



Stadt Geislingen

Bebauungsplan „Heimgärten II, 1. Änderung“

in Geislingen-Binsdorf

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und Begründung**

Projekt: Bebauungsplan „Heimgärten II, 1. Änderung“
in Geislingen-Binsdorf

Planungsträger: Stadt Geislingen
Vorstadtstrasse 9
72351 Geislingen

Landkreis: Zollernalbkreis

Projektnummer: 1118

Stand: 15.03.2024

Bearbeiter: Elena Agapova, M. Eng. Stadt- & Regionalentwicklung

Projektleitung: Tristan Laubenstein, M. Sc.

Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH
Wilhelm-Kraut-Straße 60
72336 Balingen
Telefon 07433/930363
Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 15. März 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	1
2	Rechtsgrundlagen	1
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	1
4	Pflanzlisten	5
5	Hinweise	7
6	Begründung	9

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Geislingen übereinstimmen.

Stadt Geislingen, den

Oliver Schmid
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am

Stadt Geislingen, den

Oliver Schmid
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Gegenüber dem seit 24.04.2009 rechtskräftigen Bebauungsplan „Heimgärten II“ ist eine planungsrechtliche Änderung hinsichtlich der Änderung der textlichen planungsrechtlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt.

Der von der Änderung der Art der baulichen Nutzung betroffene Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem rechtskräftigen räumlichen Geltungsbereich von 2009 und ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Des Weiteren sind im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes Änderungen vorgenommen worden, die sich im Lageplan auf einen nur ca. 3.196 m² großen Teilbereich des Gewerbegebiets beziehen. Der von der Änderung der Baugrenze, der Verkehrsfläche und der Flächen für Pflanzgebot 3 (PFG 3) und 4 (PFG 4) betroffene Geltungsbereich ist im Lageplan mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Zusammenfassend wurden aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die im Lageplan dargestellten zwei räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes „Heimgärten II, 1. Änderung“ folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen geändert. Nicht aufgeführte Festsetzungen bleiben von der ersten Bebauungsplanänderung unberührt und sind weiterhin dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Heimgärten II“ zu entnehmen. Zur besseren Überschaubarkeit wird die Nummerierung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beibehalten. Darüber hinaus werden die Kompensationsmaßnahme K1 und die

Ökokontomaßnahme der Stadt Geislingen im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichs über eine planungsrechtliche Festsetzung gesichert.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO

1.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausnahmsweise zugelassen werden können zudem Flüssiggastanks mit mehr als 3 t Flüssiggas im Sinne von § 8 BauNVO, sowie Anlagen in denen Sekundärstoffe eingesetzt werden.

Einzelhandelsbetriebe jeder Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.

Ebenso sind genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO) nicht zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO

3.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Eingangsüberdachungen, Dachüberstände oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

5. Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Flächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 10-14, 21 BauGB

5.1 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Die öffentlichen Verkehrsflächen beinhalten Fahrbahnen mit/ohne Sicherheitsschrambord und Gehwege. Die Anlage von weiteren Verkehrsflächen ist zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.2 Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste zu entnehmen.

Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Straßenbegleitgrün innere Erschließung

Die mit PFG 3 gekennzeichneten Flächen sind zur inneren Begrünung des Gewerbegebietes zu 70 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als sonstige Grünflächen anzulegen.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist, je angefangene 15 m laufende Grundstücksgrenze ein heimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (Mindestpflanzgröße: StU 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Flächen dienen zur Grüngestaltung der Grundstücksränder zur Straße oder zum Gehweg hin.

Die dargestellten Baumstandorte können zur Grundstückserschließung bei Bedarf um 5 m verschoben werden. Zuwegungen und Zufahrten sind innerhalb der mit PFG 3 gekennzeichneten Flächen zulässig, sofern die festgesetzten 70 % an grünordnerischen Maßnahmen nicht unterschritten werden.

Es sind die Arten der Pflanzliste 1-3 zu verwenden.

Die Anpflanzung nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer sowie die Anlage von Schottergärten sind innerhalb der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

Pflanzgebot 4 (PFG 4)

Allgemeines Pflanzgebot

Je 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum (Mindestpflanzgröße StU 12/14), sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzqualität 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt) einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind die Pflanzlisten 1-3 zu verwenden.

