

**ZWECKVERBAND GEWERBEPARK – ENGSTINGEN- HAID**

**BEBAUUNGSPLAN**

**2. ÄNDERUNG "ERWEITERUNG NORD"**

**Gemarkung Großengstingen, Landkreis Reutlingen**

hier: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

**1. Vorlage**

An die Verbandsmitglieder zur Beschlussfassung in der Sitzung am 29.07.2021 (öffentlich).

**2. Sachdarstellung**

Mit der Änderung des Bauungsplans verfolgt der Zweckverband folgendes Ziel:

Mit der Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung, „Erweiterung - Nord“, wird die Lage der Erschließungsstraße und eines Feldweges gegenüber dem ursprünglichen Plan neu geregelt und an die tatsächliche Ausführung der Verkehrsflächen im westlichen Teil des Plangebiets angepasst.

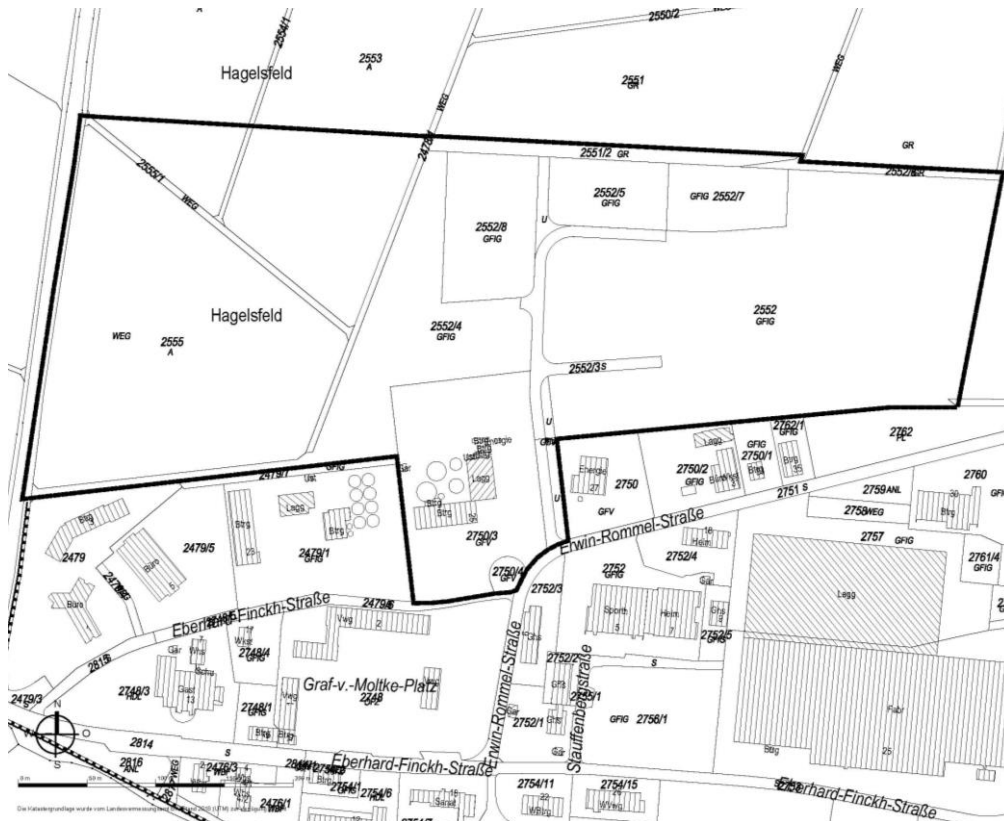
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Großengstingen. Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 15,91 ha und entspricht dem der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Nord“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Haid I“.

Die 2. Änderung wird notwendig, da sich diverse Firmen zeitnah dort ansiedeln möchten. Daher wurde die Erschließungsplanung überarbeitet und die neuen Grundstückszuschnitte darauf abgestimmt.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



## Beschlussvorschlag

- 3.1 Für den in der Planzeichnung vom 29.07.2021 dargestellten Bereich der 2. Änderung, „Erweiterung - Nord“, werden nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan und die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 7 LBO aufgestellt. Es wird gemäß § 13 BauGB ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt.
- 3.2 Der Entwurf der des Bebauungsplanes 2. Änderung „Erweiterung - Nord“, Zweckverband Gewerbepark Engstingen – Haid, Gemarkung Großengstingen, bestehend aus der Planzeichnung vom 29.07.2021 wird mit der Begründung vom 29.07.2021 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben (§ 13 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauGB). Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.
3. Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung „Erweiterung - Nord“, Zweckverband Gewerbepark Engstingen – Haid, Gemarkung Großengstingen, bestehend aus der Planzeichnung vom 29.07.2021 wird mit Begründung vom 29.07.2021 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- 3.3 Dieser Beschluss der Versammlung ist öffentlich bekannt zu machen.

