Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf 02.07.2015
„Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

Fachbehörde	Stellungnahme Fachbehörde	Stellungnahme der Verwaltung
1. Rechtsanwälte Cornelius, Bartenbach, Haesemann & Partner Bismarckstraße 11 – 13 50672 Köln Für Iris Klaiber, Otto Klaiber und Werner Hahn aus Hechingen	Iris und Otto Klaiber und Werner Hahn ./. Stadt Hechingen Einwendungen im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 3 BauGB zum Ausschluss einer Präklusion in einem späteren Normenkontrollverfahren nach § 47 Abs. 2 VwGO bezüglich des Entwurfs des Bebauungsplans „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“, Teilbereich 1 in der aufgrund vom Ratsbeschluss vom 11.12.2014 geänderten Neufassung Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bachmann, auch der nunmehr für die Zeit vom 05.01. bis 05.02.2015 ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“, Teilbereich 1, weist zahlreiche rechtliche Mängel auf, wie wir nach erfolgter Akteneinsicht feststellen konnten. Wir sehen uns deshalb veranlasst, nachfolgende Einwendungen gegen diesen Bebauungsplanentwurf geltend zu machen, damit keine Präklusion in einem späteren Normenkontrollverfahren gern. § 47 Abs. 1 VwGO einschließlich eines möglichen Verfahrens auf Erlass einer einstweiligen Anordnung nach § 47 Abs. 6 VwGO eintreten zu lassen. Auf dieses einstweilige Anordnungsverfahren machen wir ausdrücklich aufmerksam, sollte die Stadt in irgendeiner Weise versuchen, bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans vollendete Tatsachen zu schaffen. **I. Keine hinreichende Tatsachenermittlung** Bei fachlicher Überprüfung der ausgelegten Unterlagen müssen wir auch erneut feststellen, dass seitens der Stadt keine hinreichende Tatsachenermittlung zu den abwägungsrelevanten Punkten im Bebauungsplanverfahren vorausgegangen ist. Wir haben das schon bei dem	Das Abwägungsmaterial wird ordnungsgemäß und vollständig ermittelt, wie aus der weiteren Stellungnahme der Verwaltung im Einzelnen hervorgehen wird.

DS 125/2015
Anlage 7.2
öffentlich

	Vorgängerentwurf, der aufgrund Auslegungsbeschlusses des Stadtrats vom 24.07.2014 ausgelegt wurde, moniert. Gleichwohl sind auch für den neuen Plan entscheidende Untersuchungen und Prüfungen unterlassen worden, wie wir später im Einzelnen darlegen werden.	
	II. Vorab zur Frage der Haftung der Ratsmitglieder	
	Im Interesse des Wohles der Stadt Hechingen weisen wir zunächst ausdrücklich darauf hin, dass alle Ratsmitglieder, die einen Beschluss über einen Bebauungsplan fassen, als „Beamte“ im haftungsrechtlichen Sinne anzusehen sind. Werden dann bei der Beschlussfassung des Rates Individualbelange, die vom Gesetz als abwägungserheblich eingestuft sind, nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt, so liegt darin die Verletzung einer drittgerichteten Amtspflicht (vgl. BGH JZ 1989, 1122, 1124; auch BGHZ 65, 182; BGHZ 92, 34). Daraus folgt, dass die Ratsmitglieder sich auf die zur Beratung anstehenden Entscheidungen sorgfältig vorbereiten müssen und sich auch die erforderlichen Rechts- und Verwaltungskenntnisse verschaffen müssen, wenn sie diese nicht schon vorher besitzen (vgl. nur Stüer, Der Bebauungsplan - Städtebaurecht in der Praxis, 4. Auf!. 2009, S. 493 m.w.N.).	Aufgabe des Gemeinderates ist, unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen und Gutachten, eine pflichtgemäße Abwägung durchzuführen. Hierzu ist er rechtzeitig über alle abwägungsrelevanten Fakten zu informieren.
	Wir sehen uns insbesondere hinsichtlich der eindeutigen Rechtsprechung bezüglich der Plandirektiven des § 1 Abs. 5 BauGB, betreffend die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, veranlasst, auf die überragende Bedeutung der Rechtsgüter von Leben und Gesundheit hinzuweisen (vgl. nur BGH, NJW 1989, 976; BGHZ 108, 224 (228); BGHZ 109, 380). Gerade bezüglich der von dem gewaltigen Tiefgaragenbaukörper ausgehenden negativen Auswirkungen auf die Standsicherheit des Hotelgebäudes, das wir bereits in unsere	Im Hinblick auf die geologische Situation im Plangebiet und die Standsicherheit der umgebenden Bebauung wurden die Belange ermittelt und in die planerische Abwägung eingestellt. Hierzu wurden Stellungnahmen der fachkundigen Büros Vees und Partner, Leinfelden-Echterdingen (Stellungnahme vom 20.08.2014) und Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen (Stellungnahme vom 29.08.2014) eingeholt. Die Stellungnahmen liegen diesen Beratungsunterlagen bei. Im Ergebnis können Gefahren für die Standsicherheit der umgebenden Bebauung ausgeschlos-

	Einwenderschreiben vom 10.09.2014 ausführlich beschrieben hatten (S. 7 ff.), stellt sich schon hier die Frage einer späteren Haftung der Mitglieder des Stadtrates. Nach der Rechtsprechung des BGH steht jedenfalls fest, dass sich jeder von einer Bebauungsplan Betroffene darauf verlassen können muss, „dass aus der Beschaffenheit des Grund und Bodens keine Gefahren für Leib und Gesundheit drohen“ (vgl. nur BGHZ 196, 323 (332)). Eine derartige Gefahr für Leib und Leben ist aber sowohl für die Bewohner als auch für die Hotelgäste der Hausgrundstücke Obertorplatz 9 und 11 nicht auszuschließen.	sen werden. Auch der Grundwasserspiegel und das Verhalten des Bodenkörpers im Erdbebenfall werden sich durch die Tiefgarage nicht verändern.
	Entgegen der Auffassung der Stadt Hechingen bei der Behandlung der bisherigen Einwendungen ist es bereits Aufgabe des Planträgers selbst, die Wohnbevölkerung vor Gefahren und Umweltbelastungen zu schützen, die ihre Ursache im Grund und Boden des Plangebiets haben. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes verlangen zwingend, dass schon bei der Bebauungsplanung selbst und nicht erst bei einer späteren bauaufsichtlichen Prüfung des konkreten Bauvorhabens die Gefahrensituation ermittelt und in die planerische Abwägung eingestellt wird (vgl. nur Stüer, Der Bebauungsplan, a.a.O., S. 806 m.w.N.). In der bisher für den Ausschluss von Altlasten entwickelten Rechtsprechung ist denn auch anerkannt, dass sich aus § 1 Abs. 5 BauGB und auch aus § 1 Abs. 6 BauGB die Pflicht der Gemeinde ergibt, durch gezielte Untersuchungen - ggf. Probebohrungen - die Bodenverhältnisse zu klären (vgl. hierzu etwa OVG NRW, Beschluss vom 15.08.2001 - 10 A 3545/00, BRS 64, Nr. 47 (S. 234 f.)). Wir sehen uns zu dieser Vorbemerkung ausdrücklich veranlasst, damit die Stadt Hechingen sich nicht durch unbedachtes Planen in die Kalamität einer nicht absehbaren Haftung begibt.	Im Hinblick auf die geologische Situation im Plangebiet und die Standsicherheit der umgebenden Bebauung wurden die Belange ermittelt und in die planerische Abwägung eingestellt (siehe oben).