Die Anpflanzung nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer sowie die Anlage von Schottergärten sind innerhalb der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich § 9 Abs. 1a BauGB

Die Ausführung von einer planexternen Kompensationsmaßnahme sowie die Verwendung der Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Geislingen dienen dem Ausgleich der durch das Vorhaben beeinträchtigten und innerhalb des Gebietes nicht ausgleichbaren Funktionen von Naturhaushalt und Landschaft. Die Kompensationsmaßnahme 1 (K1) und die Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Geislingen sind detailliert in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz beschrieben (vgl. Maßnahmenbeschreibung).

Kompensationsmaßnahme 1 (K1)

Baumpflanzungen entlang des Weges zum Loreto-Kreuzweg.

Ökokontomaßnahme AuT/B5 - Waldrefugium nach AuT (Nr. 17/26 tV)

Ausweisung von Waldrefugium nach AuT (Alt- und Totholzkonzept)

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Geislingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Oliver Schmid
Bürgermeister

4 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 3: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten

Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler

5 Hinweise

1. Wasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Eine nachteilige Beeinflussung des Grundwassers durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (u.a. während der Bauphase, im Brandfall oder auch bei Reinigungsarbeiten) muss beim Bau und Betrieb der Anlage grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Zollernalbkreis anzuzeigen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen.

3. Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW ist zu beachten. Demnach sind Neubauten von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Gemäß § 4 Abs. 1 PVPf-VO gilt eine Dachfläche zur Solarnutzung geeignet, wenn

- mindestens eine ihrer Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern hat und eine Neigung von höchstens 20 Grad aufweist oder bei einer Neigung von 20 bis 60 Grad nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen zur südlichen Hemisphäre ausgerichtet ist oder
- mindestens eine Teildachfläche dieser Einzeldachflächen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweist, hinreichend von der Sonne beschienen, hinreichend eben und keiner notwendigen Nutzung vorbehalten ist, die einer Solarnutzung entgegensteht.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung gilt auch für Parkplatzflächen. Die Regelungen sind der Verordnung zu entnehmen.

Gemäß § 5 PVPf-VO sind Stellplatzflächen zur Solarnutzung geeignet, wenn diese ausschließlich für Personenkraftwagen vorgesehen sind, eine Neigung der Parkplatzfläche von nicht mehr als 10 Grad zur Waagerechten aufweisen und mindestens vier Stellplätze unmittelbar nebeneinander angeordnet sind.

Gemäß § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung bei

1. dem Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche sowie
2. dem Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

Dies gilt nicht, sofern die Erfüllung der jeweiligen Pflicht sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der jeweiligen Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

Zur Erfüllung der Pflichten sind gemäß § 6 Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung- PVPf-VO) mindestens 60 % bis 75 % der solargeeigneten Dachfläche mit Photovoltaikmodulen zu belegen. Abweichend hiervon kann eine Photovoltaikanlage beim Neubau eines Wohngebäudes und bei einer grundlegenden Dachsanierung eines Gebäudes auch mit einer installierten Mindestleistung von 0,06 Kilowatt Peak je Quadratmeter der überbauten Grundstücksfläche installiert werden.

Die Reflexion von Licht (tags / nachts) durch PV-Elemente kann durch Schadensbegrenzungsmaßnahmen, d.h. durch die Verwendung von Materialien / Anlagenbestandteilen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechend die Reflexion nachhaltig reduzieren gesichert weitgehend minimiert werden.

6 Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept	10
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	10
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	11
2	Erschließung	13
2.1	Verkehrliche Erschließung	13
2.2	Stromversorgung	13
2.3	Beseitigung des Niederschlagswassers	13
3	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	13
4	Bebauungsplanverfahren	15
5	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	15
6	Flächenbilanz	16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Darstellung des Sachverhalts auf Grundlage des Bebauungsplans „Heimgärten II“	11
Abbildung 2: Übersichtslageplan	12
Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Heimgärten II, 1. Änderung“	12

