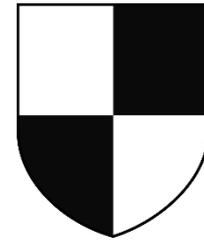


ZOLLERNALBKREIS

STADT

HECHINGEN

GEMARKUNG HECHINGEN



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften **"Nasswasen – 3. Änderung"**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird geändert hinsichtlich:

- der maximal zulässigen Höhe der Gebäude (Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil / Planteil)
- der Fassadengestaltung (Nr. 2.5 der örtlichen Bauvorschriften)

Sämtliche weiteren Festsetzungen entsprechen den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Nasswasen – 2. Änderung" in der Fassung der Rechtsverbindlichkeit vom 01.03.2019.

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

(Die Streichungen sind durchgestrichen, die geänderte Festsetzung und die Anpassungen sind kursiv dargestellt)

Entwurf 06.10.2021

Stadt Hechingen
Fachbereich Bau und Technik
Neustraße 4
72379 Hechingen


PLANUNGSGRUPPE SSW GMBH
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	Vorliegende Bebauungspläne / Änderungen	6
3.4	Bebauungsplan – Änderung	6
3.5	Förmliches Aufstellungsverfahren	7
4.	BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN	7
4.1	Morphologische Voraussetzungen	8
4.2	Nutzungsstrukturen	8
4.3	Räumlich / bauliche Strukturen	9
4.4	Frei- / naturräumliche Strukturen	9
4.5	Verkehrs- und Erschließungsstrukturen	9
4.6	Eigentumsverhältnisse	10
5.	PLANUNGSZIEL / ENTWURFSKONZEPT	10
5.1	Nutzungskonzept / Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Bebauungskonzept / Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Erschließungskonzept	12
5.4	Grün- und Freiflächenkonzept	12
5.5	Ver- und Entsorgung	12
6.	UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	13
6.1	Natur- und Artenschutz	14
6.2	Schutzgut Boden und Fläche	14
6.3	Gewässerschutz	14
6.4	Schutzgut Luft und Klima	15
6.5	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	15
6.6	Schutzgut Mensch, Kultur und Sachgüter	16
7.	ZUSAMMENFASSENDE ABWÄGUNG	16

1.

ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / PLANÄNDERUNG

Für das in der Medizintechnik international tätige und in Hechingen ansässige Unternehmen Ewimed ist es auf Grund seines schnellen und ausgeprägten Wirtschaftswachstums von strategisch entscheidender Bedeutung, sich zukunftsorientiert entwickeln zu können.

Der gewählte Standort muss dabei sowohl den aktuellen Expansionsbedarf berücksichtigen als auch weitergehende Wachstumsperspektiven ermöglichen können.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt das Unternehmen, seinen räumlich sehr begrenzten momentanen Standort im Stadtteil Boll in das bereits firmeneigene Grundstück im bestehenden Gewerbegebiet "Nasswasen" zu verlegen.

Da jedoch im Zusammenhang der begrenzten Grundstücksgröße mit der bereits weitestgehenden planerischen Ausnutzung des aktuell zulässigen planungsrechtlichen Rahmens keine ausreichende bauliche Erweiterungsmöglichkeit in der Fläche zur Verfügung steht, ist es für das Unternehmen zwingend erforderlich, in einem Teilabschnitt eine vertikale Nutzungserweiterung vorzunehmen.

Es ist dabei konkret geplant, im nördlichen Grundstücksabschnitt 2 Bürogebäudeeinheiten zu erstellen, die die im bislang vorliegenden Rechtsplan maximal zulässige Höhe der Gebäude um 4,0 m überschreiten bzw. jeweils ein zusätzlich notwendiges Geschoss vorsehen.

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 bzw. planungsrechtlich bereits definierten Ortslage aktiviert und baulich umgesetzt werden sollen.

Da sich dieses Planungsziel einer vertikal erweiterten baulichen Entwicklung jedoch im Rahmen der zentralen Festsetzungen des bereits vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans "Nasswasen – 2. Änderung" nicht umsetzen lässt, soll mit dem Bebauungsplanverfahren "Nasswasen – 3. 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.

Das Gewerbegebiet Nasswasen befindet sich nördlich der Hechinger Kernstadt zwischen der B 27, der L 410 / B 32 und dem Schlichtgraben bzw. der Bahnlinie Tübingen – Mössingen – Hechingen – Balingen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nasswasen – 3. Änderung" umfasst dabei eine Teilfläche des zwischenzeitlich überwiegend aufgesiedelten Gewerbegebiets "Nasswasen" und wird dabei durch nachfolgenden Grenzverlauf definiert:

- Im Norden durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 1972
- Im Osten durch die östliche Begrenzung des Straßenelements bzw. die Straßenfläche Im Nasswasen (Flurstück Nr. 1973)
- Im Süden durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 1972
- Im Westen durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 1972.



Abb. 1: Top. Karte 1:10000 Baden-Württemberg (2013), 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 "Nasswasen – 3. Änderung" und der örtlichen Bauvorschriften "Nasswasen – 3. Änderung" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,971 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch bestehende Flurstücksgrenzen, öffentliche Verkehrsflächen und durch freien Grenzverlauf definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücksnummern:

- 1972 (teilweise)
- 1973 (Im Nasswasen, teilweise).