	III. Auflistung der Beanstandungspunkte Im Einzelnen fassen wir die nachstehenden Beanstandungspunkte der besseren Übersicht halber vorab zusammen: **1.** Es fehlt das Merkmal der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3, S. 2 BauGB. **2.** Es wird keine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet. **3.** Es fehlen die Sicherung der menschenwürdigen Umwelt und der Schutz sowie Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. **4.** Die städtebauliche Gestaltung des Ortsbildes und Landschaftsbildes der schönen Oberstadt in Hechingen wird baukulturell verschlechtert. **5.** Der Klimaschutz wird durch den Tiefgaragenbau in negativer Weise betroffen. **6.** Der Planentwurf entspricht nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und widerspricht der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in eklatanter Weise. **7.** Es fehlt bei der ungewissen geologischen und tektonischen Situation an einem zwingend notwendigen Baugrundgutachten. **8.** Angesichts der zahlreichen Brandfälle in Tiefgaragen fehlt auch jede hinreichende Untersuchung hinsichtlich der Brandschutzgefahren.	Die einzelnen Beanstandungspunkte werden im Folgenden behandelt.

	9. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch den Tiefgaragenbau gravierend beeinträchtigt. **10.** Die Belange der ortsansässigen Wirtschaft (§ 6 Nr. 8 a) BauGB) sind negativ betroffen. **11.** Gegen das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, wird in eklatanter Weise verstoßen. **12.** Es liegt eine unzulässige Bindung an andererseits getroffene Vorentscheidungen vor. **13.** Das rechtlich geschützte Interesse der Einwender an der Beibehaltung des bisherigen baurechtlichen Zustandes wird in recht grober Weise verletzt. **14.** Insbesondere wird die Eigentums- und Unternehmensfreiheit der Betreiber des Hotels am Obertorplatz gravierend beeinträchtigt. **15.** Es fehlt eine Konfliktbewältigung auf der Grundlage des Rücksichtnahmegebots. **16.** Es wird der drittschützende Charakter des Abwägungsgebots hinsichtlich der privaten Belange bei der Planung grundlegend verkannt. **17.** Es fehlt an einer belastbaren Umweltprüfung, ebenso an einem hinreichend aussagekräftigen Umweltbericht. **18.** Es liegt eine unzureichende „artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung“ vor, die dann sogar noch dem fehlerhaften Umweltbericht zugrunde gelegt wird.	

	19. Das nunmehr erstmals vorgelegte Baumgutachten aus 2013 weist grobe Mängel auf und zeigt, dass die exzellenten, wunderschönen Blutbuchen im nördlichen Teil des Obertorplatzes nur wegen der geplanten Großtiefgarage beseitigt werden sollen, ansonsten aber noch standsicher sind. **IV. Zu den Beanstandungspunkten und Einwendungen im einzelnen** **Zu 1. – Fehlen der Erforderlichkeit des Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3, S. 2 BauGB** Auch der geringfügig geänderte Planentwurf für den Obertorplatz in Hechingen widerspricht eindeutig dem **Merkmal der Erforderlichkeit** in § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB. Die Errichtung einer Tiefgarage mit einem Millionenaufwand, die im Grunde genommen nur zu einer zusätzlichen Schaffung von 30 Parkplätzen auf dem Obertorplatz führt, steht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht im Einklang. Der bestehende, rechtskräftige vor nicht langer Zeit beschlossene Bebauungsplan vom 12.05.2001 entspricht mit seinen ökologischen und klimatischen Vorzügen gegenüber der jetzigen Planung eindeutig einer sachgerechten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Die Absicht, für 93 Stellplätze eine unterirdische Tiefgarage mit einer Größenordnung von über 3.000 qm Grundfläche und einem Gesamtkostenrahmen von über 4,5 Mio. € zu schaffen, hat mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nichts mehr zu tun. Berücksichtigt man, dass angesichts der bereits vorhandenen 63 oberirdischen Stellplätze auf dem Obertorplatz nur für 30 weitere Kraftfahrzeuge zusätzlicher Parkraum geschaffen wird, so würden die Errichtungskosten pro Parkplatz etwa 150.000,00 € betragen, eine bei der heutigen Situation der knappen Kassen unvorstellbare	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. Dennoch sollen an dieser zentralen Stelle – nicht zuletzt zum Schutz der angrenzenden Handels- und Gastronomienutzungen, möglichst viele Stellplätze – nunmehr unterirdisch – erhalten bleiben. Der Stellplatzbedarf wurde in der Städtebauförderung als förderfähig anerkannt. Die ökologischen Belange verschlechtern sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nur geringfügig und sind ausgleichbar (wie weiter unten ausgeführt werden wird), im Vergleich zum Ist-Zustand verbessern sie sich deutlich. Die Aufent-

