

**Stadt Hechingen
Zollernalbkreis**

**Bebauungsplan
„Seewiesen II“**

Regelverfahren
in Hechingen – Sickingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 23.07.2020

Vorentwurf

Inhaltsübersicht

I.	Planerfordernis	1
II.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
III.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen	4
IV.	Ziele und Zwecke der Planung	6
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	6
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	6
V.	Städtebauliche Konzeption	7
1.	Bauliche Konzeption.....	7
2.	Verkehrliche Erschließung.....	7
3.	Grün- und Freiraumstruktur.....	7
4.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	7
VI.	Umwelt- und Artenschutzbelange	8
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	8
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	8
VII.	Lärmimmissionen	9
VIII.	Art des Bebauungsplanverfahrens	10
IX.	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
1.	Art der Nutzung.....	10
2.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise.....	10
3.	Zulässige Grundflächenzahl.....	10
4.	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen.....	10
5.	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind.....	10
6.	Versorgungsleitungen.....	10
7.	Verkehrsflächen.....	10
8.	Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
9.	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer.....	11
X.	Örtliche Bauvorschriften	12
1.	Dachform und Dachneigung.....	12
2.	Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	12
3.	Fassaden und Dachgestaltung.....	12
4.	Werbeanlagen.....	12
5.	Gestaltung unbebauter Flächen.....	12

