



**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan "Erlenstraße II" in Hechingen-Stetten  
-Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ( BauGB) und § 13b BauGB  
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

**Beratungsfolge**

<input checked="" type="checkbox"/>	Ortschaftsrat Stetten	29.06.2021	zur Beratung
<input checked="" type="checkbox"/>	Bauausschuss	07.07.2021	zur Beratung
<input checked="" type="checkbox"/>	Gemeinderat	22.07.2021	zur Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Für den im Lageplan des Büros KRISCHPARTNER, Tübingen, vom 16.06.2021 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan "Erlenstraße II" in Hechingen-Stetten als Bebauungsplan für Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2. Mit der Entwurfsvorstellung des Bebauungsplans „Erlenstraße II“ wird das städtebauliche Konzept mit baulicher Verdichtung dargestellt.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung: 51100500, Sachkonto 42790000

Betrag: 15.000€

HH-Mittel stehen im laufenden HHJ zur Verfügung  ja  nein  
- (wenn nein) Einsparung i.H.v. bei:

Es fallen Folgekosten an  ja  nein

- (wenn ja) konkret folgende p.a.:

<input type="checkbox"/> Abschreibung	Betrag:	€
<input type="checkbox"/> Personalkosten (zusätzlich, Gesamtarbeitgeberaufwand)	Betrag:	€
<input type="checkbox"/> Wartungsverträge o.ä. (einschl. Kostenänderungen/-erhöhungen)	Betrag:	€
<input type="checkbox"/> Sachkosten (Energie, Reinigung u.ä. / Erhöhung)	Betrag:	€
<input type="checkbox"/> Sonstiges (z.B. Erhöhter Verwaltungskostenersatz etc.)	Betrag:	€

**GESAMT:** €

Einnahme-/ Zuschussmöglichkeiten wurden geprüft und sind möglich  ja  nein  
- (wenn ja) Zuschüsse/Einnahmen in Höhe von € /Kontierung:  
diese fallen  einmalig  dauerhaft/jährlich an.

## C. Vereinbarkeit mit den Leitlinien für die Stadtentwicklung:

Leitlinie 5 – “Bauen und Wohnen”: Bedarfsorientierte Erschließung neuer Baugebiete

## D. Sachverhalt:

### **Planungsanlass**

Im Rahmen der Beratung des Bauausschuss am 07.07.2021 wurde der Beschlussvorschlag um die Ziffer 2 ergänzt. Zielsetzung soll sein, das städtebauliche Konzept für das Baugebiet Hilb baulich deutlich stärker zu verdichten. Die sich hieraus ergebenden Änderungen und Ergänzungen gegenüber der Drucksache Nummer 066/2021 wurden in diese Drucksache Nummer 066a/2021 eingearbeitet.

Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung am 23.05.2019 den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan “Erlenstraße” beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst hierbei die Bestandsbebauung entlang der Erlenstraße. Auf der Ostseite der Erlenstraße reicht die Bebauung bis zur Hausnummer 25, während auf der Westseite die bestehende Bebauung noch um rund 140m weiter in Richtung Süden hinaus reicht. Perspektivisch ist auf der Ostseite bis nördlich zum Hilbweg das Wohnbaugebiet “Hilb” geplant. Der diesbezügliche Planungsprozess wird noch längere Zeit in Anspruch nehmen.

Da im Stadtteil Stetten derzeit keine öffentlichen Bauplätze zur Verfügung stehen, besteht die Möglichkeit den unmittelbar an die Erlenstraße östlich angrenzenden un bebauten Bereich zu überplanen und auf Grundlage der Flächenverfügbarkeit mehrere Bauplätze auszuweisen. Ermöglicht werden kann dies, da der Bundesgesetzgeber das Baulandmobilisierungsgesetz verabschiedet hat und hierbei der § 13b Baugesetzbuch wieder neu eingeführt wird. Hierdurch können diese Flächen, die zwar unmittelbar an einer bestehenden und ausgebauten Straße anliegen, sich jedoch aktuell im baurechtlichen Außenbereich befinden, als Bauplätze aktiviert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans “Erlenstraße II” kommt die Stadt Hechingen ihrer Aufgabe der Bereitstellung von Wohnbauflächen nach und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Stetten.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans “Erlenstraße II” in Hechingen-Stetten soll die Möglichkeit geschaffen werden, auf einer derzeit als Grünland genutzten Fläche mit einem Umfang von ca. 0,42ha, eine Wohnbebauung zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich “Hilb” als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Auf dieser Grundlage wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept für das Gebiet entwickelt (Anlage 1). Dieses Konzept wird im Zuge der weiteren Planung dahingehend überarbeitet, als dass eine stärkere Verdichtung erfolgen soll, mit einem Mix aus Einfamilienhäusern, Doppel- oder Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. Das hier zur Aufstellung anstehende Gebiet ist Teil des 1. Bauabschnitts innerhalb des städtebaulichen Entwurfs. Die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs mit dem Ziel einer stärkeren baulichen Verdichtung erfolgt somit konkretisierend für diesen 1. Bauabschnitt. Die Überarbeitung des Entwurfs für die weiteren Bauabschnitte erfolgt dann bedarfsgerecht, sobald diese zur Überplanung anstehen.

Während die Flächenverfügbarkeit für den Gesamtbereich aktuell noch nicht gegeben ist, sind die Flächen für den Bereich “Erlenstraße II” teilweise bereits im städtischen Eigentum und teilweise besteht die konkrete Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen in Hechingen-Stetten wird die Entwicklung des hier gegenständlichen Bereichs somit vorgezogen und hierbei aus dem bis dahin überarbeiteten städtebaulichen Konzept “Hilb” heraus entwickelt. In Anlage 1 ist der Kontext aus dem bisherigen, noch zu überarbeitenden städtebaulichen Entwurf und des nun zur Bebauung anstehenden Bereichs dargestellt.

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan (FNP) 2004 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Hechingen-Jungingen-Rangendingen ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

### **Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Erlenstraße. Die erforderliche Infrastruktur (Strom, Gas, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Trennsystem sowie Breitband und Straßenbeleuchtung) wurde im Zuge des Ausbaus der Erlenstraße bereits hergestellt.

### **Umweltbelange**

Das Plangebiet weist keinerlei Schutzgebietsausweisungen auf. Die Umweltbelange werden im Rahmen eines Umweltbeitrags und einer Habitatpotenzialanalyse geprüft und dokumentiert. Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat zum Auslegungsbeschluss vorgelegt.

### **Verfahren nach dem Baugesetzbuch**

Im vorliegenden Fall liegen die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB vor. Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die zukünftig der Wohnnutzung dienen werden und die sich an, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, anschließen. Die Größe der versiegelten Grundfläche wird weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen. Durch den Bebauungsplan „Erlenstraße II“ in Hechingen-Stetten wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete). Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Erlenstraße II“ in Hechingen-Stetten kann daher von der Erstellung eines Umweltberichts und der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden.

### **Weiteres Vorgehen**

Die Entwicklung des städtebaulichen Konzepts für das Wohngebiet „Erlenstraße II“ wird erarbeitet und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Auslegung der Unterlagen für die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird im Herbst 2021 erfolgen.

### E. Anlagen:

Anlage 1 – Städtebaulicher Entwurf, Büro KRISCHPARTNER, Tübingen, vom 11.11.2020

Anlage 2 – Lageplan, Büro KRISCHPARTNER, Tübingen, vom 17.06.2021