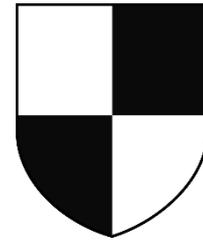


ZOLLERNALBKREIS

STADT

HECHINGEN

GEMARKUNG STEIN



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Ettenbach I – 1. Änderung" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird geändert hinsichtlich:

- der maximal zulässigen Höhe der Gebäude
- dem aktuell betroffenen Versorgungsträger (Strom)
- der Fassadengestaltung
- Punkt I, Nr. 6.1 und Punkt. II, Nr. 3 und Nr. 6 der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Sämtliche weiteren Festsetzungen entsprechen den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Ettenbach I" in der Fassung der Rechtsverbindlichkeit vom 21.07.1990.

Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend den aktuell gültigen Vorgaben angepasst.

(Diese Begründung betrifft ausschließlich die Bebauungsplan-Änderung)

Entwurf 07.07.2021

**Stadt Hechingen
Fachbereich Bau und Technik
Neustraße 4
72379 Hechingen**

 **SSW** GMBH
PLANUNGSGRUPPE
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

INHALT

1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / PLANÄNDERUNG	1
2.	DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES	1
2.1	Lage im Raum	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften	2
3.	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Vorliegender Bebauungsplan "Ettenbach I"	5
3.4	Angrenzende / benachbarte Bebauungspläne	6
3.5	Bebauungsplan – Änderung	6
3.6	Förmliches Aufstellungsverfahren	7
4.	BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN	7
4.1	Morphologische Voraussetzungen	8
4.2	Nutzungsstrukturen	8
4.3	Räumlich / bauliche Strukturen	8
4.4	Frei- / naturräumliche Strukturen	9
4.5	Verkehrs- und Erschließungsstrukturen	9
4.6	Eigentumsverhältnisse	9
5.	PLANUNGSZIEL / ENTWURFSKONZEPT	9
5.1	Nutzungskonzept / Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Bebauungskonzept / Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Grün- und Freiflächenkonzept	10
5.4	Erschließungskonzept	10
5.5	Ver- und Entsorgung	11
6.	UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	11
6.1	Natur- und Artenschutz	11
6.2	Schutzgut Boden und Fläche	12
6.3	Gewässerschutz	12
6.4	Schutzgut Luft und Klima	12
6.5	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	13
6.6	Schutzgut Mensch, Kultur und Sachgüter	14
7.	ZUSAMMENFASSENDER ABWÄGUNG	15

1.

ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / PLANÄNDERUNG

Für ein bereits im Teilabschnitt "Ettenbach I" des Gewerbegebiets "Ettenbach / Lotzenäcker" in Hechingen-Stein ansässiges Unternehmen besteht die zwingende Erfordernis der betrieblichen Erweiterung am bestehenden Standort.

Da jedoch auf Grund der begrenzten Grundstücksgröße keine ausreichende bauliche Erweiterungsmöglichkeit in der Fläche mehr zur Verfügung steht, strebt das Unternehmen an, eine vertikale Nutzungserweiterung vorzunehmen.

Mit dieser Vergrößerungsabsicht entspricht das Vorhaben in vollem Umfang dem von der Stadt Hechingen generell verfolgten Grundsatz einer konsequenten "Innen-vor-Außenentwicklung", bei der insbesondere potentielle Entwicklungs- bzw. Reserveflächen innerhalb der bestehenden Ortslage aktiviert, planerisch definiert und baulich umgesetzt werden sollen.

Da mit dieser Zielvorgabe sinnvollerweise auch eine nachhaltige, nicht ausschließlich auf das aktuelle Bauvorhaben bzw. den punktuellen Grundstücksbereich bezogene Perspektive verbunden sein soll, ist im Rahmen der angestrebten stufenweisen städtebaulichen und funktionalen Neuordnung des Gewerbegebiets "Ettenbach / Lotzenäcker" vorgesehen, zunächst im gesamten Teilbereich "Ettenbach I" eine angemessene Optimierung der Flächeninanspruchnahme im Sinne einer zusätzlichen vertikalen Entwicklungsoption zu schaffen.

Dabei lässt sich dieses Planungsziel einer ergänzenden baulichen Entwicklung im Rahmen der zentralen Festsetzungen des bereits vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans "Ettenbach I" nicht umsetzen.

Aus diesem Grund soll mit dem Bebauungsplanverfahren "Ettenbach I – 1. Änderung" ein entsprechendes Planungsrecht zur Realisierung des oben genannten Bauvorhabens geschaffen werden.

2.

DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES

2.1

Lage im Raum

Die Stadt Hechingen befindet sich ca. 20 km südlich der Universitätsstadt Tübingen und ca. 20 km südlich von Reutlingen sowie ca. 14 km nördlich der Großen Kreisstadt Balingen und ist Bestandteil des Zollernalbkreises, welcher in die Region Neckar-Alb eingebunden ist.

Hechingen ist mit seinen Stadtteilen Bestandteil der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) mit den Gemeinden Jungingen und Rangendingen.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die unmittelbare Nähe zu den Bundesstraßen B 27 in Nord-Süd- und die B 32 in Ost-West-Richtung gewährleistet.

Zudem ist Hechingen über das Schienennetz in Nord-Süd-Richtung mit Tübingen / Reutlingen und Rottweil sowie in Ost-West-Richtung mit Sigmaringen und Horb am Neckar verbunden.

Der Planungsbereich selbst befindet sich in der nördlichen Randlage von Hechingen im Zwischenbereich der Verkehrselemente L 410 und K 7107.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ettenbach I – 1.Änderung" entspricht der räumlichen Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ettenbach I" und wird dabei durch nachfolgenden Grenzverlauf definiert:

- Im Nordwesten durch freien Grenzverlauf im Bereich der Flurstücke Nr. 1138/1 (L 410), Nr. 1116/22, Nr. 1116/14, Nr. 1116/7, Nr. 1116/4, Nr. 1116/10, Nr. 1116/11, Nr. 1174 (Weg) und Nr. 273 (L 7107)

- Im Osten durch freien Grenzverlauf im Bereich der Flurstücke Nr. 273 (L 7107), Nr. 273/15 (L 7107), Nr. 1106 (Neue Rottenburger Straße), die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 1107 (Lotzenäcker), freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks 1107/3, die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 1107/3 und durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks 1138/1 (L 410)
- Im Südwesten durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 1138/1 (L 410).