6.	Gestaltung der Stellplätze.....	12
7.	Einfriedungen.....	12
XI.	Anlagen.....	13

I. Planerfordernis

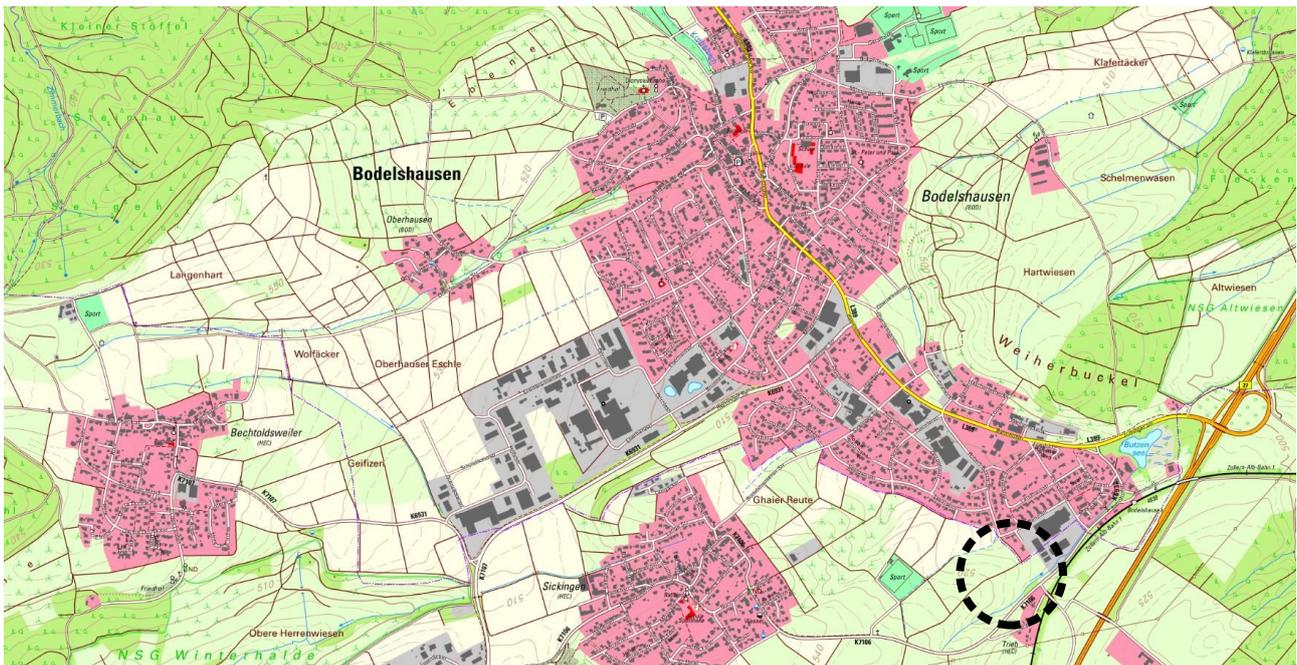
Seit über 60 Jahren ist die Firma Zahnradfertigung Ott GmbH & Co. KG am Standort Bodelshausen tätig. Das Unternehmen fertigt jede Art von Verzahnung und ist sowohl national, wie auch auf dem internationalen Markt bekannt. Mit rund 180 Mitarbeiter ist die Firma nicht nur für die Gemeinde Bodelshausen ein wichtiger Arbeitgeber, sondern auch für die umliegende Region. Durch die sich stetig verändernden Anforderungen an Unternehmen, ist auch die Firma Zahnradfertigung Ott GmbH & Co. KG in einem stetigen Entwicklungsprozess. Um auch weiterhin am Standort Bodelshausen konkurrenzfähig bleiben zu können, ist eine Erweiterung der Werksgebäude notwendig. Diese Entwicklung lässt sich nur in Richtung Westen realisieren. Dadurch befinden sich die Entwicklungsflächen auf der Gemarkung Hechingen – Sickingen. Mit dem Bebauungsplan „Seewiesen II“ soll eine weitere Produktionshalle und eine Zufahrt von der K 7106 ermöglicht werden. Durch diese Zufahrt wird langfristig der Lieferverkehr aus den angrenzenden Wohngebieten gehalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Seewiesen II“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Gemarkung von Sickingen, angrenzend an die Gemarkung Bodelshausen. Östlich grenzen die bestehenden Betriebsgebäude der Firma Zahnradfertigung Ott GmbH & Co. KG an. Im Norden folgen teilweise Wohnbauflächen und landwirtschaftliche Flächen. Im Westen geht das Plangebiet in die freie Landschaft über und im Süden schließt die Kreisstraße K 7106 an.

