



10.02.2022

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan „Nasswasen – 3. Änderung,, Hechingen

- Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB)

- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Beratungsfolge

<input checked="" type="checkbox"/>	Bauausschuss	09.03.2022	zur Beratung
<input checked="" type="checkbox"/>	Gemeinderat	17.03.2022	zur Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplans „Nasswasen – 3. Änderung“ abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung (Anlage Nr. 5) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Nasswasen – 3. Änderung“, Hechingen in der Fassung vom 09.03.2022 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m § 4 Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan „Nasswasen – 3. Änderung“, Hechingen aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.03.2022 werden gem. § 74 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung: 51100500, SK 42790000			
Betrag: Kosten werden vom Vorhabenträger getragen			
HH-Mittel stehen im laufenden HHJ zur Verfügung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Es fallen Folgekosten an	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Einnahme-/ Zuschussmöglichkeiten wurden geprüft und sind möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	

C. Vereinbarkeit mit den Leitlinien für die Stadtentwicklung:

Leitlinie 5 – „Bauen und Wohnen“: Wahrung der hohen Wohn- und Lebensqualität
Bedarfsorientierte Erschließung neuer Baugebiete

D. Sachverhalt:

Für das bereits in Hechingen, Stadtteil Boll, ansässige Unternehmen Ewimed besteht die Notwendigkeit der räumlichen Expansion. Der hierfür passende Standort befindet sich im Gewerbegebiet Nasswasen, jedoch ist aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes und der bereits weitestgehend planerischen Ausnutzung der bestehenden Möglichkeiten keine Erweiterung in der Fläche umsetzbar.

Aus diesem Grund soll die Nutzungserweiterung in der Höhe erfolgen. Im entsprechenden nördlichen Abschnitt des Bebauungsplans ist geplant, ein Lager- und zwei Bürogebäude zu errichten. Das Lagergebäude hält die zulässige maximale Höhe ein, die 3-geschossigen Bürogebäude überschreiten die bisher maximal zulässige Gebäudehöhe um vier Meter (ein Geschoss).

Daher wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im entsprechenden Teil des Bebauungsplans von 8,0 m auf 12,0 m erhöht.

Chronologie zum Aufstellungsverfahren Bebauungsplan „Nasswasen – 3. Änderung“

14.10.2021	Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss (DS 89/2021, GR öffentlich)
22.10.2021	Öffentliche Bekanntmachung Stadtspiegel und Homepage
29.10.2021	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 29.11.2021
29.10.2021	Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 29.11.2021
17.03.2022	Satzungsbeschluss (DS 10/2022, GR öffentlich)

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

Die während der Auslegungszeit eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung sind in der Synopse (Anlage Nr. 5) dargestellt. Diese wird in der Sitzung vorgestellt.

Folgende wesentliche Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplan „Nasswasen – 3. Änderung“ abgeben:

Landratsamt Zollernalbkreis - Bauen und Naturschutz

Brandschutz

Das LRA ZAK bittet darum, Nebenbestimmungen zum Brandschutz in den baurechtlichen Bescheid aufzunehmen. Die Belange des Brandschutzes und Vorgaben des LRA ZAK werden im Rahmen des Baugesuchs berücksichtigt.

Natur- und Denkmalschutz

Es wurde vom LRA ZAK darauf hingewiesen, dass die geplante Erweiterung der maximal zulässigen Höhe erhebliche schwerwiegende Änderungen des Landschaftsbildes am östlichen Rand des Siedlungsgebietes von Hechingen entstehen lässt. Die Stellungnahme nimmt zudem Bezug auf das Fachgutachten, welches im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens die Auswirkungen höherer Gebäude auf das Landschaftsbild untersuchte.

Die Aussage, dass sich durch die geplante Höhe der Gebäude das Landschaftsbild schwerwiegend verändern würde, hat sich als nicht zutreffend erwiesen. Auf der Grundlage des Fachgutachtens des Büros Menz Umweltplanung vom 29.05.2015 kann vielmehr festgestellt werden, dass sich die künftig maximal zulässige Gebäudehöhe im relevanten Planungsgebiet nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirkt und kein markantes Landschaftselement verdeckt wird. Die geplante Höhe entspricht auch den bestehenden vertraglichen Regelungen mit dem Regionalverband und überschreitet dieses Höhenmaß nicht. Bereits im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung (siehe Drucksache 089/2021) wurde die Sichtbeziehung zum Stadtteil Sickingen untersucht. Im Rahmen der Sitzung des Bauausschusses am 06.10.2021 wurde zudem durch entsprechende fotorealistische Darstellungen des Büros Sprenger Architekten dargelegt, dass sich keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die geplante Gebäudehöhe ergeben. Obwohl Sickingen deutlich höher liegt als der Gewerbestandort Nasswasen, ist dieser von der Ortsrandlage von Sickingen nicht einsehbar. Lediglich von der östlichen, deutlich von Sickingen abgerückten Hangkante aus, ist die Sicht auf das Gewerbegebiet möglich.

