



GEMEINDE ALBERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „Längerts, 5. Änderung“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	26.01.2024
Feststellung des Entwurfes und Veröffentlichungsbeschluss:	26.01.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	09.02.2024
Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	12.02.2024 bis 12.03.2024
<u>Erneute</u> Feststellung des Entwurfes und erneuter Veröffentlichungsbeschluss:	27.09.2024
<u>Erneute</u> Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom:	24.10.2024
<u>Erneute</u> Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 BauGB:	21.10.2024 bis 21.11.2024
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	27.02.2025

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Albershausen, den 10.03.2025



Bidlingmaier
Bidlingmaier (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 27.02.2025



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Längerts, 5. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Längerts, 1. Änderung“ (Rechtskraft vom 18.07.1970) sowie des Bebauungsplanes „Längerts, 3. Änderung“ (Rechtskraft vom 23.08.1980) werden mit folgender Änderung beibehalten.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

	Gewerbegebiet (GE1) Siehe Planeinschrieb zulässig sind: (1) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, (3) Anlagen für sportliche Zwecke. Nicht zulässig sind: (1) Tankstellen, (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, (3) Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe, (4) Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung), (5) Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmsweise können zugelassen werden: (1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind.
	Gewerbegebiet (GE2) Siehe Planeinschrieb zulässig sind: (1) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, (3) Anlagen für sportliche Zwecke.

	Nicht zulässig sind: (1) Tankstellen, (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, (3) Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe, (4) Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung), (5) Einzelhandelsbetriebe für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Ausnahmsweise können zugelassen werden: (1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumassee untergeordnet sind.
--	--

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Längerts, 5. Änderung“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Längerts, 1. Änderung“ (Rechtskraft vom 18.07.1970) sowie des Bebauungsplanes „Längerts, 3. Änderung“ (Rechtskraft vom 23.08.1980) werden ohne Änderung beibehalten.

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Längerts, 5. Änderung“

und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Längerts, 5. Änderung“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u. 7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.



BEBAUUNGSPLAN "Längerts, 5. Änderung"
Lageplan Abgrenzung Geltungsbereich

GEMEINDE ALBERSHAUSEN

M 1 : 1.000
27.02.2025

Legend:
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO



Dipl.-Ing. Rüdiger Meißner
Friedrich-Schäfer-Straße 1
72636 Albershausen
Tel. 07141 140-0
Fax 07141 140-200
E-Mail: info@albershausen.de

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Längerts, 5. Änderung“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Längerts, 5. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Gebiet zwischen der Schlierbacher Straße, der Max-Eyth-Straße und In den Längerts wird durch den Bebauungsplan „Längerts“ aus dem Jahr 1969 geregelt. Dieser wurde in der Folgezeit durch Änderungen mehrfach geringfügig angepasst.

Wesentliche Bereiche des Gebietes, welche zur Schlierbacher Straße hin orientiert sind, werden vom bestehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Da keine weiteren Einschränkungen vorgenommen wurden sind folglich alle von der maßgebenden BauNVO 1968 in einem Gewerbegebiet vorgesehenen Nutzungen zulässig.

Inzwischen sind die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Albershausen nahezu ausgeschöpft. Ziel der Gemeinde ist es daher, die vorhandenen Gewerbeflächen vorausschauend weiterzuentwickeln und diese als Flächen für die Bereitstellung von Arbeitsplätzen zu sichern.

Dies soll über eine Steuerung der zulässigen Nutzungen im Gebiet erfolgen. Dabei sollen solche Nutzungen, die im Gewerbegebiet zugelassen werden können, jedoch nicht der Schaffung von Arbeitsplätzen dienen, ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Längerts“ aus dem Jahr 1969 mit Änderungen aus den Jahren 1970, 1971, 1980 und 2005.

Die Flächen des aktuellen Plangebietes sind als Gewerbegebiet festgesetzt.

3 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet befindet sich im Südwesten des Gemeindegebietes an der Zufahrt zum Gewerbegebiet in Albershausen. Das Plangebiet wird durch die Schlierbacher Straße und die Straße In den Längerts begrenzt. Entlang der Max-Eyth-Straße verläuft die Abgrenzung im rückwärtigen Bereich der Bebauung.

Das Plangebiet beinhaltet somit nur die Flächen, welche der Bebauungsplan „Längerts“ als Gewerbegebiet festsetzt.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan.

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist selbst bereits bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 31.687 m² und liegt somit weit unterhalb der Schwellenwerte, bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen / Änderungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO bleibt bestehen. Es soll nun jedoch eine den Zielen der Gemeinde entsprechende Änderung dahingehend erfolgen, dass die allgemein sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die nicht zulässigen Nutzungen differenziert festgelegt werden. In diesem Zusammenhang soll, aufgrund der vorhandenen Nutzungen, eine Gliederung des Gewerbegebietes vorgenommen werden.

Allgemein in Gewerbegebieten zulässige Nutzungen, welche jedoch keine unmittelbaren gewerblichen Nutzungen darstellen, sollen ausgeschlossen werden. Dadurch soll sowohl der Charakter des Gebietes als Standort für produzierendes Gewerbe und Handwerk gesichert werden und gleichzeitig die Flächen für Betriebe, welche ein Angebot an Arbeitsplätzen in der Gemeinde zur Verfügung stellen, langfristig gesichert werden.

Darüber hinaus sollen weitere Nutzungen, wie z.B. Vergnügungsstätten oder Werbeanlagen für Fremdwerbung als nicht zulässig ausgeschlossen werden, da diese dem Charakter des Gebietes widersprechen und zu Nutzungskonflikten führen können.

Einzelhandelsnutzungen sollen weitgehend ausgeschlossen werden (GE1). In einem Teilbereich (GE2) sollen nur die Einzelhandelsnutzungen, welche für die Gemeinde von zentraler Funktion für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfes sind, ausgeschlossen werden. Dies umfasst Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, welche im Ortskern als zentralem Ort der Nahversorgung untergebracht werden sollen.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 - 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 - 1 47 18 - 16