

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

**Änderung und Erweiterung Hertling II
- 3. Änderung**

**Allgemeine Ziele und Zwecke
mit Lageplan**

Gerlingen, 25.10.2019

Stadtbauamt/ Stadtplanung

Inhalt

Inhalt.....	2
1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
2. Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3. Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht	4
4. Verfahrensart	6
5. Umweltbezogene Informationen	7

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

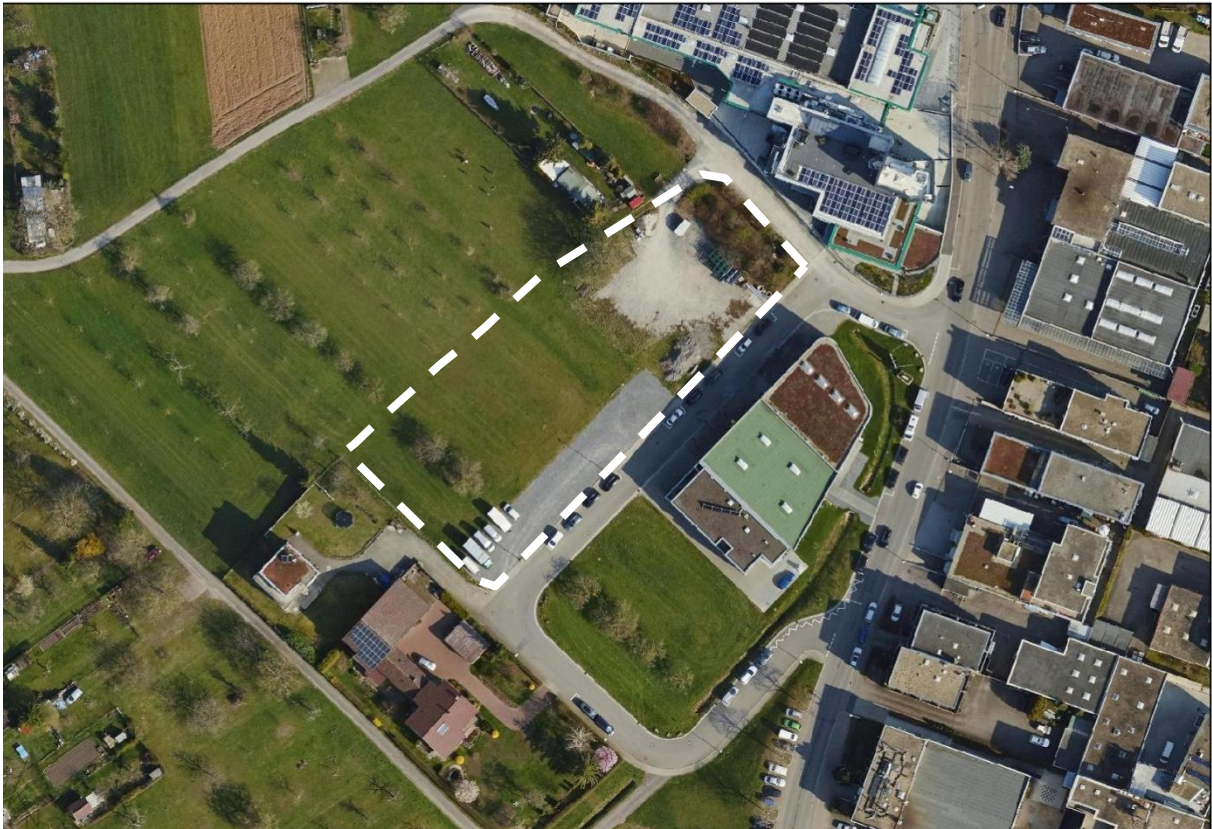


Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 4930/3, 4930/4 und 4930/5, hat eine Größe von ca. 0,4 ha und befindet sich am westlichen Ortsrand der Kernstadt Gerlingens mit direktem Übergang zur freien Landschaft. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an ein bestehendes Gewerbegebiet an, im Süden an zwei Wohngebäude mit Scheune.