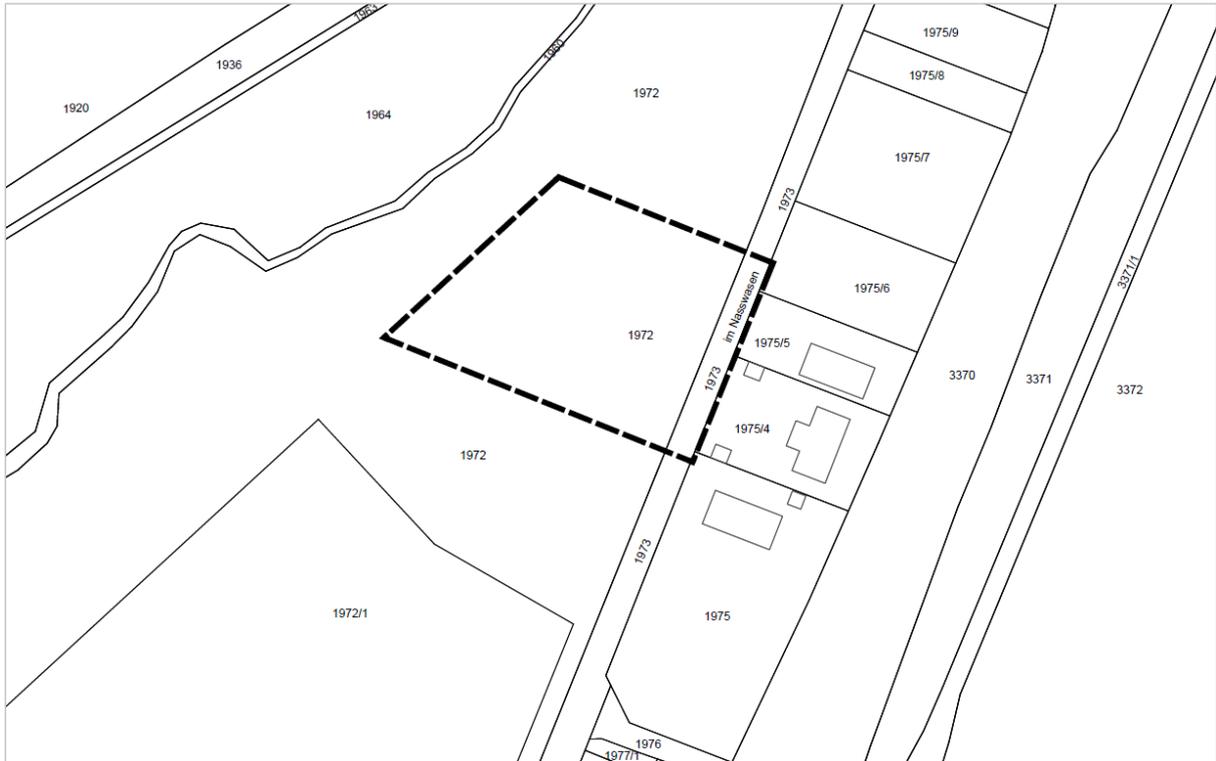


Abb. 2: Aktuelles Liegenschaftskataster der Stadt Hechingen (Ausschnitt o. M.)

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 das Gewerbegebiet "Nasswasen" bzw. den relevanten Änderungsbereich "Nasswasen – 3. Änderung" konkret als geplanten "regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Industrie (I), Gewerbe G) und gewerbliche Dienstleistungseinrichtung (D) (VRG = Vorranggebiet)" aus.

Der gesamte Gewerbebestandort wird im Westen von der eingetragenen "Straßenverbindung mit höchster Bedeutung (VRG)", im Süden von einer "Grünzäsur (VRG)" sowie im Westen und Norden von der Ausweisung im Sinne eines "regionalen Grünzugs (VVG = Vorbehaltsgebiet)"

begrenzt.

An diesen schmalen "Grünzug (VBG)" schließt unmittelbar nach Westen eine "Grünzäsur (VRG)" und die Eintragung einer "Trasse für Schienenverkehr, Ausbau (VRG)" an.

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 Gesamtgebiet "Nasswasen" bzw. den konkreten Bereich der 3. Änderung die Festsetzung geplante gewerbliche Baufläche.

Darüber hinaus wird in der als 1. Änderung bezeichneten textlichen Begleitung zum Flächennutzungsplan das insgesamt 9,66 ha umfassende Gebiet "Nasswasen" dahingehend beschrieben, dass es von der B 27 aus einsehbar ist, im Westen das Naturschutzgebiet (NSG) "Schlichtengraben" geplant wird, im Norden und Süden § 24 Biotop sowie im Osten ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) und ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) zu verzeichnen sind.

Vor diesem Hintergrund der gewerblichen Ausweisung, als auch auf Grund des analogen bzw. bestätigten Nutzungsspektrums im Rahmen der geplanten gewerblichen Nachverdichtung kann der Bebauungsplan "Nasswasen – 3. Änderung" als vollumfänglich aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan entwickelt eingestuft werden.

Aktuell befindet sich der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) mit den Gemeinden Jungingen und Rangendingen in seiner Fortschreibung. In diesem Zusammenhang wurde bereits eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange so wie der Nachbargemeinden und eine frühzeitige öffentliche Auslegung durchgeführt.

Der Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans sieht dabei auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplans und seiner vorliegenden Änderungen sowie des zwischenzeitlich erreichten Auf siedelungsgrads für das Gesamtgebiet "Nasswasen" bzw. den konkreten Bereich der 3. Änderung die Festsetzung als bestehende gewerbliche Baufläche vor.

Da der Bebauungsplan "Nasswasen – 3. Änderung" ausschließlich eine Neufestsetzung des Maßes der baulichen Nutzung vorsieht, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans der VVG mit den Gemeinden Jungingen und Rangendingen im Rahmen des aktuellen Fortschreibungsverfahrens nicht erforderlich.