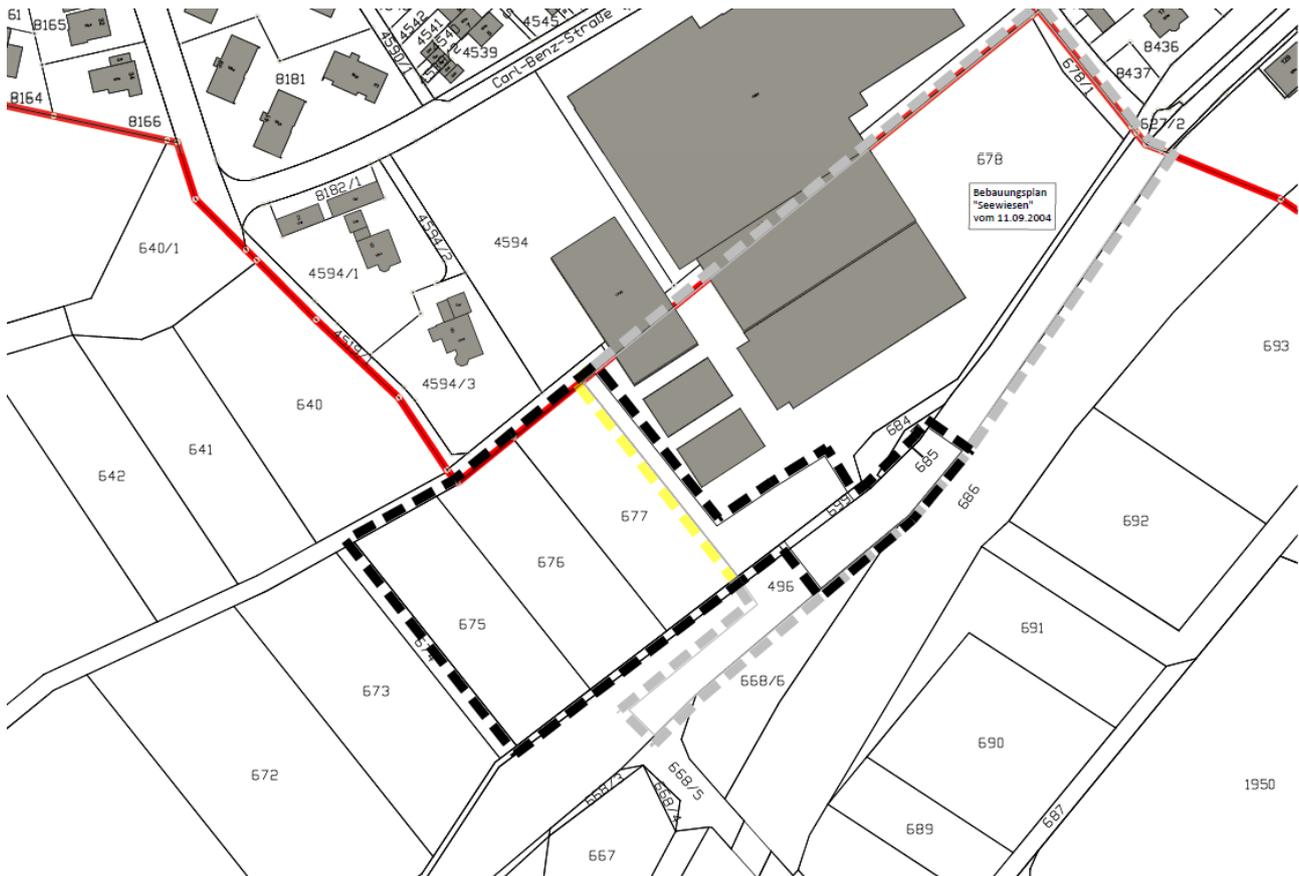


Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 0,98 ha beinhaltet die Flurstücke:

496 i.T.	699 i.T.	675	676	677	678 i.T.		
----------	----------	-----	-----	-----	----------	--	--



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seewiesen II“

III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Bestehende Gewerbefläche Regionaler Grünzug
Flächennutzungsplan	Gewerbegebiet Landwirtschaftliche Fläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Seewiesen“ vom 11.09.2004
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Besonders geschützte Biotope	Biotop „Feuchtbiotopkomplex an Bach nordwestlich der K 7106“ Nr. 176194177338.
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden.
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden.
Oberflächengewässer	Mühlbach (Süden).
Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsgebiete (HQ ₁₀₀)	Nicht vorhanden.
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem})	Nicht vorhanden.
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	K 7106 (Süden).