	Größenordnung. Die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte steht jedenfalls einer überschwänglichen Bauleitplanung durch die Städte dann entgegen, wenn überhaupt keine positive Planungskonzeption vorhanden ist und die Planung nicht der Förderung von Zielen dient, für die gerade die Planinstrumente des BauGB geschaffen worden sind (vgl. nur BVerwG, NVwZ 1999, 1338, 1339 m.w.N.).	haltsqualität und die Verkehrssicherheit verbessern sich enorm – dies ist ein wichtiger Beitrag zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Oberstadt. Ziel der Planung ist nicht primär die Schaffung 30 zusätzlicher Stellplätze – deren Erforderlichkeit nachgewiesen ist –, sondern insgesamt die Verlagerung der bestehenden Stellplätze unter die Erde zur Aufwertung des Platzbereichs. Insofern ist die Erforderlichkeit der Planung zur Erreichung der städtebaulichen Ziele nicht anzuzweifeln.
	Soweit nunmehr seitens der Stadt vorgetragen wird, dass ja gar kein naheliegender Alternativstandort für die Errichtung eines wesentlich kostengünstigeren Parkhauses auf dem bereits zu Parkzwecken genutzten Gelände an der Firststraße zur Verfügung stehe, so ist dem entgegenzuhalten, dass die in der Tagespresse enthaltene Verlautbarung, es solle an dieser Stelle demnächst irgendein Einkaufszentrum entstehen („Textilhaus" oder ein Lebensmittelmarkt (vgl. die Mitteilung um *Schwarzwälder Boten* vom 14.11.2014), keine ernsthafte Planung ersetzen kann. Nur wenn sich hier planungsrechtliche Konkretisierungen etwa durch einen Bebauungsplanbeschluss oder eine Veränderungssperre vorlägen, wird man derartige, in ihrer Verwirklichung gänzlich ungewisse Planideen und Wunschvorstellungen in die Betrachtung mit einbeziehen können. Dabei ist aber von vornherein zu bedenken, dass bezüglich der Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben erhebliche rechtliche Hürden zu beachten sind. Diese können sich schon unmittelbar aus der überwiegend vorhandenen Wohnbebauung in dem genannten Bereich ergeben. Der Hinweis auf die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Bereich der Oberstadt und in der Nähe der geplanten Tiefgarage lässt zudem den Verdacht aufkommen, dass die Tiefgarage in erster Linie auch dem Parkplatzbedarf derartiger Unternehmen sichern soll,	Der Parkplatz Firststraße wird unabhängig von den aktuellen – informellen – Planungsabsichten nicht als Alternativstandort gesehen, da das Erhalten und Schaffen von öffentlichen Parkplätzen in möglichst zentraler Lage die größere Wirksamkeit für die Belebung der Innenstadt verspricht. Diese Planungsabsicht lag auch bereits dem beschlossen Bebauungsplan vom 12.05.2001 zugrunde, der laut der Stellungnahme des Einwenders „eindeutig einer sachgerechten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“ entspricht. Dass nun die geplante Tiefgarage aus wirtschaftlichen Gründen vergrößert werden soll (um diesen Bebauungsplan überhaupt umsetzbar zu machen), kann die Vorteile dieses Planes nicht plötzlich ins Gegenteil verkehren. Es ist nicht vorgesehen, die neu geplanten Stellplätze anderen Nutzungen in der Umgebung zuzurechnen.

	die ihrerseits überhaupt nicht in die gegenwärtige Planung mit einbezogen sind.	
	Nach wie vor fehlt auch die Erforderlichkeit allein schon deshalb, weil im Bereich der Oberstadt bereits 13 öffentliche Parkplätze mit über 690 Stellplätzen eingerichtet sind. Die Errichtung zusätzlicher Stellplätze steht zudem mit dem allgemeinen städtebaulichen Bestreben nicht im Einklang, dass gerade Kraftfahrzeuge nicht in die Kernbereiche einer Innenstadt hinein geleitet werden sollen.	Die Stadt Hechingen hat bereits in den Jahren 2009/2010 eine Parkraumanalyse durch das Büro Kölz durchführen lassen (siehe Begründung, Anlage 6), so dass die Entscheidung des Gemeinderats im Wissen um die tatsächliche Situation erfolgt. Es ist legitim, sich mit der Schaffung von 30 zusätzlichen Stellplätzen vorausschauend mehr Handlungsspielraum an den anderen Standorten für Parkplätze zu verschaffen, die im Rahmenplan „Kleinstadtleben“ – langfristig –teilweise für andere Nutzungen vorgesehen sind. Zur Auswirkung der Tiefgarage und zur angestrebten Verkehrsberuhigung wurde vom Büro Kölz eine Stellungnahme erstellt (Stellungnahme vom 29.06.2015, siehe Begründung Anlage 6). Es wird festgestellt, dass die angestrebte Neugestaltung (Kreisverkehr und Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit) und die Verlagerung der Stellplätze in eine Tiefgarage unter den Obertorplatz, wesentlich zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und zu einer Verkehrsberuhigung beitragen.
	Die fehlende Erforderlichkeit belegen auch die durchaus zutreffenden Erwägungen, die sich aus der ausgesprochenen Bürgerempfehlung Teil 1: Bauen - Leitbild im Rahmen des Modellprojekts „Kleinstadtleben“ ergeben. Dort wurde nämlich in präziser Weise allein ein Ausbau des Parkplatzes an der Firststraße durch zusätzliche Errichtung eines Parkdecks vorgeschlagen. Mit diesem Vorschlag hat sich der Gemeinderat überhaupt nicht näher befasst, was wiederum zu einem gravierenden Rechtsfehler führt. Denn jede Gemeinde muss gerade sich aufdrängende und naheliegende Alternativen in die planerische Abwägung mit	Die Alternative Firststraße ging – nicht zuletzt mittels dieser Beratungsunterlage – in die Abwägung mit ein. Aus den oben genannten Gründen wird der noch zentralere Standort seitens des Gemeinderats befürwortet. Darüber hinaus ist festzustellen, dass für den Neubau der Tiefgarage und die Neugestaltung des Obertorplatzes eine öffentliche Förderung beantragt wurde. In diesem Rahmen wurde eine Stellplatzbedarfsberechnung durchgeführt und der

	einstellen (vgl. BVerwG, BauR 1989, 507). Dies ist im vorliegenden Fall besonders verwunderlich, weil sich ja gerade die Stadtverwaltung Hechingen ansonsten auf die vorausgegangenen Überlegungen aus der Bürgerbeteiligung, eben den Teilnehmern am Modellprojekt „Kleinstadtleben“, besonders beruft.	Nachweis durch den Sanierungsbeauftragten, Büro Schuler Trochtelfingen, in einer Berechnung von Dez. 2012 erbracht, die vom Regierungspräsidium Tübingen anerkannt wurde.
	Festzuhalten ist jedenfalls, dass den ausgelegten Planunterlagen weder ein aktuelles Einzelhandelskonzept noch ein aktuelles Parkraumbewirtschaftungskonzept beigefügt ist. Nur aus dem Zusammenspiel beider Konzepte hätte etwa ein besonderer Parkplatzbedarf für den Bereich der Oberstadt in Hechingen hergeleitet werden können. Dabei wäre aber immer noch nicht hinreichend begründet worden, dass gerade eine Tiefgarage unter dem historisch wertvollen Obertorplatz notwendig sein sollte. In keiner Weise geht der vorgelegte Bebauungsplanentwurf auf den großen Leerstand zahlreicher Einzelhandelsgeschäfte im Bereich der Oberstadt und die vorausgegangene Abwanderung der Einzelhandelsinhaber in die Unterstadt ein, was ja direkte Auswirkungen auf die Stellplatzfrage hat. Das zeigt wiederum, dass keine hinreichende Tatsachenermittlung vorgenommen wurde, die aber - wie eingangs erwähnt - auch von jedem einzelnen Stadtratsmitglied zu leisten ist, wenn er verantwortlich öffentliche Aufgaben - mit haftungsfolgen - wahrnehmen will.	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 letzte Leerstandskartierung vom 10.02.2011 (Stadt Hechingen, Projektantrag Kleinstadtleben, siehe auch Riehle+Assoziierte, Endbericht zum Modellprojekt „Kleinstadtleben“ vom 31.07.2012, Seite 8) weist in den klassischen Geschäftslagen Obertorplatz und Marktplatz nur zwei Leerstände aus. Größere Leerstände finden sich nur in den kleinteilig strukturierten Lagen entlang der Turmstraße und der Staig, wo die Gebäude nicht den Anforderungen an heutige Ladengeschäfte entsprechen – das ist mit ein Grund, weshalb nun der Standort Obertorplatz mit seiner besseren Eignung für Einzelhandel und Gastronomie gestärkt werden soll. Aus den Schwierigkeiten mancher Gewerbetreibenden in der Suche nach geeigneten Räumen auf einen geringeren Stellplatzbedarf zu schließen, wäre mit dem Aufgeben jeglicher planerischer Entwicklungsimpulse für die Oberstadt gleichzusetzen.
	Die mangelnde Erforderlichkeit ergibt sich auch daraus, dass die **Umweltsituation** gegenüber dem gegenwärtigen Zustand auf dem Obertorplatz, aber auch gegenüber den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem	Die Erforderlichkeit der Planung wird durch die Veränderung der Umweltsituation nicht in Frage gestellt. Die Umweltsituation verschlechtert sich im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungs-