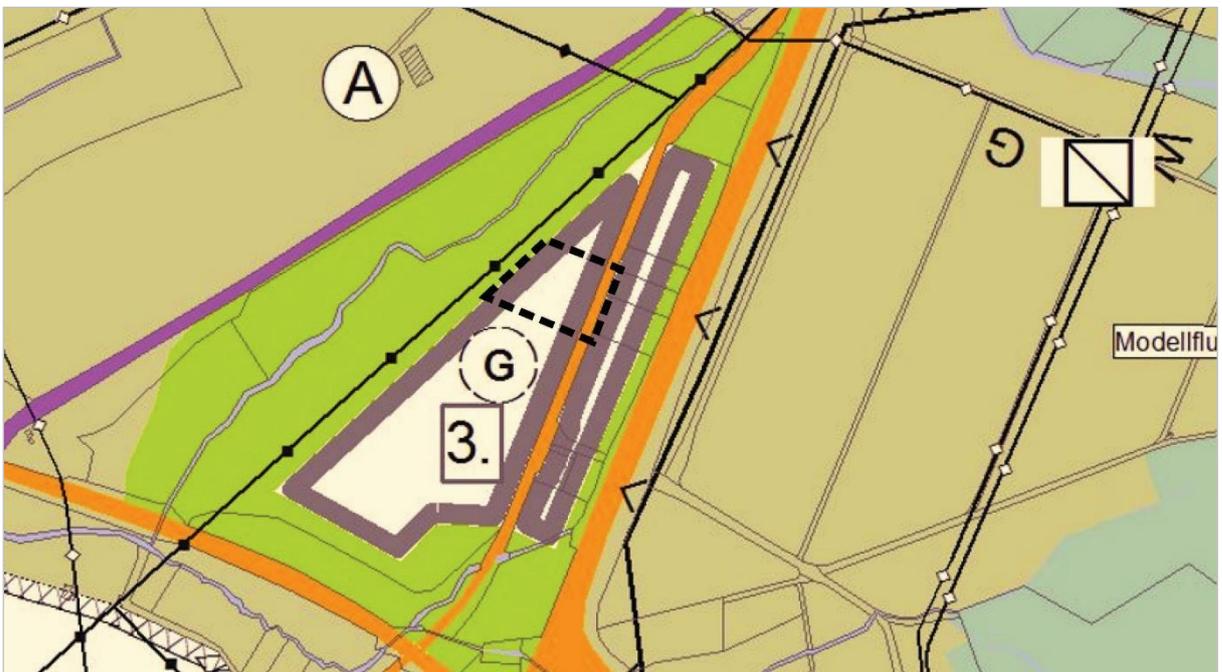


Abb. 4: Vorliegender rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) mit den Gemeinden Jungingen und Rangendingen vom 05.06.2004 (Ausschnitt o. M.)

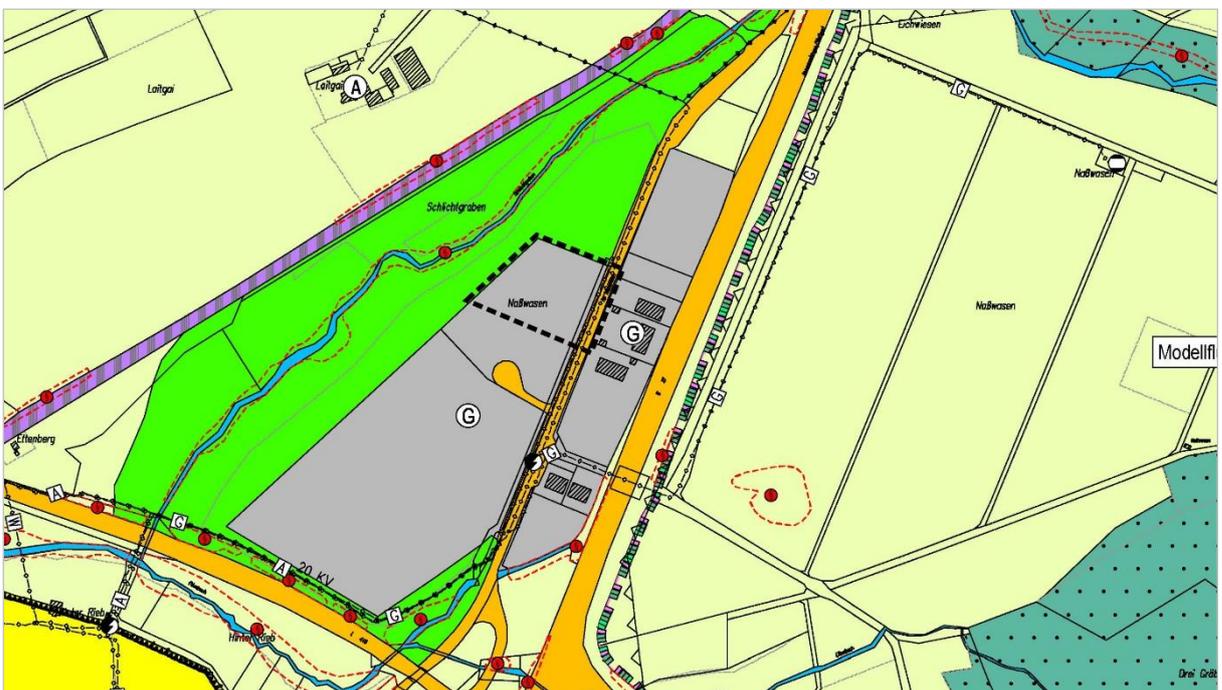


Abb. 5: Im Verfahren befindliche Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) mit den Gemeinden Jungingen und Rangendingen, Entwurfsstand 31.01.2020 (Ausschnitt o. M.)

3.3 Vorliegende Bebauungspläne / Änderungen

Es liegen bereits nachfolgende rechtskräftigen Bebauungspläne bzw. entsprechende Änderungen zur Entwicklung des Gewerbegebiets "Nasswasen" vor:

- Bebauungsplan "Nasswasen" vom 26.11.2005 für den Gesamtquartierbereich zwischen der B 27, der L 410 und dem Schlichtgraben
- Bebauungsplan "Nasswasen – 1. Änderung" vom 16.11.2021 ebenfalls für den gesamten oben genannten räumlichen Geltungsbereich
- Bebauungsplan "Nasswasen – 2. Änderung" vom 01.03.2019 für den Teilabschnitt westlich Im Nasswasen mit der verkehrlichen Neuansbindung dieses Erschließungselements an die L 410 bzw. B 27 / B 32

Dabei überlagert der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nasswasen – 3. Änderung" abschnittsweise den Bebauungsplan "Nasswasen – 2. Änderung".