Gefertigt:  
Engstingen, den 29.07.2021

Vorsitzender

### Anlagen:

- Entwurf Planzeichnung (A 3) vom 29.07.2021, s/w
- Entwurf Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes vom 29.07.2021 (3 Seiten)

## Begründung

## Entwurf

### Bebauungsplan 2. Änderung „Erweiterung Nord“,

### Zweckverband Gewerbepark Engstingen - Haid, Gemarkung Großengstingen

#### 1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung, „Erweiterung Nord“, Zweckverband Gewerbepark Engstingen – Haid, Kreis Reutlingen wird die Lage der Erschließungsstraße und eines Feldweges gegenüber dem ursprünglichen Plan neu geregelt und an die tatsächliche Ausführung der Verkehrsflächen im westlichen Teil des Plangebiets angepasst. Der ursprüngliche schriftliche Teil vom 05.02.2015 mit 1. Änderung vom 14.06.2016 hat weiterhin Gültigkeit.

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 15,91 ha und entspricht dem der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Nord“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Haid I“. Der südliche Bereich des Geltungsbereiches (Flst. 2750/3) wurde bereits mit der 1. Änderung aus dem Bebauungsplan „Haid I“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Nord“ integriert.

Die 2. Änderung „Erweiterung Nord“, wird notwendig, da sich diverse Firmen zeitnah im westlichen Teil des Plangebiets ansiedeln möchten. Daher wurde die Erschließungsplanung überarbeitet und die neuen Grundstückszuschnitte darauf abgestimmt.

Die nach Westen abzweigende Stichstraße, ausgehend von der bereits erstellten Zufahrtsstraße (Klaus-Peter-Kleiner-Straße) wurde in der Ausführungsplanung modifiziert und wird ohne Wendehammer ausgeführt. Aufgrund der neuen Grundstücksaufteilung für zukünftige Firmen und der Wendemöglichkeit auf den Firmengeländen ist ein Wendehammer nicht mehr notwendig. Außerdem wird der geplante Feldweg innerhalb der westlichen öffentlichen Grünfläche nicht am Westrand an der Geltungsbereichsgrenze, sondern am Rand der Gewerbegebietsflächen erstellt.

Somit können Verkehrsflächen eingespart und Grünflächen gewonnen werden.

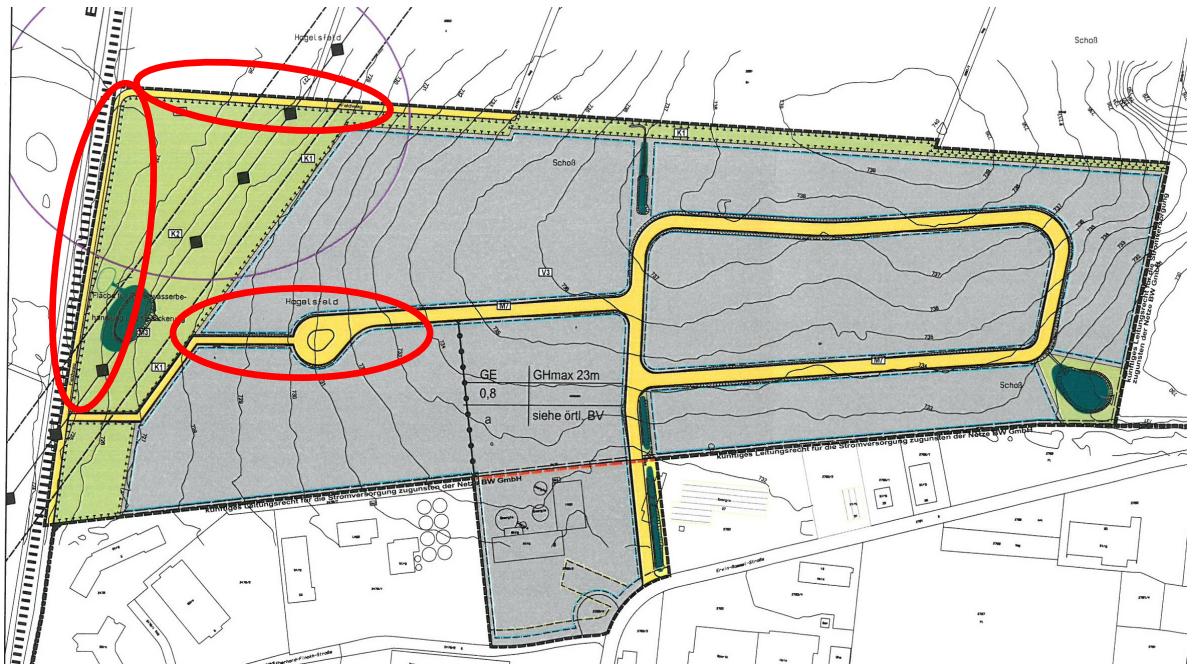
Die Größe und Lage der Verkehrsflächen ändern sich nur geringfügig.

