

Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan „Nasswasen - 3. Änderung“, Hechingen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Hechingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.10.2021 der Einleitung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB der 3. Änderung des Bebauungsplans „Nasswasen“ in Hechingen zugestimmt. Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplans „Nasswasen – 3. Änderung“, Hechingen anerkannt und beschlossen, die Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Lage und Umfang des Plangebiets

Das Gewerbegebiet Nasswasen befindet sich nördlich der Hechinger Kernstadt, westlich angrenzend an die B27 und nördlich angrenzend an die L410. Die geplante 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst im nördlichen Bereich des Plans einen Geltungsbereich von knapp 10.000 m². Betroffen ist in Teilen das Flst. Nr. 1972, welches noch nicht bebaut ist.

Für den Planbereich ist der Lageplanentwurf des Büros SSW GmbH, Ludwigsburg, vom 06.10.2021 maßgebend. Dieser ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Bebauungsplanentwurf „Nasswasen – 3. Änderung“ Hechingen, Büro SSW GmbH, Ludwigsburg, vom 06.10.2021

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 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). Im rechtmäßigen Bebauungsplan gilt für den geplanten Bereich der Änderung eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,0 m. Zunächst soll nur eines der Bürogebäude errichtet werden, das zweite soll in einem folgenden Bauabschnitt realisiert werden.

Erforderliche Änderungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Nasswasen“ 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.

Berücksichtigung der Umweltbelange und Artenschutz

Es ist im Rahmen dieses Änderungsverfahrens "Nasswasen – 3. Änderung" zu ermitteln, welche umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Konflikte durch die 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.

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-Ausgleichs-Bilanzierung, sowie eine zusammenfassende Erklärung sind darüber hinaus nicht erforderlich.

Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplanentwurf „Nasswasen -3. Änderung“ Hechingen, bestehend aus folgenden Unterlagen:

- 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

wird in der Zeit vom

29.10.2021 bis einschließlich 29.11.2021

im

Technischen Rathaus der Stadt Hechingen, Erdgeschoss,

Dienstgebäude Neustraße 4, 72379 Hechingen,

während der aktuellen Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 8.30 - 12.30 Uhr und Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr

öffentlich ausgelegt.

In diesem Zeitraum kann sich die Öffentlichkeit über den Bebauungsplanentwurf unterrichten und sich schriftlich oder während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift dazu äußern.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die ausgelegten Unterlagen sind auch im Internet unter www.hechingen.de > Rathaus > Öffentliche Bekanntmachungen abrufbar.

Bitte beachten Sie, dass aufgrund der aktuellen Situation (Covid-19), das Technische Rathaus nur eingeschränkt für den allgemeinen Publikumsverkehr geöffnet ist. Die Entwurfsunterlagen können daher nach Anmeldung über die Klingelanlage im Eingangsbereich des Technischen Rathauses eingesehen werden. Bitte beachten Sie dabei die aktuell gültigen städtischen Regelungen (Einsicht von nur 2 Personen gleichzeitig, Tragen eines medizinischen Mundschutzes, Handdesinfektion).

gez.

Philipp Hahn

Bürgermeister