

**Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf
„Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1**

DS 125/2015
Anlage 7.1
öffentlich

Fachbehörde	Stellungnahme Fachbehörde	Stellungnahme der Verwaltung
1. Jörg Müller Silcherweg 10 72379 Hechingen	Sehr geehrte Frau Bachmann. wenn man die Bürgerinnen und Bürger von Hechingen fragt, und das habe ich in größerer Zahl getan, welches die Schokoladenseite des Oberplatzes ist, kommt die Antwort wie aus der Pistole geschossen: die Seite von Hohenzollerische Zeitung bis zur Apotheke am Obertor. Fragt man dieselben Personen nach der schönsten Einfallsstraße zum Oberplatz so kommt die Antwort nicht ganz so schnell. Dennoch sind ca. 80 - 90% der Bewohner von Hechingen der Meinung, dass dies die Zollenstraße sei Haben Sie sich schon einmal Gedanken darüber gemacht weshalb ein Stadtrat einstimmig einen Verkehrsplan beschließt der genau entgegengesetzt der eigenen Meinungen und der der Bevölkerung geplant ist. Eine Bürgermeisterin könnte auf das Stimmergebnis stolz sein wenn der Straßenverlauf gut geplant wäre, er ist aber kaum besser geplant als in der ersten Planung. Haben Sie noch die erstmalige Vorstellung der Planung vor ca. 700 Bürgerinnen und Bürgern in der Stadthalle parat? Damals war geplant Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in die Frauengartenstraße zu legen. Soweit ich mich erinnere gab es damals zwei zaghafte Gegenstimmen von den Herren Heukamp und Kapp die von den Planern einfach ignoriert wurden. Herr Senner hat damals vom Charme seiner Straßenführung und von gewachsenen Verkehrswegen gesprochen, die man nicht verändern sollte. Dazu ist zu sagen, dass man gewachsene Verkehrswege, die in Hechingen übrigens aus Postkutschen-Zeiten stammen, zuerst einmal dahingehend überprüfen sollte ob sie für 11000 Kraftfahrzeuge täglich noch tauglich sind, aber in Hechingen gibt es ja keine Verkehrssimulation obwohl ja alle Verkehrswege nahezu vollständig vorhanden wären.	Eine alternative Straßenführung wurde im Zuge des Modellprojekts „Kleinstadtleben“ bereits geprüft, mit dem Ergebnis, dass bei der hier geforderten Variante aufgrund notwendiger Kurvenradien eine erhebliche größere Straßenfläche entstanden wäre. Der Platz würde an Wirkung verlieren, eine gefährliche Verkehrssituation würde im Einmündungsbereich zwischen Frauengartenstraße und dem Oberplatz entstehen. Die Teilnehmer an den Bürgerwerkstätten im Modellprojekt Kleinstadtleben sprachen sich mit großer Mehrheit gegen eine Straßenführung auf der anderen Platzseite aus. Der Bebauungsplanentwurf soll daher nicht geändert werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

	Die Städte Stuttgart, Reutlingen, Tübingen, Rottenburg, Albstadt-Ebingen und Balingen haben es vorgemacht. Die Änderung von Verkehrswegen ist manchmal nötig um eine Stadt auf ihrem Weg in die Bedeutungslosigkeit zu stoppen. Insbesondere Balingen wäre nicht zum Mittelpunkt der Region geworden, wenn man den Durchgangsverkehr durch die Friedrichstraße beibehalten hätte. Bis zu diesem Zeitpunkt war übrigens Hechingen die angesehene Gemeinde. Nur so viel zur Beibehaltung von gewachsenen Postkutschenwegen. Frau Bachmann, ich bedaure dass Sie beim Vorsprachetermin von Herrn Kapp und von mir damals im Rathaus keine Zeit hatten. Vielleicht wäre die ganze Planung des Obertorplatzes etwas anders abgelaufen. Sie hatten Herrn Haas und einen Angestellten des Planungsbüros abgeordnet. Ich weiß nicht ob Ihnen überhaupt bekannt ist, dass der Vorschlag Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage auf die gegenüber liegende Seite des Obertorplatzes zu verlegen weder von Herrn Haas noch vom Planungsbüro Senner stammt, sondern von Herrn Kapp und von mir. Herr Haas hat uns damals bestätigt, dass dieser Vorschlag vorher nie gemacht wurde. Allerdings hatten wir vorgeschlagen Ein- und Ausfahrt vor die Hohenzollerische Zeitung zu legen. Vielleicht hätten wir Sie von diesem Plan überzeugen können, denn dieser Plan würde gegenüber der beschlossenen Planung nahezu nur Vorteile bringen. Im Folgenden werde ich einige Schwachpunkte aufzählen und ich wäre auf die Gegenargumente gespannt. Bisher höre ich aber nur immer „es ist gut so“. Dies ist kein Argument sondern lediglich eine Behauptung.
	Die Bushaltestellen werden gestalterisch integriert. Auch der ÖNPV soll die Fahrgäste an die zentralste Stelle der Stadt bringen

1. Ich kenne keine Stadt die an die schönste Stelle ihres schönsten Platzes zwei große Bushaltestellen plant.

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

	2. Ich kenne keine Stadt die die Schokoladenseite ihres schönsten Platzes mit einer Durchgangsstraße belegt und damit sämtliche Bürger und Touristen die dort ihre Freizeit genießen wollen in die Abgase von mehreren Tausend Autos setzt und zwar in Zukunft auf beiden Seiten der Durchgangsstraße. Diese Straßenführung ist und bleibt damit kinder- und familienfeindlich. Außerdem sind sich Passanten und Gäste der Gastronomiebetriebe auf dem Abgastrat- toir stets im Wege. 3. Die schönere Seite den Obertorplatz mit dem PKW zu überqueren ist eindeutig auf der Seite des Notariats und der Stadtapotheke. Warum? Frau Bachmann setzen Sie sich in ihren Mercedes und fahren Sie einmal durchs Herrengässle in verbotener Richtung. Sie werden folgendes feststellen: die schöne Stadtkulisse, die Sie aus der Zollernstrasse mitbringen, bleibt bei Durchfahrt durchs Heirengässle erhalten. Bei der Abbiegung vor dem Notariat wird bereits der Blick freigegeben auf Kirchplatz, Marktplatz und Rathaus. Die Frauengartenstraße wäre einfacher an die Durchgangsstraße anzubinden, die künftig gefahrlos wegfällt, ebenso die absolut unnötige Einbahnstraße. Heute fällt der letzte Blick bei der Platzüberquerung auf die öffentliche Toilette. Was für ein Unterschied! 4. Durch die Verlegung der Durchgangsstraße auf die gegenüberliegende Seite würde der Obertorplatz endlich zu einem modernen kinder- und familienfreundlichen Platz der Bürgern und Touristen einen großen abgasfreien Raum belassen würde. Der Platz wäre vom Burgtheater bis zu Juwelier Canga autofrei. Der Lieferverkehr konnte wie in allen modernen Städten durch den Fußgängerbereich erfolgen. Vorteil: auf der Durchgangsstraße ergibt sich kein Stau	Siehe oben. Die Durchgangsstraße wird verkehrlich beruhigt. Siehe oben. Siehe oben.
--	--	--

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

	wegen haltender Lieferwagen was künftig vermehrt der Fall sein wird. 5. Die Tempobeschränkung auf 20 Km/Std. wird nichts nützen. Kommt diese Beschränkung zu spät z. Bsp. vor dem Burgtheater, wird sich auf dem Oberforplatz ein durchgehender Stau ergeben. Darüber könnte Ihnen ein Verkehrsplaner und kein Landschaftsarchitekt Auskunft geben. Kommt die Tempobeschränkung zu früh, so wird sie Wutbürger schaffen. Wer fährt schon über eine längere Strecke gerne 20 Km/Std. Denken Sie an die Ortsdurchfahrt von Ohmenhausen. Dort ist die erlaubte Geschwindigkeit um 50% höher. Wird die Zahl der Überquerer nicht mehr als halbiert wird der Verkehrsfluss nicht vermindert! 6. Die von Herrn Senner so schön gezeichnete Ruhezone zwischen Bushaltestelle, Kreisverkehr und Einbahnstraße wird in der Realität zu einer Abgaslaube. Autoabgase von drei Seiten und damit diese nicht abziehen können noch ein Blätterdach unter dem sich die Abgase stauen. Man darf gespannt sein wie viele Stadträtinnen und Stadträte sich dort mit ihren Kindern und Enkeln aufhalten werden. Warum nur mufen Sie das den Bürgern zu. Und das Ganze für die nächsten drei Generationen. Soweit können Schönzeichnung und Realität voneinander abweichen. 7. Die geplante Einbahnstraße zwischen Frauengartenstraße und Kreisverkehr wird an 45 Wochenenden zwischen Samstagmittag und Montagfrüh nicht gebraucht. Während dieser Zeit hat die Apotheke keinen Dienst, Notariat und Riesterbau keine Bewohner. Wie soll man das nennen. Straßenvorhaltung oder Platzvergeudung? Oder hat am Ende Herr Simon mit seinem Leserbrief Recht? 8. Aus dem Oberforplatz in Richtung Fürstin-Eugenie-	Die Tempobeschränkung ist mit Verkehrsplanern abgestimmt und von Verkehrsplanern empfohlen. Sie ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird in einem verkehrsrechtlichen Verfahren eigständig geregelt. Aufgrund der Verkehrsberuhigung wird sich die Luftsituation aller Voraussicht nach verbessern. Die Erschließung der angrenzenden Gebäude muss gewährleistet sein. Sollte hier nur geringer Verkehr herrschen, so ist das nur gut. Würde die Durchgangsstraße verlegt, so müsste umgekehrt auch die Erschließung der östlichen Gebäude gewährleistet werden.
--	---	--

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

	Straße ausfahrende Fahrzeuge müssen den Kreisverkehr nahezu komplett durchfahren. Hätte man die andere Seite zur Überquerung gewählt, müssten nur die Fahrzeuge aus der Zollernstrasse dies tun. Das wären vermutlich nicht einmal 20% des geplanten Verkehrsaufkommens Frau Bachmann Sie haben vermutlich zu wenige eigene Gedanken in die Verkehrsplanung Oberortplatz eingebracht und einem Verkehrsplaner vertraut der eigentlich gar keiner ist, den mir Herr Lobbe vom Sachgebiet Bauordnung allerdings als sehr guten Planer nannte. Kann es aber nicht sein, dass ein sehr guter Planer einmal einen sehr schlechten Plan abliefert. Die erste Planung hätte auf dem Oberortplatz zu einem Verkehrschaos geführt, die jetzige ist nicht viel besser da sie zu viele unbrauchbare Zonen schafft. Im Übrigen wird in Bisingen gerade die Bepflanzung entfernt die Herr Senner geplant hat Mit dem im Liegenschaftsamt aushängenden Plan des Oberortplatzes können die wenigsten Bürger etwas anfangen da er über die Verkehrsführung keine Auskunft enthält und diese auch von den Mitarbeitern nicht zu bekommen ist. Eine Stellungnahme dürfte den meisten Bürgern damit gar nicht möglich sein. Ist dies vielleicht beabsichtigt? Frau Bachmann Sie werden einen sehr breiten Rücken brauchen um die Fehlplanung Oberortplatz zu verkraften. Die Bürger von Hechingen werden wie in der Vergangenheit auch die Fehlplanung im Nachhinein feststellen und die nächsten drei Generationen werden damit leben müssen. Dies sind die besten Voraussetzungen für eine vergiftete Atmosphäre. Zuletzt noch eine Frage: wäre der Bau der Tiefgarage unter dem Fürstengarten, Einfahrt links neben der Stadthalle,	Diese Argument würde bei einer Umplanung dann für die entgegengesetzte Fahrtrichtung genauso gelten. Zusammenfassend überwiegen die Argumente nicht, um eine Änderung des Bebauungsplanverfahrens zu rechtfertigen.
--	--	---

**Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf
„Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1**

	unter Einbeziehung des Orangeriegeländes nicht deutlich billiger und die Verkehrsbeeinträchtigung während des Baus nicht wesentlich geringer? Sie sehen jede Menge Punkte sind eigentlich noch unklar obwohl schon beschlossen. Eine wahrlich vertrackte Situation. Einwendungen im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Ausschluss einer Präklusion in einem späteren Normenkontrollverfahren nach § 47 Abs. 2 VwGO bezüglich des im Entwurfsstadium befindlichen Bebauungsplans „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt Teilbereich 1“ Sehr geehrter Frau Bürgermeisterin, im Rahmen der auf § 3 Abs. 2 BauGB gestützten Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Zentraler Versorgungsbereich, Teilbereich 1“, Hechingen, machen wir nach erfolgter Akteneinsicht nachfolgenden Einwendungen gegen diesen Bebauungsplanentwurf geltend, damit keine Präklusion in einem späteren Normenkontrollverfahren nach § 47 Abs. 1 VwGO einschließlich eines Verfahrens auf Erlass einer einstweiligen Anordnung gemäß § 47 Abs. 6 VwGO mit dem Ziel der Aussetzung des Normenvollzuges eintreten kann (vgl. § 47 Abs. 2 a VwGO). Vorab können wir schon sagen, dass dem Auslegungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Hechingen vom 24.07.2014 keine hinreichende Tatsachenermittlung vorausgegangen ist, sodass auch keine geeignete Beschlussgrundlage für die Offenlage des Bebauungsplans besteht. Insbesondere liegt nur eine unzureichende Zusammenstellung des Abwägungsmaterials vor und damit keine fehlerfreie Abwägung im Sinne des § Abs. 7 BauGB. Das ergibt sich im Einzelnen aus den nachstehenden Beanstandungs-	
2. Rechtsanwälte Cornelius, Bartenbach, Haesemann & Partner Bismarckstraße 11 – 13 50672 Köln Für Iris Klaiber, Otto Klaiber und Werner Hahn aus Hechingen		Das Abwägungsmaterial wurde ordnungsgemäß und vollständig ermittelt, wie aus der weiteren Stellungnahme der Verwaltung im Einzelnen hervorgehen wird.

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

	punkten. I. Fehlendes Merkmal zur Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB Der vorgesehene Bebauungsplan für den Obertorplatz in Hechingen steht mit dem Merkmal der Erforderlichkeit des § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB in keiner Weise im Einklang. Die „städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ im Sinne dieser Norm erfordert nicht die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans mit dem Ziel der Errichtung einer Tiefgarage. Der bestehende, rechtskräftige, am 12.05.2001 in Kraft getretene Bebauungsplan Obertorplatz und ggf. seine Anpassung an ökologische und klimatische Bedingungen entsprechen vollauf der sachgerechten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Die Absicht, für 93 Stellplätze eine unterirdische Tiefgarage mit einer Größenordnung von über 3.000 m² Grundfläche und einem Kostenrahmen von über 4,3 Mio. Euro zu schaffen, entspricht in keiner Weise einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Mit dieser städtebaulich vollkommen überzogenen Maßnahme werden lediglich 30 weitere Stellplätze geschaffen und der planerische Zustand auf der Grundlage des Bebauungsplans vom 12.05.2001 insbesondere hinsichtlich der ökologischen und der Naturschutzbelange eindeutig verschlechtert, wie die mitausgelegten Stellungnahmen der Umweltbelange“ und der mitausgelegte kurze Vermerk über eine „artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung“, eindeutig belegen. Auf diese beiden Stellungnahmen wird später näher einzugehen sein. Unseren Mandanten ist wohl bewusst, dass in allen Regeln die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen einer Stadt, wenn sie in einem ordnungsgemäßen Verfahren zustande gekommen sind, maßgebend sind. Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hat aber ausdrücklich sol-	Erforderlichkeit Es ist für die Stadt Hechingen sehr wohl erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Obertorplatz“ würde eine Tiefgarage zulassen, die aufgrund der zu geringen Größe unter heutigen Rahmenbedingungen in den Kosten pro Stellplatz nicht wirtschaftlich zu betreiben wäre. Gleichzeitig hat sich durch den Prozess des Modellprojektes „Kleinstadtleben“ – auch mittels breiter Bürgerbeteiligung – ergeben, dass die Stellplätze auf dem Obertorplatz anders als im Bebauungsplan „Obertorplatz“ nun praktisch komplett entfallen sollen. Gleichzeitig sollen an dieser zentralen Stelle – nicht zuletzt zum Schutz der angrenzenden Handels- und Gastronomienutzungen, möglichst viele Stellplätze – nunmehr unterirdisch – erhalten bleiben. Die ökologischen Belange verschlechtern sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nur geringfügig (wie weiter unten ausgeführt werden wird), im Vergleich zum Ist-Zustand verbessern sie sich deutlich. Die Aufenthaltsqualität und die Verkehrssicherheit verbessern sich enorm – dies ist ein wichtiger Beitrag zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Oberstadt. Insofern ist die Erforderlichkeit der Planung zur Erreichung der städtebaulichen Ziele nicht anzuzweifeln.
--	---	--

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

che Bauleitplane als nicht erforderlich angesehen, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Forderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des BauGB nicht bestimmt sind (BVerwG, NVwZ 1999, 1338, 1339 m.w.N.).	
Nahegelegener Alternativstandort an der Firststraße: Es fehlt vorliegend an einer positiven Plankonzeption. Die Stadt hat schon nicht ermittelt, ob überhaupt ein hinreichender Bedarf für die Errichtung einer Tiefgarage besteht. Es ist im Planaufstellungsverfahren mit keinem Wort auf ein etwaiges Parkraumbewirtschaftungskonzept oder auf die Zahl der bereits bestehenden Parkplätze im Stadtgebiet, namentlich im Bereich der Oberstadt von Hechingen, eingegangen.	Die Stadt Hechingen hat bereits in den Jahren 2009/2010 eine Parkraumanalyse durch das Büro Kölz durchführen lassen. Diese wurde im Rahmen des Modellprojektes „Kleinstadtleben“ – auch öffentlich – breit diskutiert. Es ist richtig, dass mit dem Parkplatz „Firststraße“ grundsätzlich eine Alternative zur Verfügung steht und dass aus dem Modellprojekt heraus dieser Standort befürwortet wurde. Dennoch steht es dem Gemeinderat natürlich frei, in seiner abwägenden Bewertung nun zu einem anderen Ergebnis zu kommen und der Nähe der Stellplätze zu den Handels- und Versorgungseinrichtungen – mithin den wirtschaftlichen Belangen deren Stärkung – ein höheres Gewicht einzuräumen.
Den in das Internet eingestellten Unterlagen (http://www.hechingen.deldelunsere-stadt/parken-hechingen) ist zu entnehmen, dass im Bereich der Oberstadt 13 Parkplätze einschließlich eines Parkhauses mit 148 Stellplätzen zur Verfügung stehen. Insgesamt sind ca. 690 Stellplätze vorhanden.	Auf dem Bereich Firststraße ist aktuell die Errichtung eines Lebensmittelmartes vorgesehen und damit entfallen die Parkplätze.
Der unmittelbar in der Nähe des Oberforplatzes gelegene Parkplatz an der Firststraße, der in einem tiefer gelegenen Geländebereich liegt, umfasst ca. 100 Stellplätze. Mit wenigen finanziellen und technischen Mitteln hätte sich hier die Errichtung eines weiteren Obergeschosses für die Stellplätze durchführen lassen. Im Rahmen des von der Stadt durchgeführten Modellprojekts „Kleinstadtleben“ ist in der dort ausgesprochenen Bürgerempfehlung Teil 1: Bauen – Leitbild – dann auch in präziser Weise für den Parkplatz Firststraße ein Parkdeck mit zwei Etagen vorgeschlagen worden. Auf diese Variante, die wesentlich kostengünstiger und in keiner Weise mit den später darzulegenden Umweltschädigungen einhergeht, wie sie eine Tiefgaragenbe-	

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

bauung auf dem Obertorplatz mit sich bringt, ist im Planaufstellungsverfahren nicht eingegangen worden. Daraus wird allzu deutlich, dass die Errichtung einer Tiefgarage für lediglich weitere 30 Fahrzeuge auf dem Obertorplatz in keiner Weise erforderlich ist, wenn zugleich auf dem nahegelegenen Parkplatz Firststraße allein schon weitere 100 zusätzliche Parkplätze ohne großen Kostenaufwand geschaffen werden können. Schon hier ist darauf hinzuweisen, dass jede Gemeinde sich aufdrängende und naheliegende Alternativen in die planerische Abwägung mit einzustellen hat (BVerwG DVBl 1987, 1273 und BVerwG, BauR 1989, 507). Hier liegt offensichtlich eine ganz naheliegende Alternativlösung für die Behebung der angeblichen Parkraumnot im Bereich der Oberstadt von Hechingen vor. Dieses Ziel kann unter weitaus geringeren Opfern an kontrovers öffentlichen und privaten Belangen verwirklicht werden (vgl. BVerwG, E 71, 166)	
Auch an dieser Stelle ist schon zu bemerken, dass keine hinreichende Tatsachenermittlung seitens der Stadt bezüglich der Notwendigkeit weiterer Stellplätze im Bereich der Oberstadt, jedenfalls im Rahmen dieses konkreten Planaufstellungsverfahrens, vorgenommen wurde. Ebenso wenig ist ein Einzelhandelskonzept ersichtlich, aus dem hervorgehen könnte, dass ein besonderer Parkplatzbedarf für den Bereich der Oberstadt in Hechingen geboten ist. Dagegen spricht allein schon der Umstand, dass die Geschäftslokale zahlreicher Einzelhandelsgeschäfte leer stehen und offensichtlich eine Abwanderung der Einkaufsstätten in die Unterstadt in Richtung Verbrauchermärkte oder Vollsormenter stattgefunden hat. Die Notwendigkeit für die Existenz eines Parkraumbewirtschaftungskonzepts, jedenfalls, wenn man für viele Millionen Euro in einer kleinen Stadt eine aufwendige Tiefgarage	Auch eine Einzelhandelskonzeption ist vorhanden (Büro Acocella 2006). Sie wurde ebenfalls bereits breit diskutiert. Gerade die befürchtete Abwanderung von Einkaufsstätten in die Unterstadt unterstreicht den Handlungsbedarf und die Erfordernis der Planaufstellung. Die Tiefgarage wird durch die Stadtwerke Hechingen errichtet und betrieben. Insofern ist ein wirtschaftlicher Betrieb Voraussetzung für die Investition. Gerade hierfür ist die Erweiterung der Stellplatzzahl unabdingbar.

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

bauen will, deren Nutzung durch ältere Stadtbewohner ohnehin nur sehr eingeschränkt sein dürfte, spricht insbesondere der Umstand, dass die bestehenden Nutzungskongruenzen im ruhenden Verkehr entflechtet werden müssen, um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum zu senken und auch die Auslastung bereits vorhandener Stellplatzsammelanlagen an geeigneter Stelle zu erhöhen. Gerade der Interessenausgleich, der bei der Inanspruchnahme von öffentlichem Straßenraum durch parkende Fahrzeuge einerseits und andererseits durch das Gebot der Stellplatzverfügbarkeit besteht, kann nur durch ein bestimmtes Konzept, das in aller Regel fachkundig begleitet werden muss, sichergestellt werden. Aus den vorliegenden Bebauungsplanunterlagen ist eine derartige Ermittlung und Prüfung in keiner Weise ersichtlich.

Entgegen der Begründung des Bebauungsplanentwurfs ist auch die Errichtung einer Tiefgarage schon deshalb nicht erforderlich, weil die Umweltsituation gegenüber der bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanfestsetzung aus 2001 wesentlich verschlechtert wird. Nach dem von der „Reik Infrastruktur GmbH“ erstellten Vermerk vom 13.05.2014 zur „Prüfung der Umweltbelange“, der ebenfalls offengelegt wurde, sind deutlich mehr Baumstandorte, nämlich 32 (darunter die bereits elf vorhandenen großen ausgewachsenen Bäume, hervorstechend die zwei über 100-jährigen Blutbuchen im Brunnenbereich des Obertorplatzes), gegenüber 20 neue Anpflanzungen auf der Grundlage der gegenwärtigen Planabsicht vorgesehen. Zudem ist die vollversiegelte Fläche mit 6.800 m² nach dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich geringer als nach der vorgesehenen Neuplanung, die 7.040 m² betragen soll.

Zudem sieht der neue Planentwurf überhaupt keine wassergebundene Fläche wie Kies- und Schotterflächen mehr vor (vgl. S. 8 der Reik Infrastruktur GmbH). Nur im Bereich

Die Umweltsituation verschlechtert sich im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obertorplatz“ nicht wesentlich, sondern unwesentlich. Gleichzeitig könnte der Bebauungsplan „Obertorplatz“ aus wirtschaftlichen Gründen, wie vorbeschrieben, heute so nicht umgesetzt werden. Insbesondere ist in die Abwägung auch einzustellen, dass sich die ökologische Situation zum Ist-Zustand deutlich verbessert. Die Blutbuchen wären, das geht aus dem Baumgutachten eindeutig hervor, auch bei der Umsetzung des heute rechtskräftigen Bebauungsplans nicht zu halten. Insofern sind die Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, die Belange einer verbraucherorientierten Versorgung der Bevölkerung sowie die Belange an allgemein gesunde Wohnverhältnisse (mittels Platzgestaltung) hier stark genug, um zu überwiegen.