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Geislingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Heimgärten II, 1. Änderung“ in einem Teilbereich des seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplans „Heimgärten II“ im Ortsteil Binsdorf die öffentliche Verkehrsfläche zugunsten der gewerblichen Nutzung zu reduzieren. Hierbei handelt es sich um einen Teil der inneren Ringschließung für wenige Bauplätze. Die im Bestand bereits vorhandene Stichstraße ist als Erschließungsstraße ausreichend, sodass ein Teil der im Bebauungsplan dargestellten Verkehrsfläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden kann. Des Weiteren ist mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Anpassung der Festsetzung Art der baulichen Nutzung an die Ziele der Raumordnung vorgesehen. Daher beinhaltet die vorliegende Bebauungsplanänderung zwei Geltungsbereiche, um die einzelnen Änderungen besser voneinander trennen zu können. Als Bebauungsplanverfahren kommt aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen der Innenentwicklung das Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.

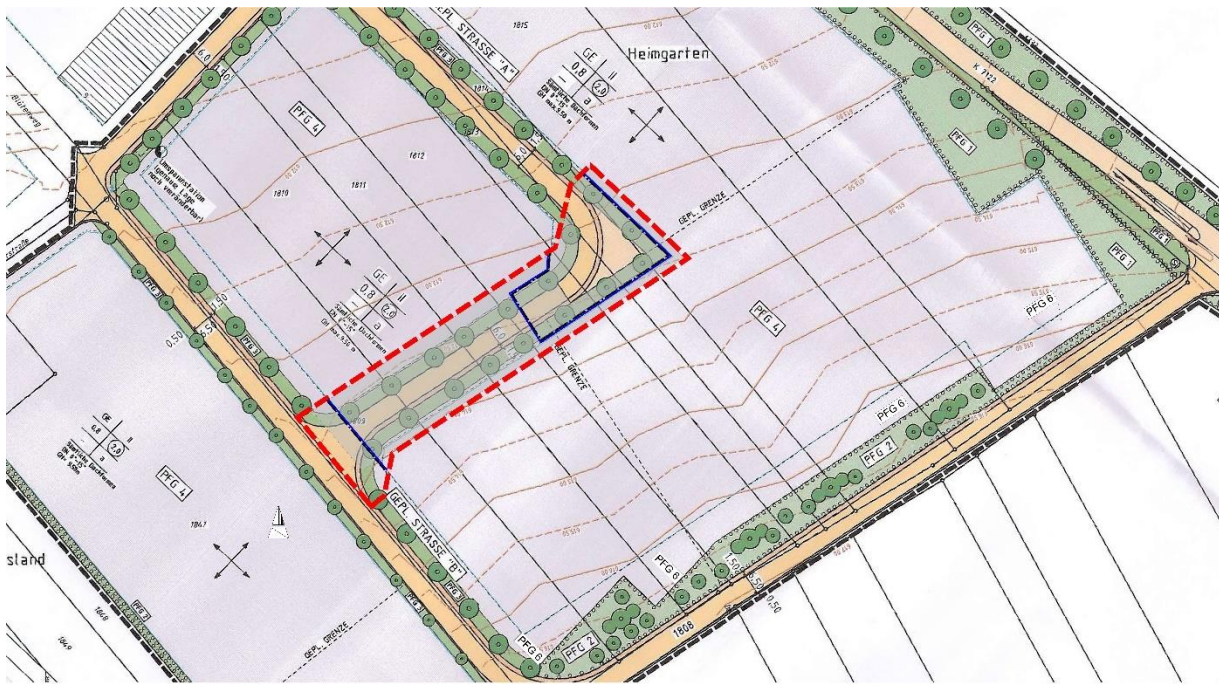
Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist, die Baugrenzen miteinander zu verbinden, um eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche zu erzielen. Mit der Herausnahme der Verkehrsfläche im betroffenen Bereich entfällt zum Teil die Fläche für das Pflanzgebot 3 (PFG 3). Zudem wird die Fläche für das PFG 3 im nördlichen Bereich zugunsten der bestehenden Grundstückszufahrten entfernt und der inmitten der Verkehrsfläche führende Gehweg an den Straßenverlauf angepasst. Die mit PFG 3 gekennzeichneten Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan zur inneren Begrünung des Gewerbegebiets entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Für den durch die erste Bebauungsplanänderung verursachten Eingriff ist ein planexterner Ausgleich vorgesehen, der im Bebauungsplan über eine planungsrechtliche Festsetzung gesichert wird.