Innerhalb des Plangebiets wird lediglich die Baugrenze an die neue Erschließungsstraße angepasst.

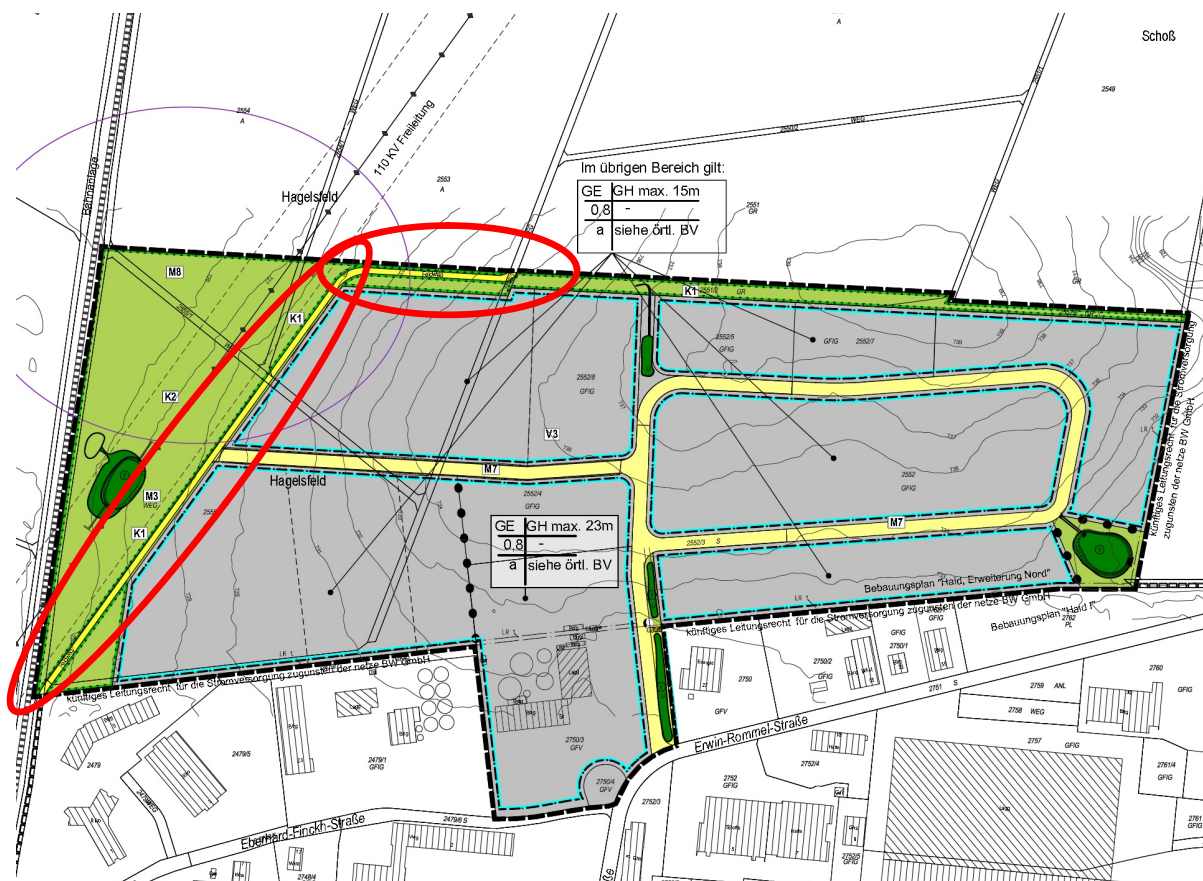
Die Änderung des Straßenverlaufes führt nicht zu einer grundsätzlichen Änderung des Planungskonzeptes des Zweckverbands. Aus diesem Grund kann das Änderungsverfahren des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

## 2. Änderungen

Die nachfolgende Darstellung (Planzeichnung) stellt den Bauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung dar.



