

Große Kreisstadt Horb a.N.
Fachbereich Stadtentwicklung

2035 bzw. 2037

Gewerbeflächenbedarf der Stadt Horb a.N.

Die folgende Situationsbeschreibung und städtebauliche Analyse basiert auf der Prognose des Gewerbeflächenbedarfes, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 18.09.2018 und wurde am 12.12.2019 verfasst. Der Gewerbeflächenbedarf der Stadt Horb a. N. wurde durch das Büro Gfrörer anschließend am 26.08.2020 fortgeschrieben. Weitere Ergänzungen wurden im Juli 2021 im Hinblick auf den Antrag auf Regionalplanänderung für das „IKG KOMPASS81“ eingearbeitet. Der Stand der Gewerbeflächenbedarfsanalyse vom Juli 2021 und der aktuelle Sachstand der Umsetzung der einzelnen Gewerbeflächen wurden am 27.04.2023 ergänzt, ohne die zugrundeliegenden statistischen und planerischen Grundlagen zu aktualisieren. Diese Ergänzungen sind kursiv und umrandet in den Text eingefügt.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans der VG Horb a. N. im Bereich des „IKG KOMPASS81“ in Empfingen wurde seitens des Regierungspräsidiums angeregt, das Dokument zu aktualisieren. Es werden die Standortalternativen der Gewerbeentwicklungen auf der Gemarkung der Stadt Horb a. N. beschrieben. Die Inhalte ergänzen die Gewerbeflächenbedarfsberechnung vom Juli 2021 des Büro Gfrörer Ingenieure, Empfingen. Die Änderungen und Ergänzungen vom 07.01.2025 sind grau hinterlegt.

1. Vorbemerkung

Die Betrachtung möglicher Entwicklungen von Gewerbestandorten im Bereich der Stadt Horb a. N. untermauert die bisherigen Entscheidungen des Gemeinderats der Stadt Horb a. N. gemeinsam mit der Gemeinde Empfingen ein autobahnnahes Gewerbegebiet zu entwickeln. Der Gewerbeflächenbedarf wurde in der Gewerbeflächenbedarfsanalyse des Büro Gfrörer Ingenieure, Empfingen im Juli 2021 erarbeitet. Begründet werden die Berechnungen mit dem allgemein anerkannten statistisch bzw. rechnerischen GIFPRO-Modell, einer Analyse der Pendlerbewegungen sowie der Bevölkerungsentwicklung. Auf die Ausführungen der Gewerbebedarfsanalyse des Büro Gfrörer Ingenieure vom Juli 2021 wird verwiesen.

Im Folgenden wird die aktuelle Situation der Gewerbeentwicklungen im Bereich der Stadt Horb a. N. dargelegt und damit mögliche Standortalternativen im Bereich der Stadt Horb a. N. aufgezeigt. Dabei geht es um die Sicherung von Entwicklungsperspektiven. Konkrete Änderungen des Flächennutzungsplanes können im Einzelfall bedarfsgerecht und standortgenau vorgenommen werden.

2. Aktuelle Entwicklungschancen

Aktuell sind mehrere Entwicklungsstränge zu betrachten, die Auswirkungen auf die potentielle Gewerbeentwicklung entfalten:

2.1 Interkommunale Entwicklung der Gemeinde Empfingen mit der Stadt Horb a.N.

Der Standort unmittelbar am Autobahnanschluss ist aus planerischer Sicht und aus Sicht der Gewerbeentwicklung ein **„Beststandort“ hinsichtlich der straßenmäßigen Erschließung**. Es herrschte im Vorfeld der Planung auf allen Ebenen Einigkeit, dass dieser entwickelt werden soll. Auf Basis der aktuell vorliegenden Varianten zur Rahmenplanungⁱ kann ein Flächenbedarf von ca. 33 ha Gewerbebaufläche ermittelt werden. Dieser rechtfertigt einerseits den „Sprung“ über die Autobahn und lässt sich andererseits in die topographische Situation gut einfügen.