Im Rahmen der ersten Bebauungsplanänderung werden zudem die Anpflanzung nichtheimischer immergrüner Gewächse wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer sowie die Anlage von Schottergärten innerhalb der Pflanzgebotflächen untersagt.

Der räumliche Geltungsbereich des von den oben genannten Änderungen betroffenen Teilbereichs umfasst ca. 3.196 m².

Des Weiteren, wird im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Heimgärten II“ für das gesamte Gewerbegebiet die Bildung einer Einzelhandelsagglomeration untersagt, indem die Einzelhandelsbetriebe jeder Art ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise zulässig ist eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb. Dabei darf es sich nicht um typischerweise grundversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Tabelle 6 im Regionalplan Neckar-Alb 2013 handeln. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen. Die bestehenden Betriebe wie z.B. Auenland haben Bestandsschutz und sind hiervon nicht betroffen.

Die Darstellung des Sachverhalts zum geplanten Vorhaben hinsichtlich der Änderung der Verkehrsfläche, der Baugrenze und der Fläche für PFG 3 auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heimgärten II“ ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heimgärten, 1. Änderung“,
siehe Festsetzung Nr. 1.1 Art der baulichen Nutzung



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heimgärten, 1. Änderung“,
siehe Festsetzung Nr. 3.2 Baugrenze, 5.1 Verkehrsfläche und 6.2 Pflanzgebote



geänderte Baugrenze

Abbildung 1: Darstellung des Sachverhalts auf Grundlage des Bebauungsplans „Heimgärten II“

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Gewerbegebiet „Heimgärten II“ befindet sich südlich von Binsdorf auf einer Höhe von etwa 615 m über NHN.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heimgärten II, 1. Änderung“ ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heimgärten II“ und umfasst ca. 8,6 ha.

Der von der Änderung der Baugrenze, der Fläche für Pflanzgebot 3 (PFG 3) sowie der Änderung der Verkehrsfläche betroffene Geltungsbereich hat eine Größe von 3.196 m² und befindet sich inmitten des Plangebiets zwischen der Straße Blütenweg und Fuhrmannstraße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst vollständig das Flst. 1809/7 sowie teilweise die Flurstücke 1809/1, 1809/2, 1809/3, 1809/4, 1809/9 und 1809/11.

Das Gewerbegebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die wenigen nicht bebauten Grundstücke sind im derzeitigen Bestand als Grünflächen vorzufinden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebietes (rot markiert).

