Anlage 6 zu
Drucksache Nr. 64/2020
öffentlich

Stadt Hechingen

Bebauungsplan „Killberg IV“

VORABZUG

Begründung Teil A

vom 25.05.2020

Vorentwurf

zur zweiten Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

I Rechtsgrundlagen 4

II Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans 5

II.1. Anlass und Erforderlichkeit 5

II.2. Ziele und Zweck der Planung 6

III Ausgangssituation 7

III.1. Räumliche Lage; Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs 7

III.2. Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet und der Umgebung 8

III.3. Erschließung 8

III.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation 9

III.4.1 Regionalplanung 9

III.4.2 Flächennutzungsplanung 9

IV Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten 10

IV.1. Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen 10

IV.1.1 Ggf. Erdbebenzone 10

IV.1.2 Ggf. Richtfunk 10

IV.1.3 Ggf. Bodendenkmale 10

IV.1.4 Ggf. Altlasten 10

IV.2. Vorliegende Gutachten/ Untersuchungen/ Anlagen zum Bebauungsplan 10

IV.2.1 Artenschutz 10

IV.2.2 Geotechnischer Bericht/ Bodengutachten 10

IV.2.3 Schall/ Lärmschutzgutachten 10

IV.2.4 Verkehrsgutachten 10

IV.2.5 Energiekonzept/ Wärmenetz 4.0 10

V Planinhalte 11

V.1. Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept 11

V.2. Verkehrskonzept und Erschließung 12

V.3. Energiekonzept 13

V.4. Landschaftsplanerisches Konzept 14

V.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 15

VI Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen 16

VI.1. Art der baulichen Nutzung 16

VI.2. Maß der baulichen Nutzung 16

VI.3. Bauweise 17

VI.4. Überbaubare Grundstücksflächen 17

VI.5. Stellung der baulichen Anlagen 17

VI.6. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten 17

VI.7. Nebenanlagen 18

VI.8. Flächen für den Gemeinbedarf 18

VI.9. Verkehrsflächen 18

VI.10. Versorgungsflächen 19
VI.11. Versorgungsleitungen 19
VI.12. Beseitigung des Niederschlagswassers 19
VI.13. Flächen für die Wasserwirtschaft 19
VI.14. Grünflächen 19
VI.15. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 20
VI.16. Grünordnerische Festsetzungen – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 20
VI.17. Örtliche Bauvorschriften 21
VI.18. Städtebauliche Kenndaten 21

VII Auswirkungen des Bebauungsplans 22
VII.1. Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege 22
VII.2. Auswirkungen auf die Infrastruktur 22
VII.2.1 Ver- und Entsorgung 22
VII.2.2 Erschließung 22

VIII Maßnahmen zur Verwirklichung 23
VIII.1. Kosten und Finanzierung 23
VIII.2. Bodenordnende Maßnahmen 23

I Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**

  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017(BGBI. I S.1057)

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

  in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

  in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GBl. S. 259) m.W.v. 13.05.2020

II Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

II.1. Anlass und Erforderlichkeit

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Killberg IV“ gemäß § 1 (3) BauGB ergibt sich aus folgenden städtebaulichen Gründen:

Vor dem Hintergrund der Wahrung der hohen Wohn- und Lebensqualität in Hechingen (Leitlinie 5 für die Stadtentwicklung), welche auch durch die bedarfsorientierte Erschließung neuer Baugebiete bestimmt wird, soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Stadt Hechingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Killberg IV“ der anhaltend starken Nachfrage nach neuem Wohnraum gerecht zu werden.

Das Gebiet Killberg IV ist im Flächennutzungsplan als Wohnbauland ausgewiesen und soll nun in Teilbereichen als Wohnbauland entwickelt und erschlossen werden.

Im Jahr 1998 wurde für das Gesamtgebiet Killberg (ca. 24 ha) ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, bei welchem das Konzept des Büros Hermann + Hornung überzeugte.

In den Jahren 2000 bis 2014 wurden die Teilbereiche Killberg I-III mit einer Fläche von ca. 6 bis 7 ha realisiert.

Um die bestehende Planung aus dem Wettbewerb an heutige Anforderungen anzupassen, wurde das städtebauliche Konzept im Bereich Killberg IV weiterentwickelt. Im Rahmen von mehreren Veranstaltungen zur Bürgermitwirkung im Zeitraum von Oktober bis November 2016 wurden bautypologische, Nutzungs- und Erschließungsvarianten geprüft und Anregungen aus verschiedenen Fachdisziplinen eingearbeitet.

Auf Grundlage dieses aktualisierten, unter Einbezug der intensiven Bürgerbeteiligung weiterentwickelten städtebaulichen Konzepts wurde für einen ersten Bauabschnitt des Gebiets Killberg IV im Juni 2019 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Killberg IV" gefasst und die erste frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Da infolge von längjährigen Grunderwerbsverhandlungen zwischen Stadt und einem Eigentümer wesentlicher, für die Umsetzung des Konzepts notwendiger Grundstücke keine Einigung erzielt werden konnte, wurde das städtebauliche Konzept in der Zwischenzeit erneut überarbeitet und bildet nun die Grundlage für den Bebauungsplan „Killberg IV“.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt.