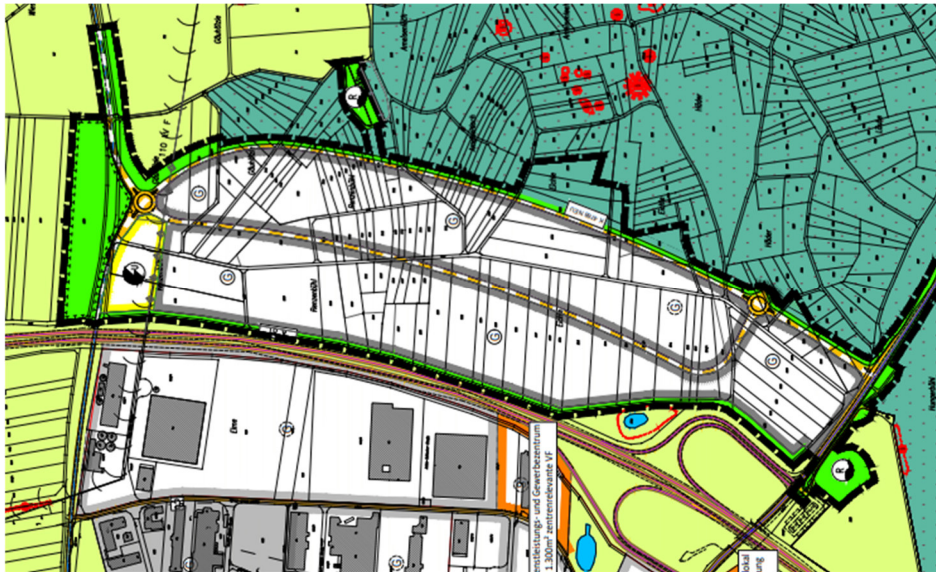


Abb. 1: Auszug aus dem Deckblatt zur Änderung des FNP der VG Horb a. N., Büro Gansloser, Hermaringen, vom 18.12.2024

Sachstand 27.04.2023: Die Änderung des Regionalplanes der Region Nordschwarzwald wurde beantragt und ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Horb a.N. eingeleitet. (siehe auch Gemeinderat DS 131/2020 am 19.08.2020). Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde vom Zweckverband KOMPASS81 unter Beteiligung der Gemeinderäte von Horb a.N. und Empfingen am 26.06.2018 eingeleitet; die frühzeitige Beteiligung der Vorentwurfsplanung ist in Vorbereitung.

Sachstand 07.01.2025: Die Planungen des Interkommunalen Gewerbegebiets KOMPASS81 sind weit vorangeschritten. Das beantragte Änderungsverfahren des Regionalplans 2015 wurde am 26.07.2024 durch den Regionalverband Nordschwarzwald zur Rechtskraft gebracht. Die Vorentwurfsunterlagen des Bebauungsplans wurden im Herbst 2023 zur frühzeitigen Beteiligung ausgelegt. Inhaltlich wurden die Punkte „Archäologie“, „Forstrechtlicher Ausgleich“, „Straßenplanung“ und weitere Erschließungsthemen abgearbeitet. Es ist geplant, die weiteren Beteiligungsschritte der Bauleitplanverfahren im Jahr 2025 vorzunehmen.

2.2 GI Heiligenfeld / Industriegebiet Horb

Das Industriegebiet entwickelt sich seit den 1970er Jahren. Teilweise sind Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes noch nicht umgelegt. Im Hinblick auf die absehbare deutliche Verbesserung der verkehrlichen Erschließung nach Fertigstellung der Neckartalquerung wurde daher 2019 eine gesetzliche Umlegung für noch nicht erschlossene Teilflächen eingeleitet. Auch wenn diese Flächen aktuell noch als Baulücke zu werten sind, ist aufgrund der bekannten Nachfrage nach Gewerbebauplätzen nach der Durchführung der gesetzlichen Umlegung mit einer raschen Aufsiedlung zurechnen.

