Stadt Hechingen
Fachbereich 3 Bau und Technik
Az.: KE/Vie

22.09.2021

Drucksache Nr. 090/2021

öffentlich

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan „Ettenbach I - 1. Änderung, Hechingen-Stein
- Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gem. § 1 Abs.7 Baugesetzbuch (BauGB)
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Beratungsfolge

☒	Bauausschuss	06.10.2021	zur Beratung
☒	Gemeinderat	14.10.2021	zur Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplans „Ettenbach I – 1. Änderung“ abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung (Anlage Nr. 5) berücksichtigt und beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Ettenbach I – 1. Änderung“, Hechingen-Stein in der Fassung vom 06.10.2021 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m § 4 Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan „Ettenbach I – 1. Änderung“, Hechingen-Stein aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.10.2021 werden gem. § 74 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung: 51100500, SK 42790000		
Betrag: Kosten werden vom Vorhabensträger getragen		
HH-Mittel stehen im laufenden HHJ zur Verfügung	☐ ja	☒ nein
Es fallen Folgekosten an	☐ ja	☒ nein
Einnahme-/ Zuschussmöglichkeiten wurden geprüft und sind möglich	☐ ja	☒ 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:

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist die Notwendigkeit der betrieblichen Erweiterung eines im Gebiet ansässigen Unternehmens. Da eine Erweiterung in der Fläche nicht möglich ist, strebt das Unternehmen eine höhenmäßige Erweiterung an. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, da die maximale Gebäudehöhe bisher nur 12,0 m beträgt. Durch die Bebauungsplanänderung soll zukünftig eine Gebäudehöhe von 21,50 m ermöglicht werden.

Die Beratung im Bauausschuss am 07.07.2021 hatte zum Ergebnis, dass dem Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss empfohlen wurde. Dies unter der Maßgabe der Ergänzung, dass bei großflächigen, ununterbrochenen Fassadenflächen eine Fassadenbegrünung erfolgen soll. Entsprechende Regelungen wurden hierauf in den Bebauungsplan „Ettenbach I – 1. Änderung“ aufgenommen. Auf dieser Grundlage erfolgte die Beschlussfassung zum Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat.
Der Sachverhalt wurde bereits in der Sitzung des Ortschaftsrats Stein am 19.07.2021 besprochen.

Chronologie zum Aufstellungsverfahren Bebauungsplan „Ettenbach I – 1. Änderung“

22.07.2021	**Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss (DS 59a/2021, GR öffentlich)**
30.07.2021	Öffentliche Bekanntmachung Stadtspiegel und Homepage
06.08. 2021	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 06.09.2021
06.08.2021	Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 06.09.2021 (Fristverlängerung bis 15.09.2021)
13.09.2021	Vorstellung des der Bebauungsplanänderung zugrunde liegenden Bauvorhabens im Ortschaftsrat Stein
14.10.2021	**Satzungsbeschluss (DS 90/2021, GR öffentlich)**

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:
Die während der Auslegungszeit eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung sind in der Synopse (Anlage Nr. 5) dargestellt. Diese wird in der Sitzung vorgestellt.

Folgende wesentliche Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplan „Ettenbach I – 1. Änderung“ abgeben:

Landratsamt Zollernalbkreis - Bauen und Naturschutz
Natur- und Denkmalschutz, Artenschutz
Es wurde darauf hingewiesen, dass auch bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die Umweltbelange und der Artenschutz berücksichtig werden müssen. Zudem gibt es laut LRA ZAK aus naturschutzfachlicher Sicht keine relevanten Aspekte, die hinsichtlich der geplanten Änderung der maximalen Gebäudehöhe erwähnenswert wären.
In der Begründung zum Bebauungsplan werden die relevanten umweltschutzrechtlichen Belange umfassend abgearbeitet. Die Umweltbelange und der Artenschutz werden somit berücksichtigt.