II.2. Ziele und Zweck der Planung

Zielsetzung der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, wobei insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant sind:

- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB
- die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB
- die Berücksichtigung der Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

III Ausgangssituation

III.1. Räumliche Lage; Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Kernstadt Hechingen auf einer topografischen Hochlage, die besonders nach Südwesten hin abfällt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 17,3 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

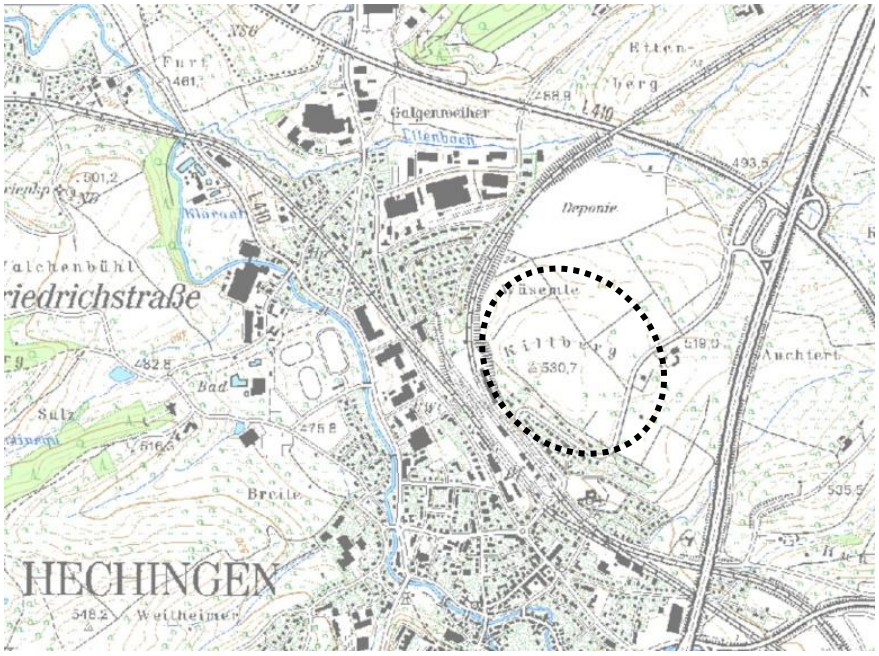

Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebiets, Ausschnitt topografische Karte (LUBW)

III.2. Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet und der Umgebung

Die für die Siedlungserweiterung vorgesehen Fläche wird derzeit überwiegend als Wiese/ Acker landwirtschaftlich genutzt.

Im Südwesten wird das Plangebiet durch eine natürliche Hangkante begrenzt, daran anschließend befinden sich nach Süden Wohngebiete mit überwiegend freistehenden ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern. Westlich befinden sich in Tallage die Bahntrasse der Bahnstrecke Tübingen - Sigmaringen.

Östlich schließen (Streuobst-)Wiesen- und Ackerflächen an das Plangebiet an, in nordöstlicher Richtung befindet sich an der Tübinger Straße liegend ein Aussiedlerhof.

Nördlich bilden landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen den Übergang zur Erddeponie.

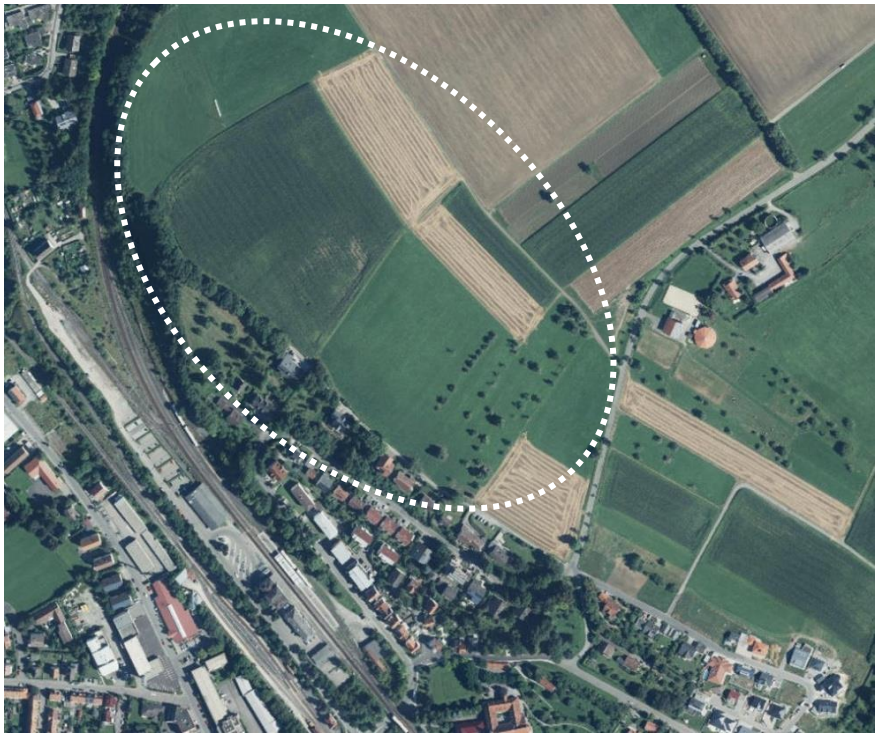

Abb. 2: Räumliche Lage des Plangebiets, Ausschnitt Luftbild (LUBW)