Auszug aus dem Bauungsplan 1. Änderung „Erweiterung - Nord“ vom 14.06.2016.



Auszug aus dem Bauungsplanentwurf

Folgendes wird in der Planzeichnung geändert:

- Änderung der Straßenplanung im Westen (Verlängerung Straße anstatt Wendehammer)
- Anpassung der Baugrenze an die Straßenplanung
- Verschiebung des Fuß- und Radwegs auf der Westseite
- Einzeichnung der aktuellen Katastergrundlage

Im Übrigen gelten die unveränderten Festsetzungen des schriftlichen Teils vom 05.02.2015 mit 1. Änderung vom 14.06.2016.

### 3. Verfahren

Da bei der Bebauungsplanänderung im Wesentlichen nur die Erschließung verschoben und in Ihrer Größe nicht geändert werden, werden die Grundzüge der Planung nicht geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht geändert. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird gleichzeitig gefasst und von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgesehen.

### 4. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 (1) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

Die Änderungen der Flächen sind im Vergleich zur Gesamtfläche in Bezug auf die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu vernachlässigen. Die Größe der Verkehrsflächen verringert sich geringfügig (ca. 1650m<sup>2</sup>) und wird nur in der Lage und Ausformung geändert. Die Gewerbegebietsflächen und die öffentlichen Grünflächen werden angepasst.

### 5. Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

Der 2. Bebauungsplanänderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2015 zu Grunde. Demnach darf jederzeit ohne baurechtliche Einschränkungen mit der Erschließung und der Vorbereitung von Bautätigkeiten begonnen werden.

Vor Beginn der nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Bauarbeiten stellt fachkundiges Personal sicher, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Sollten bei der Überprüfung entsprechende Nester gefunden werden, muss der Beginn der Bauarbeiten bis zum Abschluss der Brut- und Aufzuchtzeit zurückgestellt werden.

### 6. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca.	11,89 ha	74,7 %
Straßenverkehrsflächen	ca.	1,02 ha	6,4 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	2,95 ha	18,6 %
Flächen für Versorgung		0,05 ha	0,3
<hr/>			
Gesamtgebiet	ca.	15,91 ha	100 %

Reutlingen, den 29.07.2021

Engstingen, den 29.07.2021

Clemens Künster  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Vorsitzender



### PLANZEICHNUNG ZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Festsetzungen zum Bebauungsplan

	Gewerbegebiete (§ 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO)
	Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen (§ 9 (1) 14 BauGB)
	Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)
<b>GH max.: 15m 0,8</b>	Maximale Gebäudehöhe (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 (2) 1 und 19 BauNVO)
<b>a</b>	Abweichende Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Fuß- und Radweg (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
<b>M K V</b>	Maßnahmen gemäß Umweltbericht
	Fläche für Regenwasserbehandlung und V = Versickerung (§ 9 (1) 14 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB) LR 1 = Leitungsrecht (siehe Planeinschrieb und Textteil Ziff.6)
	Abgrenzung unterschiedliche Nutzung (Art und Maß) (§§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

#### 2. Örtliche Bauvorschriften

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (6) LBO)

#### 3. Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	max. Gebäudehöhe	Nutzungsschablone
Grundflächenzahl		
Bauweise	Dachneigung	

#### 4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Archäologisches Denkmal "Hagelsfeld" (Grabhügel)

#### 5. Darstellungen ohne Normencharakter

	Bestehende Gebäude
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	110 KV Freileitung mit Schutzstreifen
	Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans
	Bahnanlage
	geplante Grundstücksgrenze

### ZWECKVERBAND GEWERBEPARK ENGSTINGEN - HAID

Entwurf M 1:2500

### 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG NORD"

#### Gemarkung Großengstingen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung  
Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Erweiterung Nord" mit sonstigen Änderungen.

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	29.07.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung gem. § 10 (1) BauGB	
Ausgefertigt:	Engstingen, den
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung des Zweckverbandes "Gewerbepark Engstingen Haid" vom überein.	Vorsitzender
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.	
Durch ortsübliche Bekanntmachung am:	Engstingen, den
Ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Vorsitzender
Kün-PL 1427	29.07.2021
	2

KÜNSTER

Architektur und Stadtplanung  
 Dipl.-Ing. Clemens Künster  
 Regierungsbaumeister  
 Freier Architekt  
 und Stadtplaner SRL  
 Bismarckstraße 25  
 72764 Reutlingen  
 Tel 07121 9499-50  
 Fax 07121 9499-530  
 www.kuenster.de  
 mail@kuenster.de