Ausschnitt Regionalplan

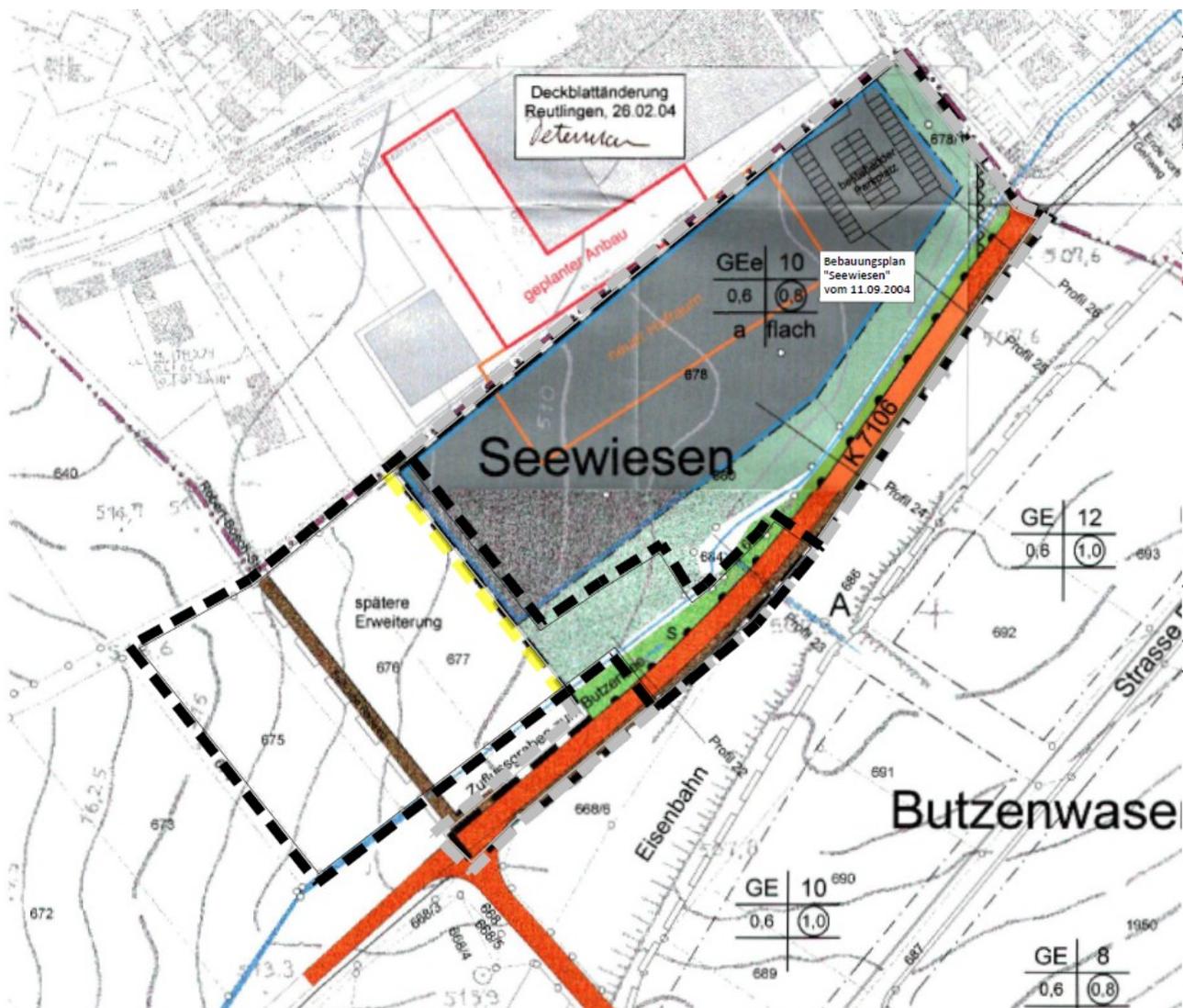


Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar – Alb wird die Fläche im Osten als bestehende Gewerbefläche ausgewiesen. Der westliche Teil ist als Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug ausgewiesen. Aufgrund der regionalen Bedeutung des Unternehmens als Arbeitgeber ist die Erweiterung der Werksgebäude in dieses Vorbehaltsgebiet notwendig. Es wird hierbei nur im tatsächlich notwendigen Maß in das Vorbehaltsgebiet eingegriffen, um damit den Standort zu sichern. Eine Erweiterung an einer anderen Stelle ist nicht möglich, da das neue Werksgebäude direkt an die bestehende Bebauung anschließen muss, um auch weiterhin reibungslose Arbeitsabläufe zu gewährleisten.

fe gewährleisten zu können. Der Eingriff wird daher als notwendig und angemessen angesehen.