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

der ökologisch nicht besonders wertvollen Grünflächen tritt durch die neue Bebauungsplanung eine Zunahme der Fläche um 240 m² ein. Auf diesen auf die Umweltbelange bezogenen Vermerk wird unter noch näher eingegangen.	Die Bäume im Bereich des Brunnens sind laut Baumgutachten von einem Pilz befallen. Sie sind aller Wahrscheinlichkeit nach in den nächsten Jahren allein aus Gründen der Verkehrssicherheit abgängig. Eine Baumaßnahme – etwa das Cityhaus nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans oder den Bau der Tiefgarage in der verkleinerten Form, würden sie, so die Aussage des Gutachtens, nicht überleben.
Der Vermerk zeigt insbesondere auch bei der Gegenüberstellung der bilanzierten Werteinheiten im Schutzgut Arten und Biotope, dass der gegenwärtige rechtskräftige Bebauungsplan insgesamt auf die Summe von 34.500 Werteinheiten kommt, während die Höhe der Werteinheiten aufgrund der neuen Planung nur 29.400 Punkte beträgt. Hinzu kommt, dass ja die wertvollen Bäume im Bereich des Brunnens und die übrigen Birken, Linden, Ahorn- und Kastanienbäume infolge des riesigen Tiefgaragenbaues gefällt werden müssen. Um die Umweltsituation, insbesondere die ökologische Situation und die klimatische Situation, im Bereich der Oberstadt zu verbessern, ist der Bebauungsplan nicht nur nicht erforderlich, sondern geradezu schädlich. Wollte man noch weitere Verbesserungen auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplans vornehmen, so böte sich von vornherein an, die bisher asphaltierte und zum Parken genutzte Fläche zwischen dem Baumbestand am Brunnen und dem bepflanzten Rondell bei der Einmündung Heilig-Kreuz-Straße und Zollernstraße in den Oberforplatz jedenfalls in Teilbereichen zu renaturieren durch Entfernen der Bodenversiegelung und Anlage von Grünflächen oder Pflanzflächen für Gehölze. Dadurch wurde der Umfang der gegenwärtig 65 bis 70 Parkplätze auf dem Oberforplatz, vermutlich um die Hälfte reduziert - zugunsten der Natur. Andererseits wäre hier ein Ausgleich für den Stellplatzbedarf ohne weiteres im Bereich des Parkplatzes Firststraße möglich.	Die vorgeschlagene teilweise Reduzierung der Stellplätze wäre nicht konsequent. Die städtebaulichen Ziele der Aufwertung und Aktivierung können besser erreicht werden, wenn der gesamte Platzbereich für Fußgänger, Aufenthalt und Grün zur Verfügung steht.
	Darüber hinaus ist festzustellen, dass für den Neubau der Tiefgarage und die Neugestaltung des Oberforplatzes ein Sanierungsgebiet „Oberstadt“ ausgewiesen wurde um an eine Förderung zu gelangen.
	Die hierzu notwendige Satzung wurde am 08.08.2014 öffentlich bekannt gemacht. Um die Stellplätze fördern zu können ist darüber hinaus noch im Rahmen einer Stellplatzbedarfsberechnung nachzuweisen, dass ein Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen überhaupt besteht. Dieser Nachweis wurde durch unseren Sanierungsbeauftragten, Büro Schuler Trochelfingen in einer Berechnung geführt und ist vom Regierungspräsidium Tübingen anerkannt.
Die Erforderlichkeit spielt auch das Problem eine Rolle, dass nach den vorliegenden Materialien mit einem deutlichen Bevölkerungsrückgang im Bereich der Stadt Hechingen in	Wie vor begründet, ist nicht die Erhöhung der Stellplatzzahl das städtebauliche Ziel, sondern der Erhalt und die Schaffung von Stellplätzen in zentraler La-

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

den nächsten Jahren zu rechnen ist. Weshalb dann ein höherer Parkplatzbedarf entstehen soll, bleibt unbefindlich.	ge. Das Statistische Landesamt prognostiziert für Hechingen bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum um ca. 1,25 %. Die PKW-Dichte ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen, zwischen 1993 und 2013 um ca. 14,0 %. Auch wenn die Stadt Hechingen – wie etwa durch die Gestaltung des Obertorplatzes – Anstrengungen unternimmt, um Verkehr stadtvorfähig zu gestalten, sind derzeit keine Anzeichen für einen sich verringenden Stellplatzbedarf erkennbar.
Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans mit der Folge einer Verschlechterung der Gesamtsituation auf dem Obertorplatz tritt auch dadurch ein, dass in dem nordwestlichen Teil des Obertorplatzes – den Platzcharakter gewissermaßen sprengend –, ein wuchtiges Informationsgebäude mit integriertem Café errichtet werden soll, was den städtebaulichen Wert des Platzes, der bisher etwas asymmetrisch verläuft, verschlechtern wird, da dann mehr oder weniger eine rechtwinklige Platzform ohne jeden Charme eintreten wird.	Der geplante Solitär, das sog. Cityhaus, bildet städtebaulich einen wichtigen Baustein für die Gestaltung des Obertorplatzes. Historisch standen hier früher schon Gebäude. Entsprechend sind die Forderungen im geplanten nicht stadtbildprägend. Die Nutzungen im geplanten Gebäude können zur Belebung des Platzes und der Oberstadt im Allgemeinen beitragen. Für das geplante Cityhaus wird ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben. Die Stadt ist Grundstückseigentümerin und kann so die Qualität des Neubaus sichern.
II. Die auf § 1. Abs. 5 BauGB gestützte Einwendung Wie schon die Ausführungen zur fehlenden Erforderlichkeit der vorgesehenen Planung belegen, liegt im vorliegenden Fall auch keine Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vor. Die bisher bestehende planungsrechtliche Situation, die im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2001 ihren Ausdruck findet, ist wesentlich günstiger für die städtebauliche Struktur der Oberstadt als die nunmehr eintretende Verschlechterung. Die umweltschützenden Parameter sind deutlich verringert. Ob eine wirtschaftliche Verbesserung vorliegt, ist deshalb von vornherein zu bezweifeln, weil zahlreiche Geschäftskontakte in der	Der Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich“ dient der nachhaltigen Entwicklung. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan hatte – wie oben ausgeführt – ein Umsetzungsdefizit hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der geplanten Tiefgarage. Insofern sind im Umweltbericht zwar der rechtskräftige Bebauungsplan und der in Aufstellung befindliche verglichen, im Vergleich zum Ist-Zustand tritt jedoch in jeder Hinsicht eine Verbesserung ein. Wirtschaftliche (Aktivierung zentraler Versorgungsbereiche), ökologische (Stadtklima, Verkehrsberuhigung) und

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

Oberstadt aufgegeben wurden und ein Bedarf für eine derart große Tiefgarage in einer kleinen Stadt verfehlt erscheint. Nach allen Erfahrungen von Tiefgaragen in Städten dieser Größenordnung meiden zudem auswärtige Besucher in aller Regel ihnen unbekannte Tiefgaragen wegen der Schwierigkeiten des Einparkens und Ausparkens. Dieser Meideeffekt gilt im Übrigen auch für ältere Mitbürger, die sich ungern in einer unübersichtlichen Großgarage bewegen wollen.	soziale (Stadttraum für alle Bevölkerungsschichten, Erhalt fußläufiger Nahversorgung) gehen Hand in Hand.
Die vorgesehene Bauleitplanung trägt auch nicht dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern oder die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das geht in aller Deutlichkeit aus dem o.g. Vermerk über die Prüfung der Umweltbelange hervor. Bei der Gegenstellung der bilanzierten Werteinheiten in Schutzgut Arten und Biotope fällt die vorgesehene Planung deutlich gegenüber den Werten im rechtskräftigen derzeitigen Bebauungsplan ab.	In der hohen Gewichtung der Aufwertung des Platzes spielt es eine untergeordnete Rolle, wenn die Tiefgarage von Einzelnen nicht angenommen werden sollte. Hierfür stehen in der Umgebung ausreichend Alternativen zur Verfügung. Der genannte „Meideeffekt“ wäre größer, wenn die Tiefgarage kleiner wäre und direkt auf dem Platz oberirdische Parkierungsalternativen erhalten würden.
§ 1 Abs. 5 S. 2 BauGB verlangt zudem, dass jeder Bebauungsplan „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell“ erhalten und entwickeln soll. Wer die Örtlichkeit am Oberforplatz mit dem schonen Ausblick über die beiden Blutbuchen Richtung der erhabenen Stiftskirche St. Jakob in Augenschein genommen hat, ahnt, welcher baukulturelle Verlust für das Ortsbild eintritt, wenn die den gesamten nördlichen Platzbereich prägenden Blutbuchen gefällt werden und unmittelbar daneben ein Informationsgebäude errichtet werden soll. Die Verschlechterung der baukulturellen Situation des Ortsbildes drängt sich in recht krasser Weise auf.	Baukulturell ist die Planung ein Gewinn – nicht nur durch die Platzgestaltung an sich, sondern durch das Aufnehmen historischer Bezüge in der Planung des Büros Senner, nicht zuletzt das Nachempfinden historischer Bebauung durch die Stellung des geplanten Cityhauses. Die Umgestaltung reagiert rechtzeitig darauf, dass die Blutbuchen nicht mehr lange zu erhalten wären.
Auch der Klimaschutz ist in negativer Weise negativ betroffen. Auch er wird von § 1 Abs. 5 S. 2 erfasst, wobei auch die Klimaanpassung vom Normgeber ausdrücklich ge-	Die stadtklimatische Situation wird auf lange Sicht verbessert, da im Vergleich zum Ist-Zustand deutlich mehr Bäume und auch deutlich mehr Grünflächen

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

nannt wird. Im genannten Vermerk über die Prüfung der Umweltbelange vom 13.05.2014 wird auf S. 4 unten zutreffend darauf hingewiesen, dass der Geländeverlauf auf dem Platz von Süd nach Nord fallenden gestaltet ist und deshalb auch durch die Neigung Richtung Stadtkern mit seiner Schattenwirkung der Bestandsbaume und der Kaltluft produzierenden Rasenflächen kleinklimatisch ausgleichend" wirkt. Diese Wirkung entfällt natürlich mit dem Fallenden der Bestandsbaume, insbesondere der beiden exzellenten Blutbuchen vollkommen. Bis dann zum vollen Ausgleichen - nach Erstellen der Tiefgarage - 20 neu anzupflanzende Baume dienen können, wird vermutlich Jahrzehnte dauern. Erst dann wird der gleiche klimatische Effekt wie in der gegenwärtigen Situation zu erzielen sein. Auch hier gilt die Feststellung, dass die bisher schon günstige klimatische Funktion der Bepflanzung auf dem Obertorplatz schon jetzt durch geringfügige Maßnahmen, eben infolge einer weitestgehenden Renaturierung der Fläche zwischen dem Brunnen und dem Einrundungsbereich der beiden genannten Straßen erheblich verbessert werden kann, ohne jeden großen finanziellen Aufwand.	vorgesehen sind. Asphaltflächen werden reduziert (geringere Aufheizung), Parksuchverkehr reduziert, die Verkehrsgeschwindigkeit reduziert und in der Folge Lärm und Abgase reduziert.
III. Einwendungen auf der Grundlage des 5 I Abs. 6 BauGB Ohne, dass man hier einer abschließenden Prüfung, die auch die Einschaltung jeweiligen Sachverständs erfordert, vorgreifen will, ist schon nach vorläufiger Prüfung der Planunterlagen zu bemerken, dass die Planleitlinien des § 1. Abs. 6 BauGB, die eine kommunale Bauleitplanung zwingend steuern, weitgehend nicht eingehalten sind.	Der Umweltbericht lag der Planung bei und somit auch öffentlich aus. Er enthält die „Prüfung der Umweltbelange“ und war auch entsprechend so bezeichnet. Die Untersuchungstiefe wird jeweils von
Zunächst sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Hieran bestehen je-	

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

doch erhebliche Zweifel. Wir haben mit großer Überraschung festgestellt, dass weder ein spezieller Umweltbericht noch das unbedingt notwendige Baugrundgutachten für die geplante Tiefgarage den offengelegten Planungsgrundlagen beigelegt war. Vermutlich gibt es ein derartiges Baugrundgutachten überhaupt nicht, so dass auch hier keine hinreichende Ermittlung der abwägungsrelevanten Tatsachen vorliegt. Es liegt auf der Hand, dass der Rat, der einen derartigen Offenlegungsbeschluss fasst, dann nicht hinreichend informiert ist über das, was er eigentlich in der Sache beschließt. Insbesondere kann der Rat nicht einmal die Folgen seiner Entscheidung hinreichend abschätzen.	der Gemeinde angemessen für das Vorhaben definiert. Das Landratsamt hält in seiner Stellungnahme die Untersuchungstiefe für völlig ausreichend.
Ein Baugrundgutachten hätte unbedingt erstellt werden müssen. Es hätte die geologische Situation, die bestehenden Bodenklassen und Bodengruppen und die charakteristischen bodenmechanischen Kennwerte, sogar die gründungsbezogenen Tatsachen, aber die Besonderheiten bei der Herstellung einer Baugrube und deren Trockenhaltung oder Trockenerhaltung des Gebäudes als auch die Problematik der Versickerung von Oberflächenwasser und etwaigen Bodenverunreinigungen klären müssen.	Hinsichtlich der Baugrundsicherheit reicht es auf der Ebene der Bebauungsplan aus, sicherzustellen, dass der Plan umsetzbar ist. Da es sich bei der Tiefgarage nicht um das erste Bauwerk in diesem Gebiet handelt, sondern in der Vergangenheit schon diverse Leitungs- und Straßenbauarbeiten durchgeführt wurden, ist der Untergrund im Allgemeinen bekannt. Es reicht daher aus, die Frage des Baugrunds im konkreten Vorhaben zu vertiefen. Für die konkrete Planung der Tiefgarage wurde vom Büro Veas ein Baugrundgutachten erstellt (18.10.2013).
Hinzu kommt eine Besonderheit für Hechingen, da es in einem besonders erdbebengefährdeten Gebiet liegt. Hechingen gehört zum Bereich der „Albstädtscherzone“ und befindet sich damit in der höchsten denkbaren tektonischen Gefährdungstufe in Deutschland, nämlich in der Erdbebenzone 3. Die besondere Erdbebengefährdung kam hier insbesondere durch Erdbeben mit einer Stärke von 5,7 auf der Richterskala in den Jahren 1911, 1943 und 1978 zum Ausdruck, was zu erheblichen Gebäudeschäden in dem genannten Bereich infolge von Verschiebungen von Bodenstrukturen führte. Es ist im Grunde befremdlich, dass die geologische Beschaffenheit des Baugrundes auf	Von den Planern der Tiefgarage wurden Anwohnergespräche durchgeführt. Insofern war die betroffene Bevölkerung direkt beteiligt. Eine öffentliche Auslegung des – für das konkrete Bauvorhaben erstellte – Baugrundgutachtens war daher insgesamt nicht erforderlich. Sowohl im Baugrundgutachten als auch in der ergänzenden Stellungnahme des Büros Veas vom 13.08.2014 ist ersichtlich, dass bei korrekter Ausführung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine ne-

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

dem Obertorplatz angesichts dieser allgemein bekannten Umstände und damit die Vermeidung von Gefahren infolge möglicher Erdbeben für die Benutzer der Tiefgarage, aber auch für die umliegenden Gebäude überhaupt nicht untersucht worden ist.	gativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung zu befürchten sind.
Aus einem den Mandanten bekannt gewordenen Gutachten des Prof. Dr. Ing. Veas vom 08.10.2013, das für die Stadtwerke Hechingen erstellt wurde, aber im vorliegenden Bebauungsplanverfahren überhaupt nicht auftaucht, geht hervor, dass einige geologische Untersuchungen in den Jahren 1992 und 1993 mit entsprechenden Bohrungen und der Einrichtung von Grundwassermessstellen damals erfolgten, die sich überhaupt nicht auf die östliche Seite des Obertorplatzes, an der sich zahlreiche ältere Gebäude befinden, die auf ihrer Rückseite Richtung Firststraße relativ stark abfallen, bezieht. Aus diesem Gutachten geht eindeutig hervor, dass die Bodenverhältnisse im gesamten östlichen Bereich des Obertorplatzes nicht untersucht wurden, aber auch nur zwei Bohrungen an anderer Stelle stattgefunden haben. Besonders aufschlussreich sind die Ergebnisse bezogen auf den südlichen Bereich des Obertorplatzes. Für sie hat der Gutachter nämlich „gespannte Grundwasserverhältnisse“ festgestellt, wobei bei der Bohrung B2/92 Grundwasser mit einem besonders hohen Sulfatgehalt von 489,7 mg/t festgestellt wurde (im Gutachten Veas S. 8). Die Folge dieses hohen Sulfatgehaltes hat der Gutachter eindrucksvoll beschrieben: Bereich südlich des Obertorplatzes ist es an zahlreichen Gebäuden zu Hebungen des Baugrundes und in der Folgezeit zu teils erheblichen Gebäudeschäden gekommen. Diese Hebungen sind auf Kristallneubildungen (Gips) im dünn-schichtigen Tonstein des pyrit-haltigen Lias Epsilons zurückzuführen, die bei Austrocknung des Baugrundes auf treten ... Im vorliegenden Fall zeigt der Baugrund folgende Merkmale, die nach allgemeiner Kenntnis die Voraussetzungen für mögliche Bau-	

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

grundhebungen sind: - dünnsschichtiger Tonstein und sulfathaltiges Grundwasser“ (Gutachten S. 10).

Da eine umfassende Baugrunduntersuchung bezogen auf den gesamten Oberforplatz, insbesondere im östlichen Bereich und im nördlichen Bereich überhaupt nicht vorliegt, ist in keiner Weise auszuschließen, dass derartige Gebäudehebungen infolge sulfathaltigen Grundwassers überall auftreten können. Nicht nur eine Hebung der zu errichtenden Tiefgarage wäre die Folge, sondern die Gefahr von Hebungen des Baugrundes durch entsprechendes Ansteigen des Grundwassers konnte auch für alle anderen anliegenden Gebäude auftreten. Es bedarf nicht einmal besonderer Fachkenntnis, um sich vorzustellen, dass durch die Veränderung des Grundwasserspiegels infolge der Errichtung einer großflächigen Tiefgarage von über 3.000 m² Grundfläche und einem Rauminhalt von über 12.176 m³ ein gewaltiger Druck auf die gegenwärtige Grundwassersituation entstehen kann. Da in der Regel die umliegenden Gebäude mit ihren Gründungen höher liegen als die Tiefgarage, liegt infolge eines Anstiegs des Grundwasserspiegels eine besondere Gefahr für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, aber auch insbesondere für die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, aber auch der Tiefgaragenbenutzer selber vor. Insbesondere sind Auswirkungen auf die Standsicherheit der anliegenden Gebäude in keiner Weise auszuschließen.

Das Gutachten Veas, das der Stadtverwaltung Hechingen vorliegt, erweist auch an anderer Stelle die unsichere Lage der gesamten Baugrund- und Gründungsuntersuchung. Sie erhärten erhebliche Zweifel, ob überhaupt ein bebauungsfähiges und überplanungsfähiges Baugelände vorliegt. Denn der Gutachter stellt selbst die Forderung auf, dass (erst) bei den Aushubarbeiten jeweils die Untergrundverhältnisse überprüft werden müssen. Nahezu abenteuerrisch

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

klingt dann die Bemerkung des Gutachters: „Bei Abweichungen von den hier beschriebenen Ergebnissen ist der Baugrundgutachter zu verständigen.“ (Gutachten Veess S. 17). Bei einer derartigen Situation ist das Kind in den Brunnen/in das Wasser gefallen. Es kann nicht sein, dass ein Stadtrat ohne nähere wissenschaftliche Überprüfung der Geeignetheit des Baugrundes einen Planaufstellungsbeschluss fasst. Es entspricht inzwischen allgemeinem baurechtlichen Standard, dass auch für eine planende Gemeinde eine gutachterliche Aussage zur allgemeinen Baugrundbeschaffenheit vorliegen muss (vgl. nur Bernhard/Stür, Der Bebauungsplan, 4. Aufl. 2009, S. 517).

Die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordert auch belastbare Aussagen für die planende Gemeinde, ob vorliegend der Brandschutz, der Schallschutz und die Entlüftung bei der geplanten Tiefgarage sichergestellt sind. Hierzu finden sich keine oder nur sehr eingeschränkt verwertbare Aussagen bei den ausgelegten Planunterlagen. Es ist keineswegs ausgeschlossen, dass durch die geplanten, offenen Lüftungsschächte von jeweils 2,1 m² Größe besondere CO₂-haltige Luftströme gerade im Bereich des doch klimatisch wertvollen Obertorplatzes beim Bau einer Tiefgarage entstehen werden. Auch Aussagen zu einer möglichen Gefahr für Wohnbevölkerung durch die Lärmsituation oder Brandentwicklung waren nötig gewesen.

Zu den zu beachtenden Planleitlinien des § 1. Abs. 6 Nr. 7 BauGB gehören auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen und die biologische Vielfalt sind dabei zu berücksichtigen. Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt treten hinzu (vgl. Nr. 7a und C). Schließlich sind die Wechselwir-

Auch Fragen des Brandschutzes, Schallschutzes und der Entlüftung sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu behandeln. Eine allgemeine städtebauliche Abschätzung der Schallsituation ergab – in Abstimmung mit dem Landratsamt – keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung, die nicht mit baulichen Mitteln im Einzelfall behoben werden könnte (z.B. Einhausung der Zufahrt, Verwendung bestimmter Materialien).

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

kungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach diesen genannten Buchstaben genau zu analysieren (§ 1. Abs. 6 Nr. 7i BauGB). Aus den vorstehenden Darlegungen ergeben sich auch hier deutliche Zweifel, ob diese Planleitlinien seitens der Stadt Hechingen beachtet worden sind. Bereits bei der Erforderlichkeit der Bebauungsplanung wurde die umweltbezogene Verschlechterung der Situation infolge der Neuplanung herausgearbeitet, worauf hier verwiesen werden kann. Die negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind keineswegs auszuschließen, soweit es um die Anwohner der nördlichen Oberstadt geht, aber auch die Anlieger am Obertorplatz selbst, soweit es um die Schall- und Entlüftungssituation bei einer Großtiefgarage geht.

Auch die Belange der Wirtschaft können durch die vorgesehene Planung in besonderer Weise negativ betroffen sein (§ 6 Nr. 8a BauGB). Gerade bei den vorhandenen Dienstleistungsbetrieben, aber auch dem ansässigen Hotel und den vielen Arztpraxen ist die Erhaltung der gegenwärtigen Struktur im Interesse einer verbrauchernehmen Versorgung der Bevölkerung im Bereich der Oberstadt durch den die gesamte Situation verändernden Bau einer Tiefgarage gefährdet. Allein während der langjährigen Bauzeit mit den möglichen Störungen, die etwa durch einen Starkregen und dem Entstehen einer großen Wasserfläche auf dem Obertorplatz einher gehen können, können die Belange der Wirtschaft in negativer Hinsicht betroffen sein. Insbesondere auch der Besuch des einzigen größeren Hotels in Hechingen wird eingeschränkt, was für die gesamte Tourismussituation des Ortes negative Folgen haben wird.

Laut BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und je nach Bauleitplan wird der Detaillierungsgrad durch die Gemeinde festgelegt. Die Umweltbehörde berät und unterrichtet die Gemeinde entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens über Inhalt und Umfang der beizubringenden Unterlagen.

Der Umweltbericht wurde gemäß den Rahmenbedingungen vollständig und ausreichen abgearbeitet. Die Umweltauswirkungen werden unter Punkt 10 mit Darstellung der angewandten Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der Empfindlichkeiten ausreichend und unter Einbeziehung der Wechselwirkungsbetrachtung in den Schutzgütern abgearbeitet. Themen, die nicht Inhalt des Bebauungsplans sind, wurden auch nicht erfasst.

Insgesamt stellt die Neugestaltung des Obertorplatzes eine enorme Aufwertung dar und dient gerade dem Ziel der Stärkung der örtlichen Wirtschaft und der verbrauchernehmen Versorgung. Diese Belange sind so gewichtig, dass sie auch Einschränkungen während der Bauphase rechtfertigen.

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

IV. Einwendungen aus dem Anwendungsbereich des § 1. Abs. 7 BauGB

Das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aus dem jede Gemeinde verpflichtenden Abwägungsgebot des § 1. Abs. 7 BauGB folgt zwingend, dass jede Planung rechtsstaatlichen Vorgaben folgen muss. Es muss jeweils eine gerechte Interessenabwägung stattfinden und nach einem Ausgleich der widerstreitenden Belange gesucht werden. Eine gerechte Abwägung liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn überhaupt keine Abwägung stattgefunden hat oder bei der Abwägung bestimmte Belange überhaupt nicht eingestellt wurden, die nach Lage der Dinge eingestellt werden mussten. Ferner liegt eine Verletzung des Abwägungsgebots vor, wenn die Gemeinde die Bedeutung der betroffenen privaten Belange überhaupt nicht richtig erkennt oder wenn ein Ausgleich zwischen den sich gegenüber stehenden Belangen in einer Weise erfolgt, der die jeweilige objektive Gewichtigkeit der Belange außer Verhältnis lässt.

Im vorliegenden Falle besteht die Besonderheit, dass die Stadt Hechingen bisher bestimmte Belange überhaupt nicht bei ihren Beschlüssen mit eingestellt hat und offenbar auch keine diesbezügliche Tatsachenermittlung vorgenommen hat. Allein dies stellt einen entscheidungserheblichen Abwägungsmangel dar.

Darüber hinaus liegt aber auch offensichtlich eine unzulässige Bindung der bisher erfolgten Abwägung durch anderweitige Vorentscheidungen vor. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist allgemein anerkannt, dass es dem Gebot der gerechten Abwägung widerstreitet, wenn der abschließende Abwägungsvorgang durch

Die Stadt Hechingen wägt öffentliche und private Interessen gegeneinander und untereinander ab – nicht zuletzt im Rahmen dieser Abwägungsübersicht. Sie hat zuvor das Abwägungsmaterial umfassend ermittelt – nicht zuletzt durch die öffentliche Auslegung, davor jedoch bereits über mehrere Bürgerbeteiligungen zum Modellprojekt Kleinstadtleбен und zur konkreten Platzgestaltung.

Aus dem Modellprojekt Kleinstadtleben entsteht keine Bindung für den Bebauungsplan. Das ergibt sich schon allein daraus, dass im Abschlussbericht (Bürgerempfehlung) der Bau einer Tiefgarage überhaupt nicht benannt war. Dieses städtebauliche Ziel konkretisierte sich erst im weiteren Abstimmungsvorgang.

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

vorherige Bindung der Gemeinde sachwidrig verkürzt wird (BVerwGE 45, 309, 316 ff.). Im vorliegenden Fall ist aber die gebotene freie Abwägungsentscheidung der Gemeinde von vornherein dadurch blockiert, dass man infolge der Zuweisung von millionenschweren Finanzmitteln aus dem Programm „Kleinstadtleben“, das die Landesregierung Baden-Württemberg finanziert, unbedingt an einer schnellen Verausgabung dieser Mittel - gewissermaßen um jeden Preis - interessiert ist.