	Jahre 2001, **wesentlich verschlechtert** wird. Der Vermerk der Reik Infrastruktur GmbH vom 13.05.2014, in dem die Umweltbelange geprüft wurden, der im Sommer 2014 offengelegt wurde, zeigt eindeutig mehr Baumstandorte, nämlich 32 (darunter die bisherigen 11 großen ausgewachsenen) Bäume und in exzellenter Weise die zwei über hundertjährigen Blutbuchen im Brunnenbereich des Obertorplatzes. Ihnen stehen aufgrund des Plankonzepts nur 20 neue Anpflanzungen entgegen. Bis die Bäume die gleiche biologische und klimatisch wichtige Funktion erreichen, werden Jahrzehnte vergehen. Die mangelnde Erforderlichkeit zeigt sich auch, dass die Versiegelung der Fläche noch gegenüber dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan zunehmen wird. Wassergebundene Flächen, wie Kies- und Schotterflächen, scheiden sogar nach der Neuplanung vollkommen aus. Stattdessen wird auf die ökologisch nicht besonders wertvollen Grünflächen hingewiesen. Soweit nunmehr versucht wird, eine deutliche Zunahme der Bevölkerung in Hechingen anzuführen, so widerspricht dies eindeutig den Aussagen aus den Erhebungen im Rahmen der vorgelegten Unterlagen „Kleinstadtleben“. Die Stadtverwaltung mag klären, welche Zahlen denn nun verbindlich sein sollen. Die mangelnde Erforderlichkeit zeigt sich auch darin, dass die Ausführungen im Endbericht (Bürgerempfehlung des Modellprojekts „Kleinstadtleben“, S. 19) in aller Deutlichkeit belegen, dass nur oberirdisches Parken die höchste Akzeptanz genießt. Deshalb spreche auch alles für den Parkplatz Firststraße, insbesondere die attraktive fußläufige Anbindung an den Obertorplatz, spricht. Gerade dieser Parkierungsschwerpunkt sei geeignet, um den Obertorplatz selbst vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Gegen die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans spricht insbesondere auch, dass im nordwestlichen Teil des Ober-	planes „Obertorplatz“ nicht wesentlich, sondern unwesentlich. Gleichzeitig könnte der Bebauungsplan „Obertorplatz“ aus wirtschaftlichen Gründen, wie vor beschrieben, heute so nicht umgesetzt werden. Insofern 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 verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie die Belange an allgemein gesunde Wohnverhältnisse (mittels Platzgestaltung) hier stark genug, um zu überwiegen. Durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorliegenden Eingriffe ausgeglichen. Es bleibt unklar, inwiefern der Einwender aus den Unterlagen zum Modellprojekt „Kleinstadtleben“ eine negative Bevölkerungsprognose ableitet. Die Alternative Firststraße ging – nicht zuletzt mittels dieser Beratungsunterlage – in die Abwägung mit ein. Aus den oben genannten Gründen wird der noch zentralere Standort seitens des Gemeinderats befürwortet. Der geplante Solitär, das sog. Cityhaus, bildet städtebaulich einen wichtigen Baustein für die Gestal-

	torplatzes, nunmehr noch verstärkend durch die Änderungen im gegenwärtigen Planentwurf, ein überaus wuchtiges Informationsgebäude mit einem integrierten Café errichtet werden soll, obschon ja zahlreiche Cafés im Bereich des Obertorplatzes vorhanden sind. Inwieweit man einen Bebauungsplan für erforderlich halten kann, wenn der städtebauliche Wert eines alten historischen Platzes, der bisher asymmetrisch verläuft, verschlechtert wird, entzieht sich jeder rationalen Begründung.	tung des Obertorplatzes. Historisch standen hier früher schon Gebäude. Entsprechend sind die Fassaden dahinter nicht stadtbildprägend. Im Sinne des Interessenausgleichs wird im südlichen Bereich die Geschosshöhe auf ein mögliches Vollgeschoss reduziert, es soll weiterhin die Möglichkeit erhalten bleiben eine attraktive Zugangssituation zu schaffen. Die Nutzungen im geplanten Gebäude können zur Belebung des Platzes und der Oberstadt im Allgemeinen beitragen. Das Gebäude und die Platzform sind auch schon Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der vom Einwender als „eindeutig einer sachgerechten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“ dienend bezeichnet wird. Insofern bleibt unklar, warum gerade diese nunmehr immer noch verfolgten Planungsziele gegen die Erfordernis der Planaufstellung sprechen sollen.
	Zu 2. - Keine Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung	
	Im Gegensatz zu den bisherigen Ausweisungen In dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 2001 wird durch den gegenwärtigen Planentwurf keine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Vielmehr wird diese städtebauliche Entwicklung wesentlich gestört. Die umweltschützenden Parameter sind eindeutig in negativer Weise verschlechtert. An einer Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse lässt sich von vornherein zweifeln, da ja zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte in der Oberstadt geschlossen wurden und ein Bedarf einer derart großen Tiefgarage, die von den Bürgern ohnehin nur ungern angenommen wird, in einer kleinen Stadt verfehlt erscheint. Die Planunterlagen befassen sich in keiner Weise mit den allgemeinen Erfahrungen von Tiefgaragen in Städten dieser Größenord-	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 soziale (Stadtraum für alle Bevölkerungsschichten, Erhalt fußläufiger Nahversorgung) gehen Hand in Hand.

