



28.05.2020

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan "Killberg IV", Hechingen

- Vorstellung der geänderten städtebaulichen Konzeption "Killberg IV" und des Bebauungsplanentwurfs „Killberg IV“, Hechingen
- Beschluss zur Durchführung der zweiten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge

<input checked="" type="checkbox"/>	Bauausschuss	17.06.2020	zur Beratung
<input checked="" type="checkbox"/>	Gemeinderat	25.06.2020	zur Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Der geänderten städtebaulichen Konzeption „Killberg IV“ sowie dem Bebauungsplanentwurf „Killberg IV“, Hechingen, des Büros Hähnig-Gemmeke, Tübingen vom 25.05.2020 wird zugestimmt.
2. Die Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs „Killberg IV, Hechingen, werden für die Dauer von einem Monat zur Durchführung der zweiten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung: 51100500, SK 42790000

Betrag: 313.733 €

HH-Mittel stehen im laufenden HHJ zur Verfügung ja nein

C. Vereinbarkeit mit den Leitlinien für die Stadtentwicklung:

Leitlinie 5 – „Bauen und Wohnen“: Wahrung der hohen Wohn- und Lebensqualität
Bedarfsorientierte Erschließung neuer Baugebiete

D. Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Killberg IV“, Hechingen, beschlossen (siehe DS Nr. 79/2019 öffentlich). Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.07.2019 im Stadtspiegel der Stadt Hechingen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 26.07.2019 bis einschließlich 06.09.2019 statt. Stellungnahmen von Privatpersonen wurden keine abgegeben. In der gleichen Zeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angehört. In den eingegangenen Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde angemerkt, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Teil in einem regionalen Grünzug befindet und nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) 2004 entwickelt ist. Die Umsetzung des Wohngebiets als CO₂-neutrales Wohnquartier wurde in den Stellungnahmen befürwortet.

Nach jahrelangen Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern stellte sich heraus, dass für wesentliche Flächen, die für die Realisierung des Wohngebiets benötigt werden, keine Einigung erzielt werden kann.

Eine städtebauliche Neukonzeption des zentralen Wohngebiets „Killberg IV“ war daher unumgänglich. Diese grundlegenden Änderungen machen eine zweite frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange notwendig.

Eine Abwägung der Stellungnahmen aus der ersten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist daher entbehrlich.

Städtebauliche Konzeption und Bebauungsplanentwurf „Killberg IV“, Büro Hähnig-Gemmeke, Tübingen, vom 25.05.2020

Die Größe des Plangebiets umfasst 17,3 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Killberg IV“, Hechingen, grenzt im Osten an die „Tübinger Straße“ an und erstreckt sich in nordwestlicher Richtung. Es sind verdichtete, urbane Strukturen mit drei- bis vier geschossigen Gebäuden geplant, die rund um den Quartiersplatz den Auftakt des neuen Quartiers bilden. Daneben sind zwei- bis dreigeschossige Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser im Plangebiet vorgesehen, die sich in den Randbereichen durch ihre lockere Bauweise mit dem angrenzenden Landschaftsraum verzahnen. Unterschiedliche Gebäude- und Wohntypologien schaffen die Grundlage eines sozial durchmischten Quartiers. Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätte, Begegnungsstätte und Heizzentrale ergänzen das Konzept.

Energiekonzept

Das Ziel, das Wohnquartier „Killberg IV“ als CO₂-neutrales Gebiet auszuführen, erfordert ein zukunftsorientiertes Energiekonzept. Es ist geplant die Wärmeversorgung durch ein erd- und solargekoppeltes Nahwärmenetz bereitzustellen. Zur Erschließung der geothermischen Wärmeenergie sind Erdwärmesonden vorgesehen. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan „Killberg IV“ als Sondergebiete für „Erneuerbare Energien“ ausgewiesen. Die geothermische und solarthermische Umweltenergie stellt, unter Einsatz von Wärmepumpen, die Heizwärme- und Warmwasserversorgung bereit.