III.3. Erschließung

Das Plangebiet Killberg IV grenzt an die bestehende Tübinger Straße an. Diese stellt eine Stadteingangsstraße von Norden dar und führt stadteinwärts vorbei am Bahnhof in die Unterstadt Hechingens. Stadtauswärts erreicht man über die Tübinger Straße auf direktem Weg die Bundesstraße 27.
Entlang der Tübinger Straße verläuft zudem die geplante Radschnellwegtrasse Hechingen -Tübingen.

III.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

III.4.1 Regionalplanung

In dem seit dem 10. April 2015 verbindlichen Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt.

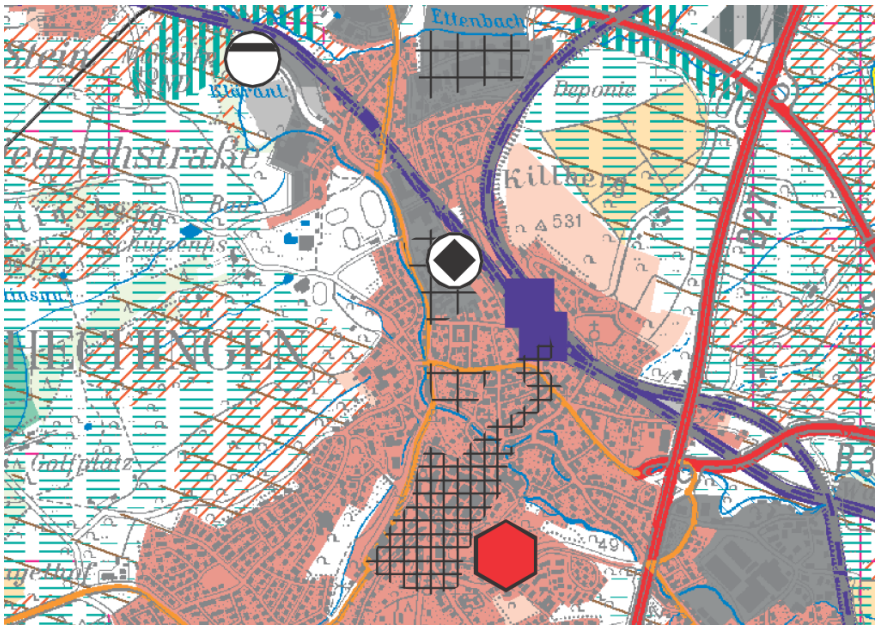

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013, Regionalverband Neckar-Alb)

III.4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan 2004 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen, seit dem 10. April 1996 und die 1. Änderung seit dem 5.Juni 2004 rechtskräftig, weist die Fläche als geplante Wohnbaufläche aus.

