



Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan "Erlenstraße II", Hechingen-Stetten
- Billigung des städtebaulichen Konzepts
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und § 4 Absatz 2 BauGB

Beratungsfolge

<input checked="" type="checkbox"/>	Ortschaftsrat Stetten	06.12.2022	zur Beratung
<input checked="" type="checkbox"/>	Bauausschuss	07.12.2022	zur Beratung
<input checked="" type="checkbox"/>	Gemeinderat	15.12.2022	zur Beratung / Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Das städtebauliche Konzept „Hilb“ wird gebilligt.
2. Dem Bebauungsplanentwurf „Erlenstraße II“ in Hechingen-Stetten, des Büros KRISCHPARTNER, Tübingen, Stand 04.11.2022, wird zugestimmt.
3. Die Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs „Erlenstraße II“ in Hechingen-Stetten, Stand 04.11.2022, werden für die Dauer eines Monats zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung: 51100500, Sachkonto 42790000	
Betrag: 20.000,00 €	
HH-Mittel stehen im laufenden HHJ zur Verfügung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
- (wenn nein) Einsparung i.H.v. bei:	
Es fallen Folgekosten an	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
- (wenn ja) konkret folgende p.a.:	
<input type="checkbox"/> Abschreibung	Betrag: €
<input type="checkbox"/> Personalkosten (zusätzlich, Gesamtarbeitgeberaufwand)	Betrag: €
<input type="checkbox"/> Wartungsverträge o.ä. (einschl. Kostenänderungen/-erhöhungen)	Betrag: €
<input type="checkbox"/> Sachkosten (Energie, Reinigung u.ä. / Erhöhung)	Betrag: €
<input type="checkbox"/> Sonstiges (z.B. Erhöhter Verwaltungskostenersatz etc.)	Betrag: €
GESAMT:	€
Einnahme-/ Zuschussmöglichkeiten wurden geprüft und sind möglich	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
- (wenn ja) Zuschüsse/Einnahmen in Höhe von € /Kontierung:	
diese fallen	<input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> dauerhaft/jährlich an.

C. Vereinbarkeit mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK):

-Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung

D. Sachverhalt:

Planungsanlass

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 22.07.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 13b BauGB für den Bebauungsplan „Erlenstraße II“ gefasst.

Dieser dient der städtebaulichen Erweiterung des am 23.05.2019 per Satzungsbeschluss beschlossenen Bebauungsplan „Erlenstraße“. Dessen Geltungsbereich umfasst die Bestandsbebauung entlang der Erlenstraße bis zur Hausnummer 25. Die gegenüberliegende Straßenseite ist noch weitere 140 m durch eine offene Bauweise bebaut.

Die Stadt Hechingen plant langfristig die Entwicklung des Wohngebiets „Hilb“ zwischen der Erlenstraße und Mühlstraße mit einer Größe von rund 10 ha. Der diesbezügliche Planungsprozess wird noch längere Zeit in Anspruch nehmen. Der vorliegende Planbereich umfasst einen Teil der beabsichtigten Siedlungserweiterung. Die konzeptionelle Ausrichtung des Bebauungsplans orientiert sich am städtebaulichen Vorentwurf für das Wohngebiet Hilb. Die Planungsinhalte des Bebauungsplans müssen eine eigenständige und unabhängige Bebauungsmöglichkeit entlang der Erlenstraße schaffen. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan eine Siedlungserweiterung nach Osten ermöglichen.

Da im Stadtteil Stetten derzeit keine öffentlichen Bauplätze zur Verfügung stehen, soll im ersten Schritt der unbebaute Bereich östlich der Erlenstraße mit Wohngebäuden entwickelt werden. Auf Grundlage der Flächenverfügbarkeit sind insgesamt sieben freistehende Wohnhäuser und ein nach Osten fortführbarer Straßenabschnitt geplant.

Durch die Auslegung des Bebauungsplans „Erlenstraße II“ kommt die Stadt Hechingen ihrer Aufgabe der Bereitstellung von Wohnbauflächen nach und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Stetten.

Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Erlenstraße II“ in Hechingen-Stetten soll die Möglichkeit geschaffen werden, auf einer derzeit als Grünland genutzten Fläche mit einem Umfang von ca. 0,42 ha, eine Wohnbebauung zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich „Hilb“ als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Auf dieser Grundlage wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept für das Gebiet entwickelt (Anlage 1). Dieses Konzept wurde im Zuge der weiteren Planung dahingehend überarbeitet, dass eine stärkere Verdichtung durch einen Mix aus Einfamilienhäusern, Doppel- oder Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern erfolgt ist. Während die Flächenverfügbarkeit für den Gesamtbereich aktuell noch nicht gegeben ist, sind die Flächen für den Bereich „Erlenstraße II“ bereits im städtischen Eigentum, oder es besteht die konkrete Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen in Hechingen-Stetten wird die Entwicklung des hier gegenständlichen Bereichs somit vorgezogen und hierbei aus dem städtebaulichen Konzept „Hilb“ heraus entwickelt. Durch die angrenzende Lage an die bestehende Wohnbebauung von Stetten fügt sich das Gebiet gut in seine Umgebung ein und trägt nicht zur Zersiedelung der Landschaft bei.