Dies ergibt sich eindeutig aus den in das Internet gestellten Unterlagen über das „Modellprojekt „Kleinstadtleben“ – Endbericht“ (Bürgerempfehlung). Die Gefährdung des Fortbestandes dieser abrufbaren Mittel ergibt sich insbesondere auch aus der Drucksache Nr. 38/214 des Rates, die für die Sitzung am 22.05.2014 vorgelegt wurde. Dort heißt es auf S. 2: „Es gibt von Seiten des Kommunalamtes Signale, dass die im Zollernalbkreis insgesamt als Ausgleichsmittel zur Verfügung stehenden Mittel deutlich geringer sein werden als erwartet. Weiterhin gibt es Signale, dass aus politischen Gründen eventuell die Förderung einer anderen investiven Maßnahme als der Bau einer Tiefgarage vorzugswürdig erscheinen könnte.“ Aus dieser „Eile“, die Fördermittel des Landes rechtzeitig umzusetzen, damit sie nicht verloren gehen, folgt insbesondere dann auch die Errichtung einer finanziell besonders aufwendigen Tiefgarage, die eine Stadt der vorliegenden Größenordnung aus eigenen Mitteln unter keinen Umständen selber schultern konnte. Die Abspaltung der ursprünglich für die gesamte Oberstadt vorgesehenen Gesamtplanung und die Reduzierung auf den Oberortplatz findet so ihre Erklärung. Im vorliegenden Fall ist damit eine unzulässige Bindung infolge der finanziellen Vorentscheidungen des Landes und der unbedingt verfolgten Bereitschaft der Stadt, diese Mitteln in Anspruch zu nehmen, eingetreten.

mungsprozess zwischen Verwaltung, Rat und Bürgerschaft heraus. Die Behauptung, über das Projekt seien millionenschwere Mittel gebunden, ist unrichtig. Das Modellprojekt ist abgeschlossen. Die Förderung an die Stadt für den reinen Prozess betrug deutlich unter 100.000,- Euro.

Gleichzeitig ist eine gewisse Kontinuität der städtebaulichen Planung vom Gesetzgeber durchaus erwünscht. Die Belange der „Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ sind explizit als Abwägungsbefehle im Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführt.

Insofern ist es auch legitim, parallel zur Bebauungsplanung konkrete Planungen durchzuführen und Förderanträge zu stellen. Es darf lediglich keine Bindung im Sinne einer vertraglich fixierten Durchführungspflicht erfolgt sein. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

Eine weitere unzulässige Bindung durch eine Vorentscheidung ist dadurch eingetreten, dass im Rahmen des Modellprojekts sogenannte Bürgerwerkstätten eingerichtet wurden, bei denen „etwa 60 Bürgerinnen und Bürger vertreten“ waren (vgl. Endbericht zum Modellprojekt Kleinstadtleben (Bürgerempfehlung S. 6)). Dieser Kreis von 60 Personen soll sich aus Gemeinderäten aus allen Fraktionen, aus Einzelhandlern, Bewohnern der Oberstadt und der Unterstadt und Bewohner anderer Stadtteile zusammensetzen haben. Es ist aber eine die kommunale Selbstverwaltung und die Planungshoheit vollkommen missachtende Vorgehensweise, wenn anstelle des zur Planung aufgerufenen Stadtrates derartige nicht näher legitimierte 60 Personen für eine Stadt von nahezu 18.000 Einwohnern bestimmte Vorgaben für eine spätere Planung geben, die dann tatsächlich auch von der Stadt beachtet wird.

V. Zu Einwendungen aus dem Anwendungsbereich des § 1. Abs. 8 BauGB

Gemas § 1. Abs. 8 BauGB gelten die planungsrechtlichen Vorschriften des BauGB für jede Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen. Daraus folgt nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts der Schutz der von bisherigen - rechtskräftigen - Planungen betroffenen Bürger. Die Rechtsprechung des BVerwG erkennt an, dass bei etwaigen Planänderungen oder Neuplanungen zu den schutzwürdigen privaten Belangen, die immer bei der notwendigen planungsrechtlichen Abwägung zu berücksichtigen sind, auf jeden Fall auch das Interesse an der Beibehaltung des bisherigen baurechtlichen Zustandes gehört. Sogar das Interesse am Fortbestand eines nicht nachbarschützenden Festsetzung in einem bisherigen Bebauungsplan kann damit auch abwägungsrelevant werden (BVerwG NJW 1993, 468). Unabhängig davon,

Das Interesse der Beibehaltung des bisherigen planungsrechtlichen Zustands und die privaten Interessen der angrenzenden Bevölkerung (z.B. in Bezug auf Sicherheit ihrer Gebäude, wirtschaftlicher Betrieb ihrer Läden, Gastronomie, Hotels...) gehen in die Abwägung ein. In der Summe überwiegen die Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, die Belange einer Verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie die Belange an allgemein gesunde Wohnverhältnisse (mittels Platzgestaltung) hier die berechtigten privaten Interessen vor Beeinträchtigungen während der Bauphase. Mittel- und langfristig wird die angrenzende Bevölkerung von der Aufwertung profitieren.

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

ob dann ein Nachbar eines Plangebietes von vornherein mit Beschränkungen rechnen musste, gehören dessen Interesse an der Beibehaltung des bisherigen baurechtlichen Zustandes immer zum notwendigen Abwägungsmaterial (vgl. nur BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995 - 4 NB 17/94).

Daraus folgt in prozessualer Hinsicht, dass immer dann, wenn eine Änderung eines Bebauungsplanes irgendwelche nachteiligen Auswirkungen auf einzelne von dem Plan Betroffenen zeitigt, die Möglichkeit einer Überprüfung im Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO und ggf. ein durchsetzbarer Anspruch auf Aussetzung des Normenvollzugs besteht. Wir wiederholen hier nur in aller Deutlichkeit die Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts: „Denn sie (die Nachbarn) dürfen darauf vertrauen, dass der Plan nicht ohne Berücksichtigung ihrer Interessen geändert wird.“ (BVerwG NVwZ 1993, 468.469 f.).

Für den vorliegenden Fall hat das zur Folge, dass allein infolge der beeinträchtigten Standsicherheit der umliegenden Gebäude, aber auch der nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit infolge von Lärm, Luftbelastung und klimatischer Verschlechterung und die mögliche Einschränkung des jeweiligen Anliegersverkehrs und die negative Veränderung der gesamten Situation am Obertorplatz das schutzwürdige Vertrauen der von der Planung betroffenen Bürger, auch, wenn sie nicht im Planbereich selbst wohnen, in deutlicher Weise enttäuscht wird. Dass hierzu insbesondere auch die Eigentumsfreiheit nach Art 14 Abs. 1 GG der betroffenen Anlieger gehört, da das Eigentum der von der Planung Betroffenen einen ganz überragenden Belang in der Abwägung darstellt, dass und in hervorragender Weise" zu berücksichtigen ist (BVerwG NJW 1975, 841; BVerwG NVwZ 1993, 359), ist hier nicht besonders zu betonen. Entscheidend ist auch, dass nicht nur die Interessen der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gele-

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

genen Eigentümer, sondern auch gerade die Interessen der in der Nachbarschaft des Plangebiets angesiedelten Eigentümer gegenüber den planbedingten Beeinträchtigungen zu berücksichtigen und zu schützen sind. Aus der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ist in keiner Weise zu entnehmen, dass dieser Abwägungsbe- lang überhaupt gesehen wurde.	
In diesem Zusammenhang kann auch auf das für jede Bebauungsplanung geltende Rücksichtnahmegebot Bezug genommen werden. Jeder Bebauungsplan muss der Konfliktbewältigung auf der Grundlage des Rücksichtnahmegebots Rechnung tragen (BVerwG, Urteil vom 12.09.2013 - 4 C 8.12). Nur ausnahmsweise kann auf der Grundlage des § 15 Abs. 1 Bau NVO bezogen auf das jeweilige einzelne Bauvorhaben dann noch eine Korrektur stattfinden. Auf der Grundlage des Rücksichtnahmegebots folgt jedenfalls, dass der Charakter der Umgebungsbebauung des historisch vorgeprägten Oberortplatz mit einem wunderschönen Brunnen und einem Rotbuchenessemble und der idyllischen Umgebungsbebauung mit denkmalgeschützten Häusern sich in keiner Weise mit der recht brutal einbrechenden Groß- Tiefgarage verfrägt, zumal ein Übersoll an Stellplätzen in der Nähe des Oberortplatzes vorhanden ist. Es liegt auf der Hand, dass gegen das spezifizierte Rücksichtnahmegebot durch die Bebauungsplanung für die Tiefgarage gerade in einer planungsrechtlichen vorgeprägten historischen Innenzone einer Kleinstadt, die durch historische Altbauten geprägt ist, verstossen wird. Die bauplanungsrechtliche Situation, die durch den Bebauungsplan aus dem Jahr 2001 deutlich verbessert wurde, wird nunmehr erheblich verschlechtert unter Inkaufnahme von schädlichen Umweltauswirkungen auf die Oberstadt.	Das Rücksichtnahmegebot ist gewahrt. Die Lage in einem zentral gelegenen Misch- oder Kerngebiet bringt es mit sich, dass Baumaßnahmen zur Instandhaltung oder Aufwertung der angrenzenden Platzbereiche von Zeit zu Zeit erforderlich sind. Insofern sind hier andere Maßstäbe anzulegen als etwa in einem Wohngebiet. Umgekehrt profitieren die Nutzer dieser Gebiete auch von der Lage und der Qualität des öffentlichen Raumes, die hier geschaffen wird.
Weiterhin ist auszuführen, dass das Abwägungsgebot für alle privaten Belange, die für die Abwägung erheblich	Wie oben dargelegt, gehen auch die privaten Belange in die Abwägung ein. Der Fortbestand der

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

sind, drittschützenden Charakter hat (BVerwG NJW 1999, 592, 593). Daraus folgt, dass in einem dann zulässigen Normenkontrollverfahren, in dem die Ungültigkeit eines Bebauungsplans festgestellt werden kann, insgesamt die Einhaltung auch nur rein objektiv- rechtlicher Belange geprüft wird. Es wird damit untersucht, ob eine vollständige Ermittlung des jeweils relevanten Abwägungsmaterials im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt ist. Hierzu gehören insbesondere alle in § 1. Abs. 6 BauGB genannten, jeweils bei der Planungsentscheidung zu berücksichtigenden Belange. Auf die Nichtbeachtung dieser verschiedenen Planleitlinien ist oben bereits hingewiesen (§ 1. Abs. 6 Nr. 1, Nr. 5, Nr. 7 und Nr. 8 BauGB). Bei all diesen Punkten spielt dann bei Privatpersonen -wie bei unseren Mandanten - das auf gerechte Abwägung gemäß § 1. Abs. 7 BauGB - eine entscheidende Rolle. Die davon betroffenen privaten Belange weisen hier in der konkreten Planungssituation einen städtebaulich relevanten Bezug auf. Deren Fortbestand begründet ein schutzwürdiges Vertrauen unserer Mandanten (vgl. nur BVerwG NJW 1999, 592).	planungsrechtlichen Situation begründet in gewisser Weise ein schutzwürdiges Vertrauen. Das wird aber einerseits eingeschränkt durch die im BauGB verankerte Sieben-Jahres-Frist für etwaige Entschädigungsansprüche bei Planänderung – insofern steht den schutzwürdigen Interessen die Planungshoheit der Gemeinde gegenüber. Außerdem würde auch die Umsetzung des schutzwürdigen derzeitigen planungsrechtlichen Zustands erhebliche Baumaßnahmen nach sich ziehen, so dass im vorliegenden Falle durch die Änderung der Planung keine grundlegende Veränderung der Situation eintritt, die private Interessen unzulässig verletzen würde.
VI. Keine hinreichende Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB Den ausgelegten Planunterlagen ist diesbezüglich nur der bereits genannte Vermerk über „Die Prüfung der Umweltbelange“ der Reik Infrastruktur GmbH vom 13.05.2014 zu entnehmen. Dieses Papier entspricht aber in keiner Weise den Anforderungen an einen Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB. Es hätte zwingend der Bedarf an Grund und Boden, die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die Beschreibung einer Nullvariante, die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und die nicht berührten oder nicht erheblich berührten Umweltbelange einerseits und andererseits die erheblich berührten Umweltbe-	Es wird auf den Inhalt des §2 (4) BauGBs verwiesen: „Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

lange explizit erläutert werden müssen. Dazu gehören insbesondere Natur und Landschaft, also Pflanzen, Tiere, das Grundwasser, Klima und Luft, insbesondere Kaltluft und Ventilation sowie etwaige Luftschadstoffe - Emissionen - und Luftschadstoffe - Immissionen. Zudem hatte auch auf erneuerbare Energien und die Energieeffizienz eingegangen werden müssen. Hinzu kommen dann die Parameter für Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, insbesondere Lärm, so an den Tiefgarageneingängen und Zufahrten, etwaige Altlasten. Auch der Gefahrenschutz, insbesondere Feuergefahr und Explosionsgefahr oder Magnetfeldbelastung oder Schutz vor Hochwasser infolge von Starkregen, die vermehrt gerade im Hechinger Raum auftreten. Weiterhin sind im Umweltbericht die Kultur- und sonstigen Sachgüter und dann schließlich das Wirkungsgefüge und die Wechselwirkungen im Naturhaushalt besonders zu überprüfen. Schließlich gehört auch in einen Umweltbericht die Darstellung, welche anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternativen) in Betracht kommen. Hier drängt sich förmlich auf, dass ein alternativer Standort für eine ausreichende Parkfläche an der Firststraße überhaupt nicht im Bebauungsplanverfahren erörtert worden ist.

Gemessen an diesen Anforderungen eines Umweltberichts stellt der Vermerk über die „Prüfung der Umweltbelange“ nur einen Torso dar. Zunächst werden über Seite in lapidarer Kürze Worte zu einer Einleitung, eine übergeordnete Planung, über die Lage und Begrenzung des Vorhabens, die Merkmale des Vorhabens, die Merkmale des Standardes einschließlich etwaiger Schutzgebiete wiedergegeben (S. 1 bis 5 des Vermerks), sodann erfolgt eine Übernahme eines Berichts über eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung“ vom 19.03.2014, auf die nachfolgend eingegangen wird. Auf S. 5 und 6 wird der Inhalt der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung zusammenfassend wiedergegeben. Anschließend stellt der Vermerk zur Prüfung

sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen...

Seitens der Umweltbehörde wurde im Vorfeld (Stellungnahme vom 25.11.2013, Natur- und Denkmalschutz, Seite 2, Herr Eckert) folgendes formuliert: „Über den Artenschutz hinaus werden von der Naturschutzseite aber keine erheblichen Bedenken gegenüber der Planungsabsicht geäußert. Da es sich bei den betroffenen Flächen meist um bereits seit langem überbauten Grundstücke handelt, wird vermutet, dass abgesehen vom Artenschutz die meisten Umweltbelange nicht erheblich betroffen sind.“ Laut BauGB sind (siehe oben) die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und je nach Bauleitplan wird der Detaillierungsgrad durch die Gemeinde festgelegt. Die Umweltbehörde berät und unterrichtet die Gemeinde entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens über Inhalt und Umfang der beizubringenden Unterlagen.

Damit wurde ein Umweltbericht erstellt, der gemäß des geringen Planungsumfangs nur die relevanten Themen aufzeigt und gleichzeitig eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach den aktuellen Bewertungsmethoden („Bewertung der Biotoypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ LUBW) erarbeitet, um die objektiven Defizite offen zu legen.

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

der Umweltbelange die verschiedenen bezogen auf den bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan, den tatsächlichen Ist-Bestand und die vorgesehene Planung gegenüber, wobei zwischen Gesamtfäche, Misch- und Kerngebiet, vollversteigte Flächen, wassergebundene Flächen und kleine Grünflächen sowie Baumstandorte unterschieden wird. Anschließend wird mit kurzen Bemerkungen auf die Auswirkungen des Vorhabens hingewiesen, wobei allerdings eine pauschalierende Sichtweise Platz greift, denn es wird schlicht davon gesprochen, dass sich der Umfang der Grünflächen erhöht.

Dass es dabei aber nur um 240 m² bei der neuen Bebauungsplanung geht, wird nicht näher gesagt. Wenig verständig wird dann von einer Erhöhung der Baumstandorte im Vergleich zur gegenwärtigen tatsächlichen Lage gesprochen, wobei nicht gesehen wird, dass die vorgesehenen 20 Neuanpflanzungen natürlich erst nach Jahrzehnten dieselbe klimatische und biologische Bedeutung gewinnen können wie der gegenwärtige Baumbestand, insbesondere die großflächigen Blutbuchen im nördlichen Teil des Oberforplatzes. Nahezu irreführend ist auf S. 10 die Feststellung im genannten Vermerk: Eine Reduzierung der Pflanzgebotsbaumstandorte gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan steht die Erhöhung der Baumstandorte im Vergleich zum tatsächlichen Bestand gegenüber. Hier werden drei verschiedene Parameter munter durcheinander gemischt. Dass die Umweltbedeutung der gegenwärtigen Bepflanzung natürlich erheblich höher ist gegenüber der vorgesehenen Planung mit 20 Neuanpflanzungen, liegt auf der Hand. Zu dem wichtigen Untersuchungsgegenstand „Mensch/Kultur und Sachgüter“ äußert sich der genannte Vermerk nur mit den lapidaren Worten, dass bei der Rubrik „Empfindlichkeit gegenüber der Planung“ die „Gefahr durch Unübersichtlichkeit“ bestehe. Die Auswirkungen werden hingegen in nicht nachvoll-

Die Stellungnahmen nach Vorlage der Umweltprüfung (Prüfung der Umweltbelange) erhebt keinerlei Bedenken oder Einwände oder Nachforderungen: „Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Festsetzung von Zielen der baulichen Entwicklung. Da hierbei auch das Thema ‚Besonderer Artenschutz‘ in geeigneter Form abgearbeitet werden muss, hat die Stadt Hechingen eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung beauftragt, die nun vorliegt. Dabei wurde entsprechend unseren Anregungen die möglichen Lebensräume von Feldmäusen und evtl. Höhlenbrütern besonders sorgfältig betrachtet. Dieses Fachgutachten und die Prüfung der Umweltbelange werden nicht beanstandet.“ (Stellungnahmen vom 15.08.2014)

Ohne den engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den anderen Teilbereichen des Bebauungsplans „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ wäre ein Verfahren der Innenentwicklung möglich gewesen. Dies zeigt, dass es legitim ist, das Verfahren hier angemessen abzuschichten.

Der Umweltbericht wurde gemäß den Rahmenbedingungen vollständig und ausreichend abgearbeitet. Folgende Beispiele zur Belegung:

Der Bedarf an Grund und Boden wurde ausreichend in Übersichten, Zahlen und auch verbal dargestellt. (Punkte 5, 8, 9 und 10 der Prüfung) Die Nullvariante ist der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan und wird deshalb in diesem Fall nur über die Veränderungen zur Planung dargestellt.

Die Umweltauswirkungen werden unter Punkt 10 mit Darstellung der angewandten Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der Empfindlichkeiten ausreichend und unter Einbeziehung der Wechselwir-

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

ziehbarer Weise dahin beschrieben: „Mit der Neuordnung des Platzes soll die Attraktivität der Innenstadt erhöht und die unübersichtliche Verkehrs- und Parkierungssituation geregelt werden.“ Damit werden eigentlich alle abwägungsrelevanten Punkte aus der Regelung des § 1. Abs. 6 BauGB unterschlagen. Auf der Hand liegt insbesondere, dass durch eine schlichte straßenrechtliche Neuordnung des Platzes, die nicht einmal bauplanungsmäßig abgesichert sein muss, eine Umgliederung und Reduzierung der vorhandenen Parkplätze und gleichzeitig eine Renaturierung von großen Flächenbereichen möglich ist.	kungsbetrachtung in den Schutzgütern abgearbeitet. Themen, die nicht Inhalt des Bebauungsplans sind, wurden auch nicht erfasst. Weiterhin gilt der bestehende, rechtskräftige B-Plan als Ausgangspunkt der Bewertungen. Es war bereits eine Tiefgarage vorgesehen und die Bauausführungen erfolgen gemäß gesetzlichen Normen und Vorschriften und sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.
In dem genannten Vermerk schließt sich dann ein differenziertes Zahlenwerk zu einer „Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope“ an (S. 70 bis 13). Bei der schlussendlichen Gegenüberstellung der bilanzierten Werteinheiten in diesem Schutzgutbereich kommt dann allerdings heraus, dass die Summe bezogen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan mit 34.500 Werteinheiten den mit der Planung bedachten Zustand mit 29.400 Einheiten deutlich übersteigt.	Die Gegenüberstellung der Bilanzierungsflächen ist eindeutig und übersichtlich. Die Grundlage zur Darstellung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind die bereits zulässigen Eingriffe im bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan. Das angewandte anerkannte Berechnungsverfahren bezieht den Zeitfaktor mit ein. Das Schutzgut Klima ist nicht Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und wird unter Punkt 10 ausreichend gewichtet.
	In dem nunmehr überarbeiteten Umweltbericht, verringert sich die rein rechnerisch ermittelte Gesamtwerteinheit um rund 15%. Neben der Neuordnung des Platzes werden die Ausweisungen der Kern- und Mischgebietsflächen den aktuellen Gegebenheiten angepasst und reduziert (um über 1%). Die geringe Erhöhung der Belagsflächen mit nicht mal 2 % der Gesamtflächen des Geltungsbereiches steht der Erhöhung der öffentlichen Grünflächen mit 220 m² direkt gegenüber. Diese Tatsachen wurden im Umweltbericht mit Gegenüberstellungen in Flächengrößen und kartographischen Darstellungen

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

	gen verdeutlicht. Selbst bei ausschließlicher Betrachtung der voll-versiegelten Flächen kann somit nicht von einer deutlich erhöhten Versiegelung gesprochen werden. Die Minderung bei der Gesamtbewertung gründet sich auf der Reduzierung der Baumstandorte gegenüber der rechtskräftigen Plangrundlage. Die Zielsetzungen der Naturschutzgesetzgebung wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die dargestellte Verschlechterung der Werteinheiten ist nicht wesentlich und nicht erheblich und nur ein Teil der Abwägung. Ökologische Aufwertung war nicht Ziel des Bebauungsplans. Auf Grundlage des Bewertungsverfahrens („Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ LUBW) ist den Biotopwertspannen unter Punkt 11 (EAB) zu entnehmen, dass die vorherrschenden Biotoptypen sich ausschließlich im ganz unteren Bereich (max. 8 Wertpunkte von max. möglichen 64) befinden „Renaturierungen“ sind im Rahmen dieses Bearbeitungsgebietes nicht möglich. Und es finden ja in der Tat sogar kleinflächige Verbesserungen durch Reduzierung der Misch- und Kerngebietsfläche und damit Erhöhung der Grünflächen statt. Die Maßnahmen auf Seite 13 beziehen sich nicht ausschließlich auf den Artenschutz sondern bieten sogar in Zusammenhang mit dem Fazit eine Option zur Minimierung vor allem auch im Schutzgut Stadtbild und Klima.
--	--

Auf S. 13 befasst sich der genannte Vermerk unter der Überschrift zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausschließlich mit dem Artenschutz. Damit werden all die Punkte, die in einen Umweltbericht hinein gehören, die auch die geogene Situation des Baugrundes und die anderen zuvor genannten Verhandlungspunkte betreffen, ausgeblendet. Es liegt damit kein Umweltbericht im Sinne des BauGB vor, was einen erheblichen Planungsmangel darstellt. Da es an einem

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

ausreichenden Umweltbericht fehlt, hat damit der Gemeinderat der Stadt Hechingen die abwägungsrelevanten Vorgänge überhaupt nicht in den Blick nehmen können.	Das Thema geogene Situation wurde durch Fachgutachten beleuchtet und ist damit Teil der Abwägungsunterlagen.
VII. Zum Vermerk über die „artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung“ vom 13.05.2044	Die geforderten Unterlagen (Relevanzprüfung) wurden gefertigt mit dem Fazit, dass lediglich die Blut-Buchen relevant sind und mögliche Habitate beherbergen können. Die Darstellung der Möglichkeiten im weiteren Vorgehen wurden in der Prüfung der Umweltbelange nochmal ausführlich Schritt für Schritt erläutert: 1.: Erhalt Buchen führt zu keinem Verbotstatbestand 2.: Wenn Buchen gefällt werden, dann müssen nochmal Überprüfung und Bestätigung der möglichen Habitate erfolgen oder ausgeschlossen werden; falls dies nicht beauftragt wird, weil die Buchen aufgrund des Baumgutachten sowieso gefällt werden, dann wird - ohne Prüfung - vom Vorkommen geschützter Arten ausgegangen. Daraufhin müssen CEF- Maßnahmen im worst-case-Szenario erfolgen. Das Thema ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und völlig ausreichend abgearbeitet.
Zu den offengelegten Planungsunterlagen gehört die Anlage 8 über einen Vermerk bezüglich einer artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung, die von dem Diplom-Biologen Peter Endel am 19.03.2014 durchgeführt wurde. Auch diese artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung stellt kein geeignetes Abwägungsmaterial im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens dar. Die Einwendungen der Mandanten richten sich insbesondere gegen die inhaltlich fehlende Befassung mit der eigentlichen Problematik der artenrechtlichen Situation. Auf S. 1 wird zunächst mit einem Satz auf die Einleitung, Aufgabenstellung und Methodik in dieser kurzen Beschreibung eingegangen, anschließend erfolgen über mehrere Seite Ausführungen zu den rechtlichen Grundlagen (bis S. 4), sodann werden Begriffsbestimmungen und „wichtige Auslegungen“ dem Leser erklärt. Anhand von Fotos und einer Karte erfolgen dann Informationen über Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (S. 7 bis 10). Das Ergebnis verdient es, aufgrund seiner Kürze hier wörtlich wiedergegeben zu werden: „3. Ergebnisse: Aufgrund der jahreszeitlichen Gegebenheiten lassen sich nur bedingt Aussagen zu Vorkommen nach BNatSchG geschützte Arten vornehmen. Anhand der vorgefundenen Biotopstrukturen lassen sich jedoch Vorkommen anspruchsvollerer und nach BNatSchG geschützter Tierarten mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausschließen. Ausgenommen davon sind die zwei älteren Rotbuchen im nördlichen Teil des Plangebiets. Hier ist ein Vorkommen von	

Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

	Nistatten bzw. Quartierstätten von Baumhöhen bewohnenden Vogel- und Fledermausarten nicht auszuschließen." Diese Feststellung reicht in keiner Weise aus, um dem wichtigen Anliegen des Artenschutzes entgegenzukommen. Immerhin sieht der Verfasser dieses Papiers über die Übersichtsbegehung, dass wegen des von vornherein ungeeigneten Begehungszeitpunkts am 19.03.2014 nur bedingt Aussagen möglich sind. Die Hinweise zur Vermeidung ab S. 11 bis 12 sind dementsprechend auch ausgesprochen schmal. Das vorgelegte Protokoll über die artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung genügt damit in keiner Weise den Anforderungen des § 1 BauGB und stellt keine geeignete Abwägungsgrundlage in einem Bebauungsplanverfahren dar. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass ein Baumgutachten, das immerhin im Vermerk zur Prüfung der Umweltbelange angesprochen wird, den ausgelegten Bebauungsplanunterlagen nicht beigelegt ist.	
	VIII. Ergebnis Nach allem ergeben sich schwerwiegende Einwendungen gegen den beabsichtigten Bebauungsplan. Es wird zur Vermeidung von unnötigen Kosten angeregt, dass das bisherige Bebauungsplanverfahren eingestellt wird und auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes vom Jahre 2001 die notwendigen Korrekturmaßnahmen insbesondere aus ökologischen, umwelt- und artenschutzrechtlichen Gründen vorgenommen werden. Wegen der Bedeutung dieser Angelegenheit erlauben wir uns, dem jeweiligen im Stadtrat vertretenen Fraktionsvorsitzenden diese Stellungnahme weiterzuleiten.	Es konnte dargestellt werden, dass die genannten Einwendungen nicht verfangen. Dies wird auch durch die ausschließlich zustimmenden Stellungnahmen behördlicherseits unterstrichen. Die Einwendungen führten in der Abwägung der Belange zu einer wesentlichen Planänderung. Der Umweltbericht wird formal und redaktionell überarbeitet.