Für die nördlich gelegene Erddeponie „Hinter Rieb“ wurde ein Nachnutzungskonzept erarbeitet. Dieses sieht in erster Linie Bereiche für den Bau von Anlagen der regenerativen Wärme- und Energieversorgung vor. Die hier gewonnene und gespeicherte Energie wird dem Baugebiet „Killberg IV“ zugeführt. Die dafür benötigte punktuelle Änderung des FNP 2004 im Bereich „Hinter Rieb“ (siehe DS 63/2020) und der Bebauungsplan „Sondergebiet Hinter Rieb“ (siehe DS 65/2020) werden dem Gemeinderat am 25.06.2020 zur Aufstellung vorgelegt. In diesem Zusammenhang wird das Nachnutzungskonzept für die ehemalige Erddeponie „Hinter Rieb“ ebenfalls vorgestellt (siehe DS 70/2020).

Erschließung

Das Plangebiet „Killberg IV“ grenzt an die „Tübinger Straße“ an. Im Norden stadtauswärts kann das Baugebiet direkt über die B 27 erreicht werden. Im Süden werden die Unterstadt von Hechingen und der Bahnhof schnell erreicht. Eröffnet wird das Quartier über den zentralen Quartiersplatz und die zentrale Ost-West-Achse. Dieser Hauptverkehrsweg wird als Baumallee ausgebaut und beinhaltet öffentliche Stellplätze und Fußwege. Der Verkehr wird im Quartier über den „Inneren Ring“ organisiert. Ergänzend hierzu sind verkehrsberuhigte Wohnstraßen als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. In das Erschließungsnetz sind gestalterisch Platzflächen integriert, die mit prägenden Bäumen eine besondere Aufenthaltsqualität als Treffpunkte und Kommunikationsorte bieten. Das Gebiet wird an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Per Bus ist eine direkte Anbindung an den Bahnhof möglich.

Flächennutzungsplan 2004

Im Flächennutzungsplan (FNP) 2004 der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Hechingen-Jungingen-Rangendingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurf „Killberg IV“, Hechingen als geplantes Wohngebiet dargestellt. Zusätzlich zur Wohnnutzung soll eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Kindergartens mit Heizzentrale und Sondergebiete für „Erneuerbare Energie“ festgesetzt werden. Die dadurch erforderlichen Änderungen des FNP 2004 der VG Hechingen-Jungingen-Rangendingen werden durch eine punktuelle Änderung des FNP 2004 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen (siehe DS Nr. 62/2020). Die Ergebnisse dieses Änderungsverfahrens werden in das Fortschreibungsverfahren des FNP 2035 eingearbeitet.

Verfahren/Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Veränderungen des Geltungsbereichs und der Grundzüge der Planung des Bebauungsplanentwurfs „Killberg IV“, Hechingen, wird eine zweite frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im weiteren Verfahren werden der Umweltbericht, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie das Artenschutzrechtliche Gutachten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Killberg IV“ erstellt und den Auslegungsunterlagen beigelegt.

Kosten/Finanzierung Produkt 51100500, SK 42790000

Die Planungskosten des Bebauungsplans „Killberg IV“, Hechingen werden durch die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel gedeckt.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird die zweite frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Juli/August 2020 vornehmen. Es ist geplant, die Ergebnisse dem Gemeinderat im Herbst 2020 vorzulegen und die Auslegung der Bebauungsplanunterlagen zu beschließen. Der Satzungsbeschluss ist für das Frühjahr 2021 geplant.

Präsentation städtebauliche Konzeption und Entwurf Bebauungsplan „Killberg IV“, Hechingen

Die städtebauliche Konzeption und die Unterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden in der Sitzung durch das Büro Hähnig-Gemmeke, Tübingen, vorgetragen.

E. Anlagen:

- Anlage 1 Darstellung Gesamtkonzeption „Hinter Rieb“ – „Killberg IV“, Büro Fritz & Grossmann, Balingen, 12.03.2020
- Anlage 2 Städtebauliches Konzept, Büro Hähnig-Gemmeke, Tübingen vom 30.04.2020
- Anlage 3 Satzung (Entwurf)
- Anlage 4 Entwurf Lageplan Bebauungsplan „Killberg IV“, Hechingen, Büro Hähnig-Gemmeke, Tübingen, vom 25.05.2020
- Anlage 5 Entwurf Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften), Büro Hähnig-Gemmeke, Tübingen, vom 25.05.2020
- Anlage 6 Entwurf Begründung, Büro Hähnig-Gemmeke, Tübingen vom 25.05.2020