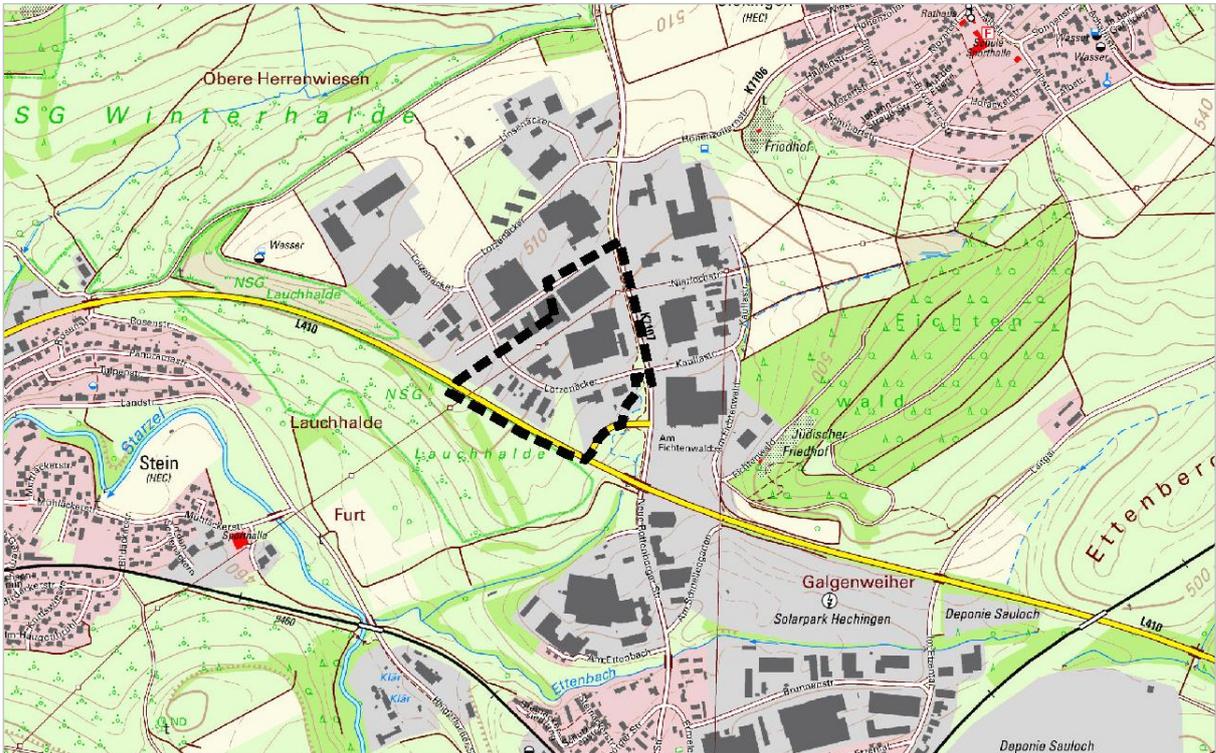


Abb. 1: Top. Karte 1:10000 Baden-Württemberg (2013), M 1:5000 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2011 (Ausschnitt o. M.)

2.2

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans "Ettenbach I – 1. Änderung" und der örtlichen Bauvorschriften "Ettenbach I – 1. Änderung" entspricht vollumfänglich dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ettenbach I" gemäß Rechtskraft am 21.07.1990 und umfasst eine Fläche von ca. 8,5 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ettenbach I – 1. Änderung" wird dabei annähernd ausschließlich durch freien Grenzverlauf im Bereich bestehender (privater) Flurstücke sowie öffentlicher Verkehrsflächen definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücksnummern:

- 273 (K 7107, teilweise)
- 273/15 (K 7107, teilweise)
- 1107 (Lotzenäcker, teilweise)
- 1107/1
- 1107/2
- 1107/3 (teilweise)
- 1107/4
- 1107/5 (K 7107, teilweise)
- 1116/4 (teilweise)
- 1116/5
- 1116/7 (teilweise)
- 1116/8
- 1116/9

- 1116/10 (teilweise)
- 1116/11 (teilweise)
- 1116/14 (teilweise)
- 1116/15
- 1116/22 (teilweise)
- 1117/1
- 1117/4
- 1126/1
- 1128/1
- 1138/1 (L 410, teilweise)
- 1174 (Weg entlang K 7107, teilweise)



Abb. 2: Aktuelles Liegenschaftskataster der Stadt Hechingen (Ausschnitt o. M.)

3. **PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

3.1 **Regionalplan**

Gemäß dem vorliegenden Regionalplan Neckar-Alb gehört die Stadt Hechingen zum Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum "Albstadt / Balingen / Hechingen".

Der Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum ist als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.

Darüber hinaus ist Hechingen als definiertes Mittelzentrum Bestandteil der im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ausgewiesenen Landesentwicklungsachse Reutlingen / Tübingen – Hechingen – Balingen – Albstadt (– Sigmaringen) bzw. Reutlingen / Tübingen – Hechingen – Balingen (– Rottweil).

Mittelzentren verkörpern dabei jene Funktionsstufe, die durch ein breites Spektrum von höherwertigen Einrichtungen im Bereich öffentlicher und privater Dienstleistungen einschließlich

übergemeindlich fungierender Verwaltungsbehörden sowie durch ein reichhaltiges Arbeitsplatzangebot gekennzeichnet ist.

Die vorliegende Raumnutzungskarte des Regionalplans 2013 des Regionalverbands Neckar-Alb weist den Bereich des Planungsgebiets "Ettenbach I – 1. Änderung" konkret als bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N = nachrichtlich) aus.

Der relevante Änderungsbereich wird im Südwesten von einem Verkehrselement im Sinne einer Straße (L 410) für den überregionalen Verkehr (N) begrenzt.

Im Nordwesten tangiert bzw. durchläuft eine eigetragene 110 kv-Freileitung den Quartiersabschnitt "Ettenbach I – 1. Änderung".

Der gesamte Gewerbeschwerpunkt "Ettenbach / Lotzenäcker / Haldenäcker" wird darüber hinaus annähernd vollständig von den im Regionalplan ausgewiesenen regionalen Grünzäsuren (VRG = Vorranggebiet) umrahmt.

Weitere Belange bzw. Vorgaben des Regionalplans sind darüber hinaus nicht berührt.