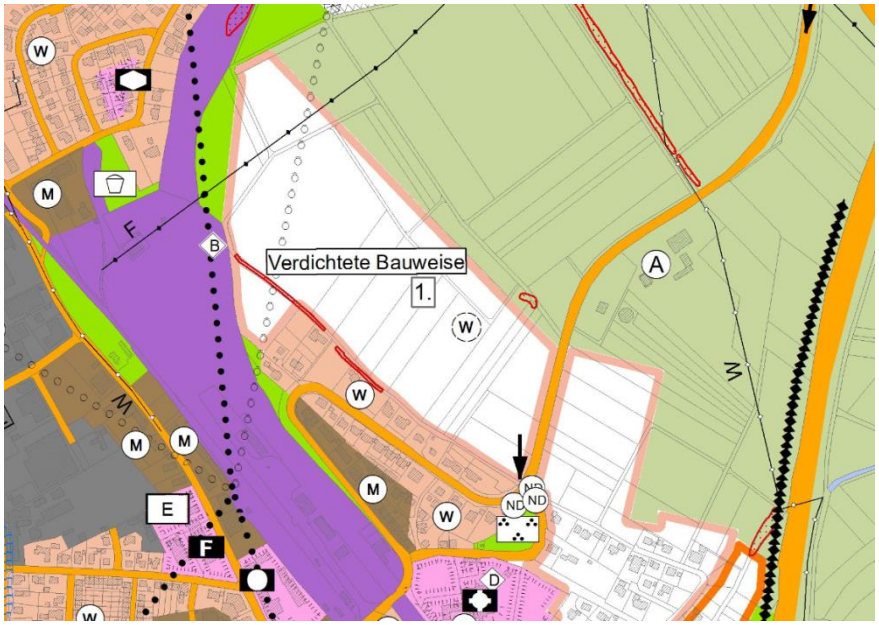

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG

IV Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten

IV.1. Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen

IV.1.1 Ggf. Erdbebenzone

IV.1.2 Ggf. Richtfunk

IV.1.3 Ggf. Bodendenkmale

IV.1.4 Ggf. Altlasten

IV.2. Vorliegende Gutachten/ Untersuchungen/ Anlagen zum Bebauungsplan

IV.2.1 Artenschutz

Eine Natura 2000-Vorprüfung sowie spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt und wird dem Bebauungsplan, sobald abgeschlossen, als Anlage beigefügt.

IV.2.2 Geotechnischer Bericht/ Bodengutachten

wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt

IV.2.3 Schall/ Lärmschutzgutachten

wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt

IV.2.4 Geruchsgutachten

wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt

IV.2.5 Verkehrsgutachten

wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt

IV.2.6 Energiekonzept/ Wärmenetz 4.0

Die Beschreibung des Energiekonzepts wird dem Bebauungsplan, sobald abgeschlossen, als Anlage beigefügt.

V Planinhalte

V.1. Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept

Wie einleitend beschrieben, soll mit dem Bebauungsplan "Killberg IV" Planungsrecht für einen ersten Teilabschnitt des städtebaulichen Konzepts geschaffen werden.

Abb. 5: Städtebauliches Konzept, Stand Mai 2020 mit Eintragung Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich auf einer topografischen Hochlage, die besonders nach Südwesten hin abfällt. Im Südwesten wird das Plangebiet von einer natürlichen Hangkante begrenzt, die eine Schnittlinie im Übergang zur bestehenden Bebauungsstruktur bildet. Ziel ist es diesen Einschnitt von Bebauung freizuhalten, wichtige Blickbeziehungen aufrechtzuerhalten und für alle als Grünverbindung, Fuß- und Radwegeverknüpfung erlebbar zu machen. Dem Thema Übergang von Stadt- zu Landschaftsraum, der Eingrünung des Ortsrandes wird besonderes Gewicht beigemessen.

Die günstige Lage des Plangebiets ist gleichermaßen geprägt von ihren landschaftlichen Bezügen, der Nähe zur Stadt sowie zum Bahnhof und der B 27. Mit der Entwicklung des Baugebiets Killberg IV geht eine Neuformulierung des Stadteingangs Hechingen über die Tübinger Straße aus Richtung Norden einher, eine wichtige Schnittstelle in Richtung Unterstadt.

Westlich der Tübinger Straße sind verdichtete, urbane Strukturen vorgesehen. Diese drei- bis viergeschossige Bebauung (inkl. Staffelgeschoss) setzt sich über den zentralen Quartiersplatz, der den Auftakt des neuen Quartiers bildet und in das Wohngebiet einleitet, südlich entlang der zentralen Achse von Ost nach West im Gebiet fort. Neben den Quartiersstrukturen mit Geschosswohnungsbau sind zwei- bis dreigeschossige (inkl. Staffelgeschoss) 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.

Die an der zentralen Erschließungsachse mit ihrer Platzabfolge orientierten Wohngebietsbereiche sind über Ringstraßen bzw. über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen, die eine sinnfällige Entwicklung in Bauabschnitten, Bauphasen ermöglichen.

Am zentralen Quartiersplatz soll ein attraktiver, lebendiger Ort entstehen, der durch öffentliche, gewerbliche oder besondere Wohnnutzungen im Erdgeschoss der angrenzenden Bebauung, leicht und auf kurzem Weg erreichbare vielfältige Angebote bietet. Ergänzende Infrastruktureinrichtungen wie Kita, Begegnungsstätte und Heizzentrale für das geplante Energiekonzept sind vorgesehen.

V.2. Verkehrskonzept und Erschließung

Die übergeordnete Verkehrserschließung erfolgt über die Tübinger Straße, welche sowohl die Verbindung in die Hechinger Unterstadt als auch den Anschluss an das überregionale Bundesstraßennetz darstellt. Sie soll im Rahmen der Entwicklung ausgebaut werden, hierbei ist eine Trasse für den Radschnellweg Tübingen-Hechingen zu berücksichtigen.

Die Erschließung des geplanten Gebiets wird über ein robustes Ringerschließungsnetz mit klarer Hierarchie der Verkehrsflächen geregelt. Ausgehend von der Tübinger Straße erfolgt die Haupterschließung in das Plangebiet westlich der Tübinger Straße über den zentralen Quartiersplatz und die zentrale Ost-West-Achse. Hier ist ein beidseitiger Gehweg, eine Baumallee und in den Straßenraum integrierte, straßenbegleitende Längsparkierung vorgesehen. Der Verkehr im Quartier wird übergeordnet über den "Inneren Ring" organisiert (Fahrbahn und einseitiger Gehweg). Diese interne Erschließung wird ergänzt durch untergeordnete, verkehrsberuhigte Wohnstraßen als Mischverkehrsflächen.