Frau

16.09.2014

Bürgermeisterin

Dorothea Bachmann

Marktplatz 1

72379 Hechingen

FB 1	Stadt Hechingen				PM
FB 2	Büro des Bürgermeisters				WB
FB 3	17. Sep. 2014				TB
StW					PuÖ
z.K.	z.E.	b.R.	z.d.A.	Stellungn.	

Handwritten notes:
 FB 3 + H. Senner
 ->
 bitte ~~Abklärung~~
 AE an mich

Sehr geehrte Frau Bachmann,

wenn man die Bürgerinnen und Bürger von Hechingen fragt, und das habe ich in größerer Zahl getan, welches die Schokoladenseite des Obertorplatzes ist, kommt die Antwort wie aus der Pistole geschossen: die Seite von Hohenzollerische Zeitung bis zur Apotheke am Obertor. Fragt man dieselben Personen nach der schönsten Einfallstraße zum Obertorplatz so kommt die Antwort nicht ganz so schnell. Dennoch sind ca. 80 – 90% der Bewohner von Hechingen der Meinung dass dies die Zollernstraße sei.

Haben Sie sich schon einmal Gedanken darüber gemacht weshalb ein Stadtrat einstimmig einen Verkehrsplan beschließt der genau entgegengesetzt der eigenen Meinungen und der der Bevölkerung geplant ist. Eine Bürgermeisterin könnte auf das Stimmergebnis stolz sein wenn der Straßenverlauf gut geplant wäre, er ist aber kaum besser geplant als in der ersten Planung.

Haben Sie noch die erstmalige Vorstellung der Planung vor ca. 700 Bürgerinnen und Bürgern in der Stadthalle parat? Damals war geplant Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in die Frauengartenstraße zu legen. Soweit ich mich erinnere gab es damals zwei zaghafte Gegenstimmen von den Herren Heukamp und Kapp die von den Planern einfach ignoriert wurden. Herr Senner hat damals vom Charme seiner Straßenführung und von gewachsenen Verkehrswegen gesprochen, die man nicht verändern sollte. Dazu ist zu sagen, dass man gewachsene Verkehrswege, die in Hechingen übrigens aus Postkutschen-Zeiten stammen, zuerst einmal dahingehend überprüfen sollte ob sie für 11000 Kraftfahrzeuge täglich noch tauglich sind, aber in Hechingen gibt es ja keine Verkehrssimulation obwohl ja alle Verkehrswege nahezu vollständig vorhanden wären. Die Städte Stuttgart, Reutlingen, Tübingen, Rottenburg, Albstadt-Ebingen und Balingen haben es vorgemacht. Die Änderung von Verkehrswegen ist manchmal nötig um eine Stadt auf ihrem Weg in die Bedeutungslosigkeit zu stoppen. Insbesondere Balingen wäre nicht zum Mittelpunkt der Region geworden, wenn man den Durchgangsverkehr durch die Friedrichstraße beibehalten hätte. Bis zu diesem Zeitpunkt war übrigens Hechingen die angesehenere Gemeinde. Nur so viel zur Beibehaltung von gewachsenen Postkutschenwegen.

Frau Bachmann, ich bedaure dass Sie beim Vorsprachetermin von Herrn Kapp und von mir damals im Rathaus keine Zeit hatten. Vielleicht wäre die ganze Planung des Obertorplatzes etwas anders gelaufen. Sie hatten Herrn Haas und einen Angestellten des Planungsbüros abgeordnet. Ich weiß nicht ob Ihnen überhaupt bekannt ist, dass der Vorschlag Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage auf die gegenüber liegende Seite des Obertorplatzes zu verlegen weder von Herrn Haas noch vom Planungsbüro Senner stammt, sondern von Herrn Kapp und von mir. Herr Haas hat uns damals bestätigt, dass dieser Vorschlag vorher nie gemacht wurde. Allerdings hatten wir vorgeschlagen Ein- und Ausfahrt vor die Hohenzollerische Zeitung zu legen. Vielleicht hätten wir Sie von diesem Plan überzeugen können, denn dieser Plan würde gegenüber der beschlossenen Planung nahezu nur Vorteile bringen.

Im Folgenden werde ich einige Schwachpunkte aufzählen und ich wäre auf die Gegenargumente gespannt. Bisher höre ich aber nur immer „es ist gut so“. Dies ist kein Argument sondern lediglich eine Behauptung.

- 1. Ich kenne keine Stadt die an die schönste Stelle ihres schönsten Platzes zwei große Bushaltestellen plant.
- 2. Ich kenne keine Stadt die die Schokoladenseite ihres schönsten Platzes mit einer Durchgangsstraße belegt und damit sämtliche Bürger und Touristen die dort ihre Freizeit genießen wollen in die Abgase von mehreren Tausend Autos setzt und zwar in Zukunft auf beiden Seiten der Durchgangsstraße. Diese Straßenführung ist und bleibt damit kinder- und familienfeindlich. Außerdem sind sich Passanten und Gäste der Gastronomiebetriebe auf dem Abgastrottoir stets im Wege.
- 3. Die schönere Seite den Obertorplatz mit dem PKW zu überqueren ist eindeutig auf der Seite des Notariats und der Stadtapotheke. Warum? Frau Bachmann setzen Sie sich in ihren Mercedes und fahren Sie einmal durchs Herrengässle in verbotener Richtung. Sie werden folgendes feststellen: die schöne Stadtkulisse die Sie aus der Zollernstraße mitbringen bleibt bei Durchfahrt durchs Herrengässle erhalten. Bei der Abbiegung vor dem Notariat wird bereits der Blick freigegeben auf Kirchplatz, Marktplatz und Rathaus. Die Frauengartenstraße wäre einfacher an die Durchgangsstraße anzubinden, die künftig gefährliche Einfahrt in die Frauengartenstraße würde ersatzlos wegfallen, ebenso die absolut unnötige Einbahnstraße. Heute fällt der letzte Blick bei der Platzüberquerung auf die öffentliche Toilette. Was für ein Unterschied!
- 4. Durch die Verlegung der Durchgangsstraße auf die gegenüberliegende Seite würde der Obertorplatz endlich zu einem modernen kinder- und familienfreundlichen Platz der Bürgern und Touristen einen großen abgasfreien Raum belassen würde. Der Platz wäre vom Burgtheater bis zu Juwelier Canga autofrei. Der Lieferverkehr könnte wie in allen modernen Städten durch den Fußgängerbereich erfolgen. Vorteil: auf der Durchgangsstraße ergibt sich kein Stau wegen haltender Lieferwagen was künftig vermehrt der Fall sein wird.
- 5. Die Tempobeschränkung auf 20 Km/Std. wird nichts nützen. Kommt diese Beschränkung zu spät z. Bsp. vor dem Burgtheater, wird sich auf dem Obertorplatz ein durchgehender Stau ergeben, Darüber könnte Ihnen ein Verkehrsplaner und kein Landschaftsarchitekt Auskunft geben. Kommt die Tempobeschränkung zu früh, so wird sie Wutbürger schaffen. Wer fährt schon über eine längere Strecke gerne 20 Km/Std.. Denken Sie an die Ortsdurchfahrt von Ohmenhausen. Dort ist die erlaubte Geschwindigkeit um 50% höher. Wird die Zahl der Überquerer nicht mehr als halbiert wird der Verkehrsfluss nicht vermindert!
- 6. Die von Herrn Senner so schön gezeichnete Ruhezone zwischen Bushaltestelle, Kreisverkehr und Einbahnstraße wird in der Realität zu einer Abgaslaube. Autoabgase von drei Seiten und damit diese nicht abziehen können noch ein Blätterdach unter dem sich die Abgase stauen. Man darf gespannt sein wie viele Stadträtinnen und Stadträte sich dort mit ihren Kindern und Enkeln aufhalten werden. Warum nur muten Sie das den Bürgern zu. Und das Ganze für die nächsten drei Generationen. So weit können Schönzeichnung und Realität voneinander abweichen.
- 7. Die geplante Einbahnstraße zwischen Frauengartenstraße und Kreisverkehr wird an 45 Wochenenden zwischen Samstagmittag und Montagfrüh nicht gebraucht. Während dieser Zeit hat die Apotheke keinen Dienst, Notariat und Riesterbau keine Bewohner. Wie soll man das nennen, Straßenvorhaltung oder Platzvergeudung? Oder hat am Ende Herr Simon mit seinem Leserbrief Recht?
- 8. Aus dem Obertorplatz in Richtung Fürstin-Eugenie-Straße ausfahrende Fahrzeuge müssen den Kreisverkehr nahezu komplett durchfahren. Hätte man die andere Seite zur Überquerung gewählt, müssten nur die Fahrzeuge aus der Zollernstraße dies tun. Das wären vermutlich nicht einmal 20% des geplanten Verkehrsaufkommens.

Frau Bachmann Sie haben vermutlich zu wenige eigene Gedanken in die Verkehrsplanung Obertorplatz eingebracht und einem Verkehrsplaner vertraut der eigentlich gar keiner ist, den mir Herr Lübke vom Sachgebiet Bauordnung allerdings als sehr guten Planer nannte. Kann es aber nicht sein, dass ein sehr guter Planer einmal einen sehr schlechten Plan abliefern. Die erste Planung hätte auf dem Obertorplatz zu einem Verkehrschaos geführt, die jetzige ist nicht viel besser da sie zu viele unbrauchbare Zonen schafft. Im Übrigen wird in Bisingen gerade die Bepflanzung entfernt die Herr Senner geplant hat.

Mit dem im Liegenschaftsamt aushängenden Plan des Obertorplatzes können die wenigsten Bürger etwas anfangen da er über die Verkehrsführung keine Auskunft enthält und diese auch von den Mitarbeitern nicht zu bekommen ist. Eine Stellungnahme dürfte den meisten Bürgern damit gar nicht möglich sein. Ist dies vielleicht beabsichtigt?

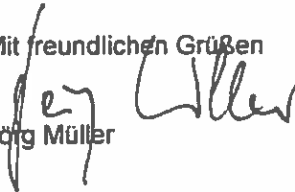
Frau Bachmann Sie werden einen sehr breiten Rücken brauchen um die Fehlplanung Obertorplatz zu verkraften. Die Bürger von Hechingen werden wie in der Vergangenheit auch die Fehlplanung im Nachhinein feststellen und die nächsten drei Generationen werden damit leben müssen. Dies sind die besten Voraussetzungen für eine vergiftete Atmosphäre.

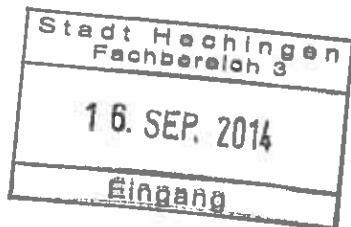
Zuletzt noch eine Frage: wäre der Bau der Tiefgarage unter dem Fürstengarten, Einfahrt links neben der Stadthalle, unter Einbeziehung des Orangeriegeländes nicht deutlich billiger und die Verkehrsbeeinträchtigung während des Baus nicht wesentlich geringer?

Sie sehen jede Menge Punkte sind eigentlich noch unklar obwohl schon beschlossen.
Eine wahrlich vertrackte Situation.

Mit freundlichen Grüßen

Jörg Müller





CBH
RECHTSANWÄLTE

CORNELIUS
BARTENBACH
HAESEMANN
& PARTNER

Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner
Bismarckstraße 11-13, D-50672 Köln

Stadt Hechingen
Frau Bürgermeisterin
Dorothea Bachmann
Marktplatz 1
72379 Hechingen

FB 1	Stadt Hechingen Büro des Bürgermeisters	PM		
FB 2		WB		
FB 3		TB		
StW		PuÖ		
15. Sep. 2014				
z.K.	z.E.	b.R.	z.d.A.	Stellungn.

vorab per E-Mail: buero.bm@hechingen.de
Anita.Pfister@hechingen.de

Registernummer	Telefon	Telefax	E-Mail
60-00097/14/86 lo	+49.221.95190-86	+49.221.95190-96	m.pagenkopf@cbh.de

Köln, den 12. September 2014

Iris Klaiber, Otto Klaiber und Werner Hahn ./. Stadt Hechingen

Einwendungen im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Ausschluss einer Präklusion in einem späteren Normenkontrollverfahren nach § 47 Abs. 2 VwGO bezüglich des im Entwurfstadium befindlichen Bebauungsplans „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt Teilbereich 1“

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

im Rahmen der auf § 3 Abs. 2 BauGB gestützten Auslegung des Entwurf des Bebauungsplans „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“, Hechingen, machen wir nach erfolgter Akteneinsicht nachfolgende Einwendungen gegen diesen Bebauungsplanentwurf geltend, damit keine Präklusion in einem späteren Normenkontrollverfahren nach § 47 Abs. 1 VwGO einschließlich eines Verfahrens auf Erlass einer einstweiligen Anordnung gemäß § 47 Abs. 6 VwGO mit dem Ziel der Aussetzung des Normenvollzuges eintreten kann (vgl. § 47 Abs. 2a VwGO).

Dr. Gert Cornelius ^{bis 1999}
Prof. Dr. Kurt Bartenbach ^{1,4}
Manfred Haesemann ²
Werner M. Mues ¹
Dr. Manfred Hecker ⁵
Dr. Joachim Strieder
Ernst Eisenbeis ¹
Dieter Maier-Peveling ^c
Prof. Dr. Stefan Hertwig ^{2,3}
Dieter Korten M.A. (UC Davis)
Amd Holzapfel ³
Stefan Rappen ²
Dr. Jörg Laber ¹
Paul H. Assies ⁷
Paul M. Kiss
Dr. Ingo Jung ⁴
Johannes Ristelhuber
Jens Kunzmann ⁴
Volker Werxhausen ¹
Dr. Markus Vogelheim ³
André Ueckert ¹
Nadja Siebertz ⁴, Mediatorin
Prof. Dr. Markus Rüttig ⁴
Dr. Eike N. Najork, LL.M.
Dr. Tassilo Schiffer ²
Nils Mrazek ³
Dr. Sascha Vander, LL.M. ¹⁰
Christopher Küas
Dr. Jochen Hentschel
Dr. Patrick Flesner, LL.M. oec., MBA ¹¹
Andreas Haupt ²
Niklas Kintig
Falk Newi ⁶
Andrea Heuser ⁶
Doris Deucker
Franziska Anneken
Dr. Martin Quodbach, LL.M. ⁴
Dr. Markus J. Goetzmann, LL.M.
Winfried Seibert
Panagiotis Paschalis
Dr. Helmut Krein
Christine Püschmann
Torsten Bork ³
Dr. Anja Bartenbach, LL.M. ⁴
Dr. Falk Müller, LL.M. ^{1,9 c}
Tobias Gabriel
Dr. Marie Teworte-Vey
Lars Christoph ²
Dr. Cornelia Wellens, Dipl.-Landsch.-Ökol. ²
Kristin Kingerske, LL.M.
Katharina Strauß ²
Andrea Renvert, LL.M.
Dr. Christoph Naendrup, LL.M.
Linda Kulczynski
Dr. Carolin Dahmen
Frederik Bockelmann
Dr. Christoph Römer, LL.M.
Dr. Anna Perchermeier
Jens Thomas Saalkamp, LL.M.
Dr. Florian Faulenbach
Stefanie Bisterfeld
Franziska Tosse
René Scheurell
Dr. Gabriele Wurzel
Staatssekretärin a.D.
Prof. Dr. Winfried Pingel
Unternehmensnachfolge und Erbrecht
Dr. Martin Pagenkopf
Richter am BVerwG a.D.
Dr. Herbert Fergert
Hauptgeschäftsführer der IHK Köln a.D.
1 Fachanwalt für Arbeitsrecht
2 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
3 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
4 Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz
5 Fachanwalt für Urheber- und Medienrecht
6 Fachanwalt für Versicherungsrecht
7 Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
8 Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
9 Fachanwalt für Strafrecht
10 Fachanwalt für Informationstechnologierecht
11 Notar a.D.
c Kanzlei Cottbus

Vorab können wir schon sagen, dass dem Auslegungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Hechingen vom 24.07.2014 keine hinreichende Tatsachenermittlung vorausgegangen ist, so dass auch keine geeignete Beschlussgrundlage für die Offenlage des Bebauungsplans besteht. Insbesondere liegt nur eine unzureichende Zusammenstellung des Abwägungsmaterials vor und damit keine fehlerfreie Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB. Das ergibt sich im Einzelnen aus den nachstehenden Beanstandungspunkten.

I.

Fehlendes Merkmal zur Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB

Der vorgesehene Bebauungsplan für den Obertorplatz in Hechingen steht mit dem Merkmal der Erforderlichkeit des § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB in keiner Weise im Einklang. Die „städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ im Sinne dieser Norm erfordert nicht die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans mit dem Ziel der Errichtung einer Tiefgarage. Der bestehende, rechtskräftige, am 12.05.2001 in Kraft getretene Bebauungsplan Obertorplatz und ggf. seine Anpassung an ökologische und klimatische Bedingungen entsprechen vollauf der sachgerechten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Die Absicht, für 93 Stellplätze eine unterirdische Tiefgarage mit einer Größenordnung von über 3.000 m² Grundfläche und einem Kostenrahmen von über 4,5 Mio. Euro zu schaffen, entspricht in keiner Weise einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Mit dieser städtebaulich vollkommen überzogenen Maßnahme werden lediglich 30 weitere Stellplätze geschaffen und der planerische Zustand auf der Grundlage des Bebauungsplans vom 12.05.2001 insbesondere hinsichtlich der ökologischen und der Naturschutzbelange eindeutig verschlechtert, wie die mitausgelegten Stellungnahmen „Prüfung der Umweltbelange“ und der mitausgelegte kurze Vermerk über eine „artenschutzrechtliche Übersichtbegehung“, eindeutig belegen. Auf diese beiden Stellungnahmen wird später näher einzugehen sein.

Unseren Mandanten ist wohl bewusst, dass in allen Regeln die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen einer Stadt, wenn sie in einem ordnungsgemäßen Verfahren zustande gekommen sind, maßgebend sind. Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hat aber ausdrücklich solche Bauleitpläne als nicht erforderlich angesehen, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des BauGB nicht bestimmt sind (BVerwG, NVwZ 1999, 1338, 1339 m.w.N.).

Nahegelegener Alternativstandort an der Firststraße

Es fehlt vorliegend an einer positiven Plankonzeption. Die Stadt hat schon nicht ermittelt, ob überhaupt ein hinreichender Bedarf für die Errichtung einer Tiefgarage besteht. Es ist im Planaufstellungsverfahren mit keinem Wort auf ein etwaiges Parkraumbewirtschaftungskonzept oder auf die Zahl der bereits bestehenden Parkplätze im Stadtgebiet, namentlich im Bereich der Oberstadt von Hechingen, eingegangen.

Den in das Internet eingestellten Unterlagen (<http://www.hechingen.de/de/unsere-stadt/parken-in-hechingen>) ist zu entnehmen, dass im Bereich der Oberstadt 13 Parkplätze einschließlich eines Parkhauses mit 148 Stellplätzen zur Verfügung stehen. Insgesamt sind ca. 690 Stellplätze vorhanden.

Der unmittelbar in der Nähe des Obertorplatzes gelegene Parkplatz an der Firststraße, der in einem tiefer gelegenen Geländebereich liegt, umfasst ca. 100 Stellplätze. Mit wenigen finanziellen und technischen Mitteln hätte sich hier die Errichtung eines weiteren Obergeschosses für die Stellplätze durchführen lassen. Im Rahmen des von der Stadt durchgeführten Modellprojekts „Kleinstadtleben“ ist in der dort ausgesprochenen Bürgerempfehlung Teil 1: Bauen – Leitbild – dann auch in präziser Weise für den Parkplatz Firststraße ein Parkdeck mit zwei Etagen vorgeschlagen worden. Auf diese Variante, die wesentlich kostengünstiger und in keiner Weise mit den später darzulegenden Umweltschädigungen einhergeht, wie sie eine Tiefgaragenbebauung auf dem Obertorplatz mit sich bringt, ist im Planaufstellungsverfahren nicht eingegangen worden.

Daraus wird allzu deutlich, dass die Errichtung einer Tiefgarage für lediglich weitere 30 Fahrzeuge auf dem Obertorplatz in keiner Weise erforderlich ist, wenn zugleich auf dem nahegelegenen Parkplatz Firststraße allein schon weitere 100 zusätzliche Parkplätze ohne großen Kostenaufwand geschaffen werden können. Schon hier ist darauf hinzuweisen, dass jede Gemeinde sich aufdrängende und naheliegende Alternativen in die planerische Abwägung mit einzustellen hat (BVerwG DVBl 1987, 1273 und BVerwG, BauR 1989, 507). Hier liegt offensichtlich eine ganz naheliegende Alternativlösung für die Behebung der angeblichen Parkraumnot im Bereich der Oberstadt von Hechingen vor. Dieses Ziel kann unter weitaus geringeren Opfern an konträren öffentlichen und privaten Belangen verwirklicht werden (vgl. BVerwG, E 71, 166).

Auch an dieser Stelle ist schon zu bemerken, dass **keine hinreichende Tatsachenermittlung** seitens der Stadt bezüglich der Notwendigkeit weiterer Stellplätze im Bereich der Oberstadt, jedenfalls im Rahmen dieses konkreten Planaufstellungsverfahrens, vorgenommen wurde. Ebenso wenig ist ein Einzelhandelskonzept ersichtlich, aus dem hervorgehen könnte, dass ein besonderer Parkplatzbedarf für den Bereich der Oberstadt in Hechingen geboten ist. Dagegen spricht allein schon der Umstand, dass die Geschäftslokale zahlreicher Einzelhandelsgeschäfte leer stehen und offensichtlich eine Abwanderung der Einkaufsstätten in die Unterstadt in Richtung Verbrauchermärkte oder Vollsortimenter stattgefunden hat.

Die **Notwendigkeit für die Existenz eines Parkraumbewirtschaftungskonzepts**, jedenfalls, wenn man für viele Millionen Euro in einer kleinen Stadt eine aufwendige Tiefgarage bauen will, deren Nutzung durch ältere Stadtbewohner ohnehin nur sehr eingeschränkt sein dürfte, spricht insbesondere der Umstand, dass die bestehenden Nutzungskongruenzen im ruhenden Verkehr entflechtet werden müssen, um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum zu senken und auch die Auslastung bereits vorhandener Stellplatzsammelanlagen an geeigneter Stelle zu erhöhen. Gerade der Interessenausgleich, der bei der Inanspruchnahme von öffentlichem Straßenraum durch parkende Fahrzeuge einerseits und andererseits durch das Gebot der Stellplatzverfügbarkeit besteht, kann nur durch ein bestimmtes Konzept, das in aller Regel fachkundig begleitet werden muss, sichergestellt werden. Aus den vorliegenden Bebauungsplanunterlagen ist eine derartige Ermittlung und Prüfung in keiner Weise ersichtlich.

Entgegen der Begründung des Bebauungsplanentwurfs ist auch die Errichtung einer Tiefgarage schon deshalb nicht erforderlich, weil die **Umweltsituation** gegenüber der bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanfestsetzung aus 2001 **wesentlich verschlechtert** wird. Nach dem von der „Reik Infrastruktur GmbH“ erstellten Vermerk vom 13.05.2014 zur „Prüfung der Umweltbelange“, der ebenfalls offengelegt wurde, sind deutlich mehr Baumstandorte, nämlich 32 (darunter die bereits elf vorhandenen großen ausgewachsenen Bäume, hervorstechend die zwei über 100-jährigen Blutbuchen im Brunnenbereich des Obertorplatzes), gegenüber 20 neue Anpflanzungen auf der Grundlage der gegenwärtigen Planabsicht vorgesehen.

Zudem ist die **vollversiegelte Fläche** mit 6.800 m² nach dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich geringer als nach der vorgesehenen Neuplanung, die 7.040 m² betragen soll. Zudem sieht der neue Planentwurf überhaupt keine wassergebundene Fläche wie Kies- und Schotterflächen mehr vor (vgl. S. 8 der Reik Infrastruktur GmbH). Nur im Bereich der ökologisch nicht besonders wertvollen Grünflächen tritt durch die neue Bebauungsplanung

eine Zunahme der Fläche um 240 m² ein. Auf diesen auf die Umweltbelange bezogenen Vermerk wird unter noch näher eingegangen.

Der Vermerk zeigt insbesondere auch bei der Gegenüberstellung der bilanzierten Werteinheiten im Schutzgut Arten und Biotope, dass der gegenwärtige rechtskräftige Bebauungsplan insgesamt auf die Summe von 34.500 Werteinheiten kommt, während die Höhe der Werteinheiten aufgrund der neuen Planung nur 29.400 Punkte beträgt. Hinzu kommt, dass ja die wertvollen Bäume im Bereich des Brunnens und die übrigen Birken, Linden, Ahorn- und Kastanienbäume infolge des riesigen Tiefgaragenbaues gefällt werden müssen. Um die Umweltsituation, insbesondere die ökologische Situation und die klimatische Situation, im Bereich der Oberstadt zu verbessern, ist der Bebauungsplan nicht nur nicht erforderlich, sondern geradezu schädlich. Wollte man noch weitere Verbesserungen auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplans vornehmen, so böte sich von vornherein an, die bisher asphaltierte und zum Parken genutzte Fläche zwischen dem Baumbestand am Brunnen und dem bepflanzten Rondell bei der Einmündung Heilig-Kreuz-Straße und Zollernstraße in den Obertorplatz jedenfalls in Teilbereichen zu renaturieren durch Entfernen der Bodenversiegelung und Anlage von Grünflächen oder Pflanzflächen für Gehölze. Dadurch würde der Umfang der gegenwärtig 65 bis 70 Parkplätze auf dem Obertorplatz, vermutlich um die Hälfte reduziert – zugunsten der Natur. Andererseits wäre hier ein Ausgleich für den Stellplatzbedarf ohne weiteres im Bereich des Parkplatzes Firststraße möglich.