Anmerkungen zur Umsetzung Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen

Es wurde vom LRA ZAK darauf hingewiesen, dass zum Bauleitplanverfahren „Nasswasen – 2. Änderung“ hinsichtlich der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen Nachholbedarf besteht. Außerdem wurde angemerkt, dass die bereits bestehende Bebauung im Bereich Nasswasen keine Dachbegrünung aufweist.

Zwei der drei im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nasswasen festgelegten Kompensationsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt. Die Umsetzung der dritten Maßnahme läuft und wird im Frühjahr 2022 abgeschlossen sein. Die Begrünung von Dachflächen ist laut den bestehenden Regelungen des Bebauungsplans „Nasswasen I“ erwünscht, ist jedoch nicht verpflichtend. Auf Grundlage des Klimaschutzgesetzes für Baden-Württemberg besteht für neue Vorhaben ab dem 1.1.2022 die Verpflichtung zur Installation einer PV-Anlage. Eine Kombination aus PV und Begrünung ist somit möglich. Im Bebauungsplan „Nasswasen – 3. Änderung“ wird ergänzend festgesetzt, dass Wandflächen über 100 m² und mit mehr als 2,5 m Höhe und ohne Öffnungen zu begrünen sind.

Regionalverband Neckar-Alb

Der Regionalverband wünscht, dass der raumordnerische Vertrag zwischen der Stadt Hechingen und dem Regionalverband vom 14.11.2000 zur Schonung des Landschaftsbildes in die Erläuterung des Bebauungsplanes aufgenommen wird.

Die Begründung zum Bebauungsplan „Nasswasen – 3. Änderung“ wird um die Hinweise zum Vertrag ergänzt.

Landesnenschutzverband Baden-Württemberg e. V.

Der Landesnaturschutzverband merkte an, dass nur eine der drei Ausgleichsmaßnahmen im Textteil zum B-Plan aufgeführt ist. Zudem wurde angemerkt, dass die Ausgleichsmaßnahme K2 (im Rahmen des Bebauungsplans „Nasswasen – 2. Änderung“) nicht vorhanden ist und es wurden Bedenken gegenüber der erhöhten maximalen Gebäudehöhe geäußert.

Der Gemeinderat hat bereits in seiner Abwägung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans "Nasswasen" beschlossen, dass "die Kompensationsmaßnahmen nicht aufgeführt sind, da diese nicht planungsrechtlich festgesetzt werden. Es werden ausschließlich diejenigen Maßnahmen festgesetzt, die aus Gründen des Artenschutzes und zur Entsprechung des § 44 BNatschG vorgesehen sind."

Wie bereits zur Stellungnahme des Natur- und Denkmalschutzes des LRA ZAK ausgeführt, ist die Ausgleichsmaßnahme K2 bereits veranlasst und wird im Frühjahr dieses Jahres umgesetzt.

Insbesondere auf der Grundlage des Fachgutachtens des Büros Menz Umweltplanung vom 29.05.2015 kann festgestellt werden, dass sich durch die veränderte bzw. künftig maximal zulässige Gebäudehöhe im relevanten Planungsgebiet keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ableiten lassen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Verfahren

Der Bebauungsplan „Nasswasen – 3. Änderung“, Hechingen kann als Satzung verabschiedet werden. Die gegenüber dem Offenlage-Entwurf vorgenommenen Änderungen sind geringfügig und dienen der Konkretisierung der Planung.

Kosten/Finanzierung Produkt 51100500, SK 42790000

Die Kosten für die Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans „Nasswasen – 3. Änderung“ werden vom Vorhabenträger getragen.

E. Anlagen:

- 1 Satzung
- 2 Lageplan Bebauungsplan „Nasswasen – 3. Änderung“, Büro SSW GmbH, Ludwigsburg, vom 09.03.2022
- 3 Textteil zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Nasswasen – 3. Änderung“, Büro SSW GmbH, Ludwigsburg, vom 09.03.2022
- 4 Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Nasswasen – 3. Änderung“, Büro SSW GmbH, Ludwigsburg, vom 09.03.2022
- 5 Synopse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, Büro SSW GmbH, Ludwigsburg, vom 09.03.2022