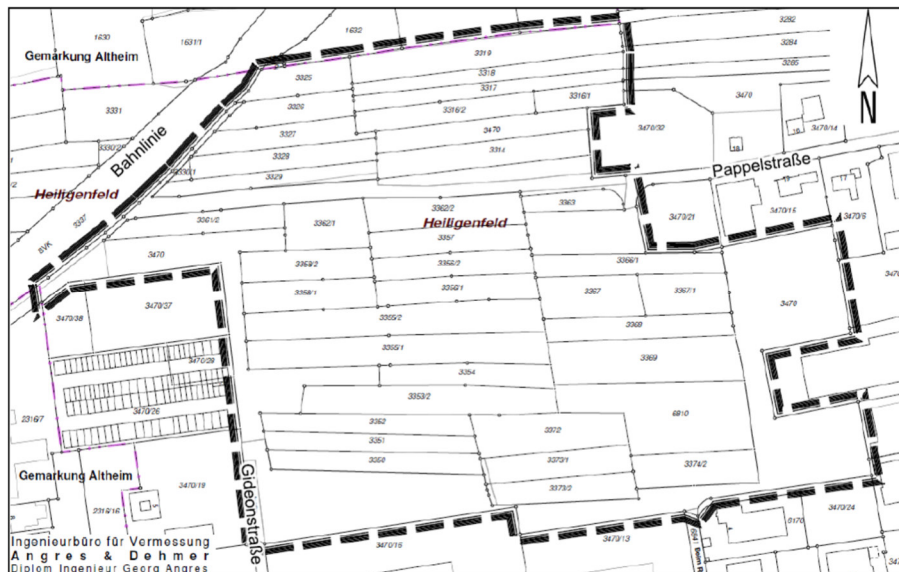


Abb. 2: Abgrenzung Umlegungsgebiet GI Heiligenfeld Teilabschnitt, 2019

Sachstand 27.04.2023: Das gesetzliche Umlegungsverfahren läuft unter Mitwirkung der Kommunalentwicklung Baden-Württemberg als Umlegungsträger. Eine Flächenzuteilung ist im 2. Quartal 2023 durch den vom Gemeinderat eingesetzten Umlegungsausschuss geplant. Die parallel durchgeführte Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet“ in Horb a.N. ist zur Satzung beschlossen und seit dem 02.09.2022 rechtskräftig.

Sachstand 07.01.2025: Das gesetzliche Umlegungsverfahren ist seit dem 12.01.2024 unanfechtbar und die Zuteilungen durchgeführt. Nach Abschluss der aktuell in Bearbeitung befindlichen Erschließungsplanung wird die Erschließung des Gebiets zeitnah ausgeführt. Durch die vertraglich bereits gesicherte Umsiedlung eines großen Gewerbebetriebes aus den beengten Verhältnissen des Neckartales in das Industriegebiet Horb konnte eine städtebauliche Problemlage beseitigt werden. Gleichzeitig wurde dadurch die wesentliche Kernfläche des Umlegungsgebietes bereits einer Nutzung zugeführt. Der Gemeinderat der Stadt Horb a. N. hat beschlossen, nach Abschluss des Verfahrens für das Umlegungsgebiets I das Verfahren zur Umlegung des Umlegungsgebiets II zu beginnen. An diesem Beschluss wird festgehalten.

2.3 GI Heiligenfeld / Verladegleis

Gestützt von Bund, Land, Deutscher Bahn AG, Stadt und privaten Investoren wird angestrebt, den aktuell kaum genutzten Industrie- und Ladegleisanschluss im Bereich Heiligenfeld zu reaktivieren und zu einem kombinierten Verkehrsterminal auszubauen. Dies macht den Standort zum **„Bestandstandort“ hinsichtlich der Erschließung über schienengebundene Verkehrsmittel**. Das Vorhaben wird insbesondere vom Landesverkehrsministerium direkt unterstützt und wird Investitionen in beträchtlicher Höhe in die Schienenverkehrsinfrastruktur nach sich ziehen. Entsprechende Vereinbarungen zwischen den Beteiligten wurden getroffen. Die bahntechnische Erschließung bietet im Bereich zwischen Kornwestheim und Singen die Chance, Verkehre von der Straße auf die Schiene zu verlagern.

Sachstand 27.04.2023: Das Planfeststellungsverfahren in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Karlsruhe für das intermodale Containerterminal ist abgeschlossen, die baulichen Anlagen errichtet und seit Januar 2023 als „Black Forest Terminal“ in Betrieb. Der Bebauungsplan „Intermodales Servicezentrum Horb“ zum ergänzenden Container-Servicezentrum ist vom Gemeinderat zur Satzung beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplans der VG Horb a. N. ist am 24.03.2023 in Kraft getreten. Die Errichtung und Inbetriebnahme hängt noch an förderrechtlichen Unbedenklichkeitsbestätigungen der Europäischen Union. (siehe auch Gemeinderat DS 134/2020 am 21.10.2020).

Sachstand 07.01.2025: Die bauliche Entwicklung des Intermodalen Servicezentrums Horb schreitet voran. Die Entwicklung der Flächen als Sondergebietsflächen im FNP wurden bereits in der Gewerbeflächenbedarfsanalyse vom Juli 2021 berücksichtigt.

2.4 GI Heiligenfeld / GE Reg

Im Regionalplan 2015 der Region Nordschwarzwald wurde ein **regionalbedeutsamer Gewerbestandort** „Heiden-Rehgrund“ⁱⁱ unmittelbar nördlich des Hauptgleises entlang des GI Heiligenfeld aufgenommen. Von einer Entwicklung auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurde bislang abgesehen, da sich die verkehrlichen Entwicklungsmöglichkeiten erst aktuell abzeichnen. Grundsätzlich erscheint das Gelände, insbesondere aufgrund seiner Siedlungsfürne zu Wohngebieten bei gleichzeitiger Anbindung an bestehenden Gewerbeflächen sehr gut geeignet. Gemäß der Begründung des Regionalplanes ist eine Gebietsgröße von 50 ha anzustreben.

Auszug aus der Begründung des Regionalplanesⁱⁱⁱ:

„Die regionalbedeutsamen Vorratsstandorte sollen in der Regel ungefähr 50 ha umfassen und sind ausschließlich für besondere Fälle großer Bau- und Planungsvorhaben gedacht. Sie dienen als Vorratsflächen und sind im Einvernehmen mit den Gemeinden ausgewiesen. Die derzeit auf den Gebieten liegenden Realnutzungen sind in der Raumnutzungskarte 2015 als Bestand dargestellt. Für den Fall einer möglichen Großansiedlung ist über den konkreten Projektantrag und damit noch einmal über die raumordnerische Bewertung in der Verbandsversammlung zu entscheiden. Voraussetzung für die Behandlung ist eine weitere positive Entscheidung der jeweiligen Belegungsgemeinde. [...]

Für den Fall eines konkreten Antrages und einer Inanspruchnahme hat damit die derzeitige Realnutzung Nachrangigkeit und die gewerbliche Aufsiedlung hat Vorrang. Dabei ist bei jedem Planungsfall zu prüfen, inwieweit Konflikte mit anderen Nutzungen bestehen, z.B. mit festgesetzten Wasserschutzgebieten o.ä. Die in Frage kommende Fläche erhält das Symbol GE-REG. Die genaue Abgrenzung ist dann mit den Städten und Gemeinden vorzunehmen.“