Die in das Erschließungsnetz integrierten Platzflächen sollen gestalterisch eingebunden mit prägenden Baumstandorten besondere Aufenthaltsqualität bieten, ihre Funktion als Treffpunkte und Kommunikationsorte unterstützen und ein attraktives Wohnumfeld generieren.

Das Gebiet wird an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Per Bus ist eine direkte Anbindung des Bahnhofs möglich.

Fuß- und Radwegeverbindungen werden in das bestehende Netz eingefügt, ergänzt und optimiert. Entlang der Hangkante wird der Fuß- und Radweg nach Westen in Richtung Etzental geführt, ein Steg über die Bahn ist optional möglich. Eine direkte fußläufige Anbindung zu Bahnhof/ Unterstadt wird ergänzend zur Tübinger Straße über eine Fußwegestaffel angeboten. Ein Verbindungsweg für den Rad- und Fußverkehr zwischen dem Wohngebiet Killberg IV und dem zukünftigen Naherholungsgebiet "Hinter Rieb" auf dem nordöstlich des Plangebiets gelegenen Erddeponiegelände ist geplant.

Öffentliche Parkierungsflächen sind (ergänzend zur straßenbegleitenden Längsparkierung entlang der zentralen Achse) im Quartier verteilt in den Platzbereichen vorgesehen, sodass innerhalb des Plangebietes Stellplatzflächen für Besucher in ausreichender Zahl ermöglicht bzw. zur Verfügung gestellt werden. Alternative Mobilitätsangebote wie Car-Sharing oder Ladestationen für E-Mobilität sollen hier ebenfalls Berücksichtigung finden.

Um den öffentlichen Raum/ Straßenraum attraktiv und erlebbar zu gestalten, sind für die private Parkierung des Geschosswohnungsbaus Tiefgaragen geplant. Zudem soll vor dem Hintergrund bezahlbaren Wohnraums ein Quartiersgarage als alternatives Stellplatzangebot zu Tiefgaragen für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs des Gebiets ermöglicht werden. Durch die Konzentration der Stellplätze in einer Quartiersgarage können die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen reduziert werden. Die Versiegelung verringert sich, die dadurch entstehenden Grünflächen tragen zu einer nachhaltigen Verbesserung des Wasserhaushaltes und des Mikroklimas im Planungsgebiet bei. Für die freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sind direkt zugeordnete Stellplatzsituationen auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen.

Sämtliche neue Ver- und Entsorgungsleitungen können an das bestehende Netz angeschlossen und mit den neu geplanten Straßen angelegt werden.

V.3. Energiekonzept

Mit der Entwicklung des Baugebiets "Killberg IV" in Hechingen wird das Ziel verfolgt, ein beispielhaftes CO2-neutrales Quartier mit übergeordnetem Energiekonzept für das Gesamtquartier zu schaffen. Eine von den Stadtwerken Hechingen beauftragte Machbarkeitsstudie für ein Energiekonzept - Wärmenetz 4.0 von der tewag - Technologie - Erdwärmeanlagen - Umweltschutz GmbH und von Solites – Forschungsinstitut im Steinbeis-Unternehmensverbund wird durchgeführt.

Zur Wärmeversorgung des geplanten Wohnquartiers Killberg IV ist ein erd- und solargekoppeltes Nahwärmenetz geplant. Das bedeutet, es soll geothermische und solarthermische Umweltenergie genutzt werden, um unter Einsatz von Wärmepumpen die Heizwärme- und Warmwasserversorgung bereitzustellen.

Zur Erschließung der geothermischen Wärmeenergie sind Erdwärmesonden vorgesehen. Diese sind in einem Raster von 8 m Abstand zueinander geplant (vgl. Abbildung).

Die Erdwärmesonden werden nach Fertigstellung in ca. 1,0 bis 1,2 m unter Gelände in die Horizontale verlängert und bis zu einem zentralen Punkt am Technikraum mittels PE-Leitungen geführt. Eine Nutzung der ausgewiesenen Fläche als Retentionsfläche ist möglich, sofern keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher (Wurzeltiefe größer 1,0 m) im Bereich der Bohrpunkte sowie der Leitungstrassen gepflanzt werden. In Bereichen außerhalb der Bohrpunkte und Leitungstrassen können Bäume oder Sträucher ohne Einschränkung gepflanzt werden. Eine Versickerung von Oberflächenwasser auf der Fläche ist ohne Einschränkung möglich.

Bei anderweitiger Nutzung mit Bauwerken ist darauf zu achten, dass Fundamente im Bereich der Bohrpunkte und Leitungstrassen nicht tiefer als 0,6 m in den Untergrund reichen. Zusätzlich ist bei größeren Bauwerken zu untersuchen, inwiefern Lasten an den Untergrund und die darunterliegenden Erdwärmesonden und Rohrleitungen abgegeben werden und ob sich daraus negative Auswirkungen ergeben können.