Im gültigen Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Hechingen – Jungingen – Rangendingen wird die Fläche größtenteils als Gewerbefläche dargestellt, lediglich ca. 3.200 am sind im gültigen FNP als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hechingen – Jungingen – Rangendingen befindet sich aktuell in der Gesamtfortschreibung. Der Vorentwurf des FNP 2035 soll voraussichtlich im ersten Halbjahr 2020 in die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsabteilung gehen. Im Vorentwurf des FNP 2035 wird die bisher noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Betriebserweiterungsfläche als Gewerbefläche ausgewiesen.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Seewiesen“ vom 11.09.2004

Das Plangebiet liegt teilweise im rechtskräftigen Bebauungsplan „Seewiesen“ vom 11.09.2004. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird im Westen überplant, um eine neue Zufahrt herzustellen und um mit der neuen Bebauung an die bestehende anzuschließen.



Ausschnitt LUBW-Karte vom 21.01.2020

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Teile des „Feuchtbiotopkomplex an Bach nordwestlich der K 7106“ Nr. 176194177338. Das Biotop soll durch entsprechende Festsetzungen weitgehend erhalten bleiben. Ein kleiner Teil kann jedoch, aufgrund der geplanten baulichen Erweiterung der Firma Zahnradfertigung Ott GmbH & Co. KG und somit der Standortsicherung, nicht erhalten werden. Dieser wird entsprechend ausgeglichen.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Landwirtschaftliche Flächen,
- Gewerbeflächen,
- Straßenverkehrsfläche.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

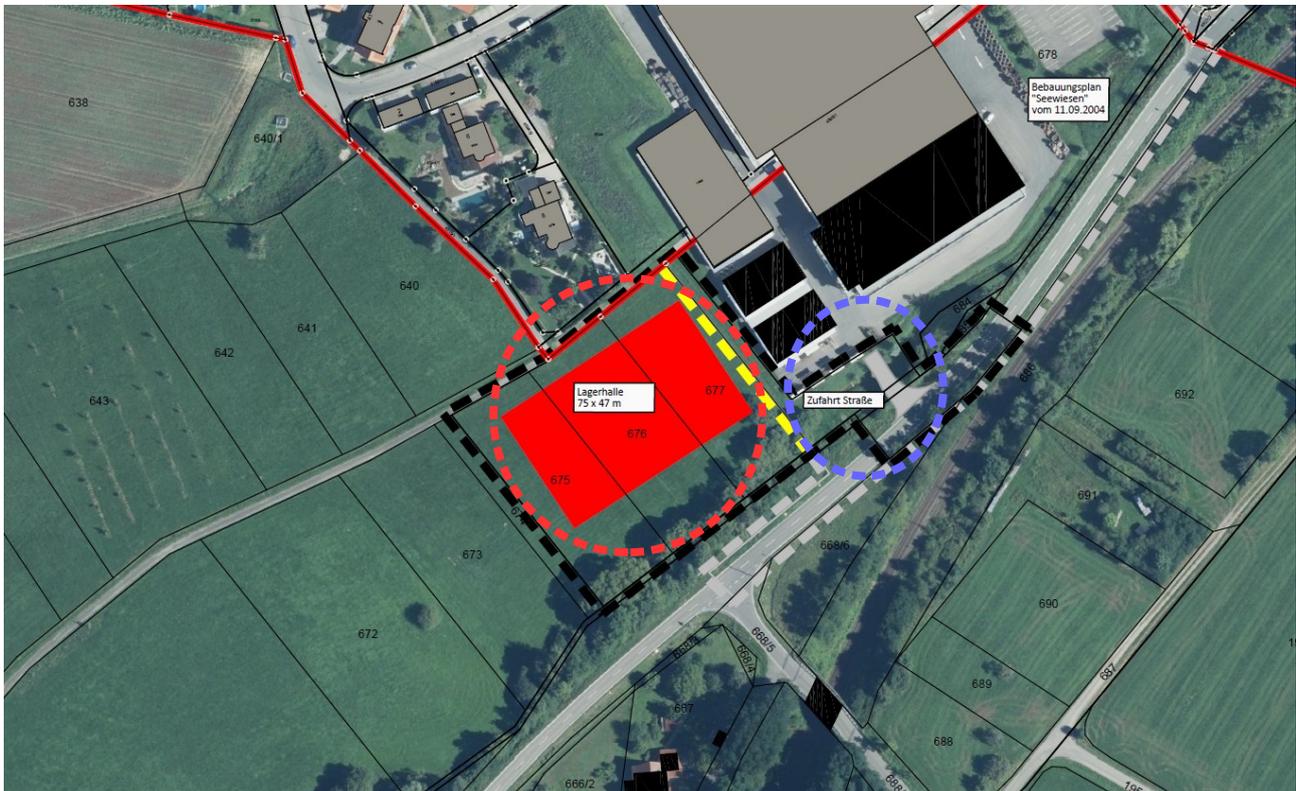
- Gewerbeflächen,
- Wohnbauflächen,
- Landwirtschaftliche Flächen.