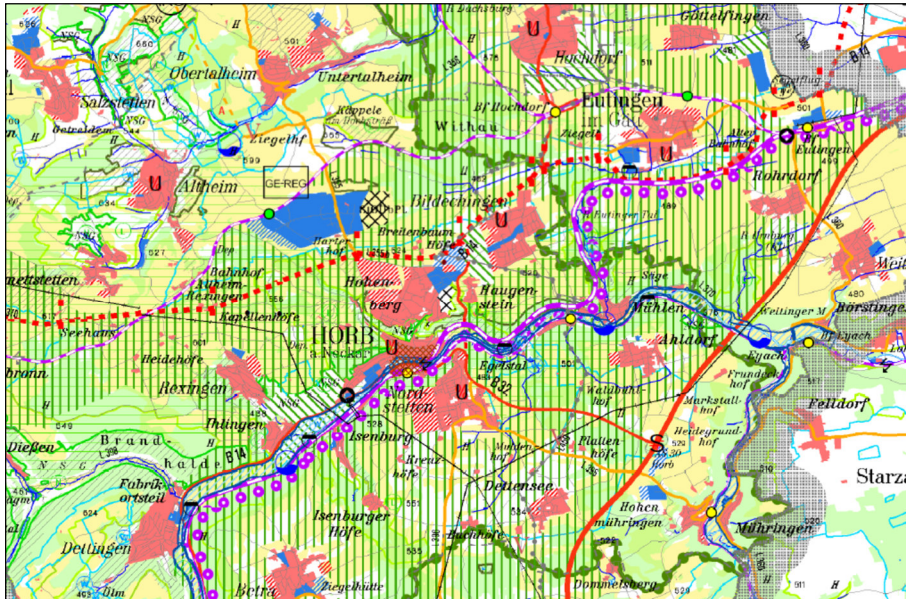


Abb. 3: Auszug Regionalplan der Region Nordschwarzwald

Die sich nun ergebende Symbiose aus Containerterminal (4.3.) und GE Reg (4.4.) kann planungsrechtlich nur umgesetzt werden, sofern die Entwicklung auf Ebene des Flächennutzungsplanes langfristig über die Reserven an dieser Stelle hinausgeht. Dies **erscheint aktuell nicht gesichert**, da aufgrund der bestehenden Beschlusslagen alle Bedarfe aus dem GIFPRO-Modell im Bereich des IKG KOMPASS81 in Empfingen (4.1.) konzentriert werden würden. Im Hinblick auf die **zeitlich begrenzte Chance** eine regionalbedeutsame Entwicklung anzustoßen, die die volle Unterstützung der Belegenheitsgemeinde findet, sollte daher ein **erhöhter planerischer Gewerbeflächenbedarf** anerkannt werden. Aufgrund der Zielgröße des GE Reg auf Ebene des Regionalplanes mit 50 ha, wäre ein rein aus der Belegenheitsgemeinde abgeleiteter Bedarf ohnehin nicht zu erreichen.

Eine konkrete Gebietsabgrenzung im Anschluss an das bestehende GI Heiligenfeld wäre noch zu erarbeiten. Eine grundsätzliche Verortung in direktem Zusammenhang mit dem Gleisanschluss einerseits und der noch auszubauenden Landesstraße andererseits kann aber angenommen werden.

Sachstand 27.04.2023: Der Regionalverband der Region Nordschwarzwald beabsichtigt im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes eine Konkretisierung der möglichen Flächen des GE Reg. Eine formelle Beteiligung der Stadt Horb a.N. an den Planungsvorschlägen fand noch nicht statt. Eine Beschlussfassung des Gemeinderates hierzu liegt demzufolge für die Standorte des Regionalplanes noch nicht vor. (siehe auch Gemeinderat DS 134/2020 am 21.10.2020).

Sachstand 07.01.2025: Der Regionalverband der Region Nordschwarzwald führt das Fortschreibungsverfahren des Regionalplans 2015 derzeit nicht weiter, da die Fortschreibungen der Teilregionalpläne Wind und Solar priorisiert wurden. Es fand daher zwischenzeitlich keine Beteiligung der Stadt Horb a. N. statt.

2.5 GE Autobahn

Der Standort östlich der Autobahn erscheint nach wie vor wegen der Grundstücksverfügbarkeit nicht kurzfristig umsetzbar. Dennoch ist die Fläche nicht nur wegen einer möglichen gewerblichen Entwicklung, sondern auch z. B. hinsichtlich einer verkehrlichen (z.B. Autohof) sinnvoll. Die bestehende **Ausweisung im Regionalplan** könnte daher bis zu einer tatsächlichen Realisierung zur Flächenfreihaltung aufrechterhalten werden.

