DRUCKSACHE - NR. 2025-135

ÖFFENTLICH

Anlagen: 4

Bebauungsplan "Unterer Hagen", Herrenberg-Gültstein
- Beschluss zur erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Kontakt: Herr Daniel Weber | Amt für Stadtentwicklung
Tel: 07032 924 4178 | E-Mail: d.weber@herrenberg.de

Bezug:	Nr.	Termin	Ö/N	Art
Gemeinderat	**2017-001**	21.02.2017	Ö	Beschluss
Ortschaftsrat Gültstein	**2025-135**	22.10.2025	Ö	zur Vorberatung
Gemeinderat	**2025-135**	18.11.2025	Ö	zur Beschlussfassung

I. Beschlussantrag

1. Dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Unterer Hagen“ bestehend aus Plan, Textteil und Begründung in der Fassung vom 06.10.2025 sowie den für seinen Geltungsbereich zu erlassenen örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.

2. Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Planauslage für die Dauer von einem Monat durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und erneut frühzeitig am Verfahren beteiligt.

II. Das Wesentliche im Überblick

- Mithilfe der Aufstellung des Bebauungsplans „Unterer Hagen“, sollen Flächen für Gewerbe entwickelt werden, um so einen Teil des Bedarfes an Gewerbeflächen in Herrenberg zu decken.
- Am 21.02.2017 wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für die Entwicklung des Gewerbegebiets „Unterer Hagen“ in Herrenberg-Gültstein gefasst und dem Vorentwurf des Bebauungsplans vom 17.11.2016 sowie der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden öffentlicher Belange zugestimmt. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 20.04.2017 bis zum 22.05.2017 statt.
- Aufgrund der zurückliegenden Zeit, der geänderten Rechtsgrundlagen und der neuen Gesetzesgrundlage bspw. in Bezug auf den Naturschutz, wird die frühzeitige Beteiligung zur Einholung von aktuellen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut durchgeführt.
- Parallel dazu finden Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde bzgl. des Umgangs mit den bestehenden Schutzgütern sowie die Durchführung einer Baugrunduntersuchung statt.

Notizen

III. Sachverhalt

1. Leitbild Herrenberg 2035 / Beteiligung

Handlungsfeld	Leitsatz
2: Arbeiten und Wirtschaft	Wirtschaftsstandort mit gemeinsamer Perspektive.

Ziele/Projekte

Z1: Sicherung des Arbeitsstandortes Herrenberg durch vorausschauende Flächenentwicklung und aktive Bestandspflege sowie Bereitstellung entsprechend leistungsfähiger (Verkehrs-)Infrastruktur

Z3: Aktive Gewerbeflächenausweisung im Kontext bestehender Gewerbeflächen

P5: Entwicklung des Gewerbegebietes „Unterer Hagen“ in Gültstein

2. Erläuterungen zum Sachverhalt

Der Bebauungsplan ist Teil des regionalen Schwerpunkts für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen in Herrenberg-Gültstein. Das bedeutet, dass diese Standorte vor der Inanspruchnahme durch andere Nutzungen geschützt und gesichert werden müssen und die gewerbliche Nutzung an diesem Standort umgesetzt werden soll.

Im Rahmen der Bedarfsanalyse zu Herrenberg Süd wurde im Jahr 2021 ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept auf Basis der Analyse der imakomm AKADEMIE GmbH erstellt. Hierbei wurde ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen festgestellt. Um mittelfristig in Herrenberg Gewerbeflächen anbieten zu können, soll der Bebauungsplan „Unterer Hagen“ mit einer Fläche von ca. 1,9 ha im Westen des Bebauungsplans „Holzsteig IV“ entwickelt werden.

Das Planungsgebiet, welches bereits komplett im Eigentum der Stadt Herrenberg ist, befindet sich südwestlich der B 28 und westlich der Straße Holzsteig in Gültstein in gedachter Verlängerung der Hewlett-Packard-Straße. Eine Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und insbesondere auch an die Bundesautobahn ist gewährleistet. Eine Erschließung des Areals als Stichstraße mit Wendeanlage kann über die zu verlängernde Hewlett-Packard-Straße erfolgen. An den bereits bestehenden Abschnitt der Stichstraße können auch die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Eine Entwässerung im Trennsystem ist vorgesehen.