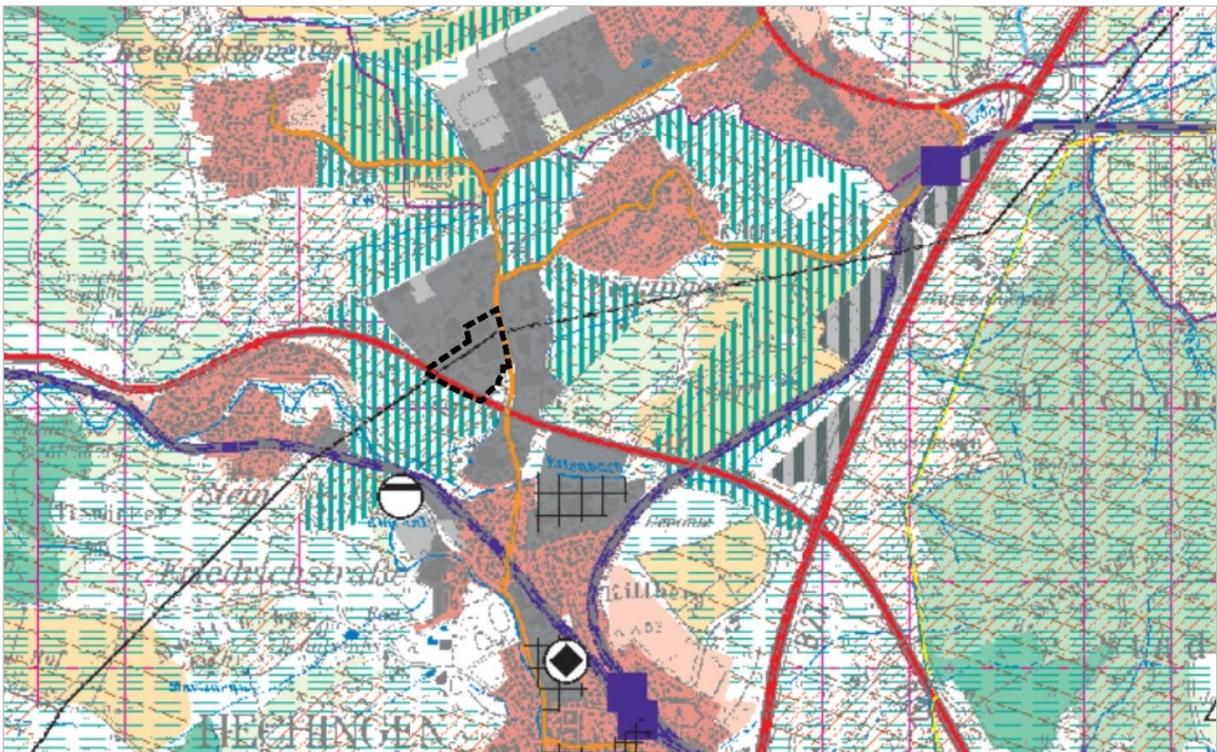


Abb. 3: Regionalplan 2013 Neckar-Alb, Raumnutzungskarte (Ausschnitt o. M.)

3.2 **Flächennutzungsplan**

Der seit 05.06.2004 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) mit den Gemeinden Jungingen und Rangendingen trifft für das Planungsgebiet die Festsetzung bestehende gewerbliche Baufläche.

Sowohl deshalb, als auch auf Grund des analogen bzw. bestätigten Nutzungsspektrums im Rahmen der geplanten gewerblichen Nachverdichtung kann der Bebauungsplan "Ettenbach I – 1. Änderung" als vollumfänglich aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan entwickelt eingestuft werden.

Da der Bebauungsplan "Ettenbach I – 1. Änderung" dabei ausschließlich eine Neufestsetzung des Maßes der baulichen Nutzung vorsieht, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans der VVG mit den Gemeinden Jungingen und Rangendingen im Rahmen eines Änderungsverfahrens oder künftigen Fortschreibung nicht erforderlich.

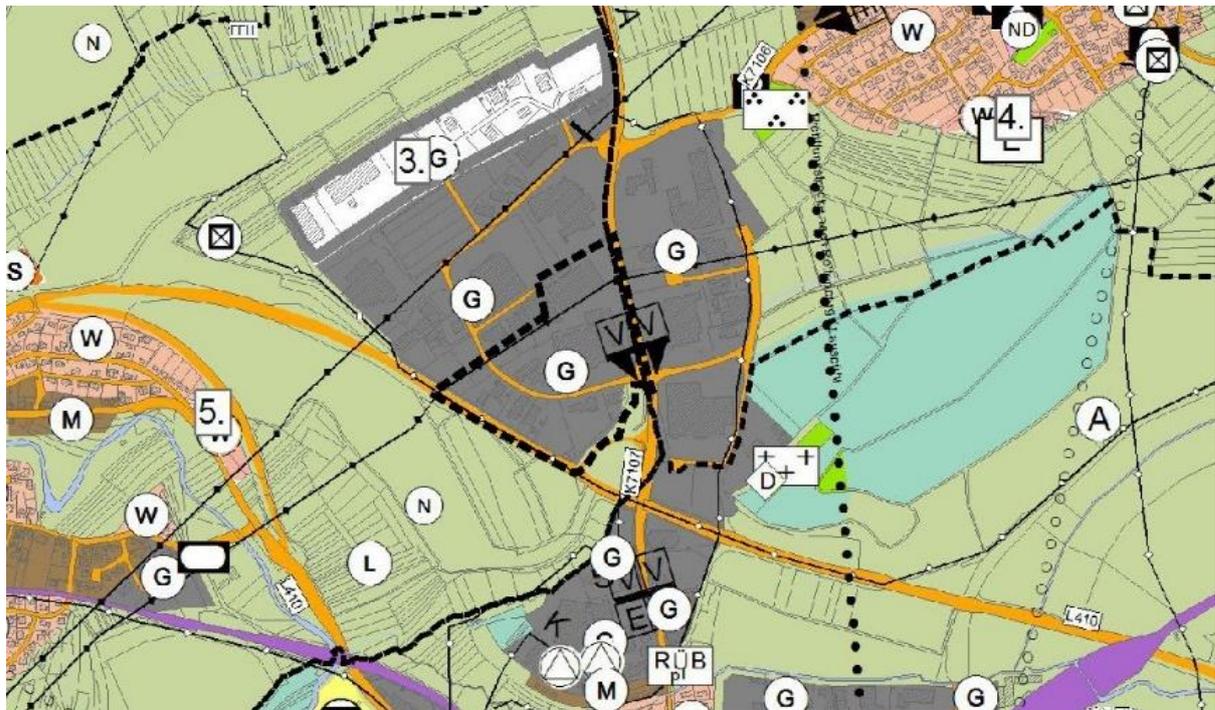


Abb. 4: Vorliegender Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) mit den Gemeinden Jungingen und Rangendingen (Ausschnitt o. M.)

3.3

Vorliegender Bebauungsplan "Ettenbach I"

Für den relevanten Änderungsbereich liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan "Ettenbach I" vom 21.07.1990 zur Entwicklung eines Gewerbegebiets vor.

Der Bebauungsabschnitt "Ettenbach I" und in zeitlicher Abfolge die Teilbereiche "Ettenbach II" und Ettenbach III" setzen dabei den bereits seit Mitte der 1980er Jahre gewerblich entwickelten Standort "Haldenacker" westlich der K 7107 konsequent fort.