Abb. 6: Ausschnitt städtebaulicher Entwurf mit Fläche für Erdwärmesonden

V.4. Landschaftsplanerisches Konzept

Zentrales Thema der Planung ist die Einbindung des Baugebietes in den umgebenden Landschaftsraum. Der angemessene Übergang von Stadt- zu Landschaftsraum wird durch die Verzahnung der aufgelockerten Bebauung an den Rändern mit den angrenzenden Grünstrukturen in Verbindung mit Ortsrandeingrünung durch vorgelagerte Retentions- und Obstwiesenstrukturen erzeugt. Die drei „grünen Finger“ strukturieren und gliedern als ortstypische Streuobstwiesen das Plangebiet. Die von Bebauung freigehaltene Grünzäsur im Südwesten des Plangebiets entlang der Hangkante ermöglicht im Zusammenhang mit den „grünen Fingern“ wichtige Blickbeziehungen, einen Grün- und Aufenthaltsbereich für alle mit Spiel- und Freizeitangeboten. Zudem wird eine direkte Fuß- und Radwegeanbindung in Richtung Etzental über einen optionalen Steg möglich. Eine direkte fußläufige Anbindung zu Bahnhof/ Unterstadt wird ergänzend zur Tübinger Straße über eine Fußwegestaffel

angeboten. Ein Verbindungsweg für den Rad- und Fußverkehr zwischen dem Wohngebiet Killberg IV und dem zukünftigen Naherholungsgebiet "Hinter Rieb" auf dem nordöstlich des Plangebiets gelegenen Erddeponiegelände ist geplant.

Der öffentliche Raum ist von einer Abfolge von Plätzen gekennzeichnet, die durch eine ansprechende Gestaltung mit prägenden Baumstandorten attraktive Aufenthaltsbereiche im Gebiet generieren. Die prägende Allee entlang der zentralen Achse sowie Baumreihen dienen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild, der Gliederung des Straßenraums, der Durchgrünung des Gebiets und der Einbindung in den Landschaftsraum.

V.5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2004 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Zusätzlich zur Wohnnutzung soll eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Kindergartens mit Heizzentrale und Sondergebiete zur Nutzung erneuerbarer Energien (Sondenbohrungen für Geothermienutzung) im Rahmen des geplanten übergeordneten Energiekonzeptes festgesetzt werden. Der FNP 2004 der VG Hechingen-Jungingen-Rangendingen wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

VI Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

VI.1. Art der baulichen Nutzung

WA 1-4 – Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Das Baugebiet soll, wie bereits einleitend erwähnt, dem Bedarf an Wohnraum zur Verfügung stehen und dient somit als Erweiterung der Wohnnutzung. Gleichzeitig soll der Errichtung von Nahversorgung, nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) nichts entgegenstehen. Diese ermöglichen eine gewisse Nutzungsmischung, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht erwünscht; im neuen Wohnbaugebiet soll unter dem Gesichtspunkt des Flächensparens so viel wie möglich Wohnbauland gesichert werden. Aus Rücksicht auf die Wohnnutzung sind Tankstellen nicht zulässig.

In den Erdgeschossen der Gebäude am Eingangsplatz werden Wohnungen ausgeschlossen, da sie gewerblichen bzw. anderweitig öffentlich wirksamen Nutzungen vorbehalten sein sollen, die den Platz, öffentlichen Raum beleben.

SO – Sondergebiet „Erneuerbare Energie“

Vor dem Hintergrund des Klimawandels wird mit der Entwicklung des Baugebiets "Killberg IV" in Hechingen das Ziel verfolgt, ein beispielhaftes, zukunftsorientiertes CO2-neutrales Quartier mit übergeordnetem Energiekonzept für das Gesamtquartier zu schaffen. Zur Wärmeversorgung ist ein erd- und solargekoppeltes Nahwärmenetz geplant. Das bedeutet, es soll geothermische und solarthermische Umweltenergie genutzt werden, um unter Einsatz von Wärmepumpen die Heizwärme- und Warmwasserversorgung bereitzustellen.

Zur Erschließung der geothermischen Wärmeenergie sind im Bereich des Sondergebiets "Erneuerbare Energie" Erdwärmesonden in einem Raster von 8 m Abstand zueinander vorgesehen.

VI.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe (HbA) wird zusammen mit der Festsetzung der Dachform (vgl. Örtliche Bauvorschriften) die äußere Gebäudehülle der künftigen Gebäude definiert und der geplante Städtebau abgebildet.