Das Plangebiet selbst ist bisher unbebaut, mit erhaltenswerten Baumbeständen und Grünstrukturen. Im Westen schließt sich an das Plangebiet die freie Landschaft, geprägt von Streuobstwiesen, an.

Eine Veränderung des Geltungsbereichs unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen und Entwicklungspotenziale im Bestand ist bei fortgeschrittener Planung möglich.



Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

2. Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des geltenden Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Hertling II“ soll einem lokal ansässigen Gewerbetreibenden die Standortsicherung sowie eine betriebsbedingte Vergrößerung über die aktuell festgesetzte Gebäudelänge hinaus ermöglicht werden. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll somit eine Nachverdichtung nicht nur in Wohngebieten, sondern auch in Gewerbegebieten unterstützt werden.

Mit der Festsetzung einer größeren Gebäudelänge soll eine Spiegelung der auf der gegenüberliegenden Straßenseite ermöglichten Gebäudelänge erzielt werden.

Der neue Bebauungsplan soll den Übergang von Gewerbe zur Landschaft und den damit verbundenen ökologischen und klimatischen Belangen besonders berücksichtigen. Grundlage für Ausgleichsmaßnahmen sind die für den bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen des neu aufzustellenden Bebauungsplans ergänzt werden.

3. Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht

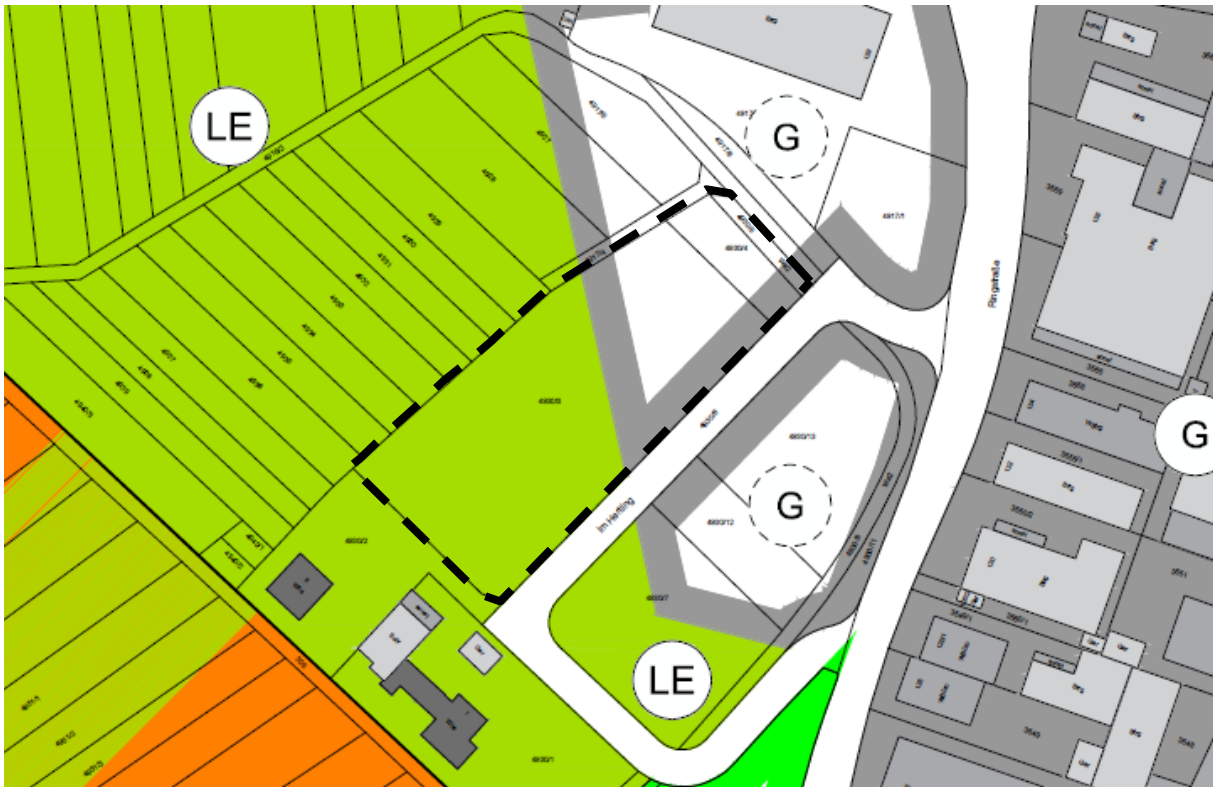
Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Gerlingen 2030“

Im ISEK „Gerlingen 2030“ wird das Ziel verfolgt, Gerlingen als Gewerbestandort zu stärken, indem ansässige Betriebe am Standort gehalten werden sollen und eine Nachverdichtung auch in Gewerbegebieten angestrebt werden soll.

