

Zweckverband IIG
Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet
Vogelherd/ Längenfeld
mit den Gemeinden Straßberg, Winterlingen
Zollernalbkreis



Bebauungsplan
Interkommunales Gewerbegebiet
„Vogelherd - Nord, 1. Änderung“
Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	2
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	2
3	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	4
4	Bebauungsplanverfahren	4

Fassung: 18. August 2021

1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet „Vogelherd/Längenfeld“ der Gemeinden Winterlingen und Straßberg beabsichtigt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Vogelherd-Nord“ an die Ziele der Raumordnung anzupassen und somit seine Verpflichtung nach § 21 Landesplanungsgesetz (LplG) zu erfüllen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist, die Bildung und Weiterentwicklung einer Einzelhandelsagglomeration ganz auszuschließen. Der Standort ist städtebaulich nicht integriert und ist kein zentralörtlicher Versorgungskern, sodass die Bildung und Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lässt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Vogelherd-Nord“ aus dem Jahr 1998 ist Gewerbe aller Art zulässig. So gibt es im Gewerbegebiet bereits mehrere Einzelhandelsgeschäfte und es werden weitere Bauanträge zum Neubau eingereicht. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Gemeinden und Städte aber verpflichtet, ihre Bebauungspläne an die verbindlichen Ziele der Raumordnung anzupassen. Daher müssen Zurückstellungen für die eingereichten Bauanträge beantragt werden.

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes ist eine Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung geplant. Danach soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeder Art im genannten Gewerbegebiet untersagt werden. Eine Verkaufstätigkeit ist nur ausnahmsweise im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zulässig und somit nur eingeschränkt im Zusammenhang mit einer anderen betrieblichen Nutzung möglich. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe haben baurechtlichen Bestandsschutz. Sie können auch bei Betreiberwechsel dauerhaft am Standort bleiben und sich im Rahmen ihrer Baugenehmigung erneuern.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Gewerbegebiets

Das ca. 5,0 ha große Gewerbegebiet „Vogelherd - Nord“ befindet sich zwischen der Gemeinde Straßberg und der Gemeinde Winterlingen und liegt direkt am Knotenpunkt der B 463 und Winterlinger Straße, die als L 415 klassifiziert ist und inmitten des Gewerbegebiets führt.

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Lage des Plangebietes dar.

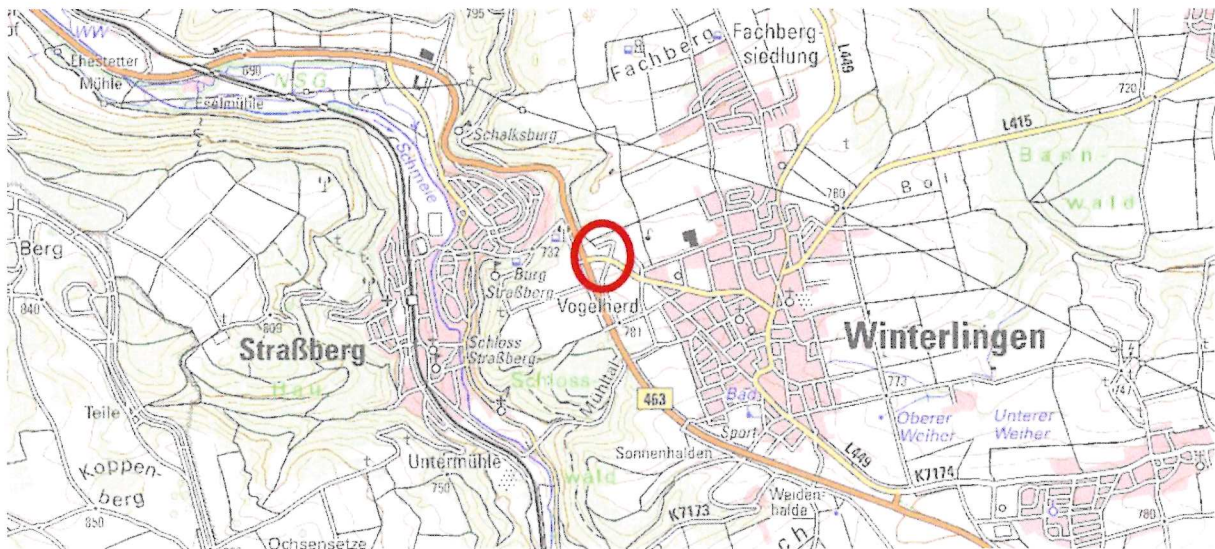


Abbildung 1: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Im Süden grenzt der Bebauungsplan „Vogelherd Nord“ an das bestehende Gewerbegebiet „Vogelherd Süd“ an, welches ebenfalls im Jahr 1998 die Rechtskraft erlangt hat. Im Nordosten befindet sich direkt angrenzend die Fläche des seit 2017 rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Vogelherd - Nord II“. Diese wird derzeit noch auf dem Luftbild als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Im Osten ist eine Fläche für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Vogelherd Ost" vorgesehen. Diese ist zum Teil bereits bebaut.

