wird in's Plangebiet weitergeführt.

Elektrizität: Flächen für 2 Trafostationen sind im Bebauungsplan ausgewiesen; weitere Stationen sind gegebenenfalls in Gebäude oder bauliche Anlagen zu integrieren.

Abfall: Für einen Container-Standort (Werkstoffsammelplatz) ist im nordöstlichen Bereich eine Fläche vorgesehen.

Gasnetz: Die überörtliche Hochdruck-Gasleitung wird im westlichen Teil in den öffentlichen Straßenraum umgelegt. Eine Gasversorgung im Gebiet ist geplant.

Ölpipeline: Eine Teilverlegung der vorhandenen Pipeline ist erforderlich. Die neue Trasse ist durch entsprechende Schutzstreifen im Plan gekennzeichnet.



6.0 Umweltauswirkungen

Dieses Thema wurde im Grünordnungsplan ausführlich behandelt. Einzelheiten können daher dort nachgelesen werden.

6.1 Landschaft und Umgebung

Die großzügige Durchgrünung und die Höhenbegrenzungen der Gebäude binden das Plangebiet in die Landschaft ein.

6.2 Bodenschutz

Hohe flächensparende Nutzungsdichte, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung, Zisternen sowie der Anreiz, Stellplätze in Tiefgaragen und Gebäuden unterzubringen, können die Versiegelung des Bodens auf das mindest notwendige Maß beschränken.

Ein Erdmassenausgleich im Baugebiet ist vorgesehen.

6.3 Wasserschutz

Der Grundwasserschutz (Muschelkalk) ist durch angemessene Anforderungen der Freiflächengestaltung und -ausführung gewährleistet.

6.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist im Rahmen der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen nach § 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Im Rahmen der Studie für den Grünordnungsplan durch die Planungsgruppe Ökologie und Umwelt Süd wurde eine Landschaftsanalyse und eine Wirkungsanalyse erstellt sowie Hinweise zur Eingriffsregelung und Handlungsempfehlungen gegeben. Desweiteren sind die naturschutzrechtlichen Eingriffe den eingriffsvermeidenden und -vermindernden Maßnahmen gegenübergestellt worden. Hierbei ergibt sich auch, daß die Eingriffe im wesentlichen nur dann vermieden werden könnten, wenn auf das Gewerbegebiet verzichtet wird.

Auch aus den in Ziffer 1.0 genannten Gründen kann auf dieses Gewerbegebiet jedoch nicht verzichtet werden. Desweiteren steht auch aufgrund der vorhandenen Bebauung, der Verkehrssituation sowie der topographischen Lage ein anderer Standort für ein geeignetes Gewerbegebiet in der Kernstadt Horb a.N. nicht zur Verfügung. Durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundlage der vorerwähnten Studie sollen die Eingriffe gemindert, ersetzt oder ausgeglichen werden. Eine Vollkompensation der Eingriffe ist jedoch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungspla-



nes nicht möglich. Aufgrund der hochwertigen angrenzenden landschaftlichen Beschaffenheit sowie der allseitigen Einschränkungen in Folge Bestands- bzw. Vorhaltetrassen zur B 28 neu und Zubringern ist eine Vollkompensation der Eingriffe auch auf den an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen nicht möglich.

Ergänzend ist deshalb auch in der Studie zum Grünordnungsnplan die Renaturierung des Isenburger Baches vorgeschlagen worden. Hierbei handelt es sich um eine ergänzende, darüberhinausgehende Maßnahme, die nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens ist. Da für diese Maßnahme derzeit auch die Fläche nicht zur Verfügung steht, kann sie zumindest nicht zeitgleich mit dem Gewerbegebiet realisiert werden. Eine Kompensation für die unvermeidbaren Eingriffe ist daher nicht möglich. Unabhängig hiervon soll die in der Studie vorgeschlagene Kompensationsmaßnahme "Renaturierung des Isenburger Baches" realisiert werden, sobald die hierzu notwendige Fläche zur Verfügung steht.

6.5 Klima

Durch die z.T. kleinteilig vorgesehene Bebauung können die am Rand und in Hangbereichen vorhandenen Kaltluftströme in Teilbereichen erhalten und das Mikroklima geschont werden. Beeinträchtigungen des Makroklimas sind nicht zu erwarten.

7.0 **Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hohenberg" und der Änderung sowie Erweiterung des Bebauungsplanes "Hahner III" hat das Regierungspräsidium Karlsruhe festgestellt, daß die geplanten Vorhaben, insbesondere auch wegen ihrer räumlichen Konzentration und den daraus resultierenden Gesamtwirkungen, grundsätzlich raumordnungsverfahrenspflichtig sind. Die höhere Raumordnungsbehörde kann jedoch von einem Raumordnungsverfahren absehen, wenn eine eindeutige Übereinstimmung mit konkreten Zielen der Raumordnung und Landesplanung vorliegt. Hierzu ist folgendes festzustellen:

- Die Stadt Horb a.N. ist im Regionalplan Nordschwarzwald als Mittelzentrum ausgewiesen, welches aufgrund vorhandener Defizite ausdrücklich seine Funktion im Bereich Dienstleistung/Handel stärken soll. Übereinstimmend kommen der Regionalverband Nordschwarzwald und die GMA in ihren Stellungnahmen zu dem Ergebnis, daß die geplanten Verkaufsflächenausweisungen mit dem Versorgungsauftrag des Mittelzentrums Horb übereinstimmen. Negative Auswirkungen auf benachbarte Mittelzentren und ihre Verflechtungsbereiche werden nicht erwartet.
- Die verkehrsmäßige Erschließung kann gesichert werden. Insbesondere bestehen keine Probleme, die die Aufnahme und Ableitung örtlicher und überörtlicher Verkehre im vorhandenen Straßennetz betreffen.



- Der Standort ist nicht zuletzt aufgrund der vorhandenen topographischen Zwänge städtebaulich begründet. Grundlegende Alternativen stehen insbesondere im Bereich der Kernstadt Horb a.N. nicht zur Verfügung.
- Die städtebauliche Verträglichkeit der Planung in Bezug auf die verbrauchernahe Versorgung in ihrem Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen) nachgewiesen.

Aus diesen Gründen hat das Regierungspräsidium Karlsruhe auch festgestellt, daß die berührten Belange der Raumordnung und der Landesplanung im Bauleitverfahren ausreichend berücksichtigt werden können und daher auch ausnahmsweise von einem Raumordnungsverfahren abgesehen wird.

8.0 Planverwirklichung

8.1 Bodenordnung

Je nach Erwerbbarkeit der Grundstücke und Bedarf ist die Realisierung auch in Bauabschnitten möglich.

- 8.2 Folgeeinrichtungen sind nicht notwendig. Bei der geringen zu erwartenden Dichte der Wohnnutzungen sind die vorhandenen Einrichtungen in zumutbarer Entfernung ausreichend.

9.0 Flächenbilanz

Bestehende Verkehrsflächen	ca. 13 915 qm	
Geplante Verkehrsflächen	ca. 12 310 qm	= 9,9 %
Verkehrsgrünflächen	ca. 14 645 qm	= 10,2 %
Private Grünflächen	ca. 4 135 qm	= 3,3 %
Flächen für Versorgung (Trafostationen)	60 qm	
Bauflächen	ca. 94 875 qm	= 76,5 %
davon:		
SO I	19 580 qm	
SO II	12 325 qm	
GE I	27 660 qm	
GE II	17 510 qm	
GE III	13 320 qm	
STP	4 480 qm	

Gesamtfläche	ca. 137 940 qm
	=====
Gesamtfläche ohne best. Verkehrsfläche	ca. 124 025 qm = 100 %



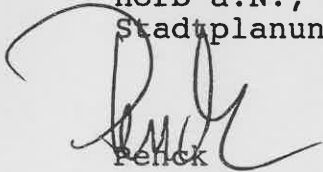
10.0 Kosten

Die Kosten für Planung und Erschließung werden über die Grundstücksverkäufe gedeckt.

Aufgestellt:

Horb a.N., den 12.07.96

Stadtplanungs- und Hochbauamt



Penck



Scherer

Anerkannt:

Horb a.N., den 12.07.96

Bürgermeisteramt

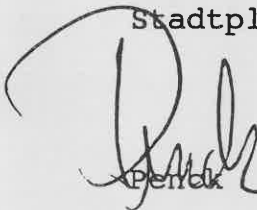


Oberbürgermeister Theurer

Ergänzt:

Horb a.N., den 08.10.1996

Stadtplanungs- und Hochbauamt



Penck



Scherer

Ergänzt:

Horb a.N., den 08.10.1996

Bürgermeisteramt



Oberbürgermeister Theurer