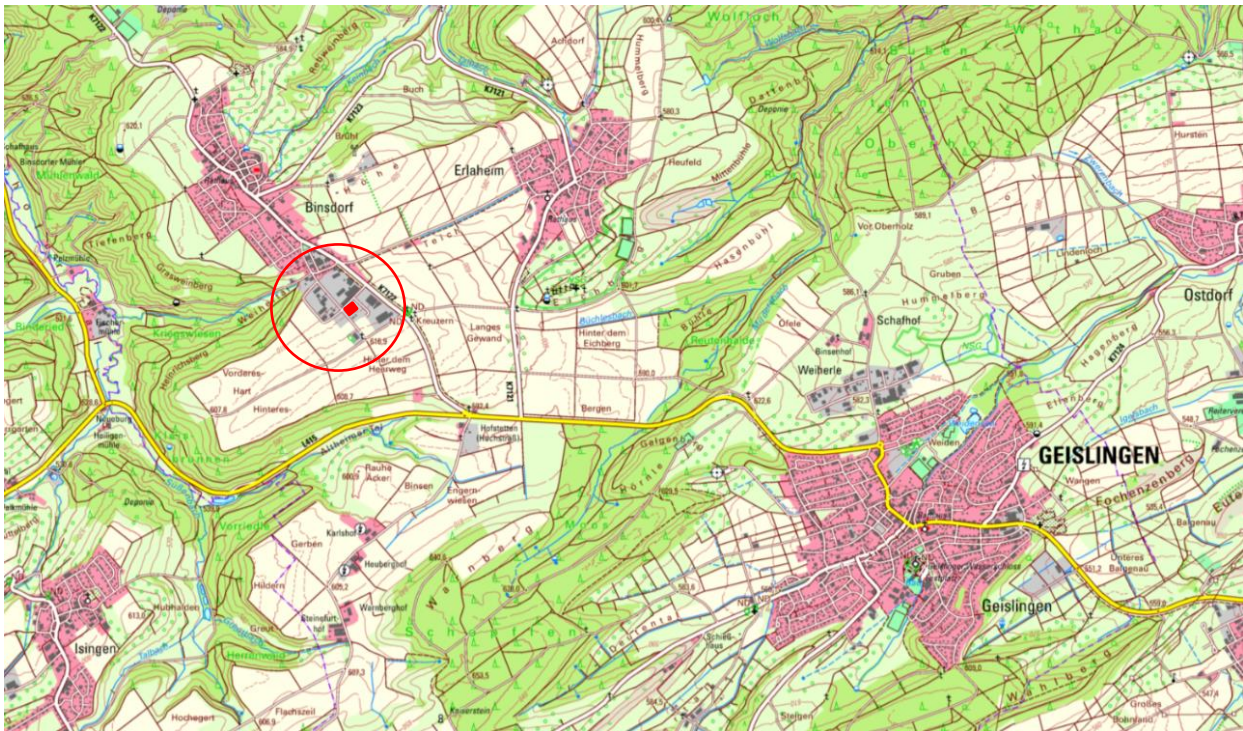


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

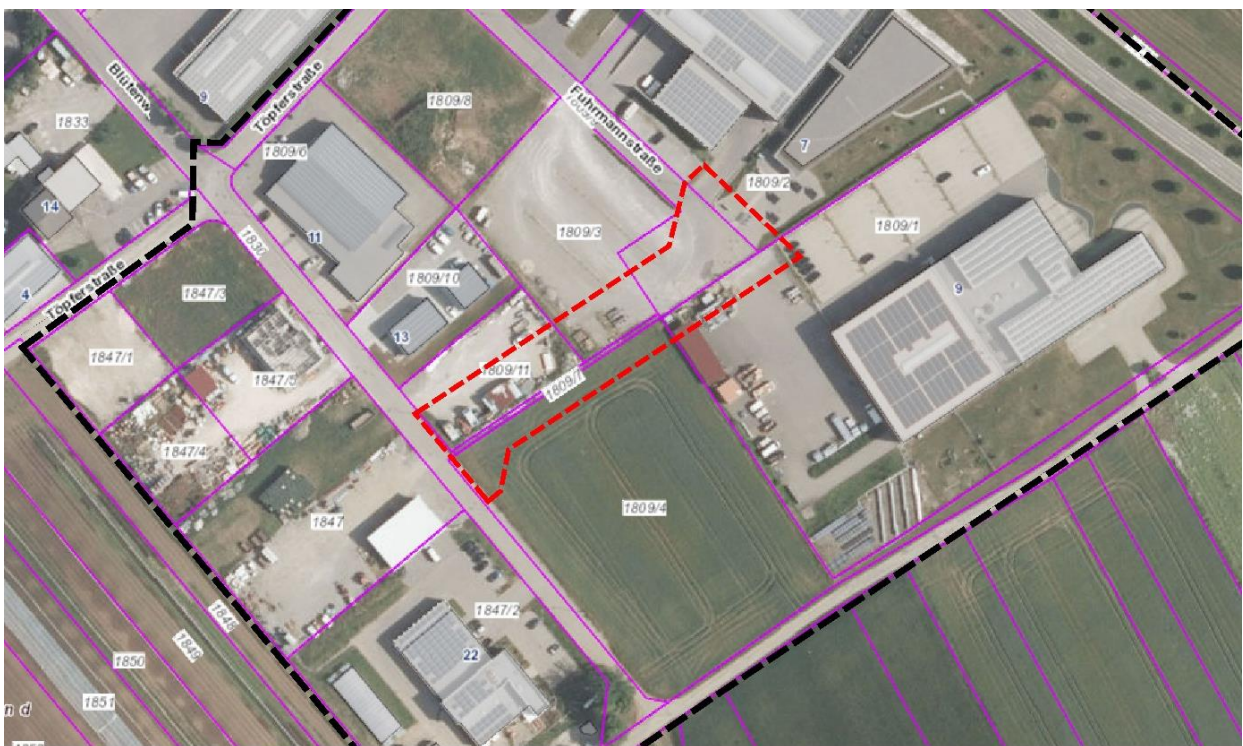


Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Heimgärten II, 1. Änderung“ – Einzelhandelsausschluss (schwarze Balkenlinie) und Geltungsbereich Bebauungsplan „Heimgärten II, 1. Änderung“ – Änderung Verkehrsfläche, Baugrenze und Pflanzgebote (rote Balkenlinie), Flurstücke (lila)