2. Grundsätzliche Zielsetzung

Ziel ist es die Gewerbeflächen der Firma Zahnradfertigung Ott GmbH & Co. KG in Richtung Westen zu erweitern, zudem soll eine Zufahrt von der K 7106 ermöglicht werden. Dies dient der Standortsicherung der Firma.

V. Städtebauliche Konzeption

1. Bauliche Konzeption



Städtebauliche Konzeption

Geplant ist die Erweiterung des Betriebsgeländes um eine weitere Produktionshalle (rote markiert) und eine Zufahrt im Süden (blau markiert) der bestehenden Werksgebäude.

2. Verkehrliche Erschließung

2.1. Äußere Erschließung

Die Zufahrt für Mitarbeiter und Kunden soll weiterhin über die bestehende Zufahrt in der „Blöhsteinstraße“ erfolgen. Für den Lieferverkehr ist eine neue Zufahrt im Süden des Plangebiets vorgesehen. Dadurch soll der Lieferverkehr von der im Norden und Osten angrenzenden Wohnbebauung abgerückt werden.

3. Grün- und Freiraumstruktur

3.1. Private Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets wird eine Planzbindung festgesetzt, dadurch sollen weite Teile des Biotops erhalten werden.

4. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser kann über die bestehenden Leitungen erfolgen. Details zur Entwässerung werden im Rahmen der Baugenehmigung geklärt.

VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

1. Umweltbelange und Umweltbericht

Es wurde ein Umweltbericht erstellt. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen. Das

Defizit kann nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Im Laufe des Verfahrens werden daher planexterne Maßnahmen ergänzt.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird. Diese Maßnahmen sind:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, so ist unmittelbar vor den Fällungen erneut zu überprüfen, ob eine gegenwärtige Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel vorliegt.
- Der überplante Teil des Biotops (Nasswiese und Bachgehölz) ist flächengleich und qualitativ vergleichbar auszugleichen.
- Zum Schutz der Gewässerfauna sind die Vorschriften in der wasserrechtlichen Genehmigung zu beachten sowie alle Maßnahmen am Gewässer mit der zuständigen Fischereibehörde abzustimmen.
- Zur Vermeidung von Störungen lokaler Fledermausvorkommen sind helle, weitreichende, künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Für die Außenbeleuchtung dürfen nur Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder LED-Lampen verwendet werden. Die Lampen sind abzuschirmen und die Abstrahlung nach unten bzw. in die von der angrenzenden freien Landschaft abgewandten Seite zu richten.
- Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung und zur Schaffung einer Leitstruktur für Fledermäuse wird empfohlen entlang des östlichen Plangebietsrandes eine lineare Gehölzpflanzung (Hecke oder Baumreihe) vorzunehmen.

Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan entweder verbindlich festgesetzt oder in die Hinweise aufgenommen.