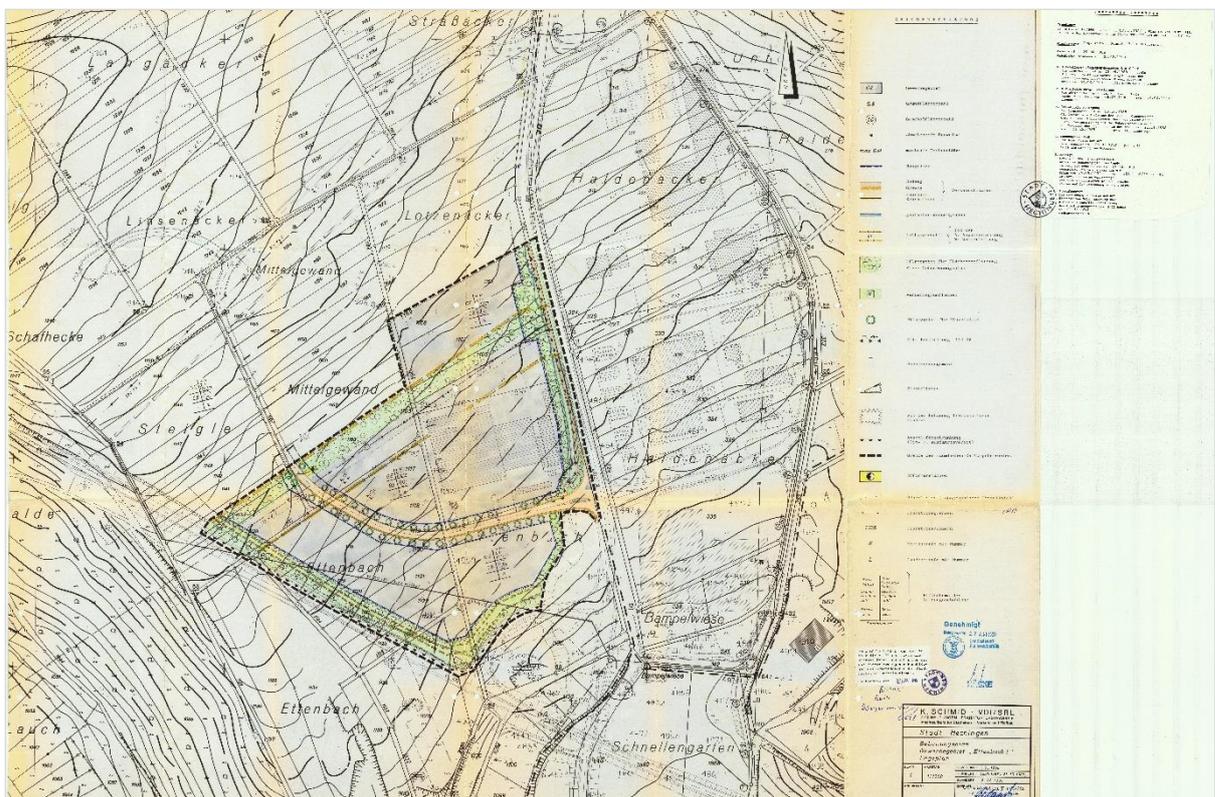


Abb. 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Ettenbach I" (Ausschnitt o. M.)

3.4

Angrenzende / benachbarte Bebauungspläne

An das Planungsgebiet grenzen abschnittsweise nachfolgende rechtskräftige Bauleitpläne unmittelbar an bzw. es wird von nachfolgenden rechtskräftigen Bauleitplänen arrondiert, die nicht unmittelbar angrenzen, jedoch eine direkte räumliche Nähe aufweisen:

- Bebauungsplan "Ettenbach II" bzw. Änderung des Bebauungsplans "Ettenbach II" (Gewerbegebiet, Satzungsbeschluss 20.06.2002), der unmittelbar im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ettenbach I" bzw. "Ettenbach I – 1. Änderung" angrenzt.
- Bebauungsplan "Ettenbach III" bzw. Änderung des Bebauungsplans "Ettenbach III" (Gewerbegebiet, Satzungsbeschluss 20.06.2002), der unmittelbar im nördlichen Anschluss an den Bebauungsplan "Ettenbach II" andockt.
- Bebauungsplan "Haldenacker" (Gewerbegebiet, Genehmigung am 02.05.1983) mit seinen abschnittswisen Änderungen (1. Änderung: Genehmigung am 25.07.1985, 2. Änderung: Genehmigung am 26.08.1986), der westlich der K 7107 dem Bebauungsplan "Ettenbach I – 1. Änderung" benachbart ist.



Abb. 6: Rechtskräftige angrenzende bzw. benachbarte Bebauungspläne (Ausschnitt o. M.)

3.5

Bebauungsplan – Änderung

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ettenbach I" bzw. die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Ettenbach I – 1. Änderung" wird notwendig, da sich die vorgesehene erforderliche vertikale Nachverdichtung im Rahmen der bislang definierten zentralen Festsetzungen nicht kompatibel umsetzen lässt bzw. die Grundzüge der bislang vorliegenden Planung tangiert.

Vor diesem Hintergrund trifft der Bebauungsplan "Ettenbach I – 1. Änderung" abweichende Festsetzungen für Flächen, die sich im räumlichen Geltungsbereich des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Ettenbach I" befinden.

Grundsätzlich gilt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Ettenbach I – 1. Änderung" die bisherige Festsetzung hinsichtlich der maximal zulässigen Höhe der Gebäude für die innerhalb dieses räumlichen Geltungsbereiches befindlichen Flächen als geändert.

Sämtliche weiteren Festsetzungen entsprechen den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Ettenbach I" in der Fassung der Rechtsverbindlichkeit vom 21.07.1990 und behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit.

3.6

Förmliches Aufstellungsverfahren

Der Schwerpunkt der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt auf der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als zentraler Anforderung.

Vor diesem Hintergrund erfüllt der Bebauungsplan "Ettenbach – 1. Änderung" grundsätzlich die Voraussetzungen eines "Bebauungsplans der Innenentwicklung" gemäß § 13a BauGB und wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- Die festgesetzte Grundfläche beträgt 20.000 m² bis weniger als 70.000 m²
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzrechtes)
- Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben im Sinne des § 50 BImSchG
- Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Diese Voraussetzungen wurden überprüft und liegen vor.

Die Erstellung eines Umweltberichts, einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine zusammenfassende Erklärung sind darüber hinaus nicht erforderlich.

Die Berücksichtigung und Prüfung der Umweltbelange erfolgt unter Punkt 6 dieser Begründung.

4.

BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN

Um eine planerische Einordnung des künftig vorgesehenen erweiterten Maßes der baulichen Nutzung im Bereich Quartierabschnitts "Ettenbach I – 1. Änderung" treffen zu können, ist es erforderlich, die unmittelbaren städtebaulichen, freiräumlichen und funktionalen Rand- und Rahmenbedingungen zu erfassen und im Gesamtkontext aufzuzeigen.

Dabei darf jedoch nicht nur der eigentliche Planungsabschnitt mit seinen unmittelbar angrenzenden Randbereichen analysiert, sondern es muss, insbesondere vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Integration in die primär gewerblich sowie den umgebenden Landschaftsraum, ein erweiterter Untersuchungsbereich betrachtet werden.