	nung. Auswärtige Besucher meiden in aller Regel die Benutzung einer ihnen unbekannten Tiefgarage, allein schon wegen der Schwierigkeiten des Einparkens und Ausparkens und der Gefahr von etwaigen Diebstählen in einem unübersichtlichen und unbeaufsichtigten Verkehrsbereich. Die noch unten näher darzulegenden besonderen Brandgefahren kommen hinzu. Es besteht ein ausgesprochener Meideeffekt bezüglich von Tiefgaragen, auch für ältere Mitbürger, die sich ausgesprochen widerwillig in beengenden, unübersichtlichen Tiefgaragen bewegen wollen.	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.
	Zu 3. - Keine Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und kein Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch den Tiefgaragenbau	
	Bereits der frühere Vermerk über die Prüfung der Umweltbelange, der mit dem 1. Planentwurf im Sommer 2014 vorgelegt wurde, erwies, dass eine deutliche Verschlechterung der Umweltsituation eintritt. Der nunmehr vorgelegte „Umweltbericht“ entspricht weitgehend dem genannten Vermerk der Reik Infrastruktur GmbH vom 13.05.2014, auch wenn er ein ergänzendes Datum vom 17.11.2014 trägt und nunmehr als „Umweltbericht“ ausgegeben wird. Für die wenigen Ergänzungen ist wohl deshalb ein weiteres Aufstellungsdatum hinzugefügt worden. Dieser, den üblichen Anforderungen nicht entsprechende „Umweltbericht“ ist von vorneherein durch erhebliche andere Mängel infiziert. Denn als „Grundlagen und Quellen“ nennt er einerseits die unzureichende artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung (vgl. hierzu 18.) und weiterhin nennt er das im Jahre 2013 erstellte unzureichende Baumgutachten des Südtiroler Gutachters Dr. V. Lobis (vgl. hierzu im Einzelnen 19.). Allein schon die im „Umweltbericht“ (S. 14) enthaltene Gegenüberstellung „der bilanzierten Werteinheiten in Schutzgutarten und Biotope“ erweist, dass die Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen eine erhebliche Wertminde-	Es wurde mittlerweile eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Begründung, Anlage 2). Im Ergebnis können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Die Ausgleichsbilanz weist nicht eine „erhebliche“ Wertminderung auf, sondern nur eine geringe, welche durch zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden kann. Das Baumgutachten (siehe Begründung, Anlage 3) wurde durch ein anerkanntes Fachbüro erstellt und ist nicht in Frage zu stellen.

	rung gegenüber den Festsetzungen im derzeit gültigen, rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2001 enthält (Summe, Werteinheiten für den Bebauungsplan 2001: 34.500 Einheiten: Summe - Werteinheiten bezüglich des jetzigen Planentwurfs: 29.400). Auf die durch eine Groß-Tiefgarage möglichen Brandgefahren und Überschwemmungsgefahren, die die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen ebenfalls gefährden, wird später einzugehen sein. **Zu 4. - Verlust der städtebaulichen Gestaltung und des bisher bestehenden idyllischen und charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes in baukultureiler Hinsicht** Die zwingende Regelung in § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB, die jeder Stadtrat zu beachten hat, verlangt, dass jeder Bebauungsplan „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell" erhalten und entwickeln muss. Es genügt eine einfache Stadtbegehung am Obertorplatz, um den eindrucksvollen Ausblick über die beiden Blutbuchen in Richtung der stadtprägenden und erhabenen Stiftskirche Sankt Jakob zu erkennen. Auch ist die etwas asymmetrisch verlaufende Platzgestaltung, die sich nicht auf eine bloße Rechteckform beschränkt, baukulturell besonders schützenswert. Die Ausschwenkung des Platzes im nördlichen Bereich verhindert die baukulturelle „Langeweile“, die durch eine Rechteckform entsteht. Genau dieser baukulturelle Rückschritt wird aber erzielt, wenn jetzt durch die Planabsichten ein wuchtiges „City-Gebäude“ mit einem ohnehin überflüssigen Café errichtet werden soll. **Zu 5. - Gravierende Beeinträchtigung des Klimaschutzes** Jeder Gemeinderat, der einen Bebauungsplan erlassen will, muss auch den Klimaschutz im Auge haben. Nach § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB wird die Klimaanpassung vom Gesetz-	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. Die stadtklimatische Situation wird auf lange Sicht verbessert, da im Vergleich zum Ist-Zustand deutlich mehr Bäume und auch deutlich mehr Grünflächen

	geber ausdrücklich hervorgehoben. Bisher fällt das Gelände auf dem Obertorplatz von Süd nach Nord ab und ermöglicht so, dass „stadtklimatisch auch durch die Neigung Richtung Stadtkern mit seiner Schattenwirkung der Bestandsbäume und der Kaltluft produzierenden Rasenflächen kleinklimatisch ausgleichend“ wirkt (vgl. S. 5 des „Umweltberichts"). Werden nun die Bestandsbäume, insbesondere die beiden in ihrem Erscheinungsbild hervorragenden Blutbuchen, beseitigt, dann liegt die negative Auswirkung für das Stadtklima auf der Hand. Wenn dann im Falle der Erstellung der Tiefgarage nach den Planungen eine umfassende Baumfällaktion durchgeführt und später 20 Bäume neu angepflanzt werden sollen, wird der gegenwärtig bestehende, positive klimatische Effekt beseitigt und erst nach Jahrzehnten wieder erreicht. Dabei ist an dieser Stelle der Hinweis angebracht, dass schon mit wenigen geringfügigen Maßnahmen, insbesondere durch die weitergehende Renaturierung der Flächen zwischen dem Brunnen und dem Einmündungsbereich der im Norden des Platzes einmündenden Straßen ohne Weiteres die gesamte Umweltsituation verbessert werden kann. **Zu 6. - Missachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auch der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung** Aus den von jedem Gemeinderat zu beachtenden Planleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB folgt, dass jeder Bebauungsplan die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu beachten hat. Zwar liegt nunmehr der beim ersten Planaufstellungsentwurf fehlende „Umweltbericht'[1] vor; es fehlen aber jegliche Erhebungen zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die möglichen negativen Auswirkungen eines großvolumigen Tiefgaragenneubaus auf der	vorgesehen sind. Asphaltflächen werden reduziert (geringere Aufheizung), Parksuchverkehr reduziert, die Verkehrsgeschwindigkeit reduziert und in der Folge Lärm und Abgase reduziert. Im Hinblick auf die geologische Situation im Plangebiet und die Standsicherheit der umgebenden Bebauung wurden die Belange ermittelt und in die planerische Abwägung eingestellt. Hierzu wurden Stellungnahmen der fachkundigen Büros Vees und Partner, Leinfelden-Echterdingen (Stellungnahme vom 20.08.2014, siehe Begründung, Anlage 4) und Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen (Stellungnahme vom 29.08.2014, siehe Begründung, Anlage 5) eingeholt. Die Stellungnahmen liegen diesen Bera-

