GROSSE KREISSTADT HORB AM NECKAR - NORDSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN "ZEITENWIESEN, ÄNDERUNG"

BEGRÜNDUNG

Stand: 29.03.2004

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL
Obere Gasse 19
72108 Rottenburg am Neckar

Städtebau . Umweltplanung
Telefon 07472-26452
Telefax 07472-26452
e-mail: info@stadtplanung.com

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan "Zeitenwiesen" in Horb am Neckar-Nordstetten ist seit 08.03.1974 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt für ein etwa 11 ha großes Plangebiet im Nordwesten von Nordstetten Bauflächen für gewerbliche und Mischnutzungen sowie Wohnnutzungen fest. Das Baugebiet ist mittlerweile nahezu vollständig aufgesiedelt. Der Bebauungsplan wurde durch Deckblätter für einzelne Grundstücke bzw. zur Führung von Erschließungsstraßen in den Jahren 1977, 1980 und 1996 geändert. Dabei wurden auch ehemals für gewerbliche Nutzungen vorgesehene Bereiche nach und nach in Mischgebietsflächen umgewandelt.

Aus heutiger Sicht ist festzustellen, dass der Charakter eines Mischgebietes nur unvollständig erreicht werden konnte. Während etwa in Gebietsmitte einer der wenigen verbliebenen Gewerbebetriebe in einer als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche besteht, haben sich die Mischgebietsbereiche praktisch zu Allgemeinen Wohngebieten entwickelt.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich innerhalb einer bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche das ehemalige Autohaus Seckinger auf Flst.Nr 275. Im Zuge der Umstrukturierungen in der Automobilbranche hat der Autohersteller die Verträge mit der Fa. Seckinger gekündigt. Das Autohaus und die dazu gehörenden Grundstücksflächen stehen überwiegend leer; das ehemalige Werkstattgebäude wurde mittlerweile zu einem Getränkemarkt umgenutzt. Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Grundstück ist ca. 0,91 ha groß.

Die unbebauten Flächen des Grundstücks der Fa. Seckinger sollen nunmehr neu parzelliert und für Wohnnutzungen und kleinere Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Das Werkstatt- und Ausstellungsgebäude des ehemaligen Autohauses soll erhalten bleiben. Neben dem bereits vorhandenen Getränkemarkt sollen darin weitere Dienstleistungsnutzungen untergebracht werden; derzeit wird auch über Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit verhandelt. Für die nun vorgesehenen Nutzungen ist eine Festsetzung als Gewerbegebiet nicht passend. Die Fa. Seckinger hat daher beantragt, die Festsetzungen des Bebauungsplanes von einem Gewerbe- hin zu einem Mischgebiet zu ändern.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Horb am Neckar hat daher am 15.07.2003 beschlossen, den Bebauungsplan "Zeitenwiesen" zu ändern.

2. Rahmenbedingungen

Das Flst.Nr. 275 ist weitegehend abgeräumt. Neben dem Ausstellungsgebäude mit Büro und Werkstatt befindet sich auf dem Grundstück noch ein Werkstattgebäude. Über Altlasten auf dem Grundstück ist nichts bekannt. Im Norden des Grundstücks verläuft ein Abwassersammler der Stadt.

Im Gebäude des ehemaligen Autohauses befindet sich in der Werkstatt bereits ein Getränkemarkt. Die Ausstellungs- und Büroflächen des Autohauses sollen weiteren Dienstleistern vermietet werden. Teile des Autohauses können auch für den Einzelhandel zur Verfügung stehen, wobei sich dieser auf die im Mischgebiet zulässigen Größen und Sortimente beschränken muss. Westlich und nördlich des vorhandenen Gebäudes entstehen bis zu 4 Bauplätze mit einer durchschnittlichen Größe von etwa 1.500 m², die für eine Bebauung mit mischgebietsverträglichen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

3. Bestehende Festsetzungen

Der Bebauungsplan "Zeitenwiesen" setzt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet nach § 8 der BauNVO von 1968 fest. In diesem Gewerbegebiet ist eine Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig. Es ist abweichende Bauweise festgesetzt; dabei gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Die Grundflächenzahl ist mit 0,6, die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen beginnen 6 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und umfassen die 1974 zugrunde gelegten Grundstücksgrenzen.

4. Geänderte Festsetzungen

Künftig wird im Änderungsbereich ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes (BBauG 1960, BauNVO 1968 und LBO 1972) bleiben unverändert. Im Mischgebiet sind 2 Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig. Es gilt offene Bauweise, d. h. die Gebäude müssen einen seitlichen Grenzabstand einhalten.

Diese geänderten Festsetzungen decken sich mit den geplanten Nutzungsabsichten im Geltungsbereich.

Der Abwassersammler im Norden des Grundstücks wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Großen Kreisstadt Horb am Neckar gesichert.

5. Ergänzte örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Abwasserversorgung wird eine Örtliche Bauvorschrift nach § 74 LBO erlassen, in der das Erfordernis von Zisternen und ihres Rückhaltevolumens auf den Baugrundstücken geregelt wird.

6. Ergänzte Hinweise

Wegen der Vornutzung der Baugrundstücke als Autohaus mit Heizöl- und Kraftstofflager können Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Die Altlastenkartierung des Landkreises Freudenstadt enthält keinen Altlastenverdacht für das Grundstück Flst.Nr. 275. Das Landratsamt hat daher um Aufnahme eines Hinweises gebeten.

7. Umweltverträglichkeit/Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Plangebietsfläche bzw. die festgesetzte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO erreicht die Prüfwerte für eine Vorprüfung bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG nicht.

Ein Ausgleich für die mit der Bebauungsplan-Änderung verbundenen Eingriffe ist unter sinngemäßer Anwendung des § 1 a BauGB 1998 nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Endscheidung zur des Bebauungsplanes entsprechend dem 1974 hergestellten Baurecht zulässig waren. Das Nutzungsmaß, insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche, wird durch die Planänderung zurückgenommen; diese bedeutet, dass zumindest die überbaubaren Grundstücksflächen deutlich geringer werden.

8. Kosten

Die Kosten des Planungsverfahrens trägt der Grundstückseigentümer Das Grundstück ist erschlossen; die Erschließungsleitungen können von den vorhandenen Straßen zu den entstehenden Baugrundstücken geführt werden. In einem städtebaulichen Vertrag wurden insbesondere die Rahmenbedingungen für die Bebauungsplanänderung und die Kostenträgerschaft geregelt.

Rottenburg am Neckar / Horb am Neckar, den 29.03.2004

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Michael Theurer, Oberbürgermeister