Auf dieser Grundlage lässt sich nachfolgende Bestandssituation in der relevanten Ortslage beschreiben.

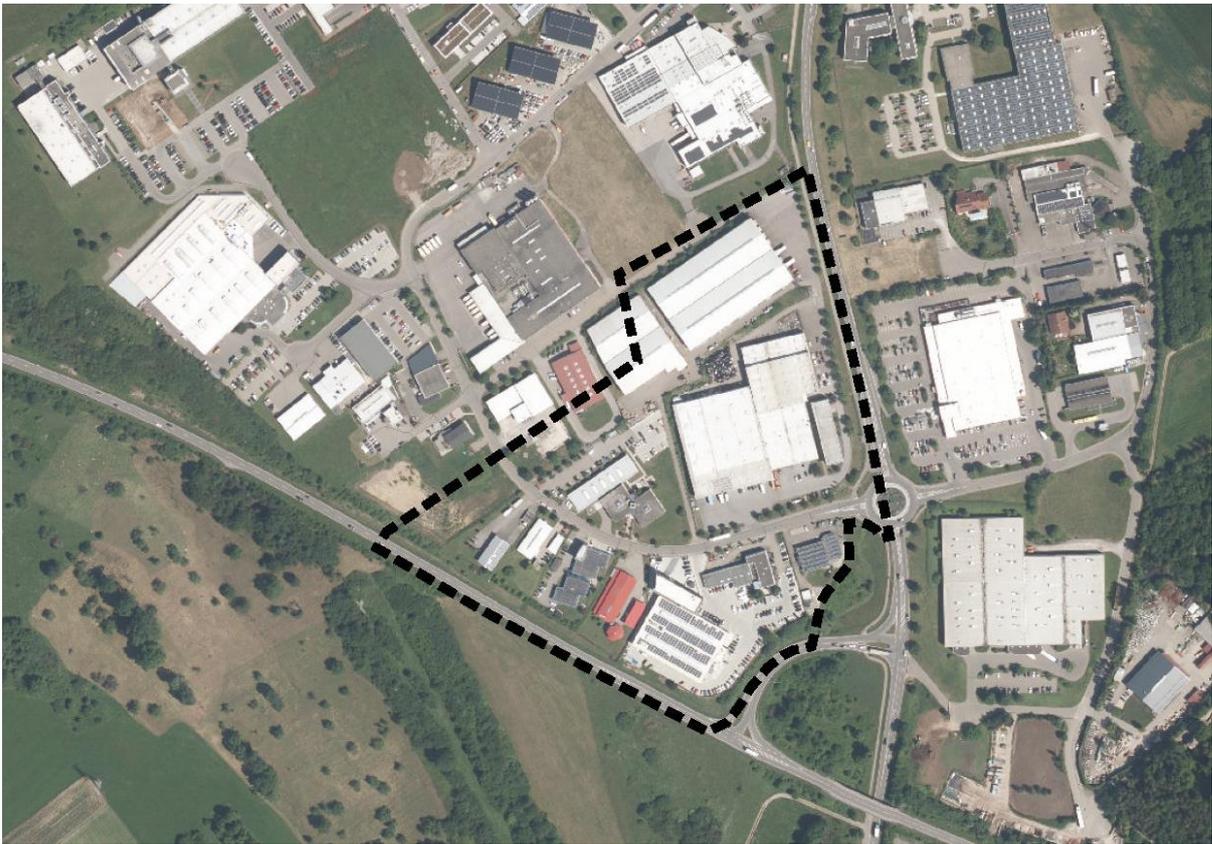


Abb. 6: Bestandssituation, Luftbild (Quelle: Stadt Hechingen)

4.1

Morphologische Voraussetzungen

Das Planungsgebiet befindet sich generell in der nach Südosten hin kontinuierlich leicht abfallenden Gesamt-Topographiesituation im Bereich des nördlichen Stadtraumes Hechingen / Stein.

Dabei weist der relevante Quartiersabschnitt "Ettenbach I – 1. Änderung" eine maximale Höhendifferenz von ca. 10,00 m von der nordwestlichen (ca. 504,0 m ü. NN) zur südöstlichen Planungsbereichsgrenze (ca. 494,0 m ü. NN) auf.

4.2

Nutzungsstrukturen

Das Quartier "Ettenbach / Lotzenäcker" im Zwischenbereich der L 410 / K 7107 wird ausschließlich im Sinne eines Gewerbegebiets genutzt.

Diese Nutzungsstruktur bildet gemeinsam mit dem Quartiersabschnitt "Haldenäcker / Schnellengarten" östlich der K 7107 den räumlich zusammenhängenden gemarkungsübergreifenden Gewerbeschwerpunkt im Bereich Hechingen / Stein / Sickingen.

Das bedeutet, dass mit der geplanten Festsetzung im Sinne der vertikalen Entwicklungsoption des Maßes der baulichen Nutzung " im Quartierbereich "Ettenbach I – 1. Änderung", die bestehenden Nutzungsstrukturen in dieser Ortslage kompatibel bestätigt bzw. erweitert werden.

4.3

Räumlich / bauliche Strukturen

Der relevante Quartiersabschnitt "Ettenbach I – 1. Änderung" ist weitestgehend vollständig aufgesiedelt.

Vor diesem Hintergrund steht insbesondere in diesem Teilabschnitt des Gesamtgebiets auch nur noch in sehr begrenztem Umfang Entwicklungspotential in der Fläche zur Verfügung.

Es sind dabei sehr differenzierte bauliche Ausformungen von eher kleinteiligeren Gebäudeformen bis zu deutlich ablesbar großflächig-volumigen Hallenstrukturen zu verzeichnen.

Dabei wurde die im planungsrechtlichen Rahmen des Bebauungsplans "Ettenbach I" maximal zulässige Gebäudehöhe in den zwischenzeitlich realisierten Bebauungsstrukturen bereits weitestgehend ausgeschöpft.

4.4

Frei- / naturräumliche Strukturen

Generell lässt der bereits bestehende bzw. mit der Planänderung hinsichtlich der Überbaubarkeit bestätigte planungsrechtliche Rahmen eine gewerbegebietstypische intensive, annähernd vollständige bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen zu.

Die bereits umgesetzten grünordnerischen Maßnahmen beziehen sich auf die erforderlichen Abstandsflächen zu den klassifizierten Straßen im Verlauf der L 410 und K 7107 sowie im Bereich der Freihaltetrasse der 110 kv-Freileitung mit entspr. flächigen Grünräumen und Vegetationsstrukturen.

Entlang dem internen Erschließungselement Lotzenäcker sind ebenfalls weitestgehend die festgesetzten Baumstandorte auf den privaten Grundstücken zu verzeichnen

4.5

Verkehrs- und Erschließungsstrukturen

Der gesamte Gewerbeschwerpunkt ist sowohl durch das bereits bestehende äußere Verkehrs-system im Zuge der L 410 und K 7107, als auch durch die innere Verkehrsstruktur, insbesondere durch das Straßenelement Lotzenäcker, vollumfänglich erschlossen.