Grundflächenzahl

Zur Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzeptes wird im gesamten Plangebiet die Obergrenze der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl darf im WA3/ WA 4 durch unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Bei den baulichen Anlagen handelt es sich vorwiegend um Tiefgaragen. Durch deren Umsetzung kann der oberirdische Freiraum von Parkierung weitgehend freigehalten werden, was die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes und der privaten Außenbereiche deutlich verbessert. Trotz der Überschreitungsmöglichkeit können einige Funktionen des Bodens weitgehend erhalten werden, weil die baulichen Anlagen mit einer Mindesterdüberdeckung von 60 cm zu versehen sind.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes dürfen die zulässigen Gebäudehöhen bei Gebäuden mit Flachdach durch Solaranlagen und betriebsbedingten Aufbauten max. um 1,0 m überschritten werden, sofern die Einrichtungen um mindestens 1,0 m von der Attika bzw. Traufe eingerückt sind.

VI.3. Bauweise

Um das städtebauliche Konzept umsetzen zu können, wird für die WA 1-3 in Anlehnung an den angrenzenden Bestand und zur Gewährleistung eines angemessenen Übergangs zum Landschaftsraum eine offene Bauweise festgesetzt. Im WA 4 gilt die geschlossene Bauweise zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele, der geplanten Quartiersstrukturen.

VI.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Ausweisung der Baufenster richtet sich nach dem städtebaulichen Entwurf. Durch die Festlegung von Baugrenzen wird sichergestellt, dass sich bauliche Anlagen lediglich in bestimmten Grundstücksbereichen entwickeln können und eine gewisse städtebauliche Ordnung gegeben ist. Gleichzeitig ist genügend Raum für die Anordnung der Baukörper und zur individuellen Baukörpergestaltung gegeben

VI.5. Stellung der baulichen Anlagen

Um eine städtebauliche Ordnung zu schaffen, wurde die gewünschte Ausrichtung der Hauptdachflächen mittels Firstrichtungen in Teilbereichen festgesetzt.

VI.6. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Garagen, Carports, Tiefgaragen und Quartiersgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Festsetzungen wurden getroffen, um die städtebauliche Konzeption umzusetzen

und die verbleibenden Freibereiche vor einer entsprechenden Nutzung zu bewahren.

Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen und überdachten Stellplätzen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

VI.7. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig um sicherzustellen, dass die Nebengebäude in die Baukörper integriert bzw. nur an städtebaulich geeigneten Stellen umgesetzt werden.

Die in WA 3/ WA 4 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Nebenanlagen sind auf ein bestimmtes Maß festgesetzt, um eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke zu verhindern.

VI.8. Flächen für den Gemeinbedarf

Um den anzunehmenden zukünftigen Bedarf für Kinderbetreuungsplätze zu decken und eine zentrale Begegnungsstätte zu ermöglichen, ist im nördlichen Planbereich die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita/ Generationentreff“ ausgewiesen.

Da es für das vorgesehene Quartiers-Energiekonzept einen zentralen, möglichst in der Nähe zum Deponiegelände „Hinter Rieb“ mit dem Erdbecken-Wärmespeicher gelegenen Standort für die Quartiersheizzentrale mit Wasserspeicher bedarf, ist im nordwestlichen Planbereich die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Heizzentrale“ ausgewiesen. Durch eine entsprechende Einhausung ist das verträgliche Einfügen in die Umgebung sicherzustellen.

VI.9. Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebietes.

Wie Grundstücksgrenzen können auch genaue Straßenaufteilungen in Bebauungsplänen nicht festgesetzt werden. Um dennoch nachrichtlich zu zeigen wie sich die genaue Planung darstellt, ist diese im zeichnerischen Teil eingetragen.

Die im Plan festgesetzten Verkehrsflächen (inkl. Parkplätze, Gehwege) und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sollen entsprechend dieser Funktionen bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Aus verkehrstechnischen und nutzungstechnischen Gründen werden die Bereiche festgesetzt, in denen nicht von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den privaten Grundstücken zu- und abgefahren werden darf.

VI.10. Versorgungsflächen

Für die Wasserversorgung des Gebiets (Menge und Druck) ist die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage im südöstlichen Bereich des Plangebiets erforderlich. Mit dieser ist die Löschwasserversorgung von 48m³/h gesichert. Für den Löschwasserbedarf von 96m³/h ist ein separater Speicherbehälter notwendig, der ebenfalls in dieser Fläche untergebracht werden soll.

Für die Breitbandversorgung ist in dieser Versorgungsfläche zudem ein Breitbandhauptverteiler unterzubringen.

Durch eine entsprechende Einhausung ist das verträgliche Einfügen in die Umgebung sicherzustellen.