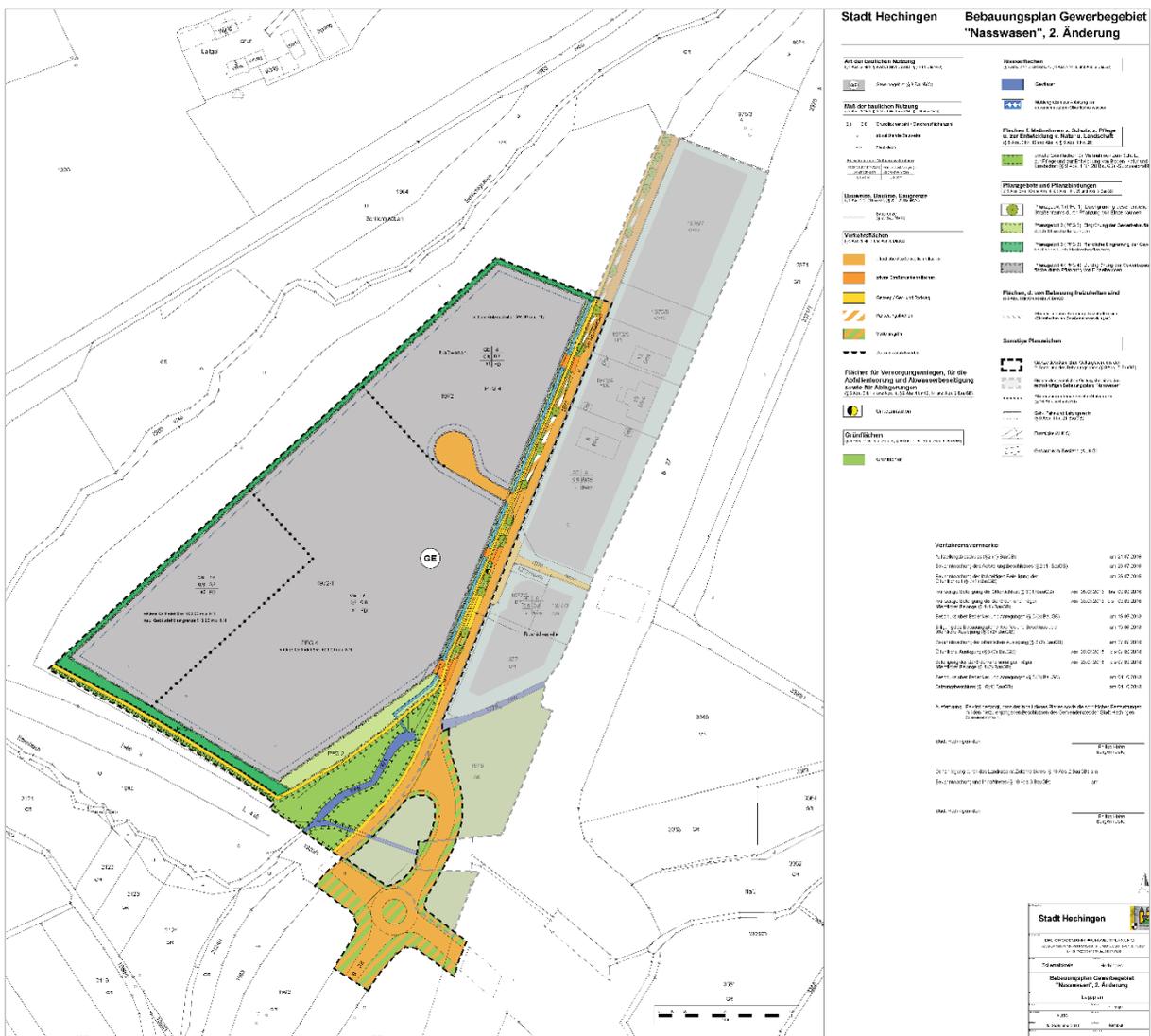


Abb. 6: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Nasswasen – 2. Änderung" vom 01.03.2019 (Ausschnitt o. M.)

3.4 Bebauungsplan – Änderung

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Nasswasen – 2. Änderung" bzw. die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Nasswasen – 3. Änderung" wird notwendig, da sich die vorgesehene erforderliche vertikale Nachverdichtung im Rahmen der bislang definierten zentra-

len Festsetzungen nicht kompatibel umsetzen lässt bzw. die Grundzüge der bislang vorliegenden Planung tangiert.

Vor diesem Hintergrund trifft der Bebauungsplan "Nasswasen – 3. Änderung" abweichende Festsetzungen für Flächen, die sich im räumlichen Geltungsbereich des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Nasswasen – 2. Änderung" befinden.

Grundsätzlich gilt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Nasswasen – 3. Änderung" die bisherige Festsetzung hinsichtlich der maximal zulässigen Höhe der Gebäude sowie die Fassadengestaltung für die innerhalb dieses räumlichen Geltungsbereiches befindlichen Flächen als geändert.

Sämtliche weiteren Festsetzungen entsprechen den planungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Nasswasen – 2. Änderung" in der Fassung der Rechtsverbindlichkeit vom 01.03.2019 und behalten vollumfänglich ihre Gültigkeit.

3.5

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 "Nasswasen – 3. 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 weniger als 20.000 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 im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht erforderlich.

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

Der Textteil zum Bebauungsplan "Nasswasen – 3. Änderung" berücksichtigt sämtliche Festsetzungen und Vorgaben der bislang vorliegenden rechtskräftigen Bebauungspläne bzw. Änderungen.

Die Verfahrensdaten bzw. der Verfahrensablauf zum Bebauungsplan "Nasswasen – 3. Änderung" ist der Übersicht "Verfahrensvermerke" im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

4.

BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN

Um eine planerische Einordnung des künftig vorgesehenen erweiterten Maßes der baulichen

Nutzung im Bereich Quartierabschnitts "Nasswasen – 3. 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.