Zugleich soll mehr Grün und Natur in der Stadt gefördert werden, durch Festsetzungen von Gebäudebegrünungen in neuen Bebauungsplänen und Eingrünung der Siedlungsränder. Konkret werden neue Baumstandorte als Maßnahme festgelegt.

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der geltende Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Stuttgart von 1984 stellt für den Planungsbereich Gewerbliche Baufläche (Planung) und Fläche für Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktion dar. Ein Bebauungsplan, der für den Planbereich Gewerbegebiet festsetzt, ist somit gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zum Teil aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerblichen Baufläche entwickelbar. Für den Bereich der Fläche für Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktion ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.



Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Geltende Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung)

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung Hertling II“, der seit dem 22.09.2005 rechtskräftig ist. Dieser setzt für den Planbereich ein Gewerbegebiet mit zweigeschossiger Bebauung mit max. 35m Gebäudelänge fest. Als Ausgleich der baulichen Eingriffe in Natur und Umwelt sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Pflanzbindungen, Streuobstwiesen) sowie Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken wie Fassadenbegrünung oder Dachbegrünung festgesetzt.



Geltender Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Hertling II“ mit Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans

4. Verfahrensart

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die Nachverdichtung auf Gerlinger Gemarkung zu unterstützen, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, vor allem im Außenbereich, zu vermeiden und bestehende Bauflächen für eine flächeneffizientere Nutzung zu ermöglichen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des geltenden Planungsrechts nicht berührt. Für das Gebiet ist weiterhin eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Anlass der Änderung ist eine Ausweitung der zulässigen Gebäudelänge. Durch die Festlegung von gegliederten Fassadenstrukturen wird eine bauliche Kleinteiligkeit dennoch gewahrt. Die Bebauungsplanänderung greift die Maße der Umgebung auf. Für das Plangebiet wurden durch den bestehenden Bebauungsplan bereits Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese werden in den neuen Bebauungsplan übernommen, fortgeführt und ergänzt. Anhaltspunkte für eine zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter liegen nicht vor. Störfallanlagen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie sind nicht Gegenstand der Planung, weshalb keine entsprechenden schweren Unfälle im Bebauungsplanverfahren abgewogen werden müssen.

Der Bebauungsplan erfüllt somit die Kriterien für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB.

Da die Grundzüge der Planung unberührt bleiben, wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Da die im aktuell geltenden Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen weiterhin Bestand haben und in gleichem Maße (mit Ergänzungen) übernommen werden, wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

5. Umweltbezogene Informationen

Folgende Umweltbelange sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Lärmauswirkungen auf angrenzende Wohnnutzung, Verkehr und Mobilität, Naherholung in der Umgebung

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenvielfalt

direkter Übergang zur freien Landschaft, Lebensräume von Tieren und Pflanzen, erhaltenswerter Vegetationsbestand

Schutzgut Boden und Fläche

Flächenversiegelung, Abtragung von Boden, Bodenbelastungen durch gewerbliche Nutzungen, Altlasten, Kampfstoffe

Schutzgut Wasser

Grundwasser, Heilquellenschutzgebiet Stuttgart, Oberflächenentwässerung

Schutzgut Klima und Luft

Nachverdichtung, Flächenversiegelung, lokalklimatische Auswirkungen (Mikroklima), Kaltluftproduktion und -leitung, Luftschadstoffe, erneuerbare Energien

Schutzgut Landschaft und Ortsbild

direkter Übergang zur freien Landschaft, Streuobstwiesen

Kultur und sonstige Sachgüter

evtl. archäologische Fundstellen