



2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Langensteig II mit Erweiterung“ in Hettingen

Satzung

Textteil

Plan

Verfahrensvermerke



Stand: 28.09.2017

Satzung
über die
2. Änderung des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet „Langensteig II mit Erweiterung“
in Hettingen

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Hettingen am 19.09.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Langensteig II mit Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Eine überschlägige Prüfung hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten sind. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 kann von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Langensteig II mit Erweiterung“ gilt unverändert.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung besteht aus dem textlichen Teil vom 11.09.2017.

§ 3
Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Hettingen, den 20.09.2017



D. Kuster

Dagmar Kuster
Bürgermeisterin

Textteil

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet „Langensteig II mit Erweiterung“

in Hettlingen

Rechtsgrundlagen

Es gelten: das **Baugesetzbuch** (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017
(BGBl. I S. 2808)

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-
verordnung-BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom
23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes
vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstel-
lung des Planinhalts), in der Fassung der Bekanntmachung vom
18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S.
416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017
(GBl. S. 99, 103)

das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S.
2258)

das **Naturschutzgesetz** (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg in
der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Änderung Langensteig II mit Erweiterung“ der Gemeinde Hettingen, in der Fassung vom 15.09.2015, bekanntgemacht am 07.07.2016, gelten weiter, sofern sie nicht wie folgt ergänzt oder geändert werden. Der zeichnerische Teil des rechtskräftigen BP Langesteig II (inkl. 1. Änderung) bleibt unverändert bestehen. (Die nachfolgenden Änderungen werden nachrichtlich gekennzeichnet und sind der Begründung als Anhang beigefügt).

1.1 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

Die Festsetzung zur Bauweise wird wie folgt geändert:

~~e = offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO~~

a = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind.

1.2 **überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird wie folgt neu eingefügt:

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeecken und dem Hauptbaukörper untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 3,50 m zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB).

2. Begründung

3. Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Langensteig II mit Erweiterung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt. Der Änderungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Da die zulässige Grundfläche bzw. die voraussichtlich versiegelte Fläche zwischen 20.000 und 70.000 m² liegt, bedingt dies eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Dabei geht es um eine überschlägige Abschätzung, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind in der Vorprüfung des Einzelfalles die Merkmale des Vorhabens sowie die Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete darzustellen. Die Vorprüfung des Einzelfalles dokumentiert, ob mit der Änderung des Bebauungsplans erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind, die eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich machen.

Der Änderungsinhalt der vorliegenden 2. Änderung umfasst lediglich die Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m und die Zulässigkeit einer ausnahmsweisen Überschreitung der Baugrenzen. Da sich weder das Maß noch die Art der baulichen Nutzung ändert, wird keine Nutzungsintensivierung im Geltungsbereich resultieren. Die Festsetzung zur Bauweise und der Überschreitung der überbaubaren Grundstücke haben vorwiegend einen ortsbildprägenden Charakter und regeln weniger umweltrelevante Belange. Die überschlägige Prüfung kann dahingehend die Aussage treffen, dass die Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch sowie Tiere und Pflanzen durch die 2. Änderung nicht betroffen werden.

Durch längere Gebäude und deren Anordnung können Luftzirkulationen des Mikroklimas im nahen Umfeld geringfügig beeinträchtigt werden, die sich in der freien und vorwiegend unbebauten Umgebung bzw. Nachbarschaft ausgleichen können und als nicht erheblich einzustufen sind. In dem bestehenden Bebauungsplan sind bereits Festsetzungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Grünstrukturen enthalten, um negative Auswirkungen der Bebauung auf das umgebende Landschaftsbild zu reduzieren. Durch diese Festsetzungen werden auch Auswirkungen von längeren Gebäuden über 50 m reduziert. Aufgrund der bereits bestehenden Gebäudelängen von über 50 m sind keine neuen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Landschafts- sowie das Ortsbild zu erwarten.

Zusammenfassend sind daher keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen durch das Änderungsvorhaben zu erwarten. Es können lediglich geringfügige städtebaulich visuelle Beeinträchtigungen eintreten, die jedoch u.a. aufgrund der bereits vorhandenen Bestandsbebauung als gering bewertet werden können.

2.2 Bauweise

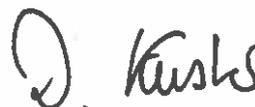
Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Langensteig II mit Erweiterung“ setzt bisher in seinem Geltungsbereich eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauN-VO fest. Dies bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen und die Gebäudelänge nicht mehr als 50 m betragen darf. Diese Regelung entspricht nicht den Bedürfnissen Gewerbetreibenden, wie auch die Bestandsbebauung zeigt: Die Gewerbegebäude im Geltungsbereich weisen bereits Gebäudelängen weit über 50 m auf (bis zu 120 m). Die hierfür erforderlichen Befreiungen wurden begründet erteilt.

Eine Änderung von offener Bauweise in abweichende Bauweise entspricht den gängigen Festsetzungen in Gewerbegebieten. Da es sich beim GE Langensteig um ein reines Gewerbegebiet ohne Siedlungsbezug zum Altort handelt, welches hier bewusst angesiedelt wurde, um an geeignetem Standort eine zeitgemäße gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen, ist die Änderung zweckdienlich. Negative Auswirkungen auf Blickbezüge bzw. gewachsene Siedlungsstrukturen sind nicht gegeben. Die Änderung zur abweichenden Bauweise stellt vielmehr eine Anpassung der Bestandssituation an rechtliche Anforderungen dar.

2.3 überbaubare Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan Gewerbegebiet „Langensteig II mit Erweiterung“ eingezeichnete Baugrenze weist einen großzügigen Abstand von 10 m zur nördlichen Erschließungsstraße und einen parallelen und ebenso geschwungenen Verlauf zu dieser auf. Auch im Süden folgt die Baugrenze parallel dem Verlauf der Grundstücksgrenze. Im Rahmen einer effizienten und zweckdienlichen Bebauung und Ausnutzung der Gewerbegrundstücke, ist es teilweise unumgänglich, dass Gebäudeecken oder untergeordnete Bauteile über die geschwungenen Baugrenze hervortreten. Dies zeigt die vorhandene Bebauung bzw. deren diesbezüglichen Erfordernisse einer Befreiung. Nachdem ein großzügiger Abstand zw. Straßenraum und Baugrenze (10 m) festgesetzt ist, sind durch geringfügige Überschreitungen keine Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit bzw. des städtebaulichen Erscheinungsbildes oder ökologischer Belange zu erwarten. Sichtdreiecke sind von der Ausnahmeregelung ausgenommen. Diese sind von Bauungen jeglicher Art freizuhalten

Hettingen, den 11.09.2017



Dagmar Kuster
Bürgermeisterin

Stadt Hettingen

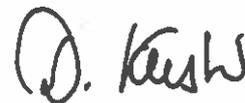
Verfahrensvermerke

**für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet
„Langensteig II mit Erweiterung“
in Hettingen
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

1. Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 S.1 BauGB (Aufstellungsbeschluss) in öffentlicher Sitzung durch den Gemeinderat am 04.04.2017.
2. Entwurfsbeschluss des Gemeinderates in öffentlicher Sitzung am 04.04.2017.
3. Ortsübliche Bekanntmachung über den Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Änderung des Bebauungsplanes sowie Hinweis auf die Frist für Bedenken und Anregungen im Amtsblatt der Stadt Hettingen am 27.04.2017.
4. Öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.05.2017 bis 08.06.2017.
5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb der Frist vom 18.04.2017 bis 18.05.2017.
6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB des Gemeinderates in öffentlicher Sitzung am 19.09.2017.
7. Ortsübliche Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Hettingen vom 28.09.2017. (Inkrafttreten).

Aufgestellt!

Hettingen, den 28.09.2017



Dagmar Kuster
Bürgermeisterin