Vorbereitende Bauleitplanung

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

Bruttowohndichte

Die vom Regionalplan geforderte Bruttowohndichte von 80 Ew. /ha Bruttowohnbauland wird beim Bebauungsplanentwurf „Erlenstraße II“ mit 55 Ew. /ha nicht erreicht. Es ist zu beachten, dass der Planbereich nur einen kleinen Teil eines größeren städtebaulichen Konzepts darstellt. Verdichtete Wohnformen, die zu einer höheren Bruttowohndichte beitragen, sind aufgrund der Anpassung an die Dorfstruktur entlang der Erlenstraße nicht vorgesehen, werden aber im nächsten Planungsabschnitt des Baugebiets Hilb enthalten sein.

Verkehrliche Erschließung / Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebiets geschieht über die Erlenstraße. Diese befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, verläuft aber entlang an der westlichen Bereichsgrenze. Im Gebiet wird ein Straßenabschnitt für eine zukünftige Erweiterung der Wohnbebauung nach Osten eingeplant. Außerdem ist außerhalb des Plangebiets südlich angrenzend eine weitere Straße vorgesehen. Die erforderliche Infrastruktur (Strom, Gas, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Trennsystem sowie Breitband und Straßenbeleuchtung) wurde im Zuge des Ausbaus der Erlenstraße bereits hergestellt. Es besteht ein Anschlusszwang zur Ableitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalsystem.

Städtebauliches Konzept

Die Baufelder des Bebauungsplans ermöglichen Einzelhäuser in offener Bauweise. Die Arrondierung des Gebietsrands orientiert sich am umliegenden Siedlungsbestand. In nachfolgenden Bauabschnitten sollen Wohnformen in Geschosswohnungsbauweise ihren Platz finden. Die freistehenden Wohnhäuser sind alternierend angeordnet, was sich positiv auf die Belichtung der Baukörper und den Ausblick nach Süden zur Burg Hohenzollern auswirkt. Der städtebauliche Entwurf, Stand 04.11.2022, sieht für das zukünftige Baugebiet „Erlenstraße II“ sieben Bauplätze mit Bauplatzgrößen zwischen 516 m² und 672 m² vor.

Energieversorgung

Für Neubauten von Wohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1. Mai 2022 gestellt wird, sind die Bauherren dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Regionalplan Neckar-Alb

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist in seiner Gesamtfortschreibung und in der 4. Änderung seit dem 29.1.2021 verbindlich. Er stellt für das betreffende Plangebiet „Siedlungsflächen Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) in der Planung“ dar. Der Bebauungsplan steht den Zielen des Regionalplans nicht entgegen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch das Vorhaben werden ein ca. 100 qm großes Gebüsch, ca. 2.600 qm Weideland, ca. 1.350 qm Wiese und etwa 420 qm Ruderalvegetation beansprucht. Die Flächen werden überbaut bzw. als Hausgärten angelegt. Hierbei werden die vorhandenen Vegetationsstrukturen entfernt. Die Eingriffsfolgen werden durch gezielte Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen deutlich miniert.

Durch das Planvorhaben werden ca. 925 qm FFH-Mähwiese überplant. Die vom Eingriff in Anspruch genommene FFH-Mähwiese wird an anderer Stelle in gleicher Flächenausdehnung wiederhergestellt.

Die Realisierung der Planung führt zur Ausdehnung des Siedlungskörpers von Hechingen-Stetten in die freie Landschaft und zur dauerhaften Überformung eines Landschaftsausschnittes. Der Siedlungsrand verschiebt sich um ca. 30 m nach Osten. Großräumige Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich dabei jedoch nicht.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach den Ergebnissen der saP zum Bebauungsplan „Erlenstraße II“ kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die geschützten Arten (vorwiegend europäischen Vogelarten) verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen der Tötung (§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) bezüglich der Artengruppe der Vögel muss die Baufeldfreimachung einschließlich der Fällarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Zudem werden im nahen Umfeld des Plangebiets fünf Vogelnistkästen installiert.

Verfahren / Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan „Erlenstraße II“ wird im Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB durchgeführt. Die Verwaltung wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vornehmen. Geplant ist im Frühjahr 2023 den Satzungsbeschluss herbeizuführen.

E. Anlagen:

Anlage 1	Städtebaulicher Entwurf, Büro KRISCHPARTNER, Tübingen, vom 20.08.2021
Anlage 1.1	Städtebaulicher Entwurf-Ausschnitt, Büro KRISCHPARTNER, Tübingen, vom 11.01.2022
Anlage 2	Entwurf Planzeichnung, Büro KRISCHPARTNER, Tübingen, vom 04.11.2022
Anlage 3	Entwurf Begründung nach §9 Abs. 8 BauGB vom 04.11.2022
Anlage 4	Entwurf Örtliche Bauvorschriften vom 04.11.2022
Anlage 5	Entwurf Planungsrechtliche Festsetzungen vom 04.11.2022
Anlage 6	Umweltbeitrag, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 01.09.2022
Anlage 7	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 28.06.2022