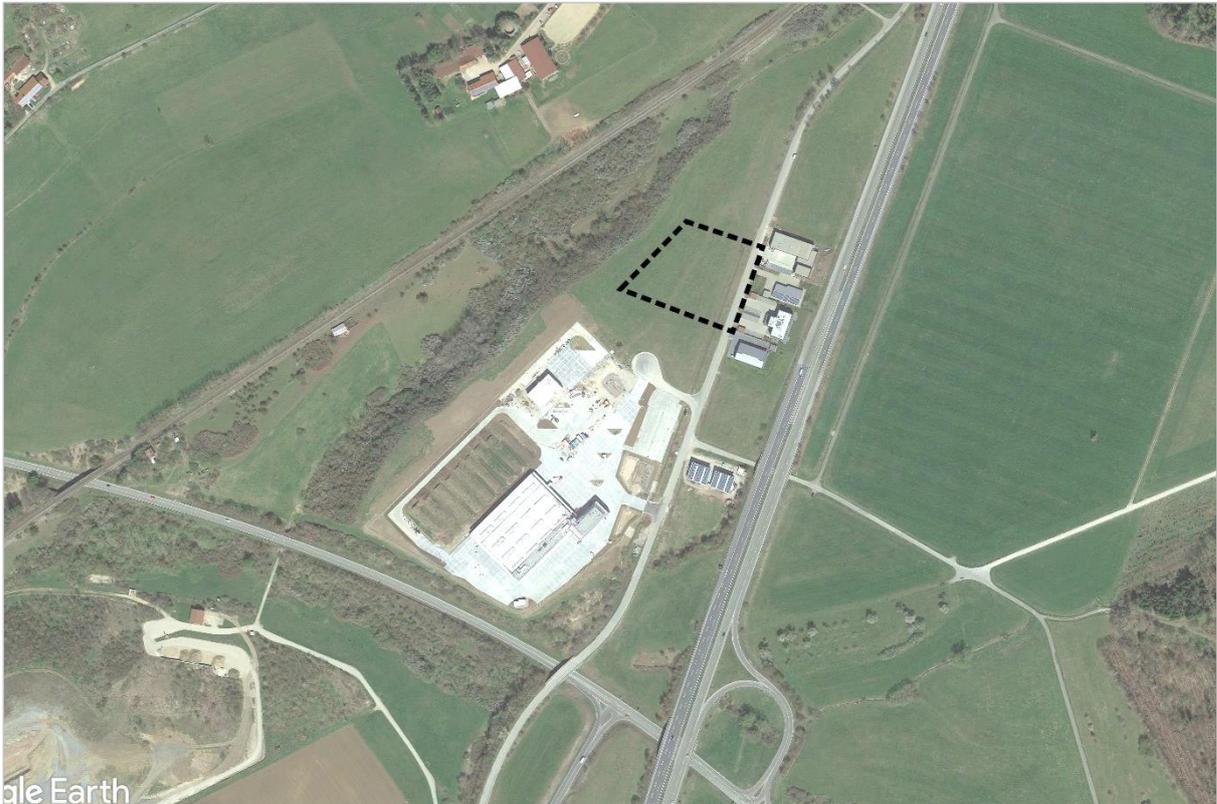


Abb. 7: Bestandssituation, Luftbild (Quelle: Google Earth)

4.1

Morphologische Voraussetzungen

Das Gewerbegebiet "Nasswasen" befindet sich generell in der leichten Senkensituation der nach Westen / Nordwesten zum Ortsteil Sickingen / Gemeinde Bodelshausen, nach Osten zum Kreutberg und nach Süden zur Kernstadt / Killberg ansteigenden Topographiesituation zwischen der B 27 und dem Verlauf des Schlichtgrabens.

Dabei weist der relevante Quartiersabschnitt "Nasswasen – 3. Änderung" eine maximale Höhendifferenz von ca. 4,50 m von der südöstlichen (ca. 502,50 m ü. NN) zur nordwestlichen Planungsbereichsgrenze (ca. 507,0,0 m ü. NN) auf.

4.2

Nutzungsstrukturen

Das Quartier "Nasswasen" im Zwischenbereich der B 27, L 410 und Schlichtbach wird ausschließlich im Sinne eines Gewerbegebiets genutzt.

Der ablesbar überwiegende Flächenanteil des Gesamtgebiets wird dabei westlich Im Nasswasen von einer Spedition als Haupt-Drehscheibe des operativen Geschäfts genutzt.

Zwischen der B 27 und Im Nasswasen sind kleinteiligere Gewerbestrukturen in Form von Handwerk, IT / Softwareentwicklung, Dienstleistung, etc. zu verzeichnen.

Westlich des Schlichtgrabenverlaufs bzw. der Bahnlinie befinden sich 3 Aussiedlerhöfe im Abstand von ca. 200 m bis ca. 500 m, als dem Gewerbeschwerpunkt am nächsten gelegene Nutzungsstrukturen.

4.3

Räumlich / bauliche Strukturen

Im relevanten Quartierabschnitt "Nasswasen – 3. Änderung" ist aktuell kein Baubestand in Form von Gebäuden vorhanden.

Der unmittelbar südlich an das Grundstück der Firma Ewimed angrenzende Speditions-Standort befindet sich aktuell in der Aufsiedelung. In diesem Bereich ist zwischenzeitlich primär eine großvolumige Umschlaghalle, ein Speditions- / Bürogebäude und eine Tankstelle entstanden.

Darüber hinaus sind im südwestlichen Abschluss dieser Speditionsfläche in einer künftigen Bauabschnittphase 2 Hochregallager mit einer im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans "Nasswasen" angepassten Gebäudehöhe von bis zu 16,0 m vorgesehen.

Der Speditionsstandort weist darüber hinaus einen großflächig versiegelten Anteil an Erschließungs-, Hof- / Aufstell- / Rangier- und Parkierungsflächen auf.

Die Bebauungsstruktur zwischen der Straße Im Nasswasen und der B 27 besteht dem gegenüber aus tendenziell eher kleingewerblich typischen Gebäudeeinheiten.

4.4

Frei- / naturräumliche Strukturen

Unter städtebaulich-freiräumlichen Aspekten kann generell festgestellt werden, dass der noch vollständig unbebaute Grundstücksbereich der Firma Ewimed bzw. der relevante Planungsabschnitt aktuell als landwirtschaftliche Fläche / Grünland genutzt wird. Weitere differenzierte Vegetationsstrukturen sind auf der unmittelbaren privaten Flurstücksfläche nicht zu verzeichnen.

Im Verlauf der Straße Im Nasswasen sind entsprechend den Vorgaben der bisherigen Bebauungspläne bzw. Änderungen die Baumpflanzungen und die Erstellung des Muldengrabens bereits erfolgt.

Der gesamte Gewerbeschwerpunkt "Nasswasen" ist mit seiner inselartigen räumlichen Lage primär von landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Landschafts- und Naturraumstrukturen umgeben.

Im südöstlichen Abschluss des Gewerbegebiets befindet sich eine Grünfläche mit Bachlauf, die sich durch das Vorkommen von naturschutzfachlich hochwertigen und zum Teil unter Schutz stehender Biotopstrukturen auszeichnet.

Die gilt auch für die angrenzenden / benachbarten Bereiche im Verlauf des westlichen Schlichtgrabens und die südlich begrenzende L 410 sowie den Freiraum östlich der B 27, wo ebenfalls unter Schutz stehende Biotopstrukturen zu verzeichnen sind.

4.5

Verkehrs- und Erschließungsstrukturen

Der gesamte Gewerbeschwerpunkt "Nasswasen" ist sowohl durch das bereits bestehende äußere Verkehrssystem im Zuge des Straßenelements Im Nasswasen, als auch durch die innere Verkehrsstruktur über das bereits realisierte zentrale Stickerschließungselement vollumfänglich öffentlich erschlossen.

Durch die unmittelbar südlich des Gesamtgebiets geschaffene Verknüpfung der Straße Im Nasswasen mit der B 27, der B 32 und der L 410 ist darüber hinaus eine direkte bzw. auf kürzestem Weg verkehrlich-funktionale überregionale Anbindung gewährleistet.