Die Erforderlichkeit spielt auch das Problem eine Rolle, dass nach den vorliegenden Materialien mit einem deutlichen Bevölkerungsrückgang im Bereich der Stadt Hechingen in den nächsten Jahren zu rechnen ist. Weshalb dann ein höherer Parkplatzbedarf entstehen soll, bleibt unerfindlich.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans mit der Folge einer Verschlechterung der Gesamtsituation auf dem Obertorplatz tritt auch dadurch ein, dass in dem nordwestlichen Teil des Obertorplatzes - den Platzcharakter gewissermaßen sprengend -, ein wuchtiges Informationsgebäude mit integriertem Café errichtet werden soll, was den städtebaulichen Wert des Platzes, der bisher etwas asymmetrisch verläuft, verschlechtern wird, da dann mehr oder weniger eine rechteckige Platzform ohne jeden Charme eintreten wird.

II.

Die auf § 1 Abs. 5 BauGB gestützte Einwendung

Wie schon die Ausführungen zur fehlenden Erforderlichkeit der vorgesehenen Planung belegen, liegt im vorliegenden Fall auch keine Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung vor. Die bisher bestehende planungsrechtliche Situation, die im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2001 ihren Ausdruck findet, ist wesentlich günstiger für die städtebauliche Struktur der Oberstadt als die nunmehr eintretende Verschlechterung. Die umweltschützenden Parameter sind deutlich verringert. Ob eine wirtschaftliche Verbesserung vorliegt, ist deshalb von vornherein zu bezweifeln, weil zahlreiche Geschäftslokale in der Oberstadt aufgegeben wurden und ein Bedarf für eine derart große Tiefgarage in einer kleinen Stadt verfehlt erscheint. Nach allen Erfahrungen von Tiefgaragen in Städten dieser Größenordnung meiden zudem auswärtige Besucher in aller Regel ihnen unbekannte Tiefgaragen wegen der Schwierigkeiten des Einparkens und Ausparkens. Dieser Meideffekt gilt im Übrigen auch für ältere Mitbürger, die sich ungern in einer unübersichtlichen Großgarage bewegen wollen.

Die vorgesehene Bauleitplanung trägt auch nicht dazu bei, eine **menschenwürdige Umwelt zu sichern oder die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen** und zu entwickeln. Das geht in aller Deutlichkeit aus dem o.g. Vermerk über die Prüfung der Umweltbelange hervor. Bei der Gegenstellung der bilanzierten Werteinheiten in Schutzgut Arten und Biotope fällt die vorgesehene Planung deutlich gegenüber den Werten im rechtskräftigen derzeitigen Bebauungsplan ab.

§ 1 Abs. 5 S. 2 BauGB verlangt zudem, dass jeder Bebauungsplan „die **städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell**“ erhalten und entwickeln soll. Wer die Örtlichkeit am Obertorplatz mit dem schönen Ausblick über die beiden Blutbuchen Richtung der erhabenen Stiftskirche St. Jakob in Augenschein genommen hat, ahnt, welcher baukulturelle Verlust für das Ortsbild eintritt, wenn die den gesamten nördlichen Platzbereich prägenden Blutbuchen gefällt werden und unmittelbar daneben ein Informationsgebäude errichtet werden soll. Die Verschlechterung der baukulturellen Situation des Ortsbildes drängt sich in recht krasser Weise auf.

Auch der **Klimaschutz ist in negativer Weise negativ betroffen**. Auch er wird von § 1 Abs. 5 S. 2 erfasst, wobei auch die Klimaanpassung vom Normgeber ausdrücklich genannt wird. Im genannten Vermerk über die Prüfung der Umweltbelange vom 13.05.2014 wird auf S. 4 unten zutreffend darauf hingewiesen, dass der Geländeverlauf auf dem Platz von Süd nach Nord

fallenden gestaltet ist und deshalb „stadtklimatisch auch durch die Neigung Richtung Stadtkern mit seiner Schattenwirkung der Bestandsbäume und der Kaltluft produzierenden Rasenflächen kleinklimatisch ausgleichend“ wirkt. Diese Wirkung entfällt natürlich mit dem Fällen der Bestandsbäume, insbesondere der beiden exzellenten Blutbuchen vollkommen. Bis dann zum vollen Ausgleich - nach Erstellen der Tiefgarage - 20 neu anzupflanzende Bäume dienen können, wird vermutlich Jahrzehnte dauern. Erst dann wird der gleiche klimatische Effekt wie in der gegenwärtigen Situation zu erzielen sein. Auch hier gilt die Feststellung, dass die bisher schon günstige klimatische Funktion der Bepflanzung auf dem Obertorplatz schon jetzt durch geringfügige Maßnahmen, eben infolge einer weitergehenden Renaturierung der Fläche zwischen dem Brunnen und dem Einmündungsbereich der beiden genannten Straßen erheblich verbessert werden kann, ohne jeden großen finanziellen Aufwand.

III.

Einwendungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauGB

Ohne, dass man hier einer abschließenden Prüfung, die auch die Einschaltung jeweiligen Sachverständigen erfordert, vorgreifen will, ist schon nach vorläufiger Prüfung der Planunterlagen zu bemerken, dass die Planleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB, die eine kommunale Bauleitplanung zwingend steuern, weitgehend nicht eingehalten sind.

Zunächst sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die **allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung** zu berücksichtigen. Hieran bestehen jedoch erhebliche Zweifel. Wir haben mit großer Überraschung festgestellt, dass weder ein spezieller Umweltbericht noch das unbedingt notwendige Baugrundgutachten für die geplante Tiefgarage den offengelegten Planungsgrundlagen beigelegt war. Vermutlich gibt es ein derartiges Baugrundgutachten überhaupt nicht, so dass auch hier keine hinreichende Ermittlung der abwägungsrelevanten Tatsachen vorliegt. Es liegt auf der Hand, dass der Rat, der einen derartigen Offenlegungsbeschluss fasst, dann nicht hinreichend informiert ist über das, was er eigentlich in der Sache beschließt. Insbesondere kann der Rat nicht einmal die Folgen seiner Entscheidung hinreichend abschätzen.

Ein **Baugrundgutachten** hätte unbedingt erstellt werden müssen. Es hätte die geologische Situation, die bestehenden Bodenklassen und Bodengruppen und die charakteristischen bodenmechanischen Kennwerte, sogar die gründungsbezogenen Tatsachen, aber die Besonderheiten bei der Herstellung einer Baugrube und deren Trockenhaltung oder Trockenerhaltung

des Gebäudes als auch die Problematik der Versickerung von Oberflächenwasser und etwaigen Bodenverunreinigungen klären müssen.

Hinzu kommt eine Besonderheit für Hechingen, da es in einem **besonders erdbebengefährdeten Gebiet** liegt. Hechingen gehört zum Bereich der „Albstadtscherzone“ und befindet sich damit in der höchsten denkbaren tektonischen Gefährdungstufe in Deutschland, nämlich in der Erdbebenzone 3. Die besondere Erdbebengefährdung kam hier insbesondere durch Erdbeben mit einer Stärke von 5,7 auf der Richterskala in den Jahren 1911, 1943 und 1978 zum Ausdruck, was zu erheblichen Gebäudeschäden in dem genannten Bereich infolge von Verschiebungen von Bodenstrukturen führte. Es ist im Grunde befremdlich, dass die geologische Beschaffenheit des Baugrundes auf dem Obertorplatz angesichts dieser allgemein bekannten Umstände und damit die Vermeidung von Gefahren infolge möglicher Erdbeben für die Benutzer der Tiefgarage, aber auch für die umliegenden Gebäude überhaupt nicht untersucht worden ist.

Aus einem den Mandanten bekannt gewordenen Gutachten des Prof. Dr. Ing. Veas vom 08.10.2013, das für die Stadtwerke Hechingen erstellt wurde, aber im vorliegenden Bebauungsplanverfahren überhaupt nicht auftaucht, geht hervor, dass einige geologische Untersuchungen in den Jahren 1992 und 1993 mit entsprechenden Bohrungen und der Einrichtung von Grundwassermessstellen damals erfolgten, die sich überhaupt nicht auf die östliche Seite des Obertorplatzes, an der sich zahlreiche ältere Gebäude befinden, die auf ihrer Rückseite Richtung Firststraße relativ stark abfallen, bezieht. Aus diesem Gutachten geht eindeutig hervor, dass die Bodenverhältnisse im gesamten östlichen Bereich des Obertorplatzes nicht untersucht wurden, aber auch nur zwei Bohrungen an anderer Stelle stattgefunden haben. Besonders aufschlussreich sind die Ergebnisse bezogen auf den südlichen Bereich des Obertorplatzes. Für sie hat der Gutachter nämlich „gespannte Grundwasserverhältnisse“ festgestellt, wobei bei der Bohrung B2/92 Grundwasser mit einem besonders hohen Sulfatgehalt von 489,7 mg/t festgestellt wurde (im Gutachten Veas S. 8). Die Folge dieses hohen Sulfatgehaltes hat der Gutachter eindrucksvoll beschrieben: „Im Bereich südlich des Obertorplatzes ist es an zahlreichen Gebäuden zu Hebungen des Baugrundes und in der Folgezeit zu teils erheblichen Gebäudeschäden gekommen. Diese Hebungen sind auf Kristallneubildungen (Gips) im dünn-schichtigen Tonstein des pyrithaltigen Lias Epsilons zurückzuführen, die bei Austrocknung des Baugrundes auf treten ... Im vorliegenden Fall zeigt der Baugrund folgende Merkmale, die nach allgemeiner Kenntnis die Voraussetzungen für mögliche Baugrundhebungen sind: - dünn-schichtiger Tonstein und sulfathaltiges Grundwasser“ (Gutachten S. 10).

Da eine umfassende Baugrunduntersuchung bezogen auf den gesamten Obertorplatz, insbesondere im östlichen Bereich und im nördlichen Bereich überhaupt nicht vorliegt, ist in keiner Weise auszuschließen, dass derartige Gebäudehebungen infolge sulfathaltigen Grundwassers überall auftreten können. Nicht nur eine Hebung der zu errichtenden Tiefgarage wäre die Folge, sondern die Gefahr von Hebungen des Baugrundes durch entsprechendes Ansteigen des Grundwassers könnte auch für alle anderen anliegenden Gebäude auftreten. Es bedarf nicht einmal besonderer Fachkenntnis, um sich vorzustellen, dass durch die Veränderung des Grundwasserspiegels infolge der Errichtung einer großflächigen Tiefgarage von über 3.000 m² Grundfläche und einem Rauminhalt von über 12.176 m³ ein gewaltiger Druck auf die gegenwärtige Grundwassersituation entstehen kann. Da in der Regel die umliegenden Gebäude mit ihren Gründungen höher liegen als die Tiefgarage, liegt infolge eines Anstiegs des Grundwasserspiegels eine besondere Gefahr für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, aber auch insbesondere für die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, aber auch der Tiefgaragenbenutzer selber vor. Insbesondere sind Auswirkungen auf die Standsicherheit der anliegenden Gebäude in keiner Weise auszuschließen.

Das Gutachten Vees, das der Stadtverwaltung Hechingen vorliegt, erweist auch an anderer Stelle die unsichere Lage der gesamten Baugrund- und Gründungsuntersuchung. Sie erhärten erhebliche Zweifel, ob überhaupt ein bebauungsfähiges und überplanungsfähiges Baugelände vorliegt. Denn der Gutachter stellt selbst die Forderung auf, dass (erst) bei den Aushubarbeiten jeweils die Untergrundverhältnisse überprüft werden müssen. Nahezu abenteuerlich klingt dann die Bemerkung des Gutachters: „Bei Abweichungen von den hier beschriebenen Ergebnissen ist der Baugrundgutachter zu verständigen.“ (Gutachten Vees S. 17). Bei einer derartigen Situation ist das Kind in den Brunnen/in das Wasser gefallen. Es kann nicht sein, dass ein Stadtrat ohne nähere wissenschaftliche Überprüfung der Geeignetheit des Baugrundes einen Planaufstellungsbeschluss fasst. Es entspricht inzwischen allgemeinem baurechtlichen Standard, dass auch für eine planende Gemeinde eine gutachterliche Aussage zur allgemeinen Baugrundbeschaffenheit vorliegen muss (vgl. nur Bernhard/Stüer, Der Bebauungsplan, 4. Aufl. 2009, S. 517).

Die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordert auch belastbare Aussagen für die planende Gemeinde, ob vorliegend der Brandschutz, der Schallschutz und die Entlüftung bei der geplanten Tiefgarage sichergestellt sind. Hierzu finden sich keine oder nur sehr eingeschränkt verwertbare Aussagen bei den ausgelegten Planunterlagen. Es ist keineswegs ausgeschlossen, dass durch die geplanten, offenen Lüftungsschächte von jeweils 2,1 m² Größe

besondere CO₂-haltige Luftströme gerade im Bereich des doch klimatisch wertvollen Obertorplatzes beim Bau einer Tiefgarage entstehen werden. Auch Aussagen zu einer möglichen Gefahr für Wohnbevölkerung durch die Lärmsituation oder Brandentwicklung wären nötig gewesen.

Zu den zu beachtenden Planleitlinien des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gehören auch die **Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes** und der Landschaftspflege. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen und die biologische Vielfalt sind dabei zu berücksichtigen. Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt treten hinzu (vgl. Nr. 7a und c). Schließlich sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach diesen genannten Buchstaben genau zu analysieren (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB). Aus den vorstehenden Darlegungen ergeben sich auch hier deutliche Zweifel, ob diese Planleitlinien seitens der Stadt Hechingen beachtet worden sind. Bereits bei der Erforderlichkeit der Bebauungsplanung wurde die umweltbezogene Verschlechterung der Situation infolge der Neuplanung herausgearbeitet, worauf hier verwiesen werden kann. Die negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind keineswegs auszuschließen, soweit es um die Anwohner der nördlichen Oberstadt geht, aber auch die Anlieger am Obertorplatz selbst, soweit es um die Schall- und Entlüftungssituation bei einer Großtiefgarage geht.

Auch die **Belange der Wirtschaft** können durch die vorgesehene Planung in besonderer Weise negativ betroffen sein (§ 6 Nr. 8a BauGB). Gerade bei den vorhandenen Dienstleistungsbetrieben, aber auch dem ansässigen Hotel und den vielen Arztpraxen ist die Erhaltung der gegenwärtigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Bereich der Oberstadt durch den die gesamte Situation verändernden Bau einer Tiefgarage gefährdet. Allein während der langjährigen Bauzeit mit den möglichen Störungen, die etwa durch einen Starkregen und dem Entstehen einer großen Wasserfläche auf dem Obertorplatz einher gehen können, können die Belange der Wirtschaft in negativer Hinsicht betroffen sein. Insbesondere auch der Besuch des einzigen größeren Hotels in Hechingen wird eingeschränkt, was für die gesamte Tourismussituation des Ortes negative Folgen haben wird.

IV.

Einwendungen aus dem Anwendungsbereich des § 1 Abs. 7 BauGB

– Das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen

Aus dem jede Gemeinde verpflichtenden Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB folgt zwingend, dass jede Planung rechtsstaatlichen Vorgaben folgen muss. Es muss jeweils eine gerechte Interessenabwägung stattfinden und nach einem Ausgleich der widerstreitenden Belange gesucht werden. Eine gerechte Abwägung liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn überhaupt keine Abwägung stattgefunden hat oder bei der Abwägung bestimmte Belange überhaupt nicht eingestellt wurden, die nach Lage der Dinge eingestellt werden mussten. Ferner liegt eine Verletzung des Abwägungsgebots vor, wenn die Gemeinde die Bedeutung der betroffenen privaten Belange überhaupt nicht richtig erkennt oder wenn ein Ausgleich zwischen den sich gegenüber stehenden Belangen in einer Weise erfolgt, der die jeweilige objektive Gewichtigkeit der Belange außer Verhältnis lässt.

Im vorliegenden Falle besteht die Besonderheit, dass die Stadt Hechingen bisher bestimmte Belange überhaupt nicht bei ihren Beschlüssen mit eingestellt hat und offenbar auch keine diesbezügliche Tatsachenermittlung vorgenommen hat. Allein dies stellt einen entscheidungserheblichen Abwägungsmangel dar.

Darüber hinaus liegt aber auch offensichtlich eine **unzulässige Bindung** der bisher erfolgten Abwägung durch anderweitige Vorentscheidungen vor. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist allgemein anerkannt, dass es dem Gebot der gerechten Abwägung widerspricht, wenn der abschließende Abwägungsvorgang durch vorherige Bindung der Gemeinde sachwidrig verkürzt wird (BVerwGE 45, 309, 316 ff.). Im vorliegenden Fall ist aber die gebotene freie Abwägungsentscheidung der Gemeinde von vornherein dadurch blockiert, dass man infolge der Zuweisung von millionenschweren Finanzmitteln aus dem Programm „Kleinstadtleben“, das die Landesregierung Baden-Württemberg finanziert, unbedingt an einer schnellen Verausgabung dieser Mittel – gewissermaßen um jeden Preis – interessiert ist.

Dies ergibt sich eindeutig aus den in das Internet gestellten Unterlagen über das „Modellprojekt „Kleinstadtleben“-Endbericht“ (Bürgerempfehlung). Die Gefährdung des Fortbestandes dieser abrufbereiten Mittel ergibt sich insbesondere auch aus der Drucksache Nr. 38/214 des Rates, die für die Sitzung am 22.05.2014 vorgelegt wurde. Dort heißt es auf S. 2: „Es gibt von Seiten des Kommunalamtes Signale, dass die im Zollernalbkreis insgesamt als Ausgleichstoffmittel

zur Verfügung stehenden Mittel deutlich geringer sein werden als erwartet. Weiterhin gibt es Signale, dass aus politischen Gründen eventuell die Förderung einer anderen investiven Maßnahme als der Bau einer Tiefgarage vorzugswürdig erscheinen könnte.“ Aus dieser „Eile“, die Fördermittel des Landes rechtzeitig umzusetzen, damit sie nicht verloren gehen, folgt insbesondere dann auch die Errichtung einer finanziell besonders aufwendigen Tiefgarage, die eine Stadt der vorliegenden Größenordnung aus eigenen Mitteln unter keinen Umständen selber schultern könnte. Die Abspaltung der ursprünglich für die gesamte Oberstadt vorgesehenen Gesamtplanung und die Reduzierung auf den Obertorplatz findet so ihre Erklärung. Im vorliegenden Fall ist damit eine unzulässige Bindung infolge der finanziellen Vorentscheidungen des Landes und der unbedingt verfolgten Bereitschaft der Stadt, diese Mitteln in Anspruch zu nehmen, eingetreten.

Eine weitere unzulässige Bindung durch eine Vorentscheidung ist dadurch eingetreten, dass im Rahmen des Modellprojekts „Kleinstadtleben“ sogenannte Bürgerwerkstätten eingerichtet wurden, bei denen „etwa 60 Bürgerinnen und Bürger vertreten“ waren (vgl. Endbericht zum Modellprojekt Kleinstadtleben (Bürgerempfehlung S. 6)). Dieser Kreis von 60 Personen soll sich aus Gemeinderäten aus allen Fraktionen, aus Einzelhändlern, Bewohnern der Oberstadt und der Unterstadt und Bewohner anderer Stadtteile zusammengesetzt haben. Es ist aber eine die kommunale Selbstverwaltung und die Planungshoheit vollkommen missachtende Vorgehensweise, wenn anstelle des zur Planung aufgerufenen Stadtrates derartige nicht näher legitimierte 60 Personen für eine Stadt von nahezu 18.000 Einwohnern bestimmte Vorgaben für eine spätere Planung geben, die dann tatsächlich auch von der Stadt beachtet wird.

V.

Zu Einwendungen aus dem Anwendungsbereich des § 1 Abs. 8 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die planungsrechtlichen Vorschriften des BauGB für jede **Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen**. Daraus folgt nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts der Schutz der von bisherigen – rechtskräftigen – Planungen betroffenen Bürger. Die Rechtsprechung des BVerwG erkennt an, dass bei etwaigen Planänderungen oder Neuplanungen zu den schutzwürdigen privaten Belangen, die immer bei der notwendigen planungsrechtlichen Abwägung zu berücksichtigen sind, auf jeden Fall auch das **Interesse an der Beibehaltung des bisherigen baurechtlichen Zustandes** gehört. Sogar das Interesse am Fortbestand einer nicht nachbarschützenden Festsetzung in einem bisherigen Bebauungsplan kann damit auch abwägungsrelevant werden (BVerwG NJW 1993, 468). Unabhängig davon, ob dann ein Nachbar eines Plangebietes von

vornherein mit Beschränkungen rechnen musste, gehören dessen Interesse an der Beibehaltung des bisherigen baurechtlichen Zustandes immer zum notwendigen Abwägungsmaterial (vgl. nur BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995 – 4 NB 17/94).

Daraus folgt in prozessualer Hinsicht, dass immer dann, wenn eine Änderung eines Bebauungsplanes irgend welche nachteiligen Auswirkungen auf einzelne von dem Plan Betroffenen zeitigt, die Möglichkeit einer Überprüfung im Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO und ggf. ein durchsetzbarer Anspruch auf Aussetzung des Normenvollzugs besteht. Wir wiederholen hier nur in aller Deutlichkeit die Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts: „Denn sie (die Nachbarn) dürfen darauf vertrauen, dass der Plan nicht ohne Berücksichtigung ihrer Interessen geändert wird.“ (BVerwG NVwZ 1993, 468, 469 f.).

Für den vorliegenden Fall hat das zur Folge, dass allein infolge der beeinträchtigten Standsicherheit der umliegenden Gebäude, aber auch der nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit infolge von Lärm, Luftbelastung und klimatischer Verschlechterung und die mögliche Einschränkung des jeweiligen Anliegerverkehrs und die negative Veränderung der gesamten Situation am Obertorplatz das schutzwürdige Vertrauen der von der Planung betroffenen Bürger, auch, wenn sie nicht im Planbereich selbst wohnen, in deutlicher Weise enttäuscht wird.

Dass hierzu insbesondere auch die Eigentumsfreiheit nach Art 14 Abs. 1 GG der betroffenen Anlieger gehört, da das Eigentum der von der Planung Betroffenen einen ganz überragenden Belang in der Abwägung darstellt, dass „selbstverständlich und in hervorragender Weise“ zu berücksichtigen ist (BVerwG NJW 1975, 841; BVerwG NVwZ 1993, 359), ist hier nicht besonders zu betonen. Entscheidend ist auch, dass nicht nur die Interessen der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Eigentümer, sondern auch gerade die Interessen der in der Nachbarschaft des Plangebiets angesiedelten Eigentümer gegenüber den planbedingten Beeinträchtigungen zu berücksichtigen und zu schützen sind. Aus der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ist in keiner Weise zu entnehmen, dass dieser Abwägungsbelang überhaupt gesehen wurde.

In diesem Zusammenhang kann auch auf das für jede Bebauungsplanung geltende **Rücksichtnahmegebot** Bezug genommen werden. Jeder Bebauungsplan muss der Konfliktbewältigung auf der Grundlage des Rücksichtnahmegebots Rechnung tragen (BVerwG, Urteil vom 12.09.2013 – 4 C 8.12). Nur ausnahmsweise kann auf der Grundlage des § 15 Abs. 1 Bau NVO bezogen auf das jeweilige einzelne Bauvorhaben dann noch eine Korrektur stattfinden. Auf der Grundlage des Rücksichtnahmegebots folgt jedenfalls, dass der Charakter der

Umgebungsbebauung des historisch vorgeprägten Obertorplatz mit einem wunderschönen Brunnen und einem Rotbuchenensemble und der idyllischen Umgebungsbebauung mit denkmalgeschützten Häusern sich in keiner Weise mit der recht brutal einbrechenden Groß-Tiefgarage verträgt, zumal ein Übersoll an Stellplätzen in der Nähe des Obertorplatzes vorhanden ist. Es liegt auf der Hand, dass gegen das spezifizierte Rücksichtnahmegebot durch die Bebauungsplanung für die Tiefgarage gerade in einer planungsrechtlichen vorgeprägten historischen Innenzone einer Kleinstadt, die durch historische Altbauten geprägt ist, verstoßen wird. Die bauplanungsrechtliche Situation, die durch den Bebauungsplan aus dem Jahr 2001 deutlich verbessert wurde, wird nunmehr erheblich verschlechtert unter Inkaufnahme von schädlichen Umweltauswirkungen auf die Oberstadt.

Weiterhin ist auszuführen, dass das Abwägungsgebot für alle privaten Belange, die für die Abwägung erheblich sind, **drittschützenden Charakter** hat (BVerwG NJW 1999, 592, 593). Daraus folgt, dass in einem dann zulässigen Normenkontrollverfahren, in dem die Ungültigkeit eines Bebauungsplans festgestellt werden kann, insgesamt die Einhaltung auch nur rein objektiv-rechtlicher Belange geprüft wird. Es wird damit untersucht, ob eine vollständige Ermittlung des jeweils relevanten Abwägungsmaterials im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt ist. Hierzu gehören insbesondere alle in § 1 Abs. 6 BauGB genannten, jeweils bei der Planungsentscheidung zu berücksichtigenden Belange. Auf die Nichtbeachtung dieser verschiedenen Planleitlinien ist oben bereits hingewiesen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 5, Nr. 7 und Nr. 8 BauGB). Bei all diesen Punkten spielt dann bei Privatpersonen – wie bei unseren Mandanten – das „Recht auf gerechte Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB – eine entscheidende Rolle. Die davon betroffenen privaten Belange weisen hier in der konkreten Planungssituation einen städtebaulich relevanten Bezug auf. Deren Fortbestand begründet ein schutzwürdiges Vertrauen unserer Mandanten (vgl. nur BVerwG NJW 1999, 592).

VI.