	Kuppe eines erdbebengefährdeten und durch besondere Bodenverhältnisse geprägten Geländes sind in keiner Weise untersucht worden. Etwaige negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung, insbesondere die zahlreichen Wohngebäude und gewerblich genutzten Gebäude, sind nicht ermittelt worden, obwohl es sich um hier gravierende abwägungsrelevante Tatsachen handelt. Gerade im Hinblick auf die eingangs angesprochene Amtshaftung eines jeden Ratsmitglieds ist hier nochmals darauf hinzuweisen, dass nur eine sachgerechte Entscheidungsgrundlage, die nach hinreichender Ermittlung der entscheidungsrelevanten Tatsachen erfolgen kann, jeden einzelnen Stadtrat in die Lage versetzt, das Ausmaß etwaiger Folgen einer Entscheidung hinreichend abzuschätzen. **Zu 7. - Zwingendes Erfordernis eines Baugrundgutachtens** Entgegen der Auffassung der Stadtverwaltung in Hechingen, ist bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung die mit der Planung verbundene Gefahrensituation vollständig zu ermitteln und in die planerische Abwägung mit einzustellen. Es ist gerade Aufgabe des Planungsträgers, die Wohnbevölkerung vor Gefahren zu schützen, die vom Grund und Boden des Plangebiets ausgehen. Es hätten damit in einem vorzulegenden Baugrundgutachten die geologische, hyd- rogeologische und geomorphologische Situation, die bestehenden Bodenklassen, die Bodengruppen und die charakteristischen bodenmechanischen Kennwerte ermittelt werden müssen. Hinzu kommen die Untersuchungen zu den gründungsbezogenen Tatsachen, aber auch die Besonderheiten bei der Herstellung einer Groß-Baugrube und deren Trockenhaltung und des Schutzes der anliegenden Gebäude. Ebenso spielt die Problematik der Versickerung von Oberflächenwasser und etwaige Bodenverunreinigungen in Folge des Planvorhabens eine wesentliche Rolle.	tungsunterlagen bei. Im Ergebnis können Gefahren für die Standsicherheit der umgebenden Bebauung ausgeschlossen werden. Auch der Grundwasserspiegel und das Verhalten des Bodenkörpers im Erdbebenfall werden sich durch die Tiefgarage nicht verändern. Für die konkrete Planung der Tiefgarage wurde vom Büro Vees ein Baugrundgutachten erstellt (18.10.2013, siehe Begründung, Anlage 4). Im Ergebnis können Gefahren für die Standsicherheit der umgebenden Bebauung ausgeschlossen werden. Auch der Grundwasserspiegel und das Verhalten des Bodenkörpers im Erdbebenfall werden sich durch die Tiefgarage nicht verändern (siehe oben). Der Plangeber hat somit sichergestellt, dass der Plan umsetzbar ist.

	Auf die für die Umgebung von Hechingen prägende Besonderheit, dass es sich nämlich hier um ein besonders erdbebengefährdetes Gebiet handelt, haben wir bereits in unserem Einwendungsschreiben vom 10.09.2014 hingewiesen. Irgendeine Berücksichtigung dieser Einwendungen ist den nunmehr ausgelegten Unterlagen zum neuen Entwurf des Bebauungsplans nicht zu entnehmen. Wir weisen deshalb nochmals in aller Eindringlichkeit darauf hin, dass die Stadt Hechingen im Bereich der „Albstadtscherzone“ liegt und die höchste denkbare tektonische Gefährdungsstufe in Mitteleuropa aufweist, nämlich die Erdbebenzone 3. Wir wiederholen nochmals, dass die besondere Erdbebengefährdung auch durch verschiedene Erdbeben mit einer Stärke von über 5,7 auf der Richterskala in den Jahre 1911, 1943 und 1978 sich realisierte. Es ist davon auszugehen, dass in derartigen Intervallzeiträumen weitere Erdbeben auftreten können. Die Folge sind erhebliche Gebäudeschäden infolge der Verschiebungen von Bodenstrukturen, wie sie bei den bisherigen Erdbeben regelmäßig auftraten. Es ist unter haftungsrechtlichen, aber auch planungsrechtlichen Gesichtspunkten vollkommen unverständlich, dass hinsichtlich dieser Gefahren die geologische Beschaffenheit des Baugrundes auf dem Obertorplatz und das Problem einer großvolumigen Tiefgarage mit ihrer enormen Schubgefahr gegenüber vorhandenem Baubestand im Falle eines Erdbebens in keiner Weise berücksichtigt worden ist.	
	Das unsererseits im Einwendungsschreiben vom 10.09.2014 angesprochene Gutachten des Prof. Dr. Ing. Vees vom 08.10.2013, das dem Bauantrag der Stadtwerke Hechingen zur Errichtung der noch nicht einmal planungsrechtlich abgesicherten Tiefgarage beigefügt war, wurde vom Gemeinderat nicht herangezogen.. Der Inhalt dieses Gutachtens hätte den Gemeinderat zwingend dazu veranlassen	Aus der Stellungnahme des Büros Vees und Partner, Leinfelden-Echterdingen vom 20.08.2014 (siehe Begründung, Anlage 4) geht hervor, dass die vorgenommenen Untersuchungen ausreichend waren, um die Eignung des Baugrundes beurteilen zu können. Die Stellungnahme ist Anlage zur Begründung.

	müssen, eine eigene aktuelle geologische Untersuchung des gesamten Baugrundes am Obertorplatz einzuleiten. Denn die vom Gutachten Vees 1992 und 1993 vorgenommenen Bohrungen und installierten Einrichtungen von Grundwassermessstellen bezogen sich auf Bereiche, die für die hier sich aufdrängende Gefahr für die zahlreichen älteren Gebäude an der östlichen Seite des Obertorplatzes nicht relevant sind. Das Gutachten Vees belegt eindeutig, dass die Bodenverhältnisse im gesamten östlichen Bereich des Obertorplatzes in keiner Weise untersucht wurden. Es gibt insbesondere auch keine Aussage zu der Problematik, welche Auswirkungen ein etwaiges Erdbeben und die entsprechenden Verschiebungen eines großvolumigen Tiefgaragenbaukörpers auf die an der östlichen Seite des Obertorplatzes befindlichen älteren Gebäude hat, deren Standsicherheit insbesondere deshalb gefährdet ist, weil das Gelände an der Rückseite dieser Gebäude in Richtung Firststraße stark abfällt. Die damaligen Ergebnisse aus dem Gutachten Vees bezogen sich nur auf den südlichen Bereich des Obertorplatzes. Sie hätten jedenfalls unabdingbar zu einer aktuellen Begutachtung im gegenwärtigen Bebauungsplanverfahren führen müssen. Denn schon damals hatte der Gutachter bereits „gespannte Grundwasserverhältnisse“ festgestellt. Die Bohrung B 2/92 erwies, dass das Grundwasser mit einem besonders hohen Sulfatgehalt von 487,7 mg/t ermittelt wurde (Gutachten Vees, S. 8). Über die Folgen eines derart hohen Sulfatgehaltes haben wir den Stadtrat in unserem Einwenderschreiben vom 10.09.2014 (S. 8) informiert. Wir dürfen nochmals wiederholen, was im Gutachten Vees eindrucksvoll beschrieben worden ist: *„Im Bereich südlich des Obertorplatzes ist es an*	Aus der Stellungnahme des Büros Vees und Partner, Leinfelden-Echterdingen vom 20.08.2014 (siehe Begründung, Anlage 4) geht hervor, dass die Sulfatkonzentration im Grundwasser auf die Standsicherheit der Gebäude keinen Einfluss hat. Die Stellungnahme ist Anlage zur Begründung