4.6

Eigentumsverhältnisse

Der relevante Grundstücksbereich befindet sich in privatem Eigentum.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Planungsgebiets "Nasswasen – 3. Änderung" befindlichen Abschnitte der Verkehrselemente Im Nasswasen befindet sich im öffentlichen Eigentum.

5.

PLANUNGSZIEL / ENTWURFSKONZEPT

Da sich, wie bereits umfassend erörtert, auf Grund des zur Verfügung stehenden limitierten Grundstücksbereichs die zwingend erforderliche bauliche Entwicklung für das bereits in Hechingen ansässige, Unternehmen in der Fläche nicht im erforderlichen Umfang am Standort "Nasswasen" 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 3. Änderung des Bebauungsplans "Nasswasen" ist deshalb der alternativlose Planungsansatz der vertikalen Erweiterung des bislang maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im relevanten Quartiersabschnitt.

Die Grundlage für die Bebauungsplanung "Nasswasen – 3. Änderung" bildet dabei der städtebauliche Vorentwurf – Ewimed GmbH Neubau Nasswasen des Büros Sprenger Architekten und Partner mbB vom 08.07.2021

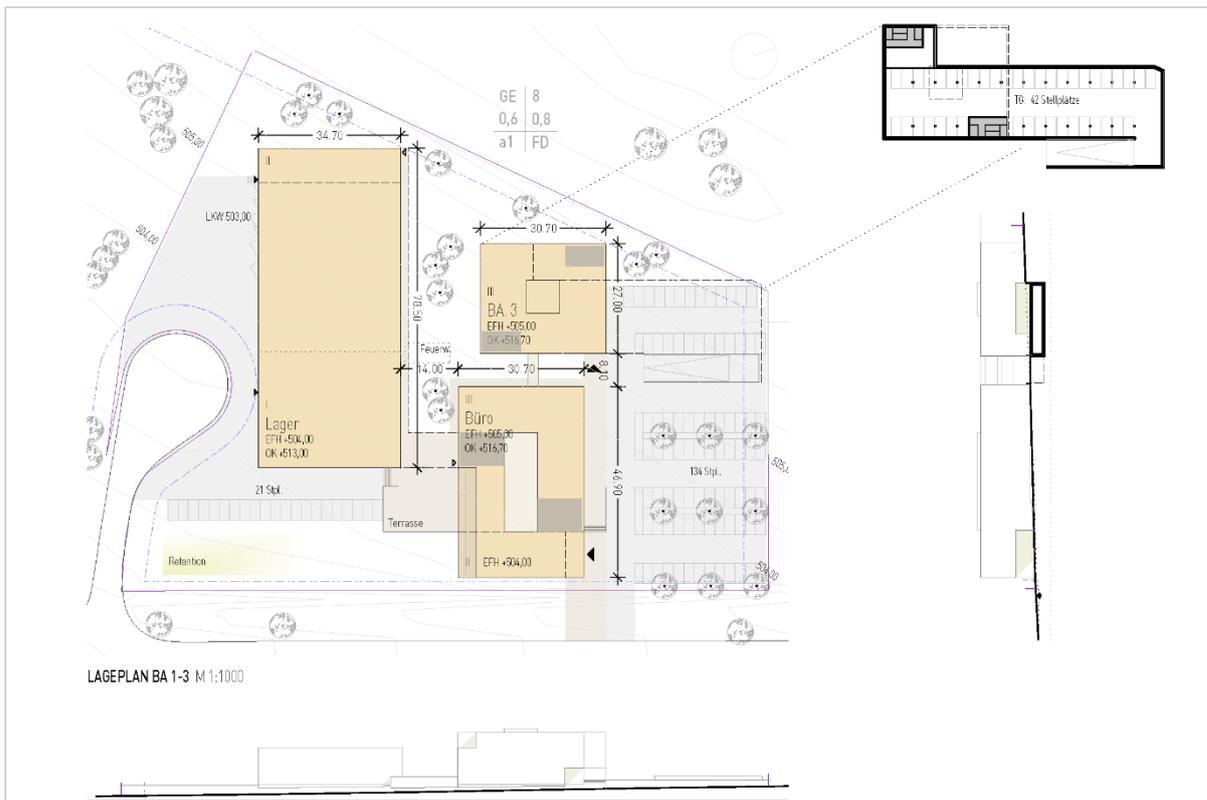


Abb. 8: Ewimed GmbH – Neubau Nasswasen, städtebaulicher Vorentwurf / Lageplan, Ansicht vom 08.07.2021, Sprenger Architekten (Ausschnitt o. M.)

5.1

Nutzungskonzept / Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf Grund der entsprechenden Ausrichtung des gesamten Nutzungsschwerpunkts im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Nasswasen" bzw. seiner bisherigen Änderungen vollumfänglich als Gewerbegebiet untermauert.

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.

Das Unternehmen Ewimed beabsichtigt im Zuge des 2. Bauabschnitts dabei konkret zunächst die Realisierung von Büroflächen für ca. 150 Mitarbeiter/-innen im Grundstücksbereich des Bebauungsplans "Nasswasen – 3. Änderung", die ggf. anteilig zunächst auch externen Firmen zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus sind in einem perspektivisch 3. Bauabschnitt ca. weitere 90 Arbeitsplätze vorgesehen.

Im südlichen, außerhalb des 3. Änderungsbereichs befindlichen Teilabschnitt der Grundstücksfläche, ist ein Lagergebäude mit einer Flächengröße von ca. 2.700 m² vorgesehen.

Das bedeutet grundsätzlich, dass mit der ausschließlich geplanten Festsetzung im Sinne der vertikalen Entwicklungsoption des Maßes der baulichen Nutzung im Quartierbereich "Nasswasen – 3. Änderung", die bereits bestehenden Nutzungsstrukturen in dieser Ortslage kompatibel bestätigt bzw. erweitert werden.

5.2

Bebauungskonzept / Maß der baulichen Nutzung

Da im Grundstücksbereich der Firma Ewimed nur eine begrenzte, unter den aktuellen planungsrechtlichen Vorgaben perspektivisch nicht ausreichende Entwicklungsfläche zur Verfügung steht, ist mit dem Bebauungsverfahren "Nasswasen – 3. Änderung" die ausschließliche Optimierung der Flächeninanspruchnahme in der vertikalen Dimension beabsichtigt bzw. zwingend erforderlich.