Die nachfolgende Abbildung stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vogelherd – Nord“ sowie die angrenzenden Gewerbegebiete dar.

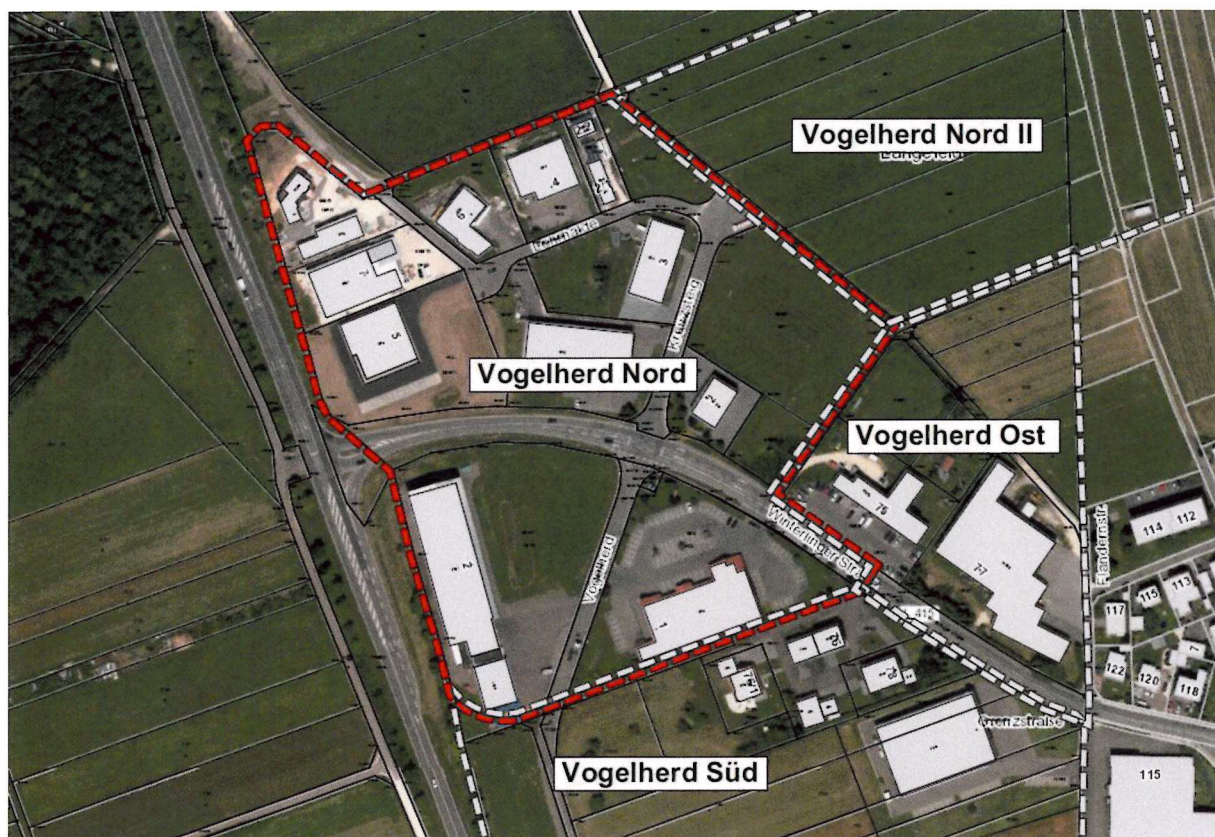


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

3 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO wurden mit dem seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplan „Vogelherd-Nord“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Gebietes geschaffen.

Da die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 teilweise im Widerspruch zu den verbindlichen Zielen der Raumordnung steht, ist eine Änderung dieser Festsetzung in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erforderlich. Im Bereich der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche müssen entsprechend der Verpflichtung nach § 21 LplG selbständige Einzelhandelsbetriebe jeder Art ausgeschlossen werden. Die Gemeinden Winterlingen und Straßberg sind gemäß 2.3.4 Z (2) des Regionalplans Neckar-Alb 2013 Kleinzentren, sodass schon aus diesem Grund Agglomerationen in Winterlingen zu vermeiden sind. Zudem befindet sich das Plangebiet nicht in einer städtebaulich integrierten Lage gemäß Plansatz 3.3.7.2 (Z) S. 2 des LEP 2002.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und dem besonderen städtebaulichen Erfordernis wird eine Verkaufstätigkeit nur ausnahmsweise und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zugelassen. Diese untergeordnete Fläche wird durch die Festsetzung von höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs auf das maximal mögliche beschränkt, um tatsächlich großflächige Verkaufstätigkeiten im Verhältnis zu der Hauptnutzung zu vermeiden.

4 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (vgl. Erläuterungen zur Auswirkung der Planung in Kapitel 3.5).

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 und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im vereinfachten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Aufgestellt:

Balingen, den 18.08.2021



i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:

Straßberg, den 17. Feb. 2022



Markus Zeiser
Zweckverbandsvorsitzender