Keine hinreichende Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Den ausgelegten Planunterlagen ist diesbezüglich nur der bereits genannte Vermerk über „Die Prüfung der Umweltbelange“ der Reik Infrastruktur GmbH vom 13.05.2014 zu entnehmen. Dieses Papier entspricht aber in keiner Weise den Anforderungen an einen Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB. Es hätte zwingend der Bedarf an Grund und Boden, die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die Beschreibung einer Nullvariante, die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und die nicht berührten oder nicht erheblich berührten Umweltbelange einerseits und andererseits die erheblich berührten Umweltbelange explizit erläu-

tert werden müssen. Dazu gehören insbesondere Natur und Landschaft, also Pflanzen, Tiere, das Grundwasser, Klima und Luft, insbesondere Kaltluft und Ventilation sowie etwaige Luftschadstoffe – Emissionen – und Luftschadstoffe – Immissionen. Zudem hätte auch auf erneuerbare Energien und die Energieeffizienz eingegangen werden müssen. Hinzu kommen dann die Parameter für Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, insbesondere Lärm, so an den Tiefgarageneingängen und Zufahrten, etwaige Altlasten. Auch der Gefahrenschutz, insbesondere Feuergefahr und Explosionsgefahr oder Magnetfeldbelastung oder Schutz vor Hochwasser infolge von Starkregen, die vermehrt gerade im Hechingener Raum auftreten. Weiterhin sind im Umweltbericht die Kultur- und sonstigen Sachgüter und dann schließlich das Wirkungsgefüge und die Wechselwirkungen im Naturhaushalt besonders zu überprüfen. Schließlich gehört auch in einen Umweltbericht die Darstellung, welche anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternativen) in Betracht kommen. Hier drängt sich förmlich auf, dass ein alternativer Standort für eine ausreichende Parkfläche an der Firststraße überhaupt nicht im Bebauungsplanverfahren erörtert worden ist.

Gemessen an diesen Anforderungen eines Umweltberichts stellt der Vermerk über die „Prüfung der Umweltbelange“ nur einen **Torso** dar. Zunächst werden über Seite in lapidarer Kürze Worte zu einer Einleitung, eine übergeordnete Planung, über die Lage und Begrenzung des Vorhabens, die Merkmale des Vorhabens, die Merkmale des Standortes einschließlich etwaiger Schutzgebiete wiedergegeben (S. 1 bis 5 des Vermerks), sodann erfolgt eine Übernahme eines Berichts über eine „artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung“ vom 19.03.2014, auf die nachfolgend eingegangen wird. Auf S. 5 und 6 wird der Inhalt der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung zusammenfassend wiedergegeben. Anschließend stellt der Vermerk zur Prüfung der Umweltbelange die verschiedenen „Bilanzierungsflächen“ bezogen auf den bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan, den tatsächlichen Ist-Bestand und die vorgesehene Planung gegenüber, wobei zwischen Gesamtfläche, Misch- und Kerngebiet, vollversiegelte Flächen, wassergebundene Flächen und kleine Grünflächen sowie Baumstandorte unterschieden wird. Anschließend wird mit kurzen Bemerkungen auf die Auswirkungen des Vorhabens hingewiesen, wobei allerdings eine pauschalierende Sichtweise Platz greift, denn es wird schlicht davon gesprochen, dass sich der Umfang der Grünflächen erhöht.

Dass es dabei aber nur um 240 m² bei der neuen Bebauungsplanung geht, wird nicht näher gesagt. Wenig verständlich wird dann von einer Erhöhung der Baumstandorte im Vergleich zur gegenwärtigen tatsächlichen Lage gesprochen, wobei nicht gesehen wird, dass die vorgesehenen 20 Neuanpflanzungen natürlich erst nach Jahrzehnten dieselbe klimatische und biologi-

sche Bedeutung gewinnen können wie der gegenwärtige Baumbestand, insbesondere die großflächigen Blutbuchen im nördlichen Teil des Obertorplatzes. Nahezu irreführend ist auf S. 10 die Feststellung im genannten Vermerk: Eine Reduzierung der Pflanzgebotsbaumstandorte gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan steht die Erhöhung der Baumstandorte im Vergleich zum tatsächlichen Bestand gegenüber. Hier werden drei verschiedene Parameter munter durcheinander gemischt. Dass die Umweltbedeutung der gegenwärtigen Bepflanzung natürlich erheblich höher ist gegenüber der vorgesehenen Planung mit 20 Neuanpflanzungen, liegt auf der Hand. Zu dem wichtigen Untersuchungsgegenstand „Mensch/Kultur und Sachgüter“ äußert sich der genannte Vermerk nur mit den lapidaren Worten, dass bei der Rubrik „Empfindlichkeit gegenüber der Planung“ die „Gefahr durch Unübersichtlichkeit“ bestehe. Die Auswirkungen werden hingegen in nicht nachvollziehbarer Weise dahin beschrieben: „Mit der Neuordnung des Platzes soll die Attraktivität der Innenstadt erhöht und die unübersichtliche Verkehrs- und Parkierungssituation geregelt werden.“ Damit werden eigentlich alle abwägungsrelevanten Punkte aus der Regelung des § 1 Abs. 6 BauGB unterschlagen. Auf der Hand liegt insbesondere, dass durch eine schlichte straßenrechtliche Neuordnung des Platzes, die nicht einmal bauplanungsmäßig abgesichert sein muss, eine Umgliederung und Reduzierung der vorhandenen Parkplätze und gleichzeitig eine Renaturierung von großen Flächenbereichen möglich ist.

In dem genannten Vermerk schließt sich dann ein differenziertes Zahlenwerk zu einer „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Schutzgut Arten und Biotope“ an (S. 10 bis 13). Bei der schlussendlichen Gegenüberstellung der bilanzierten Werteinheiten in diesem Schutzgutbereich kommt dann allerdings heraus, dass die Summe bezogen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan mit 34.500 Werteinheiten den mit der Planung beabsichtigten Zustand mit 29.400 Einheiten deutlich übersteigt.

Auf S. 13 befasst sich der genannte Vermerk unter der Überschrift „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausschließlich mit dem Artenschutz. Damit werden all die Punkte, die in einen Umweltbericht hinein gehören, die auch die geogene Situation des Baugrundes und die anderen zuvor genannten Verhandlungspunkte betreffen, ausgeblendet. Es liegt damit kein Umweltbericht im Sinne des BauGB vor, was einen erheblichen Planungsmangel darstellt. Da es an einem ausreichenden Umweltbericht fehlt, hat damit der Gemeinderat der Stadt Hechingen die abwägungsrelevanten Vorgänge überhaupt nicht in den Blick nehmen können.

VII.

Zum Vermerk über die „artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung“ vom 13.05.2014

Zu den offengelegten Planungsunterlagen gehört die Anlage 8 über einen Vermerk bezüglich einer artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung, die von dem Diplom-Biologen Peter Endel am 19.03.2014 durchgeführt wurde. Auch diese artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung stellt kein geeignetes Abwägungsmaterial im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens dar. Die Einwendungen der Mandanten richten sich insbesondere gegen die inhaltlich fehlende Befassung mit der eigentlichen Problematik der artenrechtlichen Situation. Auf S. 1 wird zunächst mit einem Satz auf die Einleitung, Aufgabenstellung und Methodik in dieser kurzen Beschreibung eingegangen, anschließend erfolgen über mehrere Seite Ausführungen zu den rechtlichen Grundlagen (bis S. 4), sodann werden Begriffsbestimmungen und „wichtige Auslegungen“ dem Leser erklärt. Anhand von Fotos und einer Karte erfolgen dann Informationen über Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (S. 7 bis 10). Das Ergebnis verdient es, aufgrund seiner Kürze hier wörtlich wiedergegeben zu werden:

„3. Ergebnisse

Aufgrund der jahreszeitlichen Gegebenheiten lassen sich nur bedingt Aussagen zu Vorkommen nach BNatSchG geschützte Arten vornehmen. Anhand der vorgefundenen Biotopstrukturen lassen sich jedoch Vorkommen anspruchsvollerer und nach BNatSchG geschützter Tierarten mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausschließen. Ausgenommen davon sind die zwei älteren Rotbuchen im nördlichen Teil des Plangebiets. Hier ist ein Vorkommen von Niststätten bzw. Quartierstätten von Baumhöhlen bewohnenden Vogel- und Fledermausarten nicht auszuschließen.“

Diese Feststellung reicht in keiner Weise aus, um dem wichtigen Anliegen des Artenschutzes entgegenzukommen. Immerhin sieht der Verfasser dieses Papiers über die Übersichtsbegehung, dass wegen des von vornherein ungeeigneten Begehungszeitpunkts am 19.03.2014 nur bedingt Aussagen möglich sind. Die Hinweise zur Vermeidung ab S. 11 bis 12 sind dementsprechend auch ausgesprochen schmal. Das vorgelegte Protokoll über die artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung genügt damit in keiner Weise den Anforderungen des § 1 BauGB und stellt keine geeignete Abwägungsgrundlage in einem Bebauungsplanverfahren dar. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass ein Baumgutachten, das immerhin im Vermerk zur Prüfung der Umweltbelange angesprochen wird, den ausgelegten Bebauungsplanunterlagen nicht beigelegt ist.

VIII. Ergebnis

Nach allem ergeben sich schwerwiegende Einwendungen gegen den beabsichtigten Bebauungsplan. Es wird zur Vermeidung von unnötigen Kosten angeregt, dass das bisherige Bebauungsplanverfahren eingestellt wird und auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes vom Jahre 2001 die notwendigen Korrekturmaßnahmen insbesondere aus ökologischen, umwelt- und artenschutzrechtlichen Gründen vorgenommen werden.

Wegen der Bedeutung dieser Angelegenheit erlauben wir uns, dem jeweiligen im Stadtrat vertretenen Fraktionsvorsitzenden diese Stellungnahme weiterzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen


(Dr. Martin Pagenkopf)
Rechtsanwalt

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden zu dem Bebauungsplanentwurf
„Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1**

Fachbehörde	Stellungnahme Fachbehörde	Stellungnahme der Verwaltung
1. Landratsamt Zollernalbkreis Hirschbergstr. 29 72336 Balingen		
1.1 Immissionsschutz/ Gewerbeaufsicht	Keine Bedenken	Kenntnisnahme. Diese zustimmende Stellungnahme der Fachbehörde geht in die Bewertung der Stellungnahme der Öffentlichkeit unter Ziffer 2. ein.
1.2 Veterinärwesen	Keine Einwände	Kenntnisnahme
1.3 Wasser- und Bodenschutz	Altlasten (nachsorgender Bodenschutz) Es bestehen keine Bedenken. Hinweis: Auf dem Flurstück 336/1 liegt ein ehemaliger Löschteich. Er ist mit B Entsorgungsrelevanz im Altlastenkataster erfasst.	Kenntnisnahme
1.4 Brandschutz	Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern folgendes berücksichtigt wird: Die bisher definierten Auflagen sind weiterhin zu beachten: 1. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. 2. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleiten bestimmten Stellen mehr als 8 m über Gelände liegen, sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr entsprechend der VwV Feuerwehrflächen notwendig. Diese Aufstellflächen müssen auf den Grundstücken liegen und von den öffentlichen Straßen aus zugänglich sein. Abweichend können auch öffentliche Verkehrsberei-	Kenntnisnahme Die Einhaltung der Auflagen wird im Zuge der Baugenehmigung geprüft. Keine Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

1.5 Natur- und Denkmalschutz	che als Aufstellflächen dienen wenn diese entsprechend der VwV Feuerwehrlflächen ausgelegt sind. Des Weiteren sind folgende Auflagen zu beachten: 3. Die zukünftige Gestaltung des Obertorplatzes geht aus den Bebauungsplanunterlagen nicht ausreichend hervor. Hierfür ist ein separater Plan vorzulegen, aus dem die Zufahrten, befahrbaren Flächen sowie die Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr (bestehen-de/neugeplante Gebäude) hervorgehen. 4. Die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges aus den bestehenden Gebäuden, die unmittelbar an die Baugrube der Tiefgarage angrenzen, ist während der gesamten Bauphase zu gewährleisten. Sofern eine Erreichbarkeit mit tragbaren Rettungsgeräten (Leitern) bzw. mit dem Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr (Drehleiter) nicht möglich ist, sind temporäre Rettungswege wie z.B.: Gerüste mit Treppen an den Fassaden zu errichten. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Festsetzung von Zielen der baulichen Entwicklung. Da hierbei auch das Thema „Besonderer Artenschutz“ in geeigneter Form abgearbeitet werden muss, hat die Stadt Hechingen eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung beauftragt, die nun vorliegt. Dabei wurden entsprechend unserer Anregung die möglichen Lebensräume von Fledermäusen und evtl. Höhlenbrütern besonders sorgfältig betrachtet. Dieses Fachgutachten und die Prüfung der Umweltbelange werden nicht beanstandet. Die Auffassung der Planer, dass sich bei der Erstellung des	Plan wird im Zuge der Detailplanung vom planenden Büro nachgereicht. Keine Auswirkung auf das Bebauungsplanverfahren. Wird berücksichtigt Kennntnisnahme. Diese zustimmende Stellungnahme der Fachbehörde geht in die Bewertung der Stellungnahme der Öffentlichkeit unter Ziffer 2. ein.
------------------------------	---	--

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

Fachgutachten aufgrund der jahreszeitlichen Gegebenheiten nur bedingt Aussagen zu Vorkommen nach BNatSchG geschützter Arten vornehmen lassen, wird geteilt.

Auch der Folgerung, dass sich anhand der vorgefundenen Biotopstrukturen Vorkommen anspruchsvoller und nach BNatSchG geschützter Tierarten mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausschließen lassen, wird geteilt.

Der Fachgutachter stellt auch ganz richtig dar, dass diese Aussage nicht auf die 2 älteren Rotbuchen im nördlichen Teil des Plangebietes zutrifft:

Hier ist ein Vorkommen von Niststätten bzw. Quartierstätten von baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten nicht auszuschließen.

Auch die daraus folgenden „Hinweise zur weiteren Vorgehensweise und Vorschläge zu möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ (siehe Kap. 4, Artenschutz bzw. Kap. 14 im Fachgutachten Umweltbelange) halten wir für notwendig.

Diese Hinweise müssen ausreichend berücksichtigt werden.

Auf die Anmerkungen in der ersten Stellungnahme vom 21.05.2013 wird nochmals hingewiesen.

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden zu dem Bebauungsplanentwurf
„Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1**

2. Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen	Der Regionalverband Neckar-Alb hat bereits am 25.06.2013 zum Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt weiterhin. Wir haben darauf hingewiesen, dass im bisherigen Planentwurf die Ausweisung als „besonderes Wohngebiet“ für das Stadtzentrum eines Mittelzentrums ungewöhnlich ist. In einem Kerngebiet wären alle innerstädtischen Nutzungen, auch großflächiger Einzelhandel, zulässig. Diese Nutzungen sind im „Zentralen Versorgungsbereich“ (Name des Bebauungsplans und Ausweisung im Regionalen Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb 2011) erwünscht. Auch im PS 2.4.3.2 Z (5) des Regionalplans Neckar-Alb 2013 ist das Gebiet ein Zentralörtlicher Versorgungskern und als „Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ als Vorranggebiet ausgewiesen. Einzelhandel, insbesondere auch mit zentrenrelevanten Sortimenten, ist hier möglich und erwünscht. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf zum Teilbereich 1 orientieren sich die Planungsrechtlichen Festsetzungen an der tatsächlich vorhandenen baulichen Nutzung. Nutzungsart ist nun Mischgebiet und Kerngebiet. Der Regionalverband begrüßt diese Anpassung. Der vorliegende Bebauungsplan soll den Bau einer Tiefgarage unter dem Obertorplatz ermöglichen und die Aufenthaltsqualität am Obertorplatz verbessern. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	Kenntrnsnahme. Diese zustimmende Stellungnahme der Fachbehörde geht in die Bewertung der Stellungnahme der Öffentlichkeit unter Ziffer 2. ein.
--	---	---

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden zu dem Bebauungsplanentwurf
„Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1**

3. EnBW Regional AG Eltastraße 1-5 78532 Tuttlingen	Für die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans bedanken wir uns. Zusätzlich zu unserer am 08.05.2013 abgegebenen Stellungnahme möchten wir noch folgende Anregung einbringen, die ggf. von der Verwaltung an die entsprechenden Bauherren weitergegeben werden könnte: Im Zuge der Neugestaltung des Obertorplatzes beabsichtigt die Stromgesellschaft Hechingen teilweise neue Stromkabel zu verlegen. In diesem Zusammenhang wäre es aus unserer Sicht sinnvoll, wenn die Errichter neu geplanter Gebäude in diesem Bereich so bald als möglich konkrete Angaben über die Höhe der jeweils benötigten gleichzeitigen elektrische Leistung liefern, damit die Stromanschlüsse dieser Gebäude noch vor dem Beginn der Tiefbauarbeiten geplant werden können. Dadurch können die Kosten der Neuanschlüsse reduziert werden und ein späteres Aufreißen der neu hergestellten Oberflächen wird vermieden. Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Verfahren. Ihre eventuell noch offenen Fragen beantworten wir gerne.	Kenntnisnahme
4. Regierungspräsidium Tübingen Denkmalpflege Alexanderstraße 48 72072 Tübingen	Frau Iris Fromm-Kauppp, 19.09.2014 gegen die geplante Maßnahme bestehen aus Sicht des Regierungspräsidiums Tübingen- Referat Denkmalpflege keine generellen Bedenken der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Allerdings ist von der geplanten Maßnahme der als Kulturdenkmal benannte Laufbrunnen auf dem Obertorplatz unmittelbar betroffen. Die angrenzenden Kulturdenkmale Frauengartenstraße 2,4,8 und Obertorplatz 14 können je nach Ausführung der Tiefbauarbeiten durch Erschütterungen oder Grundwassereintritt eventuell gefährdet sein. Das Referat Denkmalpflege stimmt der Maß-	Die im Grundsatz zustimmende Stellungnahme der Fachbehörde wird begrüßt und zur Kenntnis genommen.

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden zu dem Bebauungsplanentwurf
„Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1**

	nahme zu, wenn die nachfolgenden Auflagen in die denkmalschutzrechtliche Genehmigung übernommen werden. Eine Stellungnahme der archäologischen Denkmalpflege erfolgt separat; wir bitten deshalb um Fristverlängerung bis 17.10.2014. Auf die Stellungnahme der archäologischen Denkmalpflege im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird vorsorglich verwiesen. Hinweise: 1. Die Maßnahme betrifft das auf dem Obertorplatz stehende Kulturdenkmal „Laufbrunnen“. Für die angrenzenden Kulturdenkmale Frauengartenstraße 2,4,8 und Obertorplatz 14 besteht die Gefahr, dass sie je nach Ausführung der Tiefbauarbeiten betroffen sein könnten. Das geplante Vorhaben ist denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig, im Falle eines baurechtlichen Verfahrens denkmalschutzrechtlich zustimmungspflichtig. Die erteilte Genehmigung bzw. Zustimmung umfasst ausschließlich diejenigen Maßnahmen, die in den Antragsunterlagen dargestellt und beschrieben sind. Jede Abweichung bedarf einer erneuten Prüfung und Entscheidung der Denkmalschutzbehörden. Maßnahmen an den genannten Kulturdenkmälen ist ohne die einvernehmliche Absprache mit den Denkmalschutzbehörden unzulässig. 2. Eine Mehrfertigung der Baugenehmigung / denkmal-schutzrechtlichen Genehmigung sowie gegebenenfalls des genehmigten Planheftes ist dem Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26 - Denkmalpflege, zu überlassen. 3. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nichteinhaltung der mit dieser Genehmigung verbundenen Pflichten als Ordnungswidrigkeit nach 5 27 Abs. 2 DSchG mit einer Geldbu-	Die Einhaltung der Auflagen wird in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt durchgeführt. Keine Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren.
--	--	---

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden zu dem Bebauungsplanentwurf
„Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1**

	Be bis zu 51 .129 € (100.000 DM), in besonders schweren Fällen bis zu 255.645 E (500.000 DM) gehndet werden kann. Baufreigabevoraussetzung: 1. Der Laufbrunnen ist samt der Wasserzuführung im gesamten betroffenen Bereich vor Beginn der Maßnahme zu dokumentieren; zudem ist den Denkmalbehörden vor Beginn der Maßnahme ein Konzept für den Abbau des Laufbrunnens, gegebenenfalls der Restaurierung und den Wiederaufbau an derselben Stelle vorzulegen. Ausführung der Dokumentation in Digitalaufnahmen (als Ausdruck mit dokumentenechter Tinte auf säurefreiem Papier und auf CD). Die Fotos sind zu nummerieren und mit einer Beschriftung zu versehen. Die Fotnummern sind unter Angabe ihres Aufnahmestandpunktes, der Blickrichtung und des Bildausschnittes in Lagepläne / Ansichtspläne einzutragen. Nach Abstimmung mit den Denkmalbehörden über geeignete Fachgutachter, über Zeitpunkt, Art und Umfang der Dokumentation und des Ab- und Wiederaufbaukonzeptes sind diese vom Bauherrn in Auftrag zu geben. Dem Referat 26 - Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Tübingen ist jeweils ein Exemplar kostenfrei zu übergeben. Vor Baufreigabe / vor Baubeginn ist die Stellungnahme zur Dokumentation durch das Referat 26 - Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Tübingen einzuholen. Auflagen: 1. Die angrenzenden Kulturdenkmale Frauengartenstraße 2,4,8 und Obertorplatz 14 sind während der Maßnahme vor Grundwassereintritt und statisch zu sichern. Das Konzept zur Sicherung der betroffenen Kulturdenkmale ist vor Beginn der geplanten Maßnahme mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Bei der statischen Sicherung des Gebäudes Frauengarten-	
--	---	--

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

	straße 8 sind die Ergebnisse des nachfolgend genannten, bereits vorliegenden Gutachtens zu beachten: Gutachten der Tragkonstruktion, Büro Dipl. Ing. Paul Speh, vom 16.5.2013 2. Sollten während der Baumaßnahme Schaden und Mangel an den betroffenen Kulturdenkmalen auftreten oder bekannt werden, die über den bisher bekannten Umfang hinausgehen und zu deren Behebung in die Bausubstanz eingegriffen werden muss, sind die Denkmalbehörden zur Abstimmung des weiteren Vorgehens unverzüglich zu benachrichtigen. 3. Die denkmalschutzrechtlichen Auflagen dieser Genehmigung sind der Bauleitung sowie allen Handwerkern, Restauratoren und sonstigen Betrieben, die mit Arbeiten oder Dienstleistungen an dem Kulturdenkmal beauftragt werden sollen frühzeitig und in vollem Inhalt bekannt zu geben und gegenzeichnen zu lassen. 4. Eine Stellungnahme der archäologischen Denkmalpflege erfolgt separat. Herr Wolfgang Thiem, 18.09.2014 vielen Dank für die erneute Beteiligung des Referats Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens. In Ergänzung zu der unten angehängten Stellungnahme vom 26.03.2014 im Rahmen einer informellen Vorab-Anhörung tragen wir vor:	
--	--	--

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden zu dem Bebauungsplanentwurf
„Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1**

1. Bau- und Kunstdenkmalspflege: Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Drei Kulturdenkmale im Plangebiet sind genannt und auch im Planteil entsprechend gekennzeichnet. Ein Kulturdenkmal fehlt jedoch, der Laufbrunnen am Obertorplatz, ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG(siehe Anlagen Listenauszug + Kartierung). Wie bitten darum, das Kulturdenkmal im Plan- und Textteil nachzutragen.	
Die planungsrechtlichen Festsetzungen stehen offenbar in keinem Widerspruch zum Denkmalbestand. Dennoch weisen wir vorsorglich darauf hin, dass sämtliche Maßnahmen und Veränderungen an den Kulturdenkmalen einer von diesem Verfahren unabhängigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Dies betrifft auch eine eventuelle Versetzung des Brunnens, auch wenn diese nur vorübergehend sein sollte.	Nachrichtliche Ergänzung
Unter Punkt V.3. in der Begründung wird festgehalten, dass es städtebauliches Ziel sei, auch die ortsbildprägenden Gebäude zu erhalten. Dies wird ausdrücklich begrüßt, zumal Hechingen nach Auffassung der Denkmalpflege die Qualität einer Gesamtanlage gem. § 19 DSchG aufweist (vgl. Anlage Auszug Entwurf Publikation). Bei Gesamtanlagen spielt die überlieferte Gesamtstruktur eine wesentliche Rolle und natürlich auch die ortsbildprägenden und damit erhaltenswerten Gebäude und Objekte. Leider war es uns auslastungsbedingt nicht möglich, die innerhalb des Plangebiets befindlichen ortsbildprägenden Gebäude und Objekte zu kartieren. So ist es uns auch nicht möglich, einige Festsetzungen kritisch zu hinterfragen. Hierzu zählen einige als Flachdächer festgesetzte Baufelder,	Kenntnisnahme

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden zu dem Bebauungsplanentwurf
„Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1**

wobei sich hier die Frage stellt, inwieweit dies am Bestand orientiert ist und ob dies zum Erscheinungsbild des historischen und umgebenden Bestandes paßt. Die Größe und Abgrenzung der Baufelder z.B. bei den Anwesen Obertorplatz 18 und Frauengartenstraße 6 lassen darauf schließen, dass hier die Möglichkeit einer Neubebauung geschaffen werden soll. Sollte dies der Fall sein, gehen wir davon aus, dass hierbei keine ortsbildprägende Substanz betroffen ist.	2. Archäologische Denkmalpflege: Aus archäologischer Sicht ist nochmals zu betonen, dass gerade unter dem Aspekt des geplanten Baues einer großflächigen Tiefgarage und je nach Ergebnis der unten angeordneten Literatur- und Archivalienrecherche im Vorfeld der Baumaßnahmen insbesondere für die Tiefgarage eine Sondage notwendig werden könnte.	Die Einhaltung der Auflagen wird in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt durchgeführt. Keine Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren.
Ansprechpartner: Herr Wolfgang Thiem (Planungsberatung): Tel. 07071/757-2473; FAX 07071/757-2431, mailto: wolfgang.thiem@rpt.bwl.de; Frau Iris Fromm-Kaupp (Gebietsreferentin): Tel. 07071/757-2466; FAX 07071/757-2431, mailto: iris.fromm-kaupp@rpt.bwl.de;		
Frau Dr. Schmid (Mittelalter- und Neuzeitarchäologie): Tel. 07071/757-2449; FAX 07071/757-2431, mailto: beate.schmid@rpt.bwl.de		

