

Sachgebiet

Amt 2 - Bauverwaltung

Sachbearbeiter

Frau Halis

Beratung

Stadtrat

Datum

26.10.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

**Bauleitplanung Wassertrüdingen, 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16
"Opfenrieder Feld", Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf_261015

Sachverhalt:

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie an die aktuellen Anforderungen an die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet.

Im Rahmen der 12. Änderung sind insbesondere folgende Anpassungen vorgesehen:

- **Anpassung der Gewerbeflächen und Randeingrünung:**
Rücknahme von Gewerbeflächen, die aufgrund eigentumsrechtlicher Gegebenheiten nicht zur Verfügung stehen, einschließlich einer entsprechenden Verschiebung der Randeingrünung. Zudem sollen die im Zuge der bisherigen Erweiterung des Bebauungsplanes festgesetzten, jedoch nicht umsetzbaren Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen festgesetzt werden.
- **Anpassung der Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen:**
Entfall der bislang festgesetzten privaten Grünflächen auf den Gewerbegrundstücken entlang der Erschließungsstraßen. Diese sollen ebenfalls als Gewerbefläche nutzbar sein. Hier-von ausgenommen sind die Grünflächen entlang der Staatsstraßen auf freier Strecke.
- **Anpassung der Verkehrsflächen:**
Berücksichtigung der tatsächlich hergestellten Straßenverläufe sowie Korrektur der zeichnerischen Darstellung der Verkehrsflächen entsprechend dem Bestand.
- **Änderung der Baugrenzen:**
Verringerung des Abstands der Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen auf 5 m sowie, soweit städtebaulich und fachlich vertretbar, Verschiebung der westlichen Baugrenze an den Rand des Geltungsbereichs, da die dort ursprünglich vorgesehene Eingrünung nicht mehr realisierbar ist.
- **Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ):**
Änderung der zulässigen Grundflächenzahl im gesamten Geltungsbereich. Vorgesehen ist eine GRZ von 0,7 für bauliche Anlagen sowie eine Zulassung der Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,95.

Der Geltungsbereich der Ursprungsfassung hat eine Größe von ca. 47 ha.

Mit der geplanten Rücknahme des Geltungsbereichs von ca. 4,4 ha verbleibt eine Gesamtfläche von ca. 42,6 ha.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch bestehende Verkehrswege
- Im Osten durch die bestehende Bebauung von Wassertrüdingen
- Im Süden durch die Staatsstraße St 2218
- Im Westen durch die Gemeindegrenze Wassertrüdingen / Röckingen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die erforderlichen Planunterlagen für das Änderungsverfahren werden vom Ingenieurbüro Heller ausgearbeitet. Die im Zuge der Planung erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zu überprüfen und entsprechend den gesetzlichen Anforderungen neu zu regeln.

Die Belange der Grünordnung (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht) werden vom Landschaftsarchitekten Schmidt erarbeitet.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Opfenrieder Feld“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich zu veröffentlichen.