	zahlreichen Gebäuden zu Hebungen des Baugrundes und in der Folgezeit zu teils erheblichen Gebäudeschäden gekommen. Diese Hebungen sind auf Kristallneubildungen (Gips) im dünnschichtigen Tonstein des pyrithaltigen Lias Epsilon zurückzuführen, die bei Austrocknung des Baugrundes auñreten.... Im vorliegenden Fall zeigt der Baugrund folgende Merkmale, die nach allgemeiner Kenntnis die Voraussetzung für mögliche Baugrundhebungen sind - dünnschichtiger Tonstein und sulfathaltiges Gewässer“ (Gutachten Vees, S. 10). Derartige Baugrundhebungen sind auch in allerjüngster Zeit in anderen Gebäuden im Bereich der Oberstadt aufgetreten, so etwa in der Oelserstraße, wo eine Erhebung von 30-40 cm des Fußbodens im Keller auftrat und der Felsaufbau gerade mit Lias Epsilon in Zusammenhang stand. Uns ist auch bekannt geworden, dass andererseits im Hechinger Stadtgebiet - im Lias Epsilon -Bereich - das Absenken des Grundwasserspiegels zum Anwachsen der Gesteinsschichten führen kann, was wiederum zu Hebewirkungen für die betroffenen Fundamente der betroffenen Gebäude führt. Zum Schutze der eigenen Mitbürger hätte deshalb unbedingt eine umfassende Baugrunduntersuchung, bezogen auf den gesamten Obertorplatz, vorgenommen werden müssen, denn die Folge von Gebäudeerhebungen bei einer Groß-Tiefgarage mit einem Rauminhalt von über 12.176 cbm, sind nicht abschätzbar. Die Existenz von sulfathaltigem Grundwasser im Bereich der Oberstadt ist durch zahlreiche Gebäudeerhebungen belegt. Eine Erhebung der zu errichtenden Tiefgarage ist ebensowenig auszuschließen, wie die Gefahr von Hebungen des Baugrundes der angrenzenden Baukörper, wenn nämlich das Grundwasser ansteigt infolge des Neubaus der Tiefgarage.	Aus der Stellungnahme des Büros Vees und Partner, Leinfelden-Echterdingen vom 20.08.2014 (siehe Begründung, Anlage 4) geht hervor, dass die vorgenommenen Untersuchungen ausreichend waren, um die Eignung des Baugrundes beurteilen zu können. Die Stellungnahme ist Anlage zur Begründung

	Es hätte auf fachlicher Ebene unbedingt ermittelt werden müssen, ob durch die Veränderung des Grundwasserspiegels infolge der Errichtung der großflächigen Tiefgarage von über 3.000 qm auf dem Höhenrücken des Obertorplatzes ein übermäßiger Druck auf die gegenwärtige Grundwassersituation entstehen kann. Da nach den hier vorhandenen Informationen die im östlichen Bereich des Obertorplatzes stehenden Gebäude mit ihren Gründungen deutlich höher liegen als die Tiefgarage, stellt der nicht auszuschließende Anstieg des Grundwasserspiegels infolge der Errichtung der Tiefgarage eine erhebliche Gefahr für die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung dar. Wenn jedenfalls die entscheidungsbefugten Ratsmitglieder ihrer Verpflichtung zu einer sorgfältigen Vorbereitung der ihnen übertragenen Entscheidungen nachkommen, müssen sie die hier angesprochene Baugrundproblematik sorgfältig ermitteln. Es bestehen nach der Kenntnislage nicht auszuschließende, gravierende Zweifel, ob überhaupt ein bebauungsfähiges und überplanungsfähiges Baugelände auf dem Obertorplatz vorliegt. Das Gutachten Vees (S. 17) erhärtet ausdrücklich diese Zweifel, indem dort die Forderung aufgestellt wird, dass spätestens bei den Aushubarbeiten jedenfalls die Untergrundverhältnisse überprüft werden müssten. Allerdings ist aus dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr der Hinweis des Gutachters: *„Bei Abweichungen von den hier beschriebenen Ergebnissen ist der Baugrundgutachter zu verständigen“,* nicht hinnehmbar. Ein ordnungsgemäßes Bebauungsplanverfahren soll von vorneherein das Entstehen von Gefahren klären und durch geeignete planerische Maßnahmen die Gefahrentstehung verhindern. In unserem Einwenderschreiben vom 10.09.2014 hatten wir bereits da-	

	rauf hingewiesen, dass für jede planende Gemeinde die Pflicht besteht, eine gutachterliche Aussage zur allgemeinen Baugrundbeschaffenheit einzuholen. Leider ist der Stadtrat dieser Pflicht nicht nachgekommen. **Zu 8. - Keine belastbaren Aussagen hinsichtlich Brandschutz, Schallschutz und Entlüftung** Da jeder Bebauungsplan die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht gefährden darf, sind nachvollziehbare und belastbare Aussagen der planenden Gemeinde zwingend geboten, ob die Anforderungen an den Brandschutz, den Schallschutz und die Entlüftung eingehalten wurden. Den ausgelegten Planvorlagen sind derartige belastbare und verwertbare Aussagen nicht zu entnehmen. Was den Brandschutz, bezogen auf die geplante Großtiefgarage betrifft, so fehlt es an hinreichenden Tatsachenermittlungen und belastbaren Prognosen. **Zahlreiche Tiefgaragenbrände** in der letzten Zeit haben die Gefahrensituation bei der Errichtung und Benutzung von Tiefgaragen besonders verdeutlicht. Wir nehmen hier nur auf die Internetberichte unter www.feuerwehr.de-einsatzberichte Bezug. Allein am 01.01.2015 gab es mehrere großflächige Brandereignisse in Tiefgaragen, nämlich u.a. in Ludwigsburg und zweimal in Stuttgart und Bonn. Zahlreiche Tiefgaragenbrände ereigneten sich im Jahr 2014 in München, Hannover, Düsseldorf, Gettorf, Ratingen, Viernheim, Stuttgart, Kempen, Bietigheim-Bissingen, Rheinstetten, Tuttlingen. Allein 24 Brandereignisse sind in diesen publizierten Feuerwehrberichten festgehalten. Die Zahl aus den vergangenen Jahren liegt sogar noch höher. Zahlreiche Brände in Tiefgaragen, die ja in der Regel nicht überwacht werden, erfolgen durch Brandstiftung oder	Fragen des Brandschutzes, Schallschutzes und der Entlüftung sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu behandeln. Es sind keine städtebaulichen Einschränkungen zu erkennen (wie z.B. eine vollständige Überbauung oder ungewöhnliche Enge), die eine Nicht-Umsetzung der Planung befürchten ließen, indem Brandschutz- und Entlüftungsfragen nicht durch den Vorhabenträger zu lösen wären. Das Schallschutzgutachten (siehe Begründung Anlage Nr. 7) im Rahmen der konkreten Tiefgaragenplanung ergab keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung, die nicht mit baulichen Mitteln im Einzelfall behoben werden könnte (z.B. Einhausung der Zufahrt, Verwendung bestimmter Materialien). Das Brandschutzgutachten im Rahmen der konkreten Tiefgaragenplanung de Dr. Portz, Fellbach, vom 05.06.2014 (siehe Begründung, Anlage 8), stellt fest, dass bei Einhalten der vorgeschlagenen Maßnahmen keine Bedenken gegen das Vorhaben und die vorgesehene Nutzung bestehen.

