

Landkreis: Zollernalbkreis

Hechingen, 10.09.2014

Stadt: Hechingen



Bebauungsplan „Killberg III“

B E G R Ü N D U N G

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

TEIL A) STÄDTEBAULICHER TEIL

I. Allgemeine Angaben zum Erschließungsgebiet

Die Stadt Hechingen ist nach dem Landesentwicklungsplan zum Ausbau als Mittelzentrum ausgewiesen.

Als Folge ihrer zentralörtlichen Bedeutung, Nähe zur B 27, verzeichnet die Stadt in allen Stadtteilen eine ständige Nachfrage für Wohnbaugrundstücke.

Der Bedarf hat sich in den zurückliegenden Jahren aufgrund der Nähe zu den Verdichtungsräumen des mittleren Neckars und damit verbundener Zuwanderungen, entgegen den Bevölkerungszuwächsen erhöht.

Unterdessen stellt sich die Stadt Hechingen einem Andrang von außerhalb des Stadtgebietes weiterhin mit Zurückhaltung. Die Erschließung von neuen Siedlungsgebieten orientiert sich vorwiegend am örtlichen Bedarf, unter Berücksichtigung eines beschränkten und der öffentlichen Infrastruktur angemessenen Zuwanderungsgewinnes. Die Eigentumsbildung für junge Familien wird begünstigt.

II. Bodenpolitik der Stadt

Auf dem privaten Baulandmarkt werden im Stadtgebiet nur wenig erschlossene unbebaute Bauflächen angeboten. Eine Befriedigung des Eigenheimwohnungsbaues liegt damit überwiegend in der Aufgabenverantwortung der Stadt.

Dagegen hat sich in der Stadt vermehrt ein Markt für bebaute Immobilien entwickelt.

Für eine neue Siedlungsfläche erwirbt die Stadt sämtliche Grundstücke des Erschließungsgebietes und veräußert die umgelegten Bauplätze mit **Baufristen** und **Baugebot**.

Bei den derzeitigen Bodenpreisen für erschlossene Wohnbaugrundstücke ist das Angebot der Stadt preisgünstig und stabil geblieben.

Durch diese Politik konnte man einem Ausverkauf mit starken Preissteigerungen, wie dies viele Nachbargemeinden in der Nähe der B 27 erfahren haben, entgegenwirken. Die Situation ermöglicht es der Verwaltung, breite Bevölkerungsschichten und insbesondere junge Familien mit Kindern im Wohnungsbau zu bedienen und Spekulations- oder Kapitalanlegergeschäfte zu unterbinden.

III. Standortbedingungen

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche „Killberg III“ mit 0,55 ha als Wohnbauland ausgewiesen.

Die Gesamtplanung geht zurück auf einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb in den Jahren 1997 bis 1998.

Der Gemeinderat beschloss 1999 die Realisierung des gesamten Baugebietes „Killberg“ in Abschnitten.

IV. Einfügung in die Bauleitplanung

Seit 1999 hat die Stadt Hechingen im Nordosten der Kernstadt die Wohnbauentwicklung für die nächsten Jahrzehnte übernommen.

Der Bebauungsplan „Killberg III“ wird aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept realisiert.

Entwickelt wurde das Plangebiet aus dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb von 1997/1998.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen.

V. Grundverhältnisse im Planungsgebiet

Durch freiwillige Umlegungs- und Kaufverhandlungen mit den privaten Grundstückseigentümern wird sichergestellt, dass die Stadt sämtliche im Plangebiet gelegenen Grundstücke erwirbt.

Gesetzliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Nach der Neuparzellierung werden die Bauplätze mit Baugebot und Baufrist an Voreigentümer oder sonstige Bewerber veräußert.

Über einen Verkauf an auswärtige Bewerber, die weder in der Stadt wohnen oder arbeiten, wird zurückhaltend nach Einzelfall und familiären oder sozialen Bedarf entschieden.

VI. Art des Baugebietes, bauliche Nutzung, Emissionen

Die Gesamtfläche der Erweiterung beträgt 0,55 ha.

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Es sind 7 Bauplätze unterschiedlicher Größe vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt in 1 Abschnitt.

Aus erschließungstechnischen Gründen, zum einen verkehrliche Anbindung, zum anderen aber auch aus Gründen der Abwasserbeseitigung, kann das häusliche Abwasser direkt an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden.

Lärmschutz

Im Jahr 2000 wurde ein entsprechendes Gutachten zu den notwendigen aktiven/passiven Lärmschutzmaßnahmen erstellt.

Dieses wurde bereits im Bebauungsplan „Killberg I“ genehmigt und teilweise realisiert.

Bauliche Gestaltung

Die Bebauung nimmt den ortsüblichen und von den Bauherren gefragten Siedlungsstil für den Eigenheimbau auf.

Es können freistehende, **ein-/zweigeschossige** Wohngebäude mit Sattel- und Walmdach in unterschiedlicher Ausführung errichtet werden.