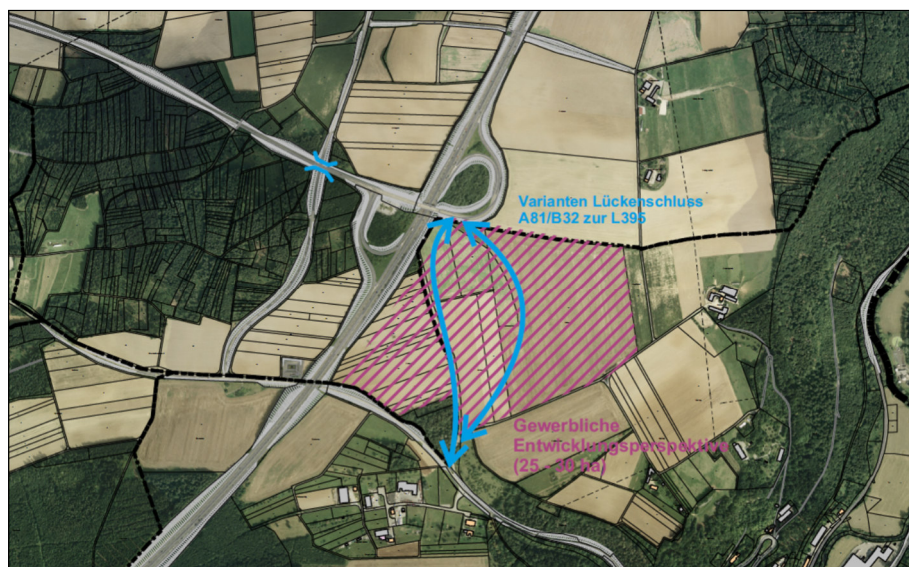


Abb. 4: Prinzipskizze Gewerbeentwicklung GE Autobahn, FB Stadtentwicklung 2012

Sachstand 27.04.2023: Der Standort ist nach wie vor im Regionalplan aber nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Die eigentumsrechtliche Situation lässt aktuell eine sinnvolle Überplanung nicht zu. Eine Vorkaufsrechtssatzung ist erlassen (siehe auch Gemeinderat DS 057/2014 am 13.05.2014).

Sachstand 07.01.2025: Es hat sich keine Änderung des Sachverhalts ergeben. Die Betrachtung der Fläche im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Regionalplans 2015 steht noch aus.

2.6 Sonstige kleinteilige Gewerbeentwicklungen

Der kleinteilige Flächenbedarf der Stadtteile der Stadt Horb a.N. wurde kritisch überprüft. Im Hinblick auf Handwerk und Gewerbe macht eine ortsnahe gewerbliche Klein- bis Kleinstentwicklung auch zukünftig Sinn. Es ist jedoch nicht beabsichtigt, größere Gewerbebauflächen in diesem Zusammenhang zu erschließen. In der Folge könnte im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes auf eine Gewerbeentwicklung in Horb a. N.-Betra im Bereich „Hohlgaßgrund“ dauerhaft verzichtet werden (-7,0 ha). Weiterhin liegt bereits ein Beschluss des Gemeinderates vor, auf das Gebiet „Bergwiesenäcker II“ in Horb a.N.-Mühlingen zu verzichten und stattdessen eine Fläche direkt an der Autobahn zu entwickeln. Auch auf „Bergwiesenäcker II“ (-4,1 ha) kann daher verzichtet werden. Es verblieben ca. 7,3 ha Kleingewerbegebiete verteilt auf 6 Einzelstandorte. Es ist nicht angedacht, diese kurzfristig zu entwickeln. Für die auch

kommunalpolitisch zu vertretenden Perspektiven der Entwicklung jeder Ortschaft erscheint eine kleinräumige Bevorratung jedoch sinnvoll, auch wenn sie nicht zwingend erforderlich ist.

***Sachstand 27.04.2023:** Die Aktualisierung der Gewerbeflächenbedarfsanalyse der Stadt Horb bis 2037 im Juli 2021 geht ebenfalls davon aus, dass auf eine Gewerbeentwicklung im Bereich „Hohlgaßgrund“ in Horb a. N.-Betra verzichtet werden kann. Die verbleibenden Flächen für Kleingewerbegebiete der einzelnen Ortschaften wurden mit einer Gesamtfläche von 9,5 ha belassen.*

Sachstand 07.01.2025: In der Gewerbeflächenbedarfsberechnung wurde die Gewerbeentwicklung „Bergwiesenäcker II“ in Mühringen für die Ortschaft Mühringen belassen, so dass eine Änderung des FNP aktuell nicht notwendig ist. Die Gewerbeentwicklung „Hohlgaßgrund“ in Horb a. N.-Betra wurde im FNP vorgesehen als mögliches Gewerbegebiet außerhalb eines Wasserschutzgebiets. Dieses Ziel wird nun mit der Verwirklichung der Interkommunalen Gewerbeentwicklung KOMPASS81 erreicht. Daher kann unter Beteiligung des Ortschaftsrats Betra und des Gemeinderats der Stadt Horb ein Änderungsverfahren zur Herausnahme der geplanten Gewerbeflächen „Hohlgaßgrund“ in Horb a. N.-Betra erfolgen.