VII. Lärmimmissionen

In Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Diese kommen zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Berechnung der gewerblichen Gesamtbelastung (Vorbelastung + Zusatzbelastung) zeigt, dass unter Berücksichtigung eines GE-typischen (nicht erheblich belästigenden) Betriebs der Zusatzbelastung mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² im Beurteilungszeitraum Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und 50 dB(A)/m² im Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

Im Ergebnis kommt es somit durch die Ausweisung des Gewerbegebiets zu keinem Konflikt mit den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der Lage der Wohnnutzungen.

Im Umfeld wäre es allerdings schalltechnisch günstig, die maßgeblichen Emissionen des geplanten Betriebs in Richtung Südwesten und Osten abzustrahlen, da hier im näheren Umfeld keine Wohnnutzungen zu finden sind. Auch bei der Konzeption der Gebäude lässt sich durch eine geeignete Ausrichtung und der daraus resultierenden Eigenabschirmung der Geräusche eine weitergehende Unterschreitung der Immissionsrichtwerte erreichen.

VIII. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, aufgrund der geplanten Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs. Dies entspricht auch der gewünschten städtebaulichen Nutzung für das Gebiet.

Dem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO wird gefolgt. Vergnügungsstätten werden aufgrund der im Norden folgenden Wohnbebauung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Wohnungen werden innerhalb des Gebiets ausgeschlossen, da diese in der Planung nicht vorgesehen sind und auch im Hinblick auf den Verkehrslärm nicht sinnvoll wären.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den erforderlichen Fläche für den Bau der neuen Produktionshalle und der erforderlichen Zufahrt. Die abweichende Bauweise entspricht dem umgebenden Bebauungsplan „Seewiesen“ und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

3. Zulässige Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht dem umgebenden Bebauungsplan „Seewiesen“ und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

4. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen

4.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf das geplante Vorhaben und die umgebenden Bebauung abgestimmt.

5. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Auf Grund der klassifizierten „K 7106“ und auf Grund der Vorgaben der Straßenverkehrsbehörde wird festgesetzt, dass in einem Abstand zur Grundstücksgrenze entlang des Flurstücks „496“ keine baulichen Anlage errichtet werden dürfen.

6. Versorgungsleitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

7. Verkehrsflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Zufahrten nur von den Erschließungsstraßen her zulässig.

8. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer

Um das vorhandene Biotop weitgehend zu erhalten wird eine entsprechende Pflanzbindung festgesetzt.

X. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Dachneigung

Die Regelungen der zulässigen Dachformen und Dachneigungen bleiben im Vergleich zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Seewiesen“ unverändert.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern, werden Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zugelassen. Bezüglich der Höhe und Ausrichtung werden jedoch aus Gründen des Landschaftsbildes Festsetzungen getroffen.

3. Fassaden und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

4. Werbeanlagen

Um negative Beeinträchtigungen auf die Verkehrsteilnehmer und das Landschaftsbild zu vermeiden, werden Festsetzungen bezüglich Werbeanlagen getroffen.

5. Gestaltung unbebauter Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen, Steingärten werden hierbei ausgeschlossen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

6. Gestaltung der Stellplätze

Um die Flächenversiegelung zu minimieren sind Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, sofern von ihnen kein Grundwassergefährdungspotential ausgeht.

7. Einfriedungen

Die Regelung zu Einfriedungen beschränken sich auf die zulässige Höhe und die Einhaltung einer gewissen Bodenfreiheit zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere. Zudem werden aus stadtbildgestalterischen Gründen bestimmte Materialien nicht zugelassen.

XI. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 15.06.2020.
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 15.06.2020
3. Schalltechnische Untersuchung vom 31.01.2020

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 15.06.20 für die Sitzung am 23.07.20

Bearbeiter:

Laura Digiser / Axel Philipp

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Hechingen, den

.....

Philipp Hahn (Bürgermeister)