Neben dem Walm- und Satteldach mit Mittelfirst werden auch einhüftige oder versetzte Satteldächer zugelassen.

Die Dachneigung liegt im gesamten Plangebiet bei **25° - 35°**.

Bei der Zulassung von **Nebenanlagen** wird das seit 01.01.1996 geänderte Bauordnungsrecht berücksichtigt, jedoch aus ortsbildgestalterischen Erwägungen Einschränkungen für freistehende Nebengebäude vorgenommen. Störende oder belästigende Nebenanlagen bleiben ausgeschlossen.

Für eine bessere Wohnraumnutzung im Dachgeschoss werden **Kniestöcke** innerhalb der zulässigen Traufhöhen erlaubt.

Die Regelungen für Dachaufbauten entsprechen den mehrjährigen Erfahrungen und den städtebaulichen Grundsätzen des Stadtrates.

Verbindliche **Garagenstandorte** werden nicht festgelegt. Der Bebauungsplan lässt dem Planer und den Bauherren freien Gestaltungs- und Zuordnungsspielraum mit Flachdach oder Satteldach.

Verdichtete Bauformen oder Geschosswohnungsbau sind nicht geplant.

Sonstige, besondere städtebauliche Festsetzungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

VII. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch eine Erweiterung des Stadtnetzes im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen.

Die Leistungen sind mengen- und druckmäßig gesichert.

Der höchste Punkt des Baugebietes liegt auf 520,00 m ü. NN.

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß Leitungsplan mit Leitungen DN 100 und DN 150 versorgt, die zum bestehenden Ortsnetz einen Ringverbund herstellen.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im **Trennsystem** entwässert.

Dachflächen- und Drainagewasser sowie Oberflächenabläufe aus befestigten Hof- und Verkehrsflächen werden über einen getrennten Frischwasserkanal in der geplanten Straße „A“ der geplanten Retentionsfläche zugeführt.

Das häusliche Schmutzwasser wird gemäß Leitungsplan getrennt über die geplante Straße „A“, mit direktem Anschluss an die Taubenschmidstraße, hergestellt.

Alle geplanten Bauplätze sind im Freispiegel zu entwässern.

Eine Vermischung beider Wasserarten oder die Herstellung von Rohrverbindungen zwischen den Rohrsystemen wird nicht zugelassen.

In den allgemeinen Kanalisationsplänen ist das Plangebiet berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung des getrennten Frischwasseranfalles reichen die innerörtlichen Leitungskapazitäten für das Baugebiet aus.

Abfallbeseitigung, Bauaushub

Die häusliche und gewerbliche Abfallbeseitigung erfolgt in der Regie des Landkreises.

Als **Erddeponie** ist für den Stadtbereich Hechingen die vorhandene Erddeponie „Hinter Rieb“ vorgesehen.

Die vorhandenen Auffüllkapazitäten für diese Deponie gewährleisten eine Entsorgung des Baugebietes.

Mit der Straßenplanung werden Voraussetzungen geschaffen, um Baugrubenaushub innerhalb der Grundstücke wieder zu verwenden. Breitflächige Anfüllungen sind gestattet. Eine Deponierung von Erdaushub soll möglichst zurückgehalten werden.

Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation

Die Stromversorgung für das Plangebiet erfolgt über das bestehende Baugebiet „Killberg I + II“.

Die Planung ist mit der EnBW Regional AG abzustimmen. Die Telekommunikationsleitungen werden in Koordination eingebaut.

Das Baugebiet soll verkabelt werden, Freileitungen werden nicht zugelassen.

Erdgasversorgung ist verfügbar.

Verkehrerschließung

Die Haupteinschließung erfolgt über das bestehende Baugebiet „Killberg I + II“ (Adolf-Kolping-Straße).

Eine direkte Verbindung an die Klostersteige ist somit hergestellt.

Die **innere Verkehrsführung** im Plangebiet orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten und den herkömmlichen Standards.

Die Haupteinschließungsstraße als Verbindung zur Klostersteige erhält eine Verkehrsbreite von 6,00 m. Ein einseitiger Gehweg mit 1,50 m ist vorgesehen.

Verkehrsgrün

Ein Verkehrsgrün in der öffentlichen Fläche ist nicht vorgesehen.

Die Bepflanzung der Hochstämme auf privatem Gelände, entlang der Haupteinschließungsstraße „A“, erfolgt durch die Stadt.

Durch diese Maßnahme ist vorgesehen, dass die planerischen Vorgaben umgesetzt werden.

VIII. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Siehe Untersuchung des Planungsbüros Dr. Grossmann.

IX. Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen, wie z.B. Kinderspielplätze, sind nicht vorgesehen.

TEIL B) UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist vom Büro Dr. Grossmann, Balingen erstellt worden.

Aufgestellt:

Im Auftrag der Stadt Hechingen

Balingen-Ostdorf, 10.09.2014 Ma/Ri

Hechingen,

M A U T H E I N G E N I E U R E
72336 BALINGEN-OSTDORF

Dorothea Bachmann
Bürgermeisterin