	auch durch Fahrlässigkeit der Pkw-Benutzer. Die Tiefgaragenbrände führen in aller Regel zu erheblicher Rauchentwicklung, die sich der gesamten Umgebung mitteilt. Bezogen auf das Hotel der Einwender hat das schwerwiegende Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Räume, aber ebenso auf alle anderen Wohngebäude, Arztpraxen und gewerbliche Gebäude. Denn der Rauch zieht über die Ausgänge und die breiten, platzmittig angelegten Lüftungsschächte über den Platz und alle benachbarten Gebäude. Für die geplante Großtiefgarage ist nicht einmal eine Sprinkleranlage vorgesehen. Nur mit Hilfe der Sprinkleranlage lassen sich frühzeitig Brände erkennen und werden autonom Löschvorgänge mit Wasser eingeleitet. Durch besondere technische Einrichtungen öffnen sich dann auch nur diejenigen Sprinkler, die in Brandnähe angebracht sind. Auch irgendwelche anderen Brandvermeidungssysteme sind für die vorgesehene Tiefgarage nicht erwogen worden. Es gibt Anlagen zur Senkung des Luftsauerstoffgehaltes, etwa durch die gezielte Zufuhr von Stickstoff, so dass eine brandsichere Atmosphäre entstehen kann. Weiterhin sind besondere Rauch- und Wärmeabzugsanlagen in Gebrauch, die die Brandgefahr in Tiefgaragen vermeiden können. Es liegt im Übrigen auf der Hand, dass eine konzeptionell wirksame Brandbekämpfung in einer Tiefgarage der vorliegenden Art mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden ist, über den bisher nicht nachgedacht wurde. Es ist interessant, dass sich insbesondere auch der Endbericht des Modellprojekts „Kleinstadtleben“ Bürgerempfehlung zu dem Bau einer derartigen Tiefgarage negativ verhält. Hinzu kommt, dass auch zum Schallschutz und zur Entlüftungssituation der Tiefgarage keine belastbaren Aussagen vorhanden sind. Wir hatten bereits in unserem genannten Einwenderschreiben darauf hingewiesen, dass die geplanten, offenen Lüftungsschächte von jeweils 2,1 qm Größe	

	auch besonders $C0_2$-haltige Luftströme im Bereich des bisher klimatisch wertvollen Obertorplatzes bei dem Bau einer Tiefgarage freisetzen können. Zu all diesen Gesichtspunkten findet sich in den Planunterlagen nichts, obwohl die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ein ganz wesentliches planerisches Element, besonders gefährdet sein kann. **Zu 9. - Vernachlässigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes** Den ausgelegten Planunterlagen ist nicht zu entnehmen, ob die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen und die biologische Vielfalt selbst hinreichend berücksichtigt worden sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die umweltbezogenen Auswirkungen des Tiefgaragenneubaus auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung werden überhaupt nicht prognostisch ermittelt. Allein im Fall der Brandgefahr oder der Zunahme der $C0_2$-haltigen Luftströme verschlechtert sich die Umweltsituation erheblich. Jede Analyse zwischen den Wechselwirkungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes zu den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und c BauGB fehlt im vorliegenden Fall. Die Außerachtlassung dieser wichtigen Planleitlinien durch die Stadt Hechingen ist hier schon sehr beachtlich. Bereits bei der oben angesprochenen fehlenden Erforderlichkeit der Bebauungsplanung ist die erhebliche, umweltbezogene Verschlechterung der Gesamtsituation durch die Neuplanung erörtert worden, worauf wir verweisen. Hier spielt auch eine Rolle, dass die Schall- und Entlüftungssituation bei einer Großtiefgarage überhaupt nicht näher geprüft wurde. **Zu 10. - Übergehen der Belange der Wirtschaft**	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 (siehe Begründung, Anlage 1) wurde gemäß den Rahmenbedingungen vollständig und ausreichend abgearbeitet. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht unter Punkt 12 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.

	Als wichtige Planleitlinien spielen auch die Belange der Wirtschaft eine Rolle (§ 6 Nr. 8a BauGB). Am Obertorplatz befinden sich zahlreiche Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen und das ansässige Hotel der Einwender. Sie dienen gemeinsam dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und ärztlichen Betreuung der Bevölkerung im Bereich der Oberstadt. Durch den die gesamte Situation verschlechternden Bau einer Großtiefgarage wird diese vorhandene Struktur gefährdet. Allein während der langjährigen Bauzeit werden Kundenströme umgeleitet. Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Geschäften sind weitgehend eingeschränkt. Die noch vorhandenen Kunden in der Oberstadt werden auf Dauer abwandern. Zudem ist zu erwarten, dass Starkregen und das Entstehen großer Wasserflächen auf dem Obertorplatz während der Bauphase die Erschließungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe noch weiter beeinträchtigen. Die Einwender als Inhaber des einzig größeren Hotels in Hechingen befürchten zudem zu Recht, dass für die gesamte Tourismussituation des Ortes negative Folgen eintreten werden, wenn die Hotelgäste durch ein langwieriges Bauvorhaben abgeschreckt werden. **Zu 11. — Verstoß gegen das Gebot des planerischen Abwägens** Eine zentrale Norm des rechtsstaatlichen Planungsrechts ist das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Es muss deshalb eine gerechte Interessensabwägung stattfinden und nach einem Ausgleich der widerstreitenden Belange gesucht werden. Das ist dann jedenfalls immer ausgeschlossen, wenn überhaupt keine Abwägung stattgefunden hat oder bei der Abwägung bestimmte Gesichtspunkte überhaupt nicht eingestellt wurden, die nach Lage der Dinge zu berücksichtigen waren. Das	Insgesamt stellