

**GROSSE KREISSTADT HORB A.N.
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"Grundstück Flst.Nr. 401 Isenburg"**

IN HORB A.N. – ISENBURG

BEGRÜNDUNG

Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure

Eichenweg 8
72186 Empfingen
Tel.: 07485 / 9769-0
Fax: 07485 / 9769-21

Große Kreisstadt Horb a.N.

Landkreis Freudenstadt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Grundstück Flst. Nr. 401 Isenburg“ in Horb a.N. – Isenburg
Städtebauliche Begründung**

1 Erfordernis der Planung

Ein Vorhabensträger beabsichtigt am östlichen Ortsrand von Isenburg an der Gemeindeverbindungsstraße (Höfstraße K4764) eine Schwimmhalle mit Fotovoltaikanlage zu Forschungszwecken zu erstellen.

Dafür soll abgestimmt auf das Projekt ein vorhabensbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden.

Nach dem Flächennutzungsplan ist diese Teilfläche des Flurstückens Nr. 401 als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Auf dieser bisher unbeplanten und unbebauten Fläche soll eine Pilotanlage zur Warmegewinnung (Photovoltaikenelemente und Wasserspeicher) erstellt werden. Hierzu sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Das Grundstück ist erschlossen, weitere Erschließungseinrichtungen werden nicht notwendig. Die östliche und nördliche Restfläche soll weiterhin als extensives Grünland (Magerrasen) genutzt werden.

Bisher befinden sich auf dem Grundstück ein Wohngebäude und eine gewerblich genutzte Halle mit Büro.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für das bestehende Wohngebäude, die geplante Schwimmhalle und die bestehende gewerblich genutzte Lagerhalle geschaffen werden.

3 Inhalt der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung:

- Mischgebiet

3.2 Maß der baulichen Nutzung:

- Festlegung der Grundfläche / Geschossfläche / Dachneigung sowie der Traufhöhe

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche:

wird über Baugrenzen geregelt

3.4 Verkehrsplanung:

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Kreisstraße 4764 (Höfstraße) nach Empfingen/Nordstetten im Süden des Grundstückes über die vorhandene Zufahrt.

4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist durch die vorgesehene Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 bestehende Rechtsverhältnisse

Derzeit ist das Gebiet Mischgebietsfläche.

6 Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich betrifft das Grundstück Flst.Nr. 401.

Er wird begrenzt von den Grundstücken Flst. Nr. 402, 404, 395, 396, 397, 399 und die Höfestraße K 4764 FlurstückNr. 142/3.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst ca. 0,6 ha. Nach Osten schließen sich Grünland- und Waldflächen an, im Süden wird das Plangebiet durch die Höfestraße im Westen durch Wohnbebauung und Grünland sowie im Norden durch einen Feldgehölzstreifen begrenzt.

Insgesamt ist dem Geltungsbereich nur eine geringe Wertigkeit in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz zuzuordnen, Ausnahme bildet der nördliche Feldgehölzbestand mit dem vorgelagerten Magerrasenbereich, in den das neue Gebäude der Schwimmhalle hineinragt.

Durch die vorliegende Planung sollen die bisherigen Nutzungen Wohnen und Mischgebiet und die Zusatzfläche für die Schwimmhalle in einen Bebauungsplan übernommen werden.

Dieser Eingriff in den Naturhaushalt (besonders nördliche Gehölzfläche) soll mit angemessenen Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan minimiert werden. Hierdurch soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange des Arten- und Biotopschutzes erreicht werden.

Festsetzungen des Regionalplan 2015 mit Darstellung so genannter Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz auf Teilflächen im nördlichen Geltungsbereich werden durch die vorliegende Bebauungsplanung nicht beeinträchtigt.

7 Umweltverträglichkeit

7.1 Allgemeines / Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit der Gesetzesänderung BauGB vom 24.06.2004 wird nach § 2a zur Begründung ein Umweltbericht auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 als gesonderter Teil zu dieser Begründung gefordert.

Der Vorhabensträger lässt im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung (vorhabensbezogener Bebauungsplan) einen Umweltbericht erstellen. Die Ergebnisse dieses Berichtes sind im Teil II dieser Begründung dargestellt.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt im südlichen Teil des Grundstückes über die vorhandene Straße.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die zentralen Erschließungseinrichtungen befinden sich bereits auf dem Grundstück

8.3 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Siehe Teil II Umweltbericht

9 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Maßnahmen der Grünordnung

Siehe Teil II Umweltbericht.

Arten- und Biotopschutz

Grund- und Oberflächenwasser

Siehe Teil II Umweltbericht.

Boden

Siehe Teil II Umweltbericht.

Klima

Siehe Teil II Umweltbericht.

Erholungsfunktion und Landschaftsbild

Siehe Teil II Umweltbericht.

10 Bodenordnung

Ein freiwilliges Umlegungsverfahren nach dem "Horber Modell" wird durchgeführt.

11 Flächenbilanz einschl. Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Siehe Teil II Umweltbericht.

12 Kosten

Ein städtebaulicher Vertrag bzw. Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger wird abgeschlossen werden, in dem die Kostenübernahme und die Pflichten durch den Investor geregelt werden.

13 Anlagen

Bestandsplan Biotop- und Nutzungsstrukturen M 1 : 1.000

Aufgestellt:

Horb/Empfingen, den 06. April 2005

Zuletzt geändert: Horb/Empfingen, den 25.10.2005

Stadtverwaltung Horb, Fachbereich Stadtentwicklung (Herr Scherer)
und
Büro Gfrörer, G. Gfrörer, Dipl.Ing. (FH)