Durch die unmittelbare Begrenzung des Gesamtgebiets durch die L 410 ist darüber hinaus eine direkte überregionale Verkehrsanbindung – insbesondere auch durch den Kurzschluss zur B 27 / B 32 – optimal verkehrlich-funktional gewährleistet.

4.6

Eigentumsverhältnisse

Die gewerblich genutzten Grundstücksbereiche befinden sich in privatem Eigentum.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Planungsgebiets "Ettenbach I – 1. Änderung" befindlichen Abschnitte der Verkehrselemente befinden sich im Eigentum unterschiedlicher öffentlicher Träger.

5.

PLANUNGSZIEL / ENTWURFSKONZEPT

Da sich, wie bereits umfassend erörtert, eine flächige Erweiterung für das bereits im Quartierabschnitt "Ettenbach I" ansässige, international tätige Unternehmen nicht im erforderlichen Umfang am bestehenden Standort umsetzen lässt, sind zur Sicherung der wirtschaftlichen Perspektive, der Erhaltung der vorhandenen Arbeitsplätze und insbesondere zur Schaffung neuer Arbeitsplätze, entsprechende alternative Entwicklungsoptionen vorzusehen

Ausschließliches Ziel der Änderung des Bebauungsplans "Ettenbach I" ist deshalb der alternativlose Planungsansatz der vertikalen Erweiterung des bislang maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

Da diese Nachverdichtungsstrategie sowohl den generellen Entwicklungszielen der Stadt Hechingen, als auch im Sinne einer nachhaltigen Innen- vor Außenentwicklung den Vorgaben des vorliegenden Regionalplans Neckar-Alb entspricht, soll die bauliche Erweiterungsoption nicht ausschließlich auf den konkreten Unternehmensstandort beschränkt, sondern soll nachhaltiger- und sinnvollerweise für den gesamten Quartierabschnitt "Ettenbach I – 1. Änderung"

Anwendung finden.

5.1

Nutzungskonzept / Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf Grund der entsprechenden Ausrichtung des gesamten Nutzungsschwerpunkt im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ettenbach I" vollumfänglich als Gewerbegebiet bestätigt.

Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, da die bislang umgesetzte Nutzungsstruktur ebenfalls ausschließlich in diesem gewerblichen Sinne erfolgt ist und darüber hinaus kein aktueller Bedarf an einer Änderung besteht.

5.2

Bebauungskonzept / Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplanverfahren "Ettenbach I – 1. Änderung" ist ausschließlich eine Optimierung der Flächeninanspruchnahme in der vertikalen Dimension beabsichtigt. Eine flächige bauliche Erweiterung bzw. Ausdehnung der bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist generell nicht vorgesehen.

Die max. zulässige Höhe der Gebäude wird auf ein Maß von bislang 12,00 m auf zukünftig 21,50 m angepasst.

Die Neufestsetzung bzw. Änderung der Höhe der baulichen Anlagen ist dabei so gewählt, dass sie einerseits die konkrete Vorhabenbezogenheit sicherstellt und andererseits perspektivisch einen möglichst flexiblen und zeitgemäßen bodenschonenden Rahmen im Sinne der Nachverdichtung schafft.

Auf Grund der von Süd nach Nord ansteigenden topographischen Geländesituation innerhalb des gesamten gewerblichen Nutzungsschwerpunktes bilden die (optionalen) zukünftigen Gebäude – unter der Voraussetzung einer vollständigen Ausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudehöhe – ein relatives homogenes Höhenniveau in m ü. NN mit den Bebauungsstrukturen des unmittelbar angrenzenden Gebietsabschnitts "Ettenbach II" bzw. bewegen sich noch deutlich unterhalb der Höhenausbildung der Gebäude im Quartierbereich "Ettenbach III".

Zusammenfassend lässt sich vor diesem Hintergrund feststellen, dass sich die vorgesehene maximal zulässige Höhe der Gebäude bzw. die bauliche Nachverdichtungsmöglichkeit im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans "Ettenbach I – 1. Änderung" vollumfänglich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt bzw. als städtebaulich optimal verträglich eingestuft werden kann.

Im Zuge dieser Änderung bzw. vertikalen baulichen Erweiterungsoption gilt insbesondere auch weiterhin, dass die im Lageplan dargestellten Schutzstreifen der Freileitungen zugunsten der EnBW / Netze BW nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der EnBW / Netze BW bebaubar sind.

5.3

Grün- und Freiflächenkonzept

Die im Grünplan zum Bebauungsplan "Ettenbach I" getroffenen Festsetzungen über die Bepflanzung von Bäumen und Hecken sind auf Grund der in diesem Bebauungsplan definierten zeitlichen Vorgabe zwischenzeitlich vollumfänglich umgesetzt.

Dabei findet auf Grund der geplanten, ausschließlich vertikalen baulichen Optimierung des Flächenverbrauchs kein Eingriff in diese bestehenden Vegetationsstrukturen statt bzw. es lassen sich keine Beeinträchtigungen diesbezüglich erwarten.

5.4

Erschließungskonzept

Das vorhandene, bereits vollständig realisierte innere und äußere Verkehrs- und Erschließungssystem bleibt im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans "Ettenbach I" vollumfänglich erhalten.

Es kann dabei auf Grund der entsprechenden funktionalen und baulichen Ausformung des relevanten Straßennetzes davon ausgegangen werden, dass das sich aus der Nachverdichtung ergebende zusätzliche verkehrliche Aufkommen problemlos vom bestehenden Verkehrssystem aufgenommen werden kann und keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5.5

Ver- und Entsorgung

5.5.1

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für den Gebietsabschnitt "Ettenbach I – 1. Änderung" für Lösch- und Brauchwasser bleibt auch im Zuge der vertikalen Nachverdichtung sowohl druck- als auch mengenmäßig gesichert.

5.5.2

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der anfallenden zu entsorgenden Wasserarten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs "Ettenbach I – 1. Änderung" erfolgt analog der bereits bestehenden Bebauung über den Anschluss an den bestehenden öffentlichen Abwasserkanal.

Da durch die vorgesehene Änderung keine zusätzliche Überbauung stattfindet, kann das bestehende Abwasserkanalsystem das aus der vertikalen Nachverdichtung entstehende, ausschließlich als Brauchwasser zusätzlich anfallende Abwasser, unschädlich aufnehmen.

5.5.3

Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes erfolgt, auch für die Nachverdichtungsmöglichkeit, uneingeschränkt über das bereits vorhandene Stromleitungsnetz.

6.

UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Es ist jedoch im Rahmen dieses Änderungsverfahrens "Ettenbach I – 1. Änderung" zu ermitteln, welche umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Konflikte durch die Aufstellung bzw. Umsetzung dieses Bebauungsplans entstehen und ggf. die Möglichkeiten der Überwindung aufzuzeigen.

6.1

Natur- und Artenschutz

Gemäß Einschätzung des Landratsamts Zollernalbkreises – Untere Naturschutzbehörde gibt es aus naturschutzfachlicher Sicht in dem ohnehin schon stark vorbelasteten Gebiet keine schwerwiegenden Punkte, die hinsichtlich der geplanten Änderung der maximalen Gebäudehöhe erwähnenswert sind.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der Bau-
feldfreimachungen außerhalb der Brutsaison der Vögel und sommerlichen Aktivitätsphase von
Fledermäusen in den Bebauungsplan "Ettenbach I – 1.Änderung" aufgenommen.

Darüber hinaus sind zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von artenschutz-
rechtlich geschützten Tierarten an Glasfassaden und Fensterflächen entsprechende Schutz-
maßnahmen zu ergreifen.

6.2

Schutzgut Boden und Fläche

Auf Grund der geänderten Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans "Ettenbach I – 1.
Änderung" hinsichtlich der ausschließlichen vertikalen Erweiterungsmöglichkeit, kann von kei-
ner künftigen Erhöhung des Versiegelungsgrads durch bauliche Maßnahmen ausgegangen
werden, insbesondere da die überbaubare Grundstücksfläche unverändert ausgewiesen bzw.
bestätigt wird.

Darüber hinaus sind im Zuge der Novellierung des Baurechts 2017 die zu betrachtenden Um-
weltbelange um das Thema „Fläche“ ergänzt. Dabei geht es um die quantitative Flächenin-
anspruchnahme und um den Grundsatz des Flächensparens (siehe auch § 1a (2) BauGB). Im
Gegensatz dazu stehen beim Schutzgut Boden qualitative Betrachtungen zu den verschiede-
nen Funktionen des Bodens im Naturhaushalt im Vordergrund.

Durch Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit
Grund und Boden wird der Flächenverbrauch im Außenbereich generell reduziert. Vor diesem
Hintergrund kann der kontinuierlich anhaltenden Siedlungsentwicklung im Außenbereich
durch Flächenversiegelung, Zerschneidung etc. sinnvoll und insbesondere nachhaltig entge-
gengewirkt werden.

6.3

Gewässerschutz

Es ist eine ordnungsgemäße Niederschlags-/ Abwasserbeseitigung im Rahmen des Bauge-
nehmungsverfahrens nachzuweisen.

In den Baugenehmigungsunterlagen ist darzustellen, ob und inwieweit Grundwasser betroffen
ist.

6.4

Schutzgut Luft und Klima

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans "Ettenbach I" findet kein Eingriff in die festgesetz-
ten und zwischenzeitlich umgesetzten grünordnerischen Maßnahmen bzw. inneren und äußere
Vegetationsstrukturen statt.

Die generell bereits bestehende Bebauung des gesamten Gewerbeschwerpunktes und der
hohe Versiegelungsgrad führen zur Verringerung von Verdunstung und Luftaustausch und
führt in Kombination mit erhöhter Rückstrahlung auf den versiegelten Flächen zu einer Erwär-
mung im Vergleich zu Freiflächen oder weniger dicht bebauten Gebieten.

Jedoch wird sich diese Problematik durch die vorgesehene ausschließlich vertikale Nachver-
dichtungsmöglichkeit in keinem erheblichen Maß verschärfen.

Allerdings sind in der unmittelbaren Umgebung, insbesondere in den südlich und östlich unmittelbar den Quartierabschnitt "Ettenbach I – 1. Änderung" arrondierenden Bereichen bzw. Grünräumen, viele Bäume und Vegetationsstrukturen bereits vorhanden bzw. umgesetzt, die durch Verschattung und Verdunstung sowie die Filterfunktion der Blätter wesentlich zu einer Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität beitragen.

6.5

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Generell handelt es sich bei dem Planungsgebiet "Ettenbach I – 1. Änderung um einen Teilbereich des gesamten bereits bestehenden gewerblichen Nutzungsschwerpunkts "Ettenbach / Lotzenäcker / Haldenäcker" im nördlichen Abschluss der Stadt Hechingen.

Das bedeutet, dass bereits mit Umsetzung dieses Gesamtquartiers seit Mitte der 1980er Jahre eine Veränderung des Landschaftsbilds erfolgt ist.

Der Gewerbeschwerpunkt ist dabei weitestgehend von Natur- und Landschaftsraum umgeben.

Durch die zwischenzeitlich umgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Zuge der sukzessiven Aufsiedelung der einzelnen Bauabschnitte kann der Eingriff in das Landschaftsbild als zwischenzeitlich verträglich eingestuft werden.

Darüber hinaus ist bei Bauvorhaben eine Fassadenbegrünung ab 100 m² Wandfläche ohne Öffnungen zur Optimierung der landschaftlichen Einbindung zwingend vorgeschrieben.

Auf Grund der topographischen Situation ist das Gesamt-Gewerbegebiet grundsätzlich gut einsehbar.

Dies betrifft abschnittsweise insbesondere die weitestgehend im Sinne von Wohnen genutzten Ortslagen der Stadtteile Bechtholdswailer, Sickingen und Stein, die den Gewerbeschwerpunkt in unterschiedlicher Entfernung im Norden, Osten und Westen umgeben.

Es wird in diesem Zusammenhang nachfolgend eingeschätzt, welche ergänzenden Auswirkungen auf die Sichtbeziehungen durch die 1. Änderung des Quartierabschnitts "Ettenbach I" bzw. der damit verbundenen optionalen vertikalen Erweiterung der baulichen Entwicklung entstehen könnten

Der planungsrechtliche Rahmen des Bebauungsplans "Ettenbach I – 1. Änderung" lässt dabei auf der Grundlage der topographischen Bestandsituation bzw. Höhenlage der bestehenden Erschließungselemente sowie der bereits umgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen als konkrete Orientierungswerte, eine absolute maximale Höhe der Gebäude von ca. 525,00 m ü. NN am höchsten Punkt dieses Quartierabschnitts zu.

6.5.1

Stadtteil Bechtholdswailer

Der Stadtteil Bechtholdswailer (Ortsmitte ca. 555 m ü. NHN) liegt nördlich des Gewerbeschwerpunktes auf einer Anhöhe rechts der Starzel.

Die freie Höhenlage ermöglicht die Sicht auf den Albtrauf vom Plettenberg im Süden bis zur Achalm bei Reutlingen im Nordosten und auf das Killertal.

Das Gelände innerhalb der Ortslage steigt dabei generell von ca. 539 m ü. NN in der südöstlichen Randlage bis ca. 560 m ü. NN nach Nordwesten hin kontinuierlich an.