Bodenschutz
Es wurde auf Maßnahmen zum Bodenschutz, wie die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Stellplätzen, das Einplanen von Freiflächen bei privaten Grünflächen oder die Unzulässigkeit von Schottergärten, hingewiesen.
Da die Änderung des Bebauungsplans im Wesentlichen nur die maximal zulässige Gebäudehöhe betrifft, werden diese Änderungsvorschläge nicht übernommen. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens erfolgt stets die Beteiligung der Fachbehörden. Die entsprechenden Maßnahmen zum Bodenschutz werden dann in diesem Zuge festgelegt. Zudem behalten die im Grünplan zum Bebauungsplan „Ettenbach I“ festgelegten Pflanzgebote ihre vollumfängliche Gültigkeit.

Regierungspräsidium Tübingen
Referat 42 - Steuerung und Baufinanzierung
Das RP Tübingen merkte an, dass die zum Bebauungsplan „Ettenbach I“ abgegebene straßenrechtliche Stellungnahme bezüglich der Anbauverbotstreifen beim ursprünglichen Verfahren nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Die geforderten Anbauverbotsstreifen wurden nur in den Planteil, nicht in den Textteil übernommen. Hier sieht das RP Tübingen Ergänzungsbedarf hinsichtlich der Zulässigkeit von baulichen Anlagen.

Die Rechtsverbindlichkeit des Planteils mit den dort vorhandenen Eintragungen zum Anbauverbotsstreifen gewährleistet die Einhaltung der entsprechenden straßenrechtlichen Abstände. Da das Gewerbegebiet „Ettenbach I“ bereits weitestgehend bebaut ist, besteht keine Notwendigkeit weitere Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Hochbauten, Garagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen in den Bebauungsplan „Ettenbach I – 1. Änderung“ aufzunehmen.

Netze BW GmbH
Die Netze BW GmbH weist darauf hin, dass sich seit der Aufstellung des Bebauungsplans „Ettenbach I“ im Jahr 1990 Sicherheitsvorschriften hinsichtlich der 110-kV-Leitungen geändert haben. Zudem bittet sie um Änderung des Textteils hinsichtlich der Schutzstreifen.
Da sich der einzuhaltende seitliche Abstand zu 110-kV-Leitungen von damals 25,0 m auf jetzt 20,0 m reduziert hat und sich diese Reduzierung nicht maßgeblich auf die Planung auswirkt, besteht kein Anlass, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern. Alle weiteren vorgeschlagenen Änderungen können aufgrund ihres Umfangs nicht in den Textteil übernommen werden. Da die Netze BW GmbH bei zukünftigen konkreten Baugenehmigungsverfahren immer beteiligt wird, werden die Belange der Netze BW GmbH im Rahmen dieser Beteiligung ausreichend gehört.

RP Freiburg - Geotechnik
Die Hinweise, dass sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich der Arietenkalk-Formation befindet und dass westlich des Plangebiets am unterliegenden Hang ein Rutschungsgebiet verzeichnet ist, wurden in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurde der Hinweis in die Bebauungsplanunterlagen übernommen, dass mit Vorkommen von Ölschiefergestein zu rechnen ist, wodurch Baugrundhebungen nach Austrocknung entstehen können.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Verfahren
Der Bebauungsplan „Ettenbach I – 1. Änderung“, Hechingen-Stein kann als Satzung verabschiedet werden.
Die gegenüber dem Offenlage-Entwurf vorgenommenen Änderungen sind geringfügig und dienen der Konkretisierung der Planung.

Kosten/Finanzierung Produkt 51100500, SK 42790000
Die Kosten für die Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans „Ettenbach I - 1. Änderung“ werden vom Vorhabenträger getragen.

E. Anlagen:

1 Satzung
2 Lageplan Bebauungsplan “Ettenbach I - 1. Änderung”,
Büro SSW GmbH, Ludwigsburg, vom 06.10.2021
3 Textteil zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften,
Büro SSW GmbH, Ludwigsburg, vom 06.10.2021
4 Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften,
Büro SSW GmbH, Ludwigsburg, vom 06.10.2021
5 Synopse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange,
Büro SSW GmbH, Ludwigsburg, vom 21.09.2021