Eine flächige bauliche Erweiterung bzw. Ausdehnung der bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist generell nicht vorgesehen bzw. wäre unter den aktuellen planungs-, umwelt- und eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen auch nicht möglich.

Im Planungsbereich sind dabei zur Bereitstellung der notwendigen Mitarbeiter/-innenflächen 2 Bürogebäude in 3-geschossiger Bauweise notwendig.

Die max. zulässige Höhe der Gebäude wird vor diesem Hintergrund im Bereich des Bebauungsplans "Nasswasen – 3. Änderung" von bislang 8,0 m auf ein zukünftiges Maß von 12,0 m angepasst.

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

Im südlichen Grundstücksbereich ist im Rahmen des 1. Bauabschnitts ein Lagergebäude geplant, das mit seiner überwiegenden 1-Geschossigkeit im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans "Nasswasen – 2. Änderung" realisierbar ist.

Auf Grund der nur sehr begrenzten punktuellen Erhöhung der baulichen Entwicklung im Grundstücksabschnitt Ewimed lediglich um ein Geschoss bzw. um 4,0 m und des topogra-

phisch eher geringen Geländeverlaufs innerhalb des gesamten gewerblichen Nutzungsschwerpunktes in Verbindung mit der bereits bestehenden bzw. künftigen Bebauung im Schwerpunktgrundstück des Speditionsstandorts, ergibt sich eine relativ homogene Bebauungsstruktur für das gesamte Gewerbegebiet "Nasswasen".

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 "Nasswasen – 3. Änderung" vollumfänglich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt bzw. als städtebaulich optimal verträglich eingestuft werden kann.

5.3

Erschließungskonzept

Das vorhandene, bereits vollständig realisierte innere und äußere Verkehrs- und Erschließungssystem im Bereich des Gewerbegebiets "Nasswasen" bleibt im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans generell 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.

Die generelle Erschließung des relevanten Grundstücks der Firma Ewimed erfolgt für die geplante Lagerhalle über das zentrale Stickerschließungselement bzw. den Wendehammer und für den konkreten Änderungsbereich bzw. die vorgesehenen Bürogebäude über die Anbindung an die Straße Im Nasswasen.

Darüber hinaus wird ein großflächiger Anteil des Gesamtgrundstücks der Herstellung der notwendigen Stellplätze, insbesondere für die erforderliche Büronutzung sowie für weitere Erschließungs- bzw. Lkw-Aufstellflächen im Bereich der Lagerhalle dienen.

Trotz weitestgehender Stellplatz-Ausnutzung in der Grundstücksebene wird zusätzlich eine teilweise Bereitstellung von Parkraum in Form einer Tiefgarage erforderlich.

5.4

Grün- und Freiflächenkonzept

Die im Bebauungsplan "Nasswasen – 2. Änderung" für den Planungsabschnitt "Nasswasen – 3. Änderung" getroffenen grünordnerischen Festsetzungen bleiben vollumfänglich bestehen.

Je angefangene 1.000 m² der Gewerbebaufläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf dieser Grundlage sind insbesondere Baumpflanzungen im Bereich der ebenerdigen Stellplatzfläche, die sich innerhalb des relevanten Planungsbereichs befindet und im Verlauf des westlichen Grundstücksabschlusses vorgesehen.

Dabei findet auf Grund der geplanten, ausschließlich vertikalen baulichen Optimierung kein zusätzlicher Flächenverbrauch bzw. kein Eingriff in Umweltstrukturen statt bzw. es lassen sich keine Beeinträchtigungen diesbezüglich erwarten.

5.5

Ver- und Entsorgung

5.5.1

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für den Gebietsabschnitt "Nasswasen – 3. 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 "Nasswasen – 3. Änderung" erfolgt generell analog der bereits bestehenden Bebauung im Gewerbegebiet im Trennsystem.

Das unschädlich verschmutzte Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser des Gewerbegebiets wird in den Entwässerungsgraben entlang der Straße "Im Nasswasen" geleitet und anschließend dem südöstlich des Gesamtquartiers bzw. südlich der L 410 verlaufenden Ettenbach zur Vorflut zugeleitet.

Die noch mögliche Einleitungsmenge in den Ettenbach in Bezug auf den hydraulischen Anschluss der Fläche des Bebauungsplans "Nasswasen – 2. Änderung" beläuft sich auf 23,2 l/s*ha.

Deshalb wurde im Zuge dieser 2. Änderung festgelegt, dass die darüber hinaus gehenden Volumina von den Flächeneigentümern auf dem eigenen Grundstück zu retenieren sind.

Diese entwässerungstechnische Festsetzung behält auch im Rahmen des Bebauungsplans "Nasswasen – 3. Änderung" seine Gültigkeit. Die hierfür erforderlichen Wasserrückhaltemaßnahmen sind im jeweiligen Baugesuch darzustellen.

Vor diesem Hintergrund ist am tiefsten Punkt des Gesamtgrundstücks im Bereich des Stickerschließungselements bzw. der Wendeanlage ein entsprechend dimensioniertes Retentionsbecken vorgesehen

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt darüber hinaus über das bestehende Leitungssystem.

Da durch die vorgesehene Änderung generell keine Bebauung über die bereits aktuell zulässige überbaubare Fläche und lediglich eine begrenzte Nutzungserweiterung stattfindet, kann das bestehende Entwässerungs- bzw. Abwassersystem 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 "Nasswasen – 3. Änderung" 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 weiteren 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) durch die Erfordernis der 3. Änderung 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 im Rahmen der 3. Änderung kein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Es ist jedoch im Rahmen dieses Änderungsverfahrens "Nasswasen – 3. Änderung" zu ermitteln, welche umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Konflikte durch die ausschließliche geringfügige vertikale Nachverdichtung / Erweiterung bzw. die Aufstellung und Umsetzung dieses Bebauungsplans entstehen und ggf. die Möglichkeiten der Überwindung aufzuzeigen.

Darüber hinaus behalten die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Nasswasen – 2. Änderung" erstellten gutachterlichen Untersuchungen in Form des Umweltberichts, der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und die Natura 2000-Vorprüfung jeweils des Büros Dr. Grossmann Umweltplanung, Balingen, vom 26.09.2021 sowie die Visualisierung der Auswirkungen durch die Abweichung der zulässigen Gebäudehöhe des Büros Menz Umweltplanung (siehe auch Pkt. 6.5) weiterhin Ihre vollumfängliche Gültigkeit, insbesondere da der Planungsabschnitt des Bebauungsplans "Nasswasen – 3. Änderung" noch keiner Aufsiedelung / Bebauung unterzogen wurde.