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des gesamten Gewerbegebiets „Heimgärten II“ erfolgt über die nördlich gelegene Turmstraße (Flst. 1438, 1765), die als K 7122 klassifiziert ist, sowie die Töpferstraße (Flst. 1818, 1846), den Blütenweg (Flst. 1830) und den Weg am südlichen Rand des Plangebiets (Flst. 1808).

Die verkehrliche Erschließung des von der Änderung der Baugrenze und der Verkehrsfläche betroffenen Teilbereichs des Gewerbegebiets erfolgt über den Blütenweg (Flst. 1830). Zudem ist eine Erschließung über die Fuhrmannstraße (Flst. 1809/9) gegeben, die im Bestand als Stichstraße vorzufinden ist.

2.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz ist möglich.

2.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen und kann ohne Vorreinigung der Versickerungsfläche angeschlossen werden. Parkplatz und Abstellflächen sind über eine entsprechende Filteranlage, z.B. Retentionsfilterbecken o.ä. der Versickerungsfläche zuzuleiten.

3. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Gewerbegebiets „Heimgärten II“ sind mit der Aufstellung und dem Inkrafttreten des gleichnamigen Bebauungsplans im Jahr 2009 geschaffen worden. Im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes sind mehrere Änderungen vorgesehen, die sich einem ca. 3.196 m² großen Änderungsbereich zuordnen lassen und in Bezug auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Gewerbegebiets beziehen. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung und nähere Ausführungen zu den Inhalten der einzelnen Bebauungsplanänderungen ergeben sich aus der Beschreibung der Ziele und Zwecke in Kapitel 1.1 (Seite 13) der vorliegenden Begründung. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke der in § 8 BauNVO aufgelisteten Nutzungen dienen. Nicht aufgeführte Festsetzungen bleiben von der Änderung des Bebauungsplanes unberührt und sind weiterhin dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Heimgärten II“ zu entnehmen. Daher wird die Nummerierung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufrechterhalten, sodass nur die geänderten Festsetzungen unter der Berücksichtigung der genannten Geltungsbereiche aufgeführt werden.

Darüber hinaus werden die im Hinblick auf die erforderliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlichen Kompensations- und Ökokontomaßnahmen über eine neue planungsrechtliche Festsetzung gesichert.

Die Aufnahme der Festsetzung Nr. 1.1 „Art der baulichen Nutzung“ in den Bebauungsplan „Heimgärten II, 1. Änderung“ erfolgt, um die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen mit den Zielen der Raumordnung in Einklang zu bringen. Die Festsetzung wird größtenteils aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB werden selbstständige Einzelhandelsbetriebe jeder Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen. Dadurch wird insbesondere der Plansatz 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplans Neckar-Alb berücksichtigt. In Plansatz 2.4.3.2 Z (8) Regionalplan Neckar-Alb ist festgelegt, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres

räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind. Diese sind gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (3) in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren möglich und gemäß Plansatz 2.4.3.2 Z (5) im Falle von zentrenrelevanten Sortimenten nur an integrierten Standorten in zentralörtlichen Versorgungskernen. Daher wird im Plangebiet eine Verkaufstätigkeit nur ausnahmsweise im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zugelassen. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs betragen.

Die Festsetzung Nr. 3.2 in Bezug auf die Baugrenzen entspricht textlich dem rechtskräftigen Bebauungsplan und wird um die Zulässigkeit einer Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 1,00 m für Dachüberstände ergänzt. Die Aufnahme der Festsetzung in den Bebauungsplan erfolgt im Wesentlichen aufgrund der Verbindung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil im Bereich der entfallenden Verkehrsfläche und der Fläche für Pflanzgebot 3 (PFG 3). Die Festsetzung der Baugrenze reguliert die Lage von baulichen Anlagen und setzt somit die überbaubaren Flächen fest, sodass mit der Änderung des Bebauungsplanes den Bauherren mehr Gewerbegebietsfläche zur Verfügung stehen wird.