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

	Informelle Stellungnahme vom 26.03.2014: vielen Dank für die Beteiligung des Referats Denkmalpflege schon im Vorfeld des eigentlich noch anstehenden Verfahrens. Inzwischen konnte ich mich mit Frau Fromm-Kaupp sowie Frau Dr. Schmid abstimmen, mit dem Ergebnis, dass eine Teilnahme am morgigen Termin aus unserer Sicht nicht notwendig ist. 1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Grundsätzlich sehen wir derzeit keinen Anlass, im offiziellen Verfahren gegebenenfalls Bedenken vorzutragen. Vielmehr halten wir die Vorschläge zur Gestaltung des Platzes durch das Büro Senner für durchwegs gelungen und schlüssig. Wie beispielsweise der Vergleich mit einer Postkarte von 1904 zeigt, wird durchaus eine gewachsene Struktur aufgegriffen. Mit dem Thema Wasser erinnert man zudem an den einst dort bestehenden Teich (Feuerlöschteich? Viehtränke? Trink-/Brauchwasserversorgung?, siehe Urkattasterplan von 1861). Zu beachten ist lediglich, dass sich der geplante Neubau "City-Haus" in der gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung der Kath. Stadtkirche St. Jakobus befindet und daher seine Gestaltung (Kubatur, Höhe, Fassade) nicht zu einer Beeinträchtigung der Kirche führen darf. Empfohlen wird hier eine Abstimmung mit Frau Fromm-Kaupp (vgl. KD-Kartierung). Ansprechpartner:	Für das geplante Cityhaus wird ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Die Festsetzungen lassen kreativen Handlungsspielraum für den Wettbewerb und setzen gleichzeitig einen Rahmen für ein ortsbildverträgliches Gebäude. Die Stadt ist Grundstückseigentümerin und kann so die Qualität des Neubaus sichern.
--	---	--

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden zu dem Bebauungsplanentwurf „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

	Herr Wolfgang Thiem (Planungsberatung): Tel. 07071/757-2473; FAX 07071/757-2431, mailto: wolfgang.thiem@rpt.bwl.de; Frau Iris Fromm-Kaupp (Gebietsreferentin): Tel. 07071/757-2466; FAX 07071/757-2431, mailto: iris.fromm-kaupp@rpt.bwl.de; 2. Archäologische Denkmalpflege: Aus archäologischer Sicht merkt insbesondere die Mittelalterarchäologie an, dass das Areal von Seiten der Archäologischen Inventarisierung bisher nicht als Prüffall ausgewiesen wurde, obwohl es aufgrund der Karten zum historischen Ortskern gehört haben könnte. Es scheint keine Hinweise auf eine Bebauung zu geben, die vor das späte 18. Jh. zurückreicht. Auch zur Funktion bzw. dem Alter des ehemaligen großen Weihers liegen uns keine Erkenntnisse vor; ein Zusammenhang mit dem "Fürstengarten" ist nicht völlig auszuschließen. Bisher sind aus diesem Areal keine archäologischen Funde und/oder Befunde - gleich welcher Zeitstellung - bekannt. Dennoch würde es hier nicht reichen, nur auf die Regelungen des §20 DSchG zu verweisen. Vielmehr ist es ratsam, zu dem Weiher Literatur und Archivalien zu überprüfen und evtl. - je nach Ausgang der Literaturrecherche - im Vorfeld der Baumaßnahme archäologische Sondagen durchführen zu lassen. Ansprechpartner: Frau Dr. Schmid (Mittelalter- und Neuzeitarchäologie): Tel. 07071/757-2449; FAX 07071/757-2431, mailto: beate.schmid@rpt.bwl.de;
--	--

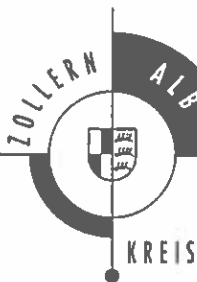
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden zu dem Bebauungsplanentwurf
„Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1**

5. Regierungspräsidium Tübingen Raumordnung Konrad-Adenauer Str. 20 72072 Tübingen	Keine Äußerung aus Sicht der Raumordnung	Kenntnisnahme
6. NABU Ortsgruppe Hechingen Kornbühlstr. 12 72379 Hechingen	Aufgrund der aktuellen Presseberichterstattung über die Bewertung des Baum-Fachgutachtens Lobis durch Frau Stadträtin Heneka wurde der NABU mehrfach von Bürgern zu diesem Thema angesprochen. Der Unterzeichner hat daher am 19.9 die ausgelegten Planunterlagen und auch das in den Unterlagen nicht enthaltene, jedoch freundlicherweise von Herrn Lübke zur Einsicht überlassene Baumgutachten eingesehen. Da die Bebauungsplanung für die baldige Beseitigung der Baumgruppe ursächlich wäre, kommt dem Inhalt des Gutachtens abwägungserhebliche Bedeutung zu. Zu den Planunterlagen: In der Ausarbeitung „Prüfung der Umweltbelange“ des Büros Freiraumplanung Sigmund wird primär die Erhaltung der Blutbuchen befürwortet. Sollte dies nicht möglich sein, müsste – so die Verfasser – „eine Überprüfung einer möglichen Belegung der vorhandenen Nist- und Quartierstätten von Vögeln und Fledermäusen im Mai/Juni 2014 erfolgen“. Sollte dies zeitlich nicht möglich sein, wäre von einer Belegung auszugehen, und es müssten zum Ausgleich Vogel- und Fledermausnistkästen in der Umgebung angebracht werden. Ob die genannte Überprüfung stattgefunden hat und ggf. mit welchen Ergebnis ist – soweit ersichtlich - in den Unterlagen nicht ausgeführt. Zum Baumgutachten:	Wenn die Buchen gefällt werden, dann müssen nochmals die Überprüfung und der Bestätigung der möglichen Habitate erfolgen oder ausgeschlossen werden; falls dies nicht beauftragt wird, weil die Buchen aufgrund des Baumgutachtens sowieso gefällt werden, dann wird - ohne Prüfung - vom Vorkommen geschützter Arten ausgegangen. Daraufhin müssen die CEF- Maßnahmen im worst-case-Szenario erfolgen. So sieht es der Umweltbericht seither vor.

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden zu dem Bebauungsplanentwurf
„Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1**

	Auch die NABU-Gruppe war aufgrund der früheren Presseberichterstattung davon ausgegangen, dass ein sehr baldiges Ende der beiden Blutbuchen unabhängig vom Tiefgaragenbau feststünde. Laut Gutachten sind die Bäume zwar u.a. aufgrund früherer Beschädigungen des Wurzelwerks, Stockfäule und – Baum 1 – auch Brandkrustenpilz in ihrer Vitalität und Gesundheit beeinträchtigt. Vermehrte Kontrollen, Untersuchungen und Kronenschnitte seien daher erforderlich. Eine Aussage, dass die Bäume – bei Durchführung dieser Maßnahmen – längerfristig nicht erhalten werden könnte, ist dem Text nicht zu entnehmen. Hinsichtlich einer weiteren Zustandsverschlechterung und Erhaltenswürdigkeit ohne Tiefgaragenbau wurde keine konkrete Prognose abgegeben. Womit sich das Gutachten nicht befasst, ist eine Bewertung welcher Abstand des Bauwerks notwendig wäre, um eine Beeinträchtigung des Wurzelwerks auszuschließen, und wieviele Parkplätze dann entfallen müssten. Um dem Gemeinderat für seinen noch ausstehenden Satzungsbeschluss eine konkrete Abwägung zu ermöglichen, sollten aus unserer Sicht zu den angeführten Punkten zuvor noch ergänzende Angaben erfolgen. Abschließen bitten wir, vor einer endgültigen rechtliche, ggf. Gerichtlichen, Entscheidung hinsichtlich der Bäume noch keine „vollendeten Tatsachen“ zu schaffen.	Das Baumgutachten stellt den schlechten Zustand der Bestandsbäume auch aufgrund geringer Pflanzgruben dar. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan stellt die Planung durch größere Verkehrsgrünfläche, in denen die Bäume dann gepflanzt werden sollen, eine Verbesserung dar. Zu den Bäumen ist außerdem folgendes zu erläutern: Buche 1 ist auch ohne geplante Abgrabungen nur „bedingt verkehrssicher“ (Seite 7); nach notwendigen Kroneneinkürzungen wird mit Folgeschäden wie Sonnenbrand gerechnet. Buche 2 mit aktuell geringer Vitalität (Seite 9) und damit nicht verkehrssicher und mit bereits bestehenden Schäden, die nicht reversibel sind. Die Buchen zeigen einen fortgeschrittenen Pilzbefall und eine geringe Vitalität, die die Erhaltungswürdigkeit in Frage stellt. Eine Zustandsverschlechterung der Buchen ist in den nächsten Jahren auch ohne Abgrabungen sehr wahrscheinlich.
--	--	---

Landratsamt



Landratsamt Zollernalbkreis, 72334 Balingen

Stadt Hechingen
Sachgebiet Bauordnung
Neustr. 4
72379 Hechingen

Dienstgebäude:
Hirschbergstr. 29, 72336 Balingen

Bauamt

Sachbearbeiter: Frau Müllges
Zimmer-Nr. 351
Telefon: 07433/92-1302
Fax: 07433/92-1919
E-Mail: bauamt@zollernalbkreis.de
Unser Zeichen: 20130021 – 301 Mü/le
(Bitte bei Antwort angeben)
Datum: 15.08.2014

Stadt Hechingen Fachbereich 3	Stadt Hechingen
1 8. AUG. 2014	1 8. Aug. 2014
Eingang	Eingang

Verz.-Nr. 20130021

Aufstellung des Bebauungsplans „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“, Teilbereich I in Hechingen

Sehr geehrte Frau Gauch,

nach Anhörung der Fachbehörden in unserem Hause wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht (Ansprechpart.: Frau Vötsch, Tel.: 92-1735):
Keine Bedenken.

Veterinärwesen (Ansprechpartner: Frau Schott, Tel.: 92-1908):
Keine Einwände.

Wasser- und Bodenschutz (Ansprechpartner: Herr Brandt, Tel.: 92-1785)

Altlasten (nachsorgender Bodenschutz)
Es bestehen keine Bedenken.

Hinweis:

Auf dem Flurstück 336/1 liegt ein ehemaliger Löschteich. Er ist mit B Entsorgungsrelevanz im Altlastenkataster erfasst.

Öffnungszeiten
Mo-Do 08.00-12.00 Uhr
Do 15.00-17.30 Uhr
Fr 08.00-12.30 Uhr

Anschrift
Landratsamt Zollernalbkreis
Hirschbergstraße 29
72336 Balingen

Telefon 07433 / 92-01
Telefax 07433 / 92-1666
<http://www.zollernalbkreis.de>
E-Mail: post@zollernalbkreis.de

Bankverbindungen
Sparkasse Zollernalb Kto. 24 000 079
IBAN: DE54 6535 1260 0024 0000 79
Volksbank Balingen e G Kto. 17 000 009
IBAN: DE58 6539 1210 0017 0000 09

BLZ 653 512 60
BIC: SOLADES1BAL
BLZ 653 912 10
BIC: GENODES1BAL

Brandschutz (Ansprechpartner: Herr Bleile, Tel.: 92-1334)

Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern folgendes berücksichtigt wird:

Die bisher definierten Auflagen sind weiterhin zu beachten:

1. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96m³/h für eine Löscheinheit von zwei Stunden erforderlich.
2. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über Gelände liegen, sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr entsprechend der VwV Feuerwehrflächen notwendig. Diese Aufstellflächen müssen auf den Grundstücken liegen und von den öffentlichen Straßen aus zugänglich sein. Abweichend können auch öffentliche Verkehrsbereiche als Aufstellflächen dienen wenn diese entsprechend der VwV Feuerwehrflächen ausgelegt sind.

Des Weiteren sind folgende Auflagen zu beachten:

3. Die zukünftige Gestaltung des Obertorplatzes geht aus den Bebauungsplanunterlagen nicht ausreichend hervor. Hierfür ist ein separater Plan vorzulegen, aus dem die Zufahrten, befahrbaren Flächen sowie die Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr (bestehende/neugeplante Gebäude) hervorgehen.
4. Die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges aus den bestehenden Gebäuden, die unmittelbar an die Baugrube der Tiefgarage angrenzen, ist während der gesamten Bauphase zu gewährleisten. Sofern eine Erreichbarkeit mit tragbaren Rettungsgeräten (Leitern) bzw. mit dem Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr (Drehleiter) nicht möglich ist, sind temporäre Rettungswege wie z.B.: Gerüste mit Treppen an den Fassaden zu errichten.

Natur- und Denkmalschutz (Ansprechpartner: Herr Eckert, Tel.: 92-1342)

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Festsetzung von Zielen der baulichen Entwicklung. Da hierbei auch das Thema „Besonderer Artenschutz“ in geeigneter Form abgearbeitet werden muß, hat die Stadt Hechingen eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung beauftragt, die nun vorliegt.

Dabei wurden entsprechend unserer Anregung die möglichen Lebensräume von Fledermäusen und evtl. Höhlenbrütern besonders sorgfältig betrachtet.

Dieses Fachgutachten und die Prüfung der Umweltbelange werden nicht beanstandet.

Die Auffassung der Planer, dass sich bei der Erstellung des Fachgutachtens aufgrund der jahreszeitlichen Gegebenheiten nur bedingt Aussagen zu Vorkommen nach BNatSchG geschützter Arten vornehmen lassen, wird geteilt.

Auch der Folgerung, dass sich anhand der vorgefundenen Biotopstrukturen Vorkommen anspruchsvollerer und nach BNatSchG geschützter Tierarten mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausschließen lassen, wird geteilt.

Der Fachgutachter stellt auch ganz richtig dar, dass diese Aussage nicht auf die 2 älteren Rotbuchen im nördlichen Teil des Plangebietes zutrifft:

Hier ist ein Vorkommen von Niststätten bzw. Quartierstätten von baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten nicht auszuschließen.

Auch die daraus folgenden „Hinweise zur weiteren Vorgehensweise und Vorschläge zu möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ (siehe Kap. 4, Artenschutz bzw. Kap. 14 im Fachgutachten Umweltbelange) halten wir für notwendig.

Diese Hinweise müssen ausreichend berücksichtigt werden.

Auf die Anmerkungen in der ersten Stellungnahme vom 21.05.2013 wird nochmals hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen



Müllges

Stadt Hechingen
- 5. Sep. 2014
Eingang

Regionalverband
Oberzentrum



Regionalverband Neckar-Alb · Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen

Stadtverwaltung Hechingen
Fachbereich 3 / Sachgebiet Bauordnung
Neustraße 4

72116 Hechingen Fachbereich 3
05. SEP. 2014
Eingang

Name: Heike Bartenbach
Telefon: +49(0)7473-9509-21
Telefax: +49(0)7473-9509-25
E-Mail: Heike.Bartenbach@rvna.de
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 45-11- ZHe0047a_Teilbereich1 Ba-Ku
Datum: 02.09.2014

Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt“ Hechingen, Teilbereich 1 Auslegung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionalverband Neckar-Alb hat bereits am 25.06.2013 zum Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt weiterhin. Wir haben darauf hingewiesen, dass im bisherigen Planentwurf die Ausweisung als „besonderes Wohngebiet“ für das Stadtzentrum eines Mittelzentrums ungewöhnlich ist. In einem Kerngebiet wären alle innerstädtischen Nutzungen, auch großflächiger Einzelhandel, zulässig. Diese Nutzungen sind im „Zentralen Versorgungsbereich“ (Name des Bebauungsplans und Ausweisung im Regionalen Zentren- und Märktekonzept Neckar-Alb 2011) erwünscht.

Auch im PS 2.4.3.2 Z (5) des Regionalplans Neckar-Alb 2013 ist das Gebiet ein Zentralörtlicher Versorgungskern und als „Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ als Vorranggebiet ausgewiesen. Einzelhandel, insbesondere auch mit zentrenrelevanten Sortimenten, ist hier möglich und erwünscht.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf zum Teilbereich 1 orientieren sich die planungsrechtlichen Festsetzungen an der tatsächlich vorhandenen baulichen Nutzung. Nutzungsart ist nun Mischgebiet und Kerngebiet. Der Regionalverband begrüßt diese Anpassung.

Der vorliegende Bebauungsplan soll den Bau einer Tiefgarage unter dem Obertorplatz ermöglichen und die Aufenthaltsqualität am Obertorplatz verbessern.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

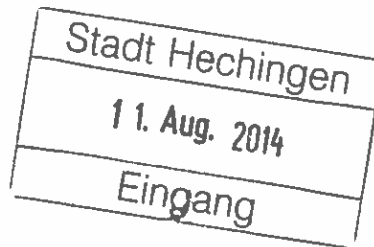
Angela Bernhardt
Verbandsdirektorin



Regionalverband Neckar-Alb
Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen
Telefon +49(0)7473-9509-0
www.rvna.de

Verbandsvorsitzender:
Eugen Höschele
Verbandsdirektorin:
Angela Bernhardt

Bankverbindung:
Kreissparkasse Tübingen
BLZ 64150020
Konto-Nr. 155711



Netze BW GmbH · Postfach 140 · 78502 Tuttlingen

Stadtverwaltung Hechingen
Frau Brigitte Gauch
Neustraße 4
72379 Hechingen

Name Michael Storz
Bereich Netzplanung
Telefon +49 7461 709-276
Telefax +49 7461 709-519
E-Mail M.STORZ@netze-bw.de
Ihr Schreiben 5. August 2014

Datum 7. August 2014/FRANKS
Seite 1/1

Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Teilbereich 1 in Hechingen
hier: Beteiligung der Behörden und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Handwritten notes:
47 ~~Stk~~ Neubau
Kauergaden
(Dr. Franks)
[Signature]

Sehr geehrte Frau Gauch,

für die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans bedanken wir uns. Zusätzlich zu unserer am 08.05.2013 abgegebenen Stellungnahme möchten wir noch folgende Anregung einbringen, die ggf. von der Verwaltung an die entsprechenden Bauherren weitergegeben werden könnte:

Im Zuge der Neugestaltung des Obertorplatzes beabsichtigt die Stromnetzgesellschaft Hechingen teilweise neue Stromkabel zu verlegen. In diesem Zusammenhang wäre es aus unserer Sicht sinnvoll, wenn die Errichter neu geplanter Gebäude in diesem Bereich so bald als möglich konkrete Angaben über die Höhe der jeweils benötigten gleichzeitigen elektrischen Leistung liefern, damit die Stromanschlüsse dieser Gebäude noch vor dem Beginn der Tiefbauarbeiten geplant werden können. Dadurch können die Kosten der Neuanschlüsse reduziert werden und ein späteres Aufreißen der neu hergestellten Oberfläche wird vermieden.

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Verfahren.

Ihre eventuell noch offenen Fragen beantworten wir gerne.

Freundliche Grüße

Netze BW GmbH

[Signature of Michael Storz]

i. A. Michael Storz

Netze BW GmbH

Eltastraße 1 - 5 · 78532 Tuttlingen · Postfach 140 · 78502 Tuttlingen · Telefon +49 7461 709-0 · Telefax +49 7461 709-298
www.netze-bw.de

Bankverbindung: BW Bank · BIC SOLADEST600 · IBAN DE84 6005 0101 0001 3667 29

Sitz der Gesellschaft: Stuttgart · Amtsgericht Stuttgart · HRB Nr. 747734 · Steuer-Nr. 35001/01075

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Dirk Mausbeck · Geschäftsführer: Walter Böhmerle, Dr. Martin Konermann, Dr. Christoph Müller

Landratsamt



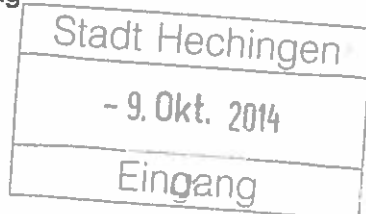
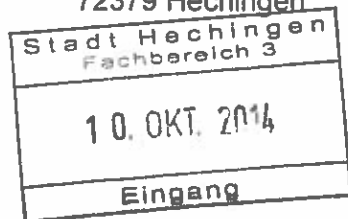
Landratsamt Zollernalbkreis, 72334 Balingen

Dienstgebäude:

Hirschbergstraße 29, 72336 Balingen

Stadtverwaltung Hechingen
Sachgebiet Bauordnung
Herr Lübbe
Neustraße 4
72379 Hechingen

Bauamt



Sachbearbeiter: Frau Müllges
Zimmer-Nr.: 351
Telefon: 07433/92-1302
Fax: 07433/92-1319
E-Mail: bauamt@zollernalbkreis.de
Unser Zeichen: 30 - MU/303 - Schm - 632.6
(Bitte bei Antwort angeben)
Datum: 07.10.2014

Bauvorhaben:
Bauherr:

Erstellung einer öffentlichen Tiefgarage
Städtische Werke Hechingen,
Alte Rottenburger Str. 5, 72379 Hechingen
72379 Hechingen, Obertorplatz
2014/0085

Baugrundstück:
Bauverzeichnis-Nr.:

Sehr geehrter Herr Lübbe,

beigefügt erhalten Sie in Fotokopie die Stellungnahme von Frau Fromm-Kaupp vom Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege, zur Kenntnisnahme.

Planfertigung Nr. 2 befindet sich momentan noch beim Regierungspräsidium Tübingen.

Mit freundlichen Grüßen


Müllges

Anlage 1

Öffnungszeiten
Mo-Do 08.00-12.00 Uhr
Do 15.00-17.30 Uhr
Fr 08.00-12.30 Uhr

Anschrift
Landratsamt Zollernalbkreis
Hirschbergstraße 29
72336 Balingen

Telefon 07433 / 92-01
Telefax 07433 / 92-1666
<http://www.zollernalbkreis.de>
E-Mail: post@zollernalbkreis.de

Bankverbindungen
Sparkasse Zollernalb Kto. 24 000 079
IBAN: DE54 6535 1260 0024 0000 79
Volksbank Balingen e.G. Kto. 17 000 009
IBAN: DE58 6536 1210 0017 0000 09

BLZ 653 512 60
BIC: SOLADE51BAL
BLZ 653 912 10
BIC: GENODE51BAL



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN
DENKMALPFLEGE

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Landratsamt Zollernalbkreis
Untere Denkmalschutzbehörde
Herr Eckert
Postfach 10 06 62

72334 Balingen

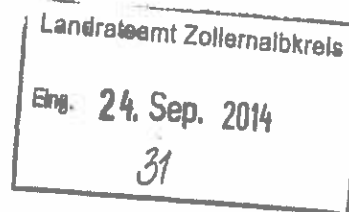


Datum 19.9.2014

Name Iris Fromm-Kaupp M.A.

Durchwahl 07071 757-2466

Aktenzeichen 26/Fm;
2014_09_19_SN_Tiefgarage
(Bitte bei Antwort angeben)



Az: 313-Eck-365.22, Posteingang: 27.8.2014

Bauherr: Stadtwerke Hechingen

Bauvorhaben: Bau einer Tiefgarage am Obertorplatz in Hechingen

Baugrundstück: Hechingen, Obertorplatz

Sehr geehrter Herr Eckert,

gegen die geplante Maßnahme bestehen aus Sicht des Regierungspräsidiums Tübingen - Referat Denkmalpflege keine generellen Bedenken der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Allerdings ist von der geplanten Maßnahme der als Kulturdenkmal benannte Laufbrunnen auf dem Obertorplatz unmittelbar betroffen. Die angrenzenden Kulturdenkmale Frauengartenstraße 2,4,8 und Obertorplatz 14 können je nach Ausführung der Tiefbauarbeiten durch Erschütterungen oder Grundwassereintritt eventuell gefährdet sein. Das Referat Denkmalpflege stimmt der Maßnahme zu, wenn die nachfolgenden Auflagen in die denkmalschutzrechtliche Genehmigung übernommen werden.

Eine Stellungnahme der archäologischen Denkmalpflege erfolgt separat; wir bitten deshalb um Fristverlängerung bis 17.10.2014. Auf die Stellungnahme der archäologischen Denkmalpflege im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird vorsorglich verwiesen.

Az: 313-Eck-365.22, Posteingang: 27.8.2014

Bauherr: Stadtwerke Hechingen

Bauvorhaben: Bau einer Tiefgarage am Obertorplatz in Hechingen

Baugrundstück: Hechingen, Obertorplatz

Hinweise:

1. Die Maßnahme betrifft das auf dem Obertorplatz stehende Kulturdenkmal „Laufbrunnen“. Für die angrenzenden Kulturdenkmale Frauengartenstraße 2,4,8 und Obertorplatz 14 besteht die Gefahr, dass sie je nach Ausführung der Tiefbauarbeiten betroffen sein könnten.

Das geplante Vorhaben ist denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig, im Falle eines baurechtlichen Verfahrens denkmalschutzrechtlich zustimmungspflichtig. Die erteilte Genehmigung bzw. Zustimmung umfasst ausschließlich diejenigen Maßnahmen, die in den Antragsunterlagen dargestellt und beschrieben sind. Jede Abweichung bedarf einer erneuten Prüfung und Entscheidung der Denkmalschutzbehörden.

Maßnahmen an den genannten Kulturdenkmälern ist ohne die einvernehmliche Absprache mit den Denkmalschutzbehörden unzulässig.

2. Eine Mehrfertigung der Baugenehmigung / denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sowie gegebenenfalls des genehmigten Planheftes ist dem Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26 - Denkmalpflege, zu überlassen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nichteinhaltung der mit dieser Genehmigung verbundenen Pflichten als **Ordnungswidrigkeit** nach § 27 Abs. 2 DSchG mit einer Geldbuße bis zu 51.129 € (100.000 DM), in besonders schweren Fällen bis zu 255.645 € (500.000 DM) geahndet werden kann.

Baufreigabevoraussetzung:

1. Der **Laufbrunnen** ist samt der Wasserzuführung im gesamten betroffenen Bereich vor Beginn der Maßnahme zu **dokumentieren**; zudem ist den Denkmalbehörden vor Beginn der Maßnahme ein **Konzept für den Abbau des Lauf-**

3. Die **denkmalschutzrechtlichen Auflagen** dieser Genehmigung sind der Bauleitung sowie allen Handwerkern, Restauratoren und sonstigen Betrieben, die mit Arbeiten oder Dienstleistungen an dem Kulturdenkmal beauftragt werden sollen, frühzeitig und in vollem Inhalt **bekannt zu geben** und gegenzeichnen zu lassen.
4. Eine **Stellungnahme der archäologischen Denkmalpflege** erfolgt separat.