6.1

Natur- und Artenschutz

Das Landratsamt Zollernalbkreis hat in seiner Stellungnahme vom 21.07.2021 festgestellt, dass "aus Gründen des Artenschutzes und der Pflicht schonend, rücksichtsvoll und sparsam mit Bauflächen umzugehen und um den weiteren Flächenfrass zu reduzieren bzw. überbaubare Flächen ökologisch sinnvoll zu nutzen, jeder Hochbau in vernünftigem Maße immer einer flächenhaften Ausdehnung vorzuziehen sein wird".

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der Bau- und Feldfreimachungen außerhalb der Brutsaison der Vögel und sommerlichen Aktivitätsphase von Fledermäusen in den Bebauungsplan "Nasswasen – 3. Änderung" aus dem bislang für diesen Planungsabschnitt vorliegenden bzw. gültigen Bebauungsplan "Nasswasen – 2. Änderung" übernommen.

Darüber hinaus sind zur Vermeidung von Vogelschlag und somit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten an Glasfassaden und Fensterflächen entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

6.2

Schutzgut Boden und Fläche

Auf Grund der geänderten Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans "Nasswasen – 3. Änderung" hinsichtlich der ausschließlichen vertikalen Erweiterungsmöglichkeit, kann von keiner 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 Umweltbelange um das Thema „Fläche“ ergänzt. Dabei geht es um die quantitative Flächeninanspruchnahme und um den Grundsatz des Flächensparens (siehe auch § 1a (2) BauGB). Im Gegensatz dazu stehen beim Schutzgut Boden qualitative Betrachtungen zu den verschiedenen 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 entgegen gewirkt werden.

6.3

Gewässerschutz

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

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

6.4

Schutzgut Luft und Klima

Die bereits im Zuge des Bebauungsplans "Nasswasen – 2. Änderung" getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden in der 3. Änderung des Bebauungsplans "Nasswasen" vollumfänglich bestätigt bzw. es findet kein Eingriff oder eine Verschlechterung der bislang festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen bzw. inneren und äußeren Vegetationsstrukturen statt.

Die generell bereits bestehende bzw. zukünftige 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 Erwärmung im Vergleich zu Freiflächen oder weniger dicht bebauten Gebieten.

Jedoch wird sich diese Problematik durch die vorgesehene ausschließlich punktuelle und nur im geringen Umfang vertikale Nachverdichtungsmöglichkeit in keinem erheblichen Maß verschärfen.

Allerdings sind in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabengebiets, z. B. im Verlauf der Straße Im Nasswasen oder den bereits bebauten Grundstücken, 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

Im Rahmen der Bebauungsplanung "Nasswasen – 2. Änderung" hat das Büro Menz Umweltpfung, Tübingen, in seinem Gutachten "Visualisierung von Abweichungen in der zulässigen Gebäudehöhe im Gewerbegebiet „Nasswasen I“ vom 29.05.20215 bereits untersucht, welche Auswirkungen sich durch eine Erhöhung der Gebäude im gesamten Entwicklungsbereich auf das Landschaftsbild ergeben.

Dabei wurden Baukörper mit den möglichen Gebäudemaximalhöhen entwickelt und in ein digitales Geländemodell eingebunden.

Zunächst wurden in einer Variante 1 Gebäudehöhen zwischen 8,0 m und 12,0 m und in einer Variante 2 die geplanten Änderungen im Westteil des Bebauungsplans auf der Grundlage einer Planung des Büros Mühleisen + Partner vom 17.12.14 für den Speditionsstandort modelliert. Hierbei sollten die Gebäudehöhen zwischen 8,0 m und 16,0 m betragen und die Gebäudestruktur sollte verändert werden.

Es wurde dabei festgestellt, dass die Unterschiede in der Gesamtansicht kaum wahrnehmbar sind, da sowohl bei Variante 1 als auch bei Variante 2 die Gebäude deutlich unter der Horizontlinie bleiben und auch in beiden Fällen keine markanten Landschaftselemente verdeckt werden.

Da die im Rahmen des Bebauungsplans "Nasswasen – 3. Änderung" vorgesehene maximal zulässige Höhe der Gebäude 12,0 m betragen soll, kann davon ausgegangen werden, dass das oben genannte Untersuchungsergebnis auch für die auf dieser Grundlage geplanten Bürogebäude der Firma Ewimed angewendet werden kann.

Um die Fragestellung beantworten zu können, ob das Gewerbegebiet "Nasswasen auch vom Ortsrand des Stadtteils Sickingen sichtbar ist bzw. eingesehen werden kann, wurden vom Büro Menz Umweltplanung 3 Standorte im Bereich der relevanten Ortsrandlage im Verlauf der Albstraße aufgenommen.

Aus dieser Lage ist das Gewerbegebiet "Nasswasen" trotz der mit ca. 545 m ü. NN deutlich oberhalb des Gewerbestandorts (mittlere Geländehöhe: 503,00 m ü. NN bzw. 504,00M ü. NN, max. Gebäudehöhengrenze im Bereich des Speditionsstandorts 518,95 m ü. NN) liegenden Ortsrandlage von Sickingen nicht einsehbar. Erst von der östlichen, deutlich von Sickingen abgerückten Hangkante aus ist ein Blick auf das Gewerbegebiet möglich.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans "Nasswasen – 3. Änderung" keine negativen Auswirkungen auf Sichtbeziehungen von der unmittelbaren Ortslage von Sickingen in Richtung des Planungsgebiets entstehen.

6.6

Schutzgut Mensch, Kultur und Sachgüter

Das Landratsamt Zollernalbkreis hat in seiner Stellungnahme vom 21.07.2021 eine Erhöhung um 4,0 m gegenüber den derzeitigen Festsetzungen aus den oben bereits genannten Gründen begrüßt, zumal wenn dies im GE erfolgen soll, also in einem Gebiet in welchem auf Wohnnutzung (Beschattung, Beleuchtung, Belüftung) keine Rücksicht zu nehmen ist.

7.

Zusammenfassende Abwägung

Die planungsrechtliche Fortschreibung des Quartierbereichs "Nasswasen – 3. 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 3. 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 "Nasswasen – 3. 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 Umweltbelange erwarten.

Hechingen,

Philipp Hahn, Bürgermeister