3. Flächenbilanz

Aus der Gewerbeflächenbedarfsberechnung vom Juli 2021 wird für die Stadt Horb a. N. ein Flächenbedarf von 16,2 ha berechnet. Dabei wird von einem fiktiven Nachholbedarf von 20 ha ausgegangen. Der Flächenbedarf von 16,2 ha wird für die Entwicklung des IKG KOMPASS81 eingesetzt. Hier entsteht ein verkehrsgünstiges und zukunftsorientiertes Gewerbegebiet mit einer Größe von ca. 33 ha, von dem die Stadt Horb a. N. und die Gemeinde Empfingen profitieren werden.

Der kleinteilige Flächenbedarf der Stadtteile der Stadt Horb a.N. ermöglicht weiterhin die Ansiedlung kleiner Gewerbeeinheiten. Durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf eine Gewerbeentwicklung im Bereich „Hohlgaßgrund“ verzichtet werden. Es verbleiben ca. 9,51 ha Kleingewerbegebiete verteilt auf 7 Einzelstandorte.

***Sachstand 27.04.2023:** Die gewerblichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Horb a.N. werden in einer gemeinsamen interkommunalen Entwicklung mit der Gemeinde Empfingen im Standort „KOMPASS81“ gebündelt. Im Rahmen der Gründung des Zweckverbandes wurde vereinbart, nach einer Entwicklung in Empfingen zukünftige Entwicklungen auch in Horb a.N. zu verorten (siehe auch Gemeinderat DS 001/2018 am 06.03.2018).*

4. Zusammenfassung

Die Gewerbeflächenbedarfsanalyse im Juli 2021 ergab die folgenden Werte, die für die Planungen zugrunde gelegt werden. Die Fortschreibung dieser Berechnungen kann im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Horb a. N., welche ab dem Jahr 2027 geplant ist, vorgenommen werden.

Gewerbeflächenbedarfe innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft bis 2037				
	Horb a. N.	Empfingen	Eutingen im Gäu	Summe VG
Relativer Flächenbedarf gem. GIFPRO-Standardberechnung	11,3 ha	16,1 ha	13,0 ha	40,4 ha
+ Nachholbedarf Horb a. N.	+ 20,0 ha	--	--	+ 20,0 ha
Relativer Gewerbeflächenbedarf gesamt	31,3 ha	16,1 ha	13,0 ha	60,4 ha
- bisher unentwickelte Gewerbeflächen in allen Ortsteilen der VVG	-26,5 ha	--	-3,4 ha	-29,9 ha
- aktivierbare gewerbliche Baulücken (= 25% der vorhandenen Baulücken)	-1,3 ha	-1,4 ha	-0,5 ha	-3,2 ha
Absoluter zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf ohne Berücksichtigung Eigenentwicklungsflächen in den kleinen Ortsteilen von Horb a. N.	3,5 ha	14,7 ha	9,1 ha	27,3 ha
+ für die Eigenentwicklung - vor allem im Bereich von Handwerksbetrieben – erforderliche Flächen in den kleinen Ortsteilen von Horb a. N. *	+ 9,5 ha	--	--	+ 9,5 ha
Absoluter zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf mit Berücksichtigung der erforderlichen Eigenentwicklungsflächen in den kleinen Ortsteilen von Horb a. N.	13,0 ha	14,7 ha	9,1 ha	36,8 ha
+ notwendige Erschließungsflächen (+ 25 %)	+3,2 ha	+3,7 ha	+2,3 ha	+9,2 ha
Absoluter zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf mit Erschließungsflächen	16,2 ha	18,4 ha	11,3 ha	46,0 ha (Rundungsfehler = 0,1)

* Gewerbeflächen für die Eigenentwicklung in den Ortsteilen Ahldorf, Betra, Bittelbronn, Dettlingen, Mühringen, Rexingen und Untertalheim.

Abb. 5: Auszug aus der Gewerbeflächenbedarfsberechnung, Büro Gfrörer Ingenieure, Empfingen, Juli 2021

Fachbereich Stadtentwicklung
12.12.2019, 27.04.2023, 07.01.2025

ⁱ Rahmenplan KOMPASS81, Planungsbüro Gansloser, Hemaringen 2019

ⁱⁱ Regionalplan 2015 Nordschwarzwald, 12.05.2004, Seite 28

ⁱⁱⁱ Regionalplan 2015 Nordschwarzwald, 12.05.2004, Seite 28