Gauch Brigitte

Von: Gauch Brigitte
Gesendet: Montag, 22. September 2014 10:57
An: 'reuss@reik-infrastruktur.de'
Cc: 'Nadine Gettler'; Büro der Bürgermeisterin; Luebbe Bernd FB 3
Betreff: WG: BPL Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1, TÖB-Anhörung
Anlagen: KD_Laufbrunnen_Listenauszug.pdf; Auszug_Entwurf_Publikation_Stadtkerne.pdf; KD_Karte_BUK.jpg

Sehr geehrter Herr Reuß,

anbei noch Anregungen und Bedenken
des RP Tü bzgl. Auslegung Bplan
„Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1.“

Mit freundlichen Grüßen

Brigitte Gauch
Stadtverwaltung Hechingen
Fachbereich 3/Sachgebiet Bauordnung
Neustraße 4
72379 Hechingen

Telefon: 07471 940-151
Telefax: 07471 940-140
E-Mail: brigitte.gauch@hechingen.de

Von: Thiem, Wolfgang (RPT) [<mailto:Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de>]
Gesendet: Donnerstag, 18. September 2014 16:29
An: Gauch Brigitte
Cc: Konzelmann-Schnee, Astrid (RPT); Fromm-Kaupp, Iris (RPT); Schmid, Dr. Beate (RPT)
Betreff: BPL Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1, TÖB-Anhörung

Sehr geehrte Frau Gauch,

vielen Dank für die erneute Beteiligung des Referats Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.

In Ergänzung zu der unten angehängten Stellungnahme vom 26.03.2014 im Rahmen einer informellen Vorab-Anhörung tragen wir vor:

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Drei Kulturdenkmale im Plangebiet sind genannt und auch im Planteil entsprechend gekennzeichnet. Ein Kulturdenkmal fehlt jedoch, der Laufbrunnen am Obertorplatz, ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG(siehe Anlagen Listenauszug + Kartierung).

Wie bitten darum, das Kulturdenkmal im Plan- und Textteil nachzutragen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen stehen offenbar in keinem Widerspruch zum Denkmalbestand. Dennoch weisen wir vorsorglich darauf hin, dass sämtliche Maßnahmen und Veränderungen an den Kulturdenkmalen einer von diesem Verfahren unabhängigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Dies betrifft auch eine eventuelle Versetzung des Brunnens, auch wenn diese nur vorübergehend sein sollte.

Gauch Brigitte

Von: Thiem, Wolfgang (RPT) [Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de]
Gesendet: Donnerstag, 18. September 2014 16:29
An: Gauch Brigitte
Cc: Konzelmann-Schnee, Astrid (RPT); Fromm-Kaupp, Iris (RPT); Schmid, Dr. Beate (RPT)
Betreff: BPL Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1, TÖB-Anhörung
Anlagen: KD_Laufbrunnen_Listenauszug.pdf; Auszug_Entwurf_Publikation_Stadtkerne.pdf; KD_Karte_BUK.jpg

Sehr geehrte Frau Gauch,

vielen Dank für die erneute Beteiligung des Referats Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.

In Ergänzung zu der unten angehängten Stellungnahme vom 26.03.2014 im Rahmen einer informellen Vorab-Anhörung tragen wir vor:

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Drei Kulturdenkmale im Plangebiet sind genannt und auch im Planteil entsprechend gekennzeichnet. Ein Kulturdenkmal fehlt jedoch, der Laufbrunnen am Obertorplatz, ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG (siehe Anlagen Listenauszug + Kartierung).

Wie bitten darum, das Kulturdenkmal im Plan- und Textteil nachzutragen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen stehen offenbar in keinem Widerspruch zum Denkmalbestand. Dennoch weisen wir vorsorglich darauf hin, dass sämtliche Maßnahmen und Veränderungen an den Kulturdenkmälen einer von diesem Verfahren unabhängigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Dies betrifft auch eine eventuelle Versetzung des Brunnens, auch wenn diese nur vorübergehend sein sollte.

Unter Punkt V.3. in der Begründung wird festgehalten, dass es städtebauliches Ziel sei, auch die ortsbildprägenden Gebäude zu erhalten. Dies wird ausdrücklich begrüßt, zumal Hechingen nach Auffassung der Denkmalpflege die Qualität einer Gesamtanlage gem. § 19 DSchG aufweist (vgl. Anlage Auszug Entwurf Publikation). Bei Gesamtanlagen spielt die überlieferte Gesamtstruktur eine wesentliche Rolle und natürlich auch die ortsbildprägenden und damit erhaltenswerten Gebäude und Objekte.

Leider war es uns auslastungsbedingt nicht möglich, die innerhalb des Plangebiets befindlichen ortsbildprägenden Gebäude und Objekte zu kartieren. So ist es uns auch nicht möglich, einige Festsetzungen kritisch zu hinterfragen. Hierzu zählen einige als Flachdächer festgesetzte Baufelder, wobei sich hier die Frage stellt, inwieweit dies am Bestand orientiert ist und ob dies zum Erscheinungsbild des historischen und umgebenden Bestandes paßt. Die Größe und Abgrenzung der Baufelder z.B. bei den Anwesen Obertorplatz 18 und Frauengartenstraße 6 lassen darauf schließen, dass hier die Möglichkeit einer Neubebauung geschaffen werden soll. Sollte dies der Fall sein, gehen wir davon aus, dass hierbei keine ortsbildprägende Substanz betroffen ist.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Aus archäologischer Sicht ist nochmals zu betonen, dass gerade unter dem Aspekt des geplanten Baues einer großflächigen Tiefgarage und je nach Ergebnis der unten angeratenen Literatur- und Archivalienrecherche im Vorfeld der Baumaßnahmen insbesondere für die Tiefgarage eine Sondage notwendig werden könnte.

Ansprechpartner:

Herr Wolfgang Thiem (Planungsberatung): Tel. 07071/757-2473; FAX 07071/757-2431, mailto:

wolfgang.thiem@rpt.bwl.de;

Frau Iris Fromm-Kaupp (Gebietsreferentin): Tel. 07071/757-2466; FAX 07071/757-2431, mailto: iris.fromm-kaupp@rpt.bwl.de;

Frau Dr. Schmid (Mittelalter- und Neuzeitarchäologie): Tel. 07071/757-2449; FAX 07071/757-2431, mailto: beate.schmid@rpt.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

Regierungspräsidium Tübingen
Ref. 26 - Denkmalpflege
Tel: 07071/757-2473
Fax: 07071/757-2431
Alexanderstraße 48
72072 Tübingen
E-Mail: Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de

Von: Thiem, Wolfgang (RPT)
Gesendet: Mittwoch, 26. März 2014 13:14
An: 'Nadine Gettler'
Cc: Fromm-Kaupp, Iris (RPT); Schmid, Dr. Beate (RPT)
Betreff: AW: Hechigen, Bebauungsplan Obertorplatz

Sehr geehrte Frau Gettler,

vielen Dank für die Beteiligung des Referats Denkmalpflege schon im Vorfeld des eigentlich noch anstehenden Verfahrens.

Inzwischen konnte ich mich mit Frau Fromm-Kaupp sowie Frau Dr. Schmid abstimmen, mit dem Ergebnis, dass eine Teilnahme am morgigen Termin aus unserer Sicht nicht notwendig ist.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Grundsätzlich sehen wir derzeit keinen Anlass, im offiziellen Verfahren gegebenenfalls Bedenken vorzutragen.

Vielmehr halten wir die Vorschläge zur Gestaltung des Platzes durch das Büro Senner für durchwegs gelungen und schlüssig. Wie beispielweise der Vergleich mit einer Postkarte von 1904 zeigt, wird durchaus eine gewachsene Struktur aufgegriffen. Mit dem Thema Wasser erinnert man zudem an den einst dort bestehenden Teich (Feuerlöschteich? Viehtränke? Trink-/Brauchwasserversorgung?, siehe Urkatasterplan von 1861).

Zu beachten ist lediglich, dass sich der geplante Neubau "City-Haus" in der gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung der Kath. Stadtkirche St. Jakobus befindet und daher seine Gestaltung (Kubatur, Höhe, Fassade) nicht zu einer Beeinträchtigung der Kirche führen darf. Empfohlen wird hier eine Abstimmung mit Frau Fromm-Kaupp (vgl. KD-Kartierung).

Ansprechpartner:

Herr Wolfgang Thiem (Planungsberatung): Tel. 07071/757-2473; FAX 07071/757-2431, mailto: wolfgang.thiem@rpt.bwl.de;

Frau Iris Fromm-Kaupp (Gebietsreferentin): Tel. 07071/757-2466; FAX 07071/757-2431, mailto: iris.fromm-kaupp@rpt.bwl.de;

2. Archäologische Denkmalpflege:

Aus archäologischer Sicht merkt insbesondere die Mittelalterarchäologie an, dass das Areal von Seiten der Archäologischen Inventarisierung bisher nicht als Prüffall ausgewiesen wurde, obwohl es aufgrund der Karten zum historischen Ortskern gehört haben könnte. Es scheint keine Hinweise auf eine Bebauung zu geben, die vor das späte 18. Jh. zurückreicht. Auch zur Funktion bzw. dem Alter des ehemaligen großen Weihers liegen uns keine Erkenntnisse vor; ein Zusammenhang mit dem "Fürstengarten" ist nicht völlig auszuschließen.

Bisher sind aus diesem Areal keine archäologischen Funde und/oder Befunde - gleich welcher Zeitstellung - bekannt. Dennoch würde es hier nicht reichen, nur auf die Regelungen des §20 DSchG zu verweisen. Vielmehr ist es ratsam,

zu dem Weiher Literatur und Archivalien zu überprüfen und evtl. - je nach Ausgang der Literaturrecherche - im Vorfeld der Baumaßnahme archäologische Sondagen durchführen zu lassen.

Ansprechpartner:

Frau Dr. Schmid (Mittelalter- und Neuzeitarchäologie): Tel. 07071/757-2449; FAX 07071/757-2431, <mailto:beate.schmid@rpt.bwl.de>;

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem

Regierungspräsidium Tübingen
Ref. 26 - Denkmalpflege
Tel: 07071/757-2473
Fax: 07071/757-2431
Alexanderstraße 48
72072 Tübingen
E-Mail: Wolfgang.Thiem@rpt.bwl.de

Von: Nadine Gettler [<mailto:gettler@reik-infrastruktur.de>]

Gesendet: Mittwoch, 19. März 2014 10:46

An: Thiem, Wolfgang (RPT)

Betreff: Hechingen, Bebauungsplan Obertorplatz

Sehr geehrter Herr Thiem,

wie eben telefonisch besprochen, plant die Stadt Hechingen die Umgestaltung des Obertorplatzes und den Bau einer Tiefgarage in diesem Bereich. Unser Büro ist mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragt worden. Wir möchten Sie bitten, anhand von den beigefügten Unterlagen (Planung Obertorplatz, Planung Tiefgarage, Abgrenzung Bplan), vorab eine informelle Stellungnahme aus Sicht des Denkmalschutzes abzugeben.

Herzlichen Dank im Voraus!

i.A. Dipl. Ing. (FH) Nadine Gettler

Reik Infrastruktur GmbH
Wörthstrasse 93
72793 Pfullingen
Tel: +49 7121 9266-29
Fax: +49 7121 9266-33
Email: gettler@reik-infrastruktur.de
Internet: www.reik-infrastruktur.de

Amtsgericht Stuttgart, HRB 721819
Geschäftsführer: Albrecht Reuß

Alle Daten zum Objekt

18.09.2014

Dieser Auszug aus der allgemeinen Denkmal-Datenbank enthält 1 Objekt.

Seite 1 von 2

Hechingen, Obertorplatz, Hechingen

Hechingen

ADAB-Nr. 98798807

Kreis: Zollernalbkreis
Gemarkung: Hechingen
Ortsteil: Hechingen
Name:
Straße: Obertorplatz
Flurstück: 0-336/1
Gewann:
Walddistrikt:
Bemerkung:

Top. Karte 1:25.000: 7619
Flurkarte 1:2.500: SW 1706
DGK 1:5.000:

1:1.500:
Raster DGK: 3496 5356

Rechts-, Hochwert von: 3497317.29 5357031.10
Rechts-, Hochwert bis: 3497317.29 5357031.10
Koordinatengenauigkeit: unter 5m genau

Objekt:
Brunnen unbestimmt
Zeitraum: 1871 - 1871

Denkmalverfahren:

Denkmalstatus	Verfahrensstand	Gemarkung	Nr. festgestellt	Bearbeiter
Kulturdenkmal (§2 DSchG - BuK)	vollzogen	Hechingen	Dezember 2003	Ruhland

Kommentar:

Listentext

Laubbrunnen, achteckiger Trog, darin Brunnenstock mit fialenartigem Aufsatz, 1871 von Eisengießerei Gotthilf Kuhn, Stuttgart-Berg

bearbeitet von Ruhland

Fotos:

Film-Nr.	Bild von-	bis	Filmart	aufgenommen am	von	Foto-Schlüssel
1-	1		Scans	06.11.2001	Ruhland	
2-	2		Digitalfotos	02.10.2013	Franzke	
3-	3		Digitalfotos	02.10.2013	Franzke	

letzte Änderung durch: BreerS am 30.06.2011 um 16:04:09

Hechingen, Obertorplatz, Hechingen



Hechingen, Obertorplatz, Hechingen, Brunnen

HECHINGEN

Zollernalbkreis, Regierungsbezirk Tübingen

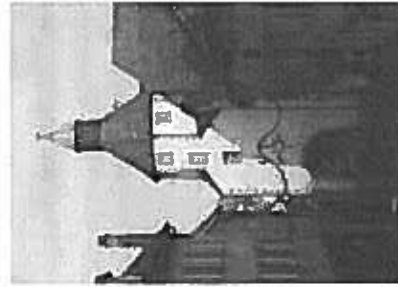


Hechingen liegt im Vorland der Schwäbischen Alb an der alten Schweizer Straße, nur wenige Kilometer nördlich vom Hohenzollern, dem Stammsitz des gleichnamigen Grafen- und Fürstengeschlechts, von dem ein Zweig bis 1850 seine Residenz in der Stadt hatte.

Die 786 erstmals genannte Siedlung entwickelte sich zunächst im Tal der Starzel; seit dem 12. Jh. entstand ein neuer städtischer Siedlungskern auf der Anhöhe südlich des Flusses neben einer von den Zollern gegründeten Burg. 1255 ist ein Hechinger Schultheiß urkundlich erwähnt. Ein verheerender Brand zerstörte 1401 die bis dahin gewachsene Bausubstanz. Das heutige Erscheinungsbild der Stadt hat außer dem regelmäßigen Straßennetz nur wenige Züge aus Mittelalter und früher Neuzeit bewahrt, seine wesentlich Prägung erhielt es während des 18. und frühen 19. Jhs.

Diese Oberstadt nimmt ein nahezu rechteckiges, nach Süden ansteigendes Plateau ein, dessen Konturen die hufeisenförmig gegründete, nur noch in Teilen erhaltene Stadtmauer nachzeichnete; bis heute erkennbar am Verlauf der äußeren Häuserreihe. Den Zugang re-

gelten das Untere Tor von 1579, oberhalb der steilen Staig aus dem Starzeltal und das inzwischen abgebrochene Obere Tor. Es markierte einst das südliche Ende der breiten Marktstraße, die immer noch den geschäftlichen Mittelpunkt von Hechingen bildet, eingespannt zwischen Kirche und Rathaus. Den Blick nach Süden fängt heute die Stiftskirche auf, ein frühklassizistischer Saalbau von 1779–1783 mit hohem Turm. Am entgegengesetzten, breiteren Marktplatz



ende liegt seit Jahrhunderten das Rathaus – unmittelbar auf einem Geländesprung, den es mit seinen unterschiedlich hohen Fassaden ausgleicht. Der gegenwärtige Bau wurde von Paul Schmittner 1955 entworfen und gehört mit seiner markanten Laterne zu den Hechinger Wahrzeichen. Nach außen wird die Oberstadt beherrscht vom weitläufig sichtbaren Schloss am westlichen Rand der Hochfläche. Es entstand



1818/19 nach Plänen von Rudolf Burnitz als klassizistischer villenartiger Gruppenbau anstelle einer Verflughalle der Renaissance, die außerhalb der Gründungsstadt lag.

Die aus verschiedenen Siedlungen gewachsene Unterstadt ist am Flussufer der Starzel orientiert. Sie war nicht ummauert und wuchs vor allem während des 19. und 20. Jhs. bis zur erhöht liegenden Eisenbahnlinie im Norden. Herausragende Bauten sind das heute hinter der Bahn gelegene ehemalige Kloster St. Luzen von 1586 bis 1589 und das 1602 begonnene Hospital mit seiner Kirche am Flussufer.

MR

1. Das Hechinger Schloss
2. Blick in die Marktstraße
3. Die Stiftskirche mit dem Kirchhof



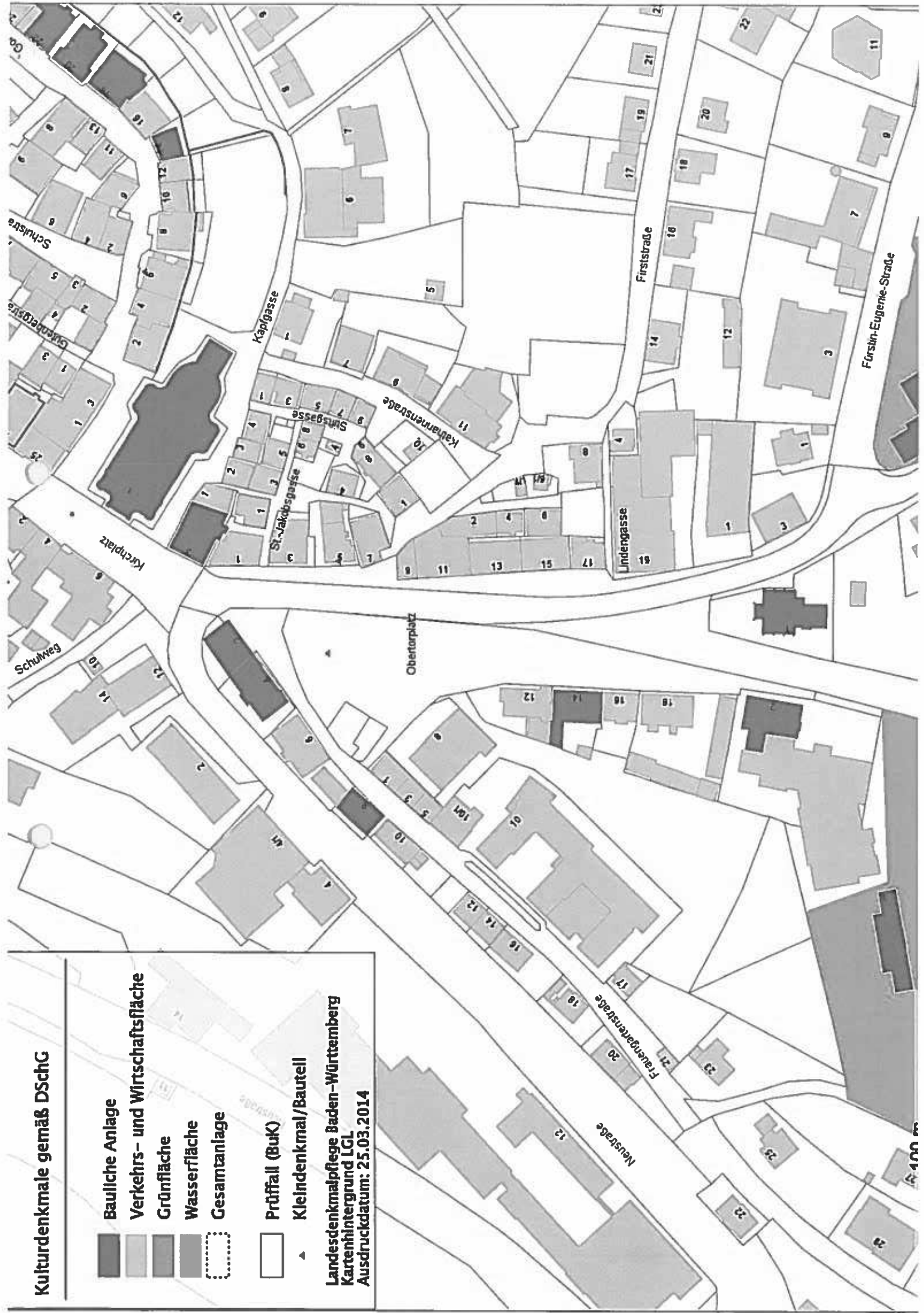
Die Altstadt von Hechingen dargestellt in einer Karte des 19. Jahrhunderts sowie in einem Luftbild von 2002.



Bauliche Anlage
Verkehrs- und Wirtschaftsfläche
Grünfläche
Wasserfläche
Gesamtanlage

▲ Kleindenkmal/Bauteil

Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg
Kartenhintergrund LGL
Ausdruckdatum: 25.03.2014

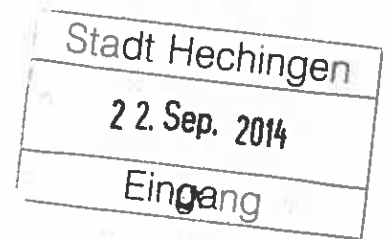
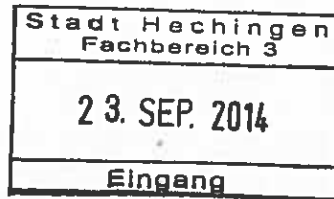




Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadtverwaltung
Postfach 2 22
72375 Hechingen



Tübingen 18.09.2014

Name Astrid Konzelmann-Schnee

Durchwahl 07071 757-3226

Aktenzeichen 21-13/2471.3-06.0 / Hechingen
(Bitte bei Antwort angeben)

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs.1 Baugesetzbuch)
Mail vom 05.08.2014

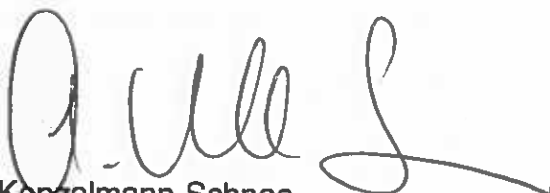
A. Allgemeine Angaben

Stadt Hechingen

- ☐ Flächennutzungsplan
- ☒ Bebauungsplan für das Gebiet „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“, Hechingen
- ☐ Vorhaben- und Erschließungsplan
- ☐ sonstige Satzung

B. Stellungnahme

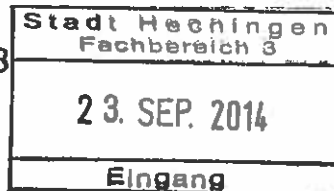
- ☒ Keine Äußerung aus der Sicht der Raumordnung.
Eine Stellungnahme der Denkmalpflege erfolgt separat.
- ☐ Fachliche Stellungnahme.


Konzelmann-Schnee

Hechingen - Kombühlstraße 12 - 72379 Hechingen

Bürgermeisteramt
Hechingen

Per FAX 07471 940 108

**Bebauungsplanverfahren Obertorplatz, Blutbuchen**

Sehr geehrte Damen und Herrn,

aufgrund der aktuellen Presseberichterstattung über die Bewertung des Baum-Fachgutachtens Lobis durch Frau Stadträtin Heneka wurde der NABU mehrfach von Bürgern zu diesem Thema angesprochen. Der Unterzeichner hat daher am 19.9. die ausgelegten Planunterlagen und auch das in den Unterlagen nicht enthaltene, jedoch freundlicherweise von Herrn Lübke zur Einsicht überlassene Baumgutachten eingesehen. Da die Bebauungsplanung für die baldige Beseitigung der Baumgruppe ursächlich wäre, kommt dem Inhalt des Gutachtens abwägungserhebliche Bedeutung zu.

Zu den Planunterlagen

In der Ausarbeitung „Prüfung der Umweltbelange“ des Büros Freiraumplanung Sigmund wird primär die Erhaltung der Blutbuchen befürwortet. Sollte dies nicht möglich sein, müsste – so die Verfasser – „eine Überprüfung einer möglichen Belegung der vorhandenen Nist- und Quartierstätten von Vögeln und Fledermäusen im Mai/Juni 2014 erfolgen“. Sollte dies zeitlich nicht möglich sein, wäre von einer Belegung auszugehen, und es müssten zum Ausgleich Vogel- und Fledermausnistkästen in der Umgebung angebracht werden.

Ob die genannte Überprüfung stattgefunden hat und ggf. mit welchem Ergebnis ist – soweit ersichtlich – in den Unterlagen nicht ausgeführt.

1. Ø *Median*
2. *Bitte*
an Dr. Lobis
faxen


Ortsgruppe Hechingen**Gert Rominger**

1. Vorsitzender
Kombühlstraße 12
72379 Hechingen
Tel. +49 (0)7471.16103
nabu-hechingen@online.de

Hechingen, 20.09.2014

Ugromilpr@t-online.de

Sparkasse Zollernalb

BLZ: 65351260

Konto: 79014924

IBAN: DE09 6535 1260 0079 0149 24

BIC: SOLADES1BAL

Der NABU ist ein staatlich anerkannter Naturschutzverband (nach § 63 BNatSchG) und Partner von BirdLife International. Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar. Erbschaften und Vermächtnisse an den NABU sind steuerbefreit.

Seite 2/2



NABU

National Association for the Conservation of Birds

Zum Baumgutachten

Auch die NABU-Gruppe war aufgrund der früheren Presseberichterstattung davon ausgegangen, dass ein sehr baldiges Ende der beiden Blutbuchen unabhängig vom Tiefgaragenbau feststünde.

Laut Gutachten sind die Bäume zwar u.a. aufgrund früherer Beschädigungen des Wurzelwerks, Stockfäule und - Baum 1 - auch Brandkrustenpilz in ihrer Vitalität und Gesundheit beeinträchtigt. Vermehrte Kontrollen, Untersuchungen und Kronenschnitte seien daher erforderlich. Eine Aussage, dass die Bäume - bei Durchführung dieser Maßnahmen - längerfristig nicht erhalten werden könnten, ist dem Text nicht zu entnehmen.

Hinsichtlich einer weiteren Zustandsverschlechterung und Erhaltenswürdigkeit ohne Tiefgaragenbau wurde keine konkrete Prognose abgegeben.

Womit sich das Gutachten nicht befasst, ist eine Bewertung, welcher Abstand des Bauwerks notwendig wäre, um eine Beeinträchtigung des Wurzelwerks auszuschließen, und wieviele Parkplätze dann entfallen müssten.

Um dem Gemeinderat für seinen noch ausstehenden Satzungsbeschluss eine korrekte Abwägung zu ermöglichen, sollten aus unserer Sicht zu den angeführten Punkten zuvor noch ergänzende Angaben erfolgen.

Abschließend bitten wir, vor einer endgültigen rechtlichen, ggf. gerichtlichen, Entscheidung hinsichtlich der Bäume noch keine „vollendeten Tatsachen“ zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

Gert Rominger

Vorsitzender NABU-Gruppe Hechingen