Das Gebiet wird zurzeit überwiegend ackerbaulich genutzt und liegt im Außenbereich. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht zu vermeiden, da auch nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Herrenberg-Gültstein weitere gewerbliche Bauflächen geschaffen werden sollen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zu erarbeiten und die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen. Hinzu kommt der Umgang mit dem Streuobstbestand, welcher teilweise als geschützter Bestand von der

LUBW bewertet wurde sowie FFH-Mähwiesen und Feldhecken, die im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens zwingend berücksichtigt werden müssen. Derzeit finden Abstimmungen zwischen der Verwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde zu diesem Thema statt.

Da sich mittlerweile die Rechtsgrundlagen und die Gesetzesgrundlage in Bezug auf den Naturschutz wesentlich verändert haben, schlägt die Verwaltung vor, erneut die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig zu beteiligen, um so aktuelle und zeitgemäße Stellungnahmen zu bekommen und neue Erkenntnisse zu gewinnen.

Bebauungsplanvorentwurf vom 06.10.2025

Neben den Festsetzungen der Planzeichnung (Anlage 1) werden im Wesentlichen im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans folgende textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen (Auszug aus Anlage 2):

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe, § 8 BauNVO und § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO).
Zulässig sind die im § 8 (2) BauNVO genannten Gewerbebetriebe, mit folgenden Einschränkungen:

- Lagerplätze sind gemäß § 1 (5+9) BauNVO nicht zulässig. Unselbständige und untergeordnete Lagerplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Die im Gewerbegebiet allgemein zulässige Nutzungen des § 8 (2) BauNVO Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- Nach § 1 (6) BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art sind grundsätzlich unzulässig, jedoch ausnahmsweise zulässig, wenn die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans genannten Kriterien erfüllt sind (siehe Seite 2-4 der textlichen Festsetzungen).

3. Umsetzung

Nach dem Beschluss des Ortschafts- und Gemeinderats, soll die erneute Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Ende des vierten Quartals 2025 durch das Planungsbüro Gfrörer Ingenieure aus Empfingen durchgeführt werden. Die Erstellung des Umweltberichts sowie die Durchführung erforderlicher Gutachten sollen bis Mitte 2026 erfolgen. Ebenso werden die Stellungnahmen aus der erneuten Frühzeitigen Beteiligung und die Ergebnisse des Umweltberichts bis Mitte 2026 eingearbeitet und der Vorentwurf überarbeitet werden. Anschließend erfolgen die formelle Beteiligung und eine daran anknüpfende Überarbeitung und Anpassung des Bebauungsplanentwurfs bis Ende 2026. Die Satzung für den Bebauungsplan kann voraussichtlich im ersten Halbjahr 2027 beschlossen werden.

Da im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg – Deckenpfronn – Nufringen, 1. Fortschreibung 1993 (FNP) die Fläche bereits als „geplante Gewerbefläche“ dargestellt ist, muss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

4. Ressourceneinsatz

Kosten für Bauleitplanung, Gutachten, Erschließungs-planung, Grünordnungsplan, Umweltbericht, juristische Begleitung usw.	50.000€
Gesamtkosten in brutto	**50.000€**

Haushaltsmittel:
Für das Jahr 2025 und 2026 sind Mittel im Haushalt vorgesehen.

IV. Anlagen:

1. Bebauungsplanvorentwurf, zeichnerischer Teil mit Legende vom 06.10.2025
2. Vorentwurf des Textteils vom 06.10.2025
3. Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften vom 06.10.2025
4. Vorentwurf der Begründung vom 06.10.2025

Susanne Schreiber Baubürgermeisterin	Alessandra Hütter Amt für Stadtentwicklung	Daniel Weber Amt für Stadtentwicklung / Stadtplanung