VI.11. Versorgungsleitungen

Die Festsetzungen werden zur Sicherung der notwendigen Versorgung des Gebiets getroffen.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Die Duldungspflicht von Stromtrassen und Kabelverteilerschränken ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

VI.12. Beseitigung des Niederschlagswassers

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

VI.13. Flächen für die Wasserwirtschaft

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

VI.14. Grünflächen

Die regelmäßige Pflege der öffentlichen und privaten Grünflächen G 1 - G 3 ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

G 1 - öffentliche Grünfläche

Die Festsetzung dient der Ausbildung eines Übergangs von der bestehenden Bebauung zum neuen Baugebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie. Dort werden Aufenthalts- und Spielbereiche errichtet, die das Naherholungsangebot erweiterten. Durch die im landschaftsplanerischen Konzept beschriebenen „grünen Finger“ mit den ortstypischen Streuobstwiesen wird das Plangebiet gegliedert und eine Verzahnung der Bebauung mit dem Landschaftsraum generiert. Sie

dienen der Eingrünung des Gebiets, übernehmen eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

G 2 - Retentionsfläche

Es sollen naturnahe Versickerungsflächen geschaffen werden, um eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

G 3 – private Grünfläche

Durch die im landschaftsplanerischen Konzept beschriebenen „grünen Finger“ mit den ortstypischen Streuobstwiesen wird das Plangebiet gegliedert und eine Verzahnung der Bebauung mit dem Landschaftsraum generiert. Sie dienen der Eingrünung des Gebiets, übernehmen eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

VI.15. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan trifft Regelungen, die geeignet sind den Versiegelungsgrad auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Dies kann zum einen durch Reduzierung von Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken, zum andern durch Verwendung von Dachbegrünung und versickerungsoffenen Oberflächenbelägen (Stellplätze, Zufahrts- und Wegeflächen) erreicht werden, um so einem ökologisch nachhaltigen Quartier zu entsprechen.

Der Verwitterung ausgesetzten Dachdeckungen, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig. So sollen gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse geschaffen werden.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

VI.16. Grünordnerische Festsetzungen – Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzgebote dienen allgemein der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt, der Reduzierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung.

Die durch die Pflanzgebote zu schaffenden Strukturen dienen der wirkungsvollen Eingrünung des Wohngebietes und übernehmen eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Neben dem Klimaschutz, den ökologischen Belangen dienen diese Festsetzungen der Gestaltung des Gebietes, dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Gliederung des Straßenraums. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in den Landschaftsraum ein.

VI.17. Örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden, ohne aber die individuelle Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken.

Grelle und stark reflektierende Farben sowie Oberflächen werden ausgeschlossen, da sie sich nicht in die Umgebung einfügen und ein harmonischer Gesamteindruck angestrebt wird.

Durch Festsetzungen zu Werbeanlagen werden stadtgestalterisch ungewollte Auswirkungen vermieden. Die Werbeanlagen sollen weder das einzelne Gebäude noch das gesamte Straßenbild dominieren. Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sind besonders störend für die Wohnnutzung und wirken auch im Ortsbild in aggressiver Weise auffällig, irritierend und minderwertig. Daher werden diese Formen von Werbeanlagen ausgeschlossen.

Aus ökologischen Belangen werden die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen vorgeschrieben, Stein- und Koniferengärten ausgeschlossen.

Da hohe, undurchlässige Einfriedungen zu einem Straßenbild mit abweisendem Charakter führen und ein offener Charakter angestrebt wird, werden geschlossene Einfriedungen (freiwachsende Hecken, in Hecken integrierte eingewachsene Zäune) nur bis zu einer maximal festgesetzten Höhe zugelassen.

Zur Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs im Gebiet und zur Vermeidung von freiem Parken im Straßenraum wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

VI.18. Städtebauliche Kenndaten

	Fläche in m²	**Fläche in Prozent des Geltungsbereiches**
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 75.907 m²	ca. 43.7 %
Sondergebiet SO "Erneuerbare Energie"	ca. 16.307 m²	ca. 9,4 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 4.715 m²	ca. 2,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 26.634 m²	ca. 15,4 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 20.652m²	ca. 11,9%
Retentionsfläche	ca. 5.121 m²	ca. 3,0%
Private Grünfläche	ca. 23.458 m²	ca. 13,5%
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 657 m²	ca. 0,4 %
Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 173.451 m²	100 %

VII Auswirkungen des Bebauungsplans

VII.1. Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB wird durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung stehen noch aus und werden dem Bebauungsplan im Zuge des Verfahrens ergänzt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach § 2 Abs.4 BauGB sind Bestandteil des Bebauungsplans und bilden Teil B der Begründung.

Die Natura 2000-Vorprüfung und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung werden dem Bebauungsplan, sobald sie vorliegen, als Anlagen beigefügt.

VII.2. Auswirkungen auf die Infrastruktur

VII.2.1 Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, Strom und Telekommunikation werden die bestehenden Netze erweitert.

Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz abgeführt werden. Das unverschmutzte Niederschlagswasserwird entweder zur breitflächigen Versickerung gebracht oder in Zisternen gesammelt oder über eine Regenwasserleitung den Retentionsflächen zugeführt.

VII.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der bestehenden Tübinger Straße, die im Rahmen der Entwicklung ausgebaut werden soll.

VIII Maßnahmen zur Verwirklichung

VIII.1. Kosten und Finanzierung

VIII.2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind notwendig.

erstellt: