



20.09.2021

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan „Nasswasen – 3. Änderung“, Hechingen

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 13a BauGB beschleunigtes Verfahren
- Entwurfsfeststellung
- Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge

- | | | | |
|-------------------------------------|--------------|------------|------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Bauausschuss | 06.10.2021 | zur Beratung |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gemeinderat | 14.10.2021 | zur Entscheidung |

A. Beschlussvorschlag:

1. Für den Bebauungsplan „Nasswasen – 3. Änderung“, Hechingen wird auf Grundlage des Lageplan-Entwurfs des Büros SSW GmbH, Ludwigsburg, vom 06.10.2021 nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. §13a BauGB der Aufstellungsbeschluss gefasst.
2. Die Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs „Nasswasen – 3. Änderung“, Hechingen werden für die Dauer von einem Monat zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
3. Die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf „Nasswasen – 3. Änderung“, Hechingen wird durchgeführt.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung: 51100500, SK 42790000			
Betrag: Kosten werden vom Vorhabensträger getragen			
HH-Mittel stehen im laufenden HHJ zur Verfügung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Es fallen Folgekosten an	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Einnahme-/ Zuschussmöglichkeiten wurden geprüft und sind möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	

C. Vereinbarkeit mit den Leitlinien für die Stadtentwicklung:

Leitlinie 5 – „Bauen und Wohnen“: Wahrung der hohen Wohn- und Lebensqualität
Bedarfsorientierte Erschließung neuer Baugebiete

D. Sachverhalt:

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Gewerbegebiet Nasswasen befindet sich nördlich der Hechinger Kernstadt, westlich angrenzend an die B 27 und nördlich angrenzend an die L 410.

Der ca. 13,2 ha umfassende Bebauungsplan „Nasswasen“ trat im Jahr 2005 in Kraft, eine erste, den gesamten räumlichen Geltungsbereich betreffende Änderung folgte 2012. Die 2019 in Kraft getretene 2. Änderung des Bebauungsplans betraf den westlichen Teil des Plans und setzte die maximale Gebäu-

dehöhe in einem ca. 12.000 m² großen Teil des Bebauungsplans von ursprünglich 12 m auf 16 m fest, um die Voraussetzung für die Errichtung eines Hochregallagers zu schaffen.
Die geplante 3. Änderung des Bebauungsplans befindet sich im nördlichen Bereich des Plans und umfasst einen Geltungsbereich von knapp 10.000 m².

Ziel und Zweck der Planung

Für das bereits in Hechingen, Stadtteil Boll, ansässige Unternehmen Ewimed besteht die Notwendigkeit der räumlichen Expansion. Der hierfür passende Standort befindet sich im Gewerbegebiet Nasswasen, jedoch ist aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes und der bereits weitestgehend planerischen Ausnutzung der bestehenden Möglichkeiten keine Erweiterung in der Fläche umsetzbar.

Aus diesem Grund soll die Nutzungserweiterung in der Höhe erfolgen. Im entsprechenden nördlichen Abschnitt des Bebauungsplans ist geplant, ein Lager- und zwei Bürogebäude zu errichten. Das Lagergebäude hält die maximale Höhe ein, die 3-geschossigen Bürogebäude überschreiten die bisher maximal zulässige Gebäudehöhe um vier Meter (ein Geschoss). Zunächst soll nur eines der Bürogebäude errichtet werden, das zweite soll in einen folgenden Bauabschnitt realisiert werden.
Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz der Stadt Hechingen, eine „Innen-vor-Außenentwicklung“ anzustreben. Da sich das Planungsziel jedoch nicht aus dem geltenden Bebauungsplan entwickeln lässt, soll mit dem Bebauungsplanverfahren „Nasswasen - 3. Änderung“ die entsprechende rechtliche Grundlage geschaffen werden.

Erforderliche Änderungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Nasswasen - 3. Änderung“ überlagert abschnittsweise den Bebauungsplan „Nasswasen – 2. Änderung“, für welchen in diesem Bereich eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,0 m gilt.

Die 3. Änderung betrifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen im Textteil und Planteil des Bebauungsplans:

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im entsprechenden Teil des Bebauungsplans von 8,0 m auf 12,0 m erhöht
- Bezüglich der Fassadengestaltung wurde folgendes ergänzt: „Wandflächen über 100 m² und mit mehr als 2,5 m Höhe und ohne Öffnungen sind zu begrünen“

Sämtliche weiteren Festsetzungen entsprechen den planungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Nasswasen – 2. Änderung" in der Fassung der Rechtsverbindlichkeit vom 01.03.2019 und behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit.

Die Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend den aktuell gültigen Vorgaben angepasst.

Verfahren

Der Bebauungsplan „Nasswasen – 3. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Erstellung eines Umweltberichts, einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, sowie eine zusammenfassende Erklärung sind darüber hinaus nicht erforderlich.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Es ist im Rahmen dieses Änderungsverfahrens "Nasswasen – 3. Änderung" zu ermitteln, welche umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Konflikte durch die ausschließlich geringfügige vertikale Erweiterung entstehen und ggf. die Möglichkeiten der Überwindung aufzuzeigen.

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete, bestehen jedoch nicht.

Es muss im Rahmen der 3. Änderung kein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Darüber hinaus behalten die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Nasswasen – 2. Änderung" erstellten Gutachten (Umweltbericht, speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und die Natura 2000-Vorprüfung) weiterhin Ihre vollumfängliche Gültigkeit.

Zudem sind zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten an Glasfassaden und Fensterflächen entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Landschaftsbild/Sichtbeziehungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Nasswasen – 2. Änderung“ wurde bereits ein Gutachten erstellt, welches die Auswirkungen von höheren Gebäuden im Gebiet Nasswasen auf das Landschaftsbild untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sich 12,0 m hohe Gebäude nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken und kein markantes Landschaftselement verdeckt wird.

Zudem wurde die Sichtbeziehung zum Stadtteil Sickingen untersucht. Obwohl Sickingen deutlich höher liegt als der Gewerbestandort Nasswasen, ist dieser von der Ortsrandlage von Sickingen nicht einsehbar. Lediglich von der östlichen, deutlich von Sickingen abgerückten Hangkante aus, ist die Sicht auf das Gewerbegebiet möglich.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans "Nasswasen – 3. Änderung" keine negativen Auswirkungen auf Sichtbeziehungen von der unmittelbaren Ortslage von Sickingen in Richtung des Planungsgebiets entstehen.

Kosten/Finanzierung Produkt 51100500, SK 42790000

Die Kosten für die Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans „Nasswasen – 3. Änderung“ in Hechingen werden vom Vorhabensträger getragen.

Weiteres Vorgehen

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB abgesehen. Die Verwaltung wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung vornehmen und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme geben.

E. Anlagen:

- 1 Satzung (Entwurf)
- 2 Entwurf Lageplan Bebauungsplan "Nasswasen – 3. Änderung",
Büro SSW GmbH, Ludwigsburg, vom 06.10.2021
- 3 Entwurf Textteil zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften,
Büro SSW GmbH, Ludwigsburg, vom 06.10.2021
- 4 Entwurf Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften,
Büro SSW GmbH, Ludwigsburg, vom 06.10.2021