Vor diesem Hintergrund befinden sich die Erdgeschossfußbodenniveaus der bestehenden Bebauung in der relevanten höhenmäßig niedrigsten Ortslage im Bereich des südöstlichen Ortsabschlusses ablesbar oberhalb einer maximal möglichen zukünftigen Bebauung im Quartierabschnitt "Ettenbach I – 1. Änderung".

Die Entfernung der südöstlichen Ortsrandlage zum relevanten Quartierabschnitt "Ettenbach I – 1. Änderung" beträgt darüber hinaus ca. 1.000 m.

Auf Grund der räumlichen Lage bzw. nachbarschaftlichen Zuordnung von Bechtholdsweiler zum bestehenden Gesamt-Gewerbeschwerpunkt sowie der gesamten topographischen Situation in dieser Raumschaft, kann zudem angenommen werden, dass eher die vorhandene Bebauung des nördlichen Gebeitsabschnitts "Ettenbach III" einen bereits limitierenden Sichtfaktor darstellen dürfte.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans "Ettenbach I – 1. Änderung" keine negativen Auswirkungen auf Sichtbeziehungen von der Ortslage von Bechtholdsweiler in Richtung des Planungsgebiets entstehen dürften.

6.5.2

Stadtteil Sickingen

Der Stadtteil Sickingen (Ortsmitte ca. 531 m ü. NN,) befindet sich nordöstlich der Kernstadt und östlich des Gewerbeschwerpunktes "Ettenbach / Lotzenäcker " Haldenäcker" auf einer Anhöhe an der Grenze zum Kreis Tübingen.

Wobei der südwestliche Ortsrandbereich eine Geländehöhe von ca.532 m ü. NN aufweist und im Verlauf der Schubertstraße bis auf ca. 539 m ü. NN leicht ansteigt.

Die Entfernung dieses sichtbeziehungsrelevanten Quartierbereichs zum Planungsgebiet "Ettenbach I – 1. Änderung" beträgt im Mittel ca. 700 m.

Das Geländeniveau innerhalb der Ortslage fällt nach Norden zur Ortsmitte hin generell ab und steigt nach Osten tendenziell bis auf ca. 545 m ü. NN hin an.

Vor diesem Hintergrund befinden sich die Erdgeschossfußbodenniveaus der bestehenden Bebauung in der relevanten höhenmäßig niedrigsten Ortslage im Bereich des südwestlichen Ortsabschlusses ablesbar oberhalb einer maximal möglichen zukünftigen Bebauung im Quartierabschnitt "Ettenbach I – 1. Änderung".

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans "Ettenbach I – 1. Änderung" keine negativen Auswirkungen auf Sichtbeziehungen von der Ortslage von Sickingen in Richtung des Planungsgebiets entstehen dürften.

6.5.3

Stadtteil Stein

Der nordwestlich der Kernstadt an der Starzel gelegene Stadtteil Stein (Ortsmitte ca. 453 m ü. NN) liegt westlich des Gesamt-Gewerbestandorts.

Die Ortslage von Stein weist durch deutliche Höhensprünge und Einschnitte eine ablesbar bewegte topographische Situation auf.

Die Geländehöheniveaus innerhalb der bebauten Bereiche der Ortslage betragen dabei zwischen ca. 446 m ü. NN und 484 m ü. NN.

Insbesondere auf Grund dieser nicht homogenen, von topographischen Verwerfungen geprägten Geländesituation sowie der generellen räumlichen Lage von Stein zum Planungsgebiet "Ettenbach I – 1. Änderung" hat der Aspekt "Sicht" im Zusammenhang mit der künftigen Entwicklungsperspektive in diesem Quartiersabschnitt grundsätzlich nur für wenige punktuelle Ortsabschnitte Relevanz.

Durch die mit dem räumlichen Abstand verbundenen fernwirksamen Sichtfeldperspektiven kann jedoch davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans "Ettenbach I – 1. Änderung" lediglich geringfügige weitere Auswirkungen auf Sichtbeziehungen von der Ortslage von Stein in Richtung des Planungsgebiets gegeben sein dürften.

6.6

Schutzgut Mensch, Kultur und Sachgüter

Der Quartiersabschnitt "Ettenbach I – 1. Änderung" ist analog zum gesamten gewerblichen Nutzungsschwerpunkt von Lärmimmissionen, insbesondere Gewerbelärm und vorrausichtlich durch das Verkehrsaufkommen im Zuge des arrondierenden klassifizierten Straßennetzes betroffen.

Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der gutachterliche Nachweis (situationsbezogene Gesamtlärmbetrachtung) zu erbringen, dass auf die Bauvorhaben und deren Nutzung keine unzulässigen Schallimmissionen einwirken.

7.

Zusammenfassende Abwägung

Die planungsrechtliche Fortschreibung des Quartierbereichs "Ettenbach I – 1. Änderung" trägt den generellen Planungsansätzen einer baulichen und nutzungsstrukturellen Intensivierung und Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. der konsequenten Aktivierung und Attraktivierung von Reserveflächen Rechnung und entspricht damit in vollem Umfang den für die Stadt Hechingen festgelegten Vorgaben des vorliegenden Regionalplans Neckar-Alb.

Dabei stellt das angestrebte Bebauungsplan-Änderungsverfahren einen insbesondere aus umweltrelevanten Aspekten deutlich geringeren ökologischen Eingriff dar als eine weitere Inanspruchnahme unberührter Ortstrandlagen, bei gleichzeitiger städtebaulicher Verträglichkeit.

Vor diesem Hintergrund lässt sich aus städtebaulich-gestalterischer und baulich-funktionaler Sicht die Eignung des Gewerbestandorts "Ettenbach I" bzw. "Ettenbach I – 1. Änderung" insbesondere im Sinne einer vertikalen Nachverdichtung als absolut sinnvolle und nachhaltige Maßnahme nochmals nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen lassen eine bauliche Ergänzung in diesem Sinne als durchaus plausibel erscheinen.
- Die öffentliche Erschließung ist bereits vollumfänglich durch die arrondierenden Verkehrselemente gewährleistet.
- Das vorhandene Erschließungssystem ist dabei geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden Nutzungserweiterung uneingeschränkt aufzunehmen.
- Die definierte bzw. geänderte Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe der Gebäude gewährleistet eine gute städtebauliche Integration in die unmittelbar angrenzenden Quartiersabschnitte und umgebenden Ortsbereiche.
- Der getroffene planungsrechtliche Rahmen stellt dabei eine optimale Integration in das bestehende Nutzungsspektrum und hohe Verträglichkeit mit den nachbarschaftlichen Interessen der angrenzenden Quartierbereiche sicher.
- Die geplante Änderung bzw. der damit verbundene strukturelle Eingriff lässt darüber hinaus keine gravierenden Beeinträchtigungen in bestehenden Freiraumstrukturen und relevanten Umweltbelangen erwarten.

Hechingen,

Philipp Hahn, Bürgermeister