Mit der Festsetzung Nr. 5.1 wird die Änderung der Verkehrsfläche im zeichnerischen Teil berücksichtigt. Um beispielsweise den Ausbau einer größeren Wendemöglichkeit im Bereich der Stichstraße planungsrechtlich zu ermöglichen wird die Anlage von weiteren öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen.

Die Festsetzung Nr. 6.2 umfasst die im Bebauungsplan „Heimgärten II“ festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen. Allerdings sind von der ersten Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich die Pflanzgebote 3 (PFG 3) und 4 (PFG 4) betroffen, da sich diese innerhalb von im zeichnerischen Teil dargestellten Änderungsbereichen (schwarze / rote Balkenlinie) befinden. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heimgärten II“ bleiben in Bezug auf die Pflanzgebote im Wesentlichen unverändert. Im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes wird das Verbot des § 21a LNatSchG berücksichtigt, indem die Schottergärten innerhalb von Flächen für Pflanzgebote untersagt werden. Zudem wird aus ökologischen Gründen die Anpflanzung von nicht-heimischen immergrünen Gewächsen wie beispielsweise Thuja oder Kirschlorbeer untersagt. Mit der Reduzierung der Verkehrsfläche entfällt zum Teil die Fläche für PFG 3, da es sich hierbei um das Straßenbegleitgrün der inneren Erschließung handelt. Aufgrund der geänderten Straßenführung wird der Grünstreifen entlang des Blütenweges durchgehend dargestellt. Um die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke sicherzustellen, werden Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Fläche für PFG 3 zugelassen.

Mit der Vergrößerung der Gewerbegebietsfläche wird ebenso die Fläche für das PFG 4 vergrößert, welches im Rahmen eines allgemeinen Pflanzgebots je 150 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche die Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes sowie die Anpflanzung von 2 Sträuchern vorsieht. Die Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Gewerbegebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

4. Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt mittels eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der räumliche Geltungsbereich der von der Änderung der Baugrenze, der Verkehrsfläche und von der Änderung der Pflanzgebote betroffenen Teilbereiche umfasst nur ca. 3.196 m², sodass die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Der räumliche Geltungsbereich des gesamten Gewerbegebiets „Heimgärten II, 1. Änderung“ mit einer Größe von ca. 8,6 ha berücksichtigt ausschließlich eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ an die Ziele der Raumordnung im Hinblick auf die Einzelhandelsregelung und ist somit als eine nachrichtliche Übernahme zu werten, die zusätzlich zu den oben genannten Änderungen im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfolgen kann.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen und den betroffenen Bürgern im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Entsprechend dem vorangegangenen Kapitel 4 zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens, wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hieraus ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Der Bebauungsplan nach § 13a BauGB begründet kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde durchgeführt und ist der Begründung als Anhang beigelegt.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Des Weiteren wird auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Zudem findet § 4c BauGB (Überwachung) keine Anwendung.

Der Bebauungsplan „Heimgärten II“ ist seit 24.04.2009 rechtskräftig.

Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Heimgärten II, 1. Änderung“ werden ein Teil der Verkehrsfläche und der Fläche für Pflanzgebot 3 (PFG 3) in Gewerbegebietsfläche umgewidmet. Aufgrund der Änderung ist eine Fortführung der Fläche für PFG 3 entlang des Blütenweges vorgesehen.

Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind berücksichtigt worden.

Es sind keine relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung zu erwarten.

Mit erheblichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten ist nicht zu rechnen, weil das Gewerbegebiet nahezu vollständig bebaut ist. Es wird darauf hingewiesen, dass im Jahr 2009 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Heimgärten II“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt wurde. Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heimgärten II“ beigefügt.

6. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz		Fläche in m²	
Größe des Geltungsbereichs (Änderungsbereich)		3.196	
darin enthalten:			
Gewerbegebietsfläche		2.635	
	überbaubar (0,8)		2.108
	nicht überbaubar (PFG 4)		527
Verkehrsfläche		424	
	Straße		340
	Gehweg		84
Fläche für Pflanzgebote		137	
	Fläche für PFG 3		137

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Geislingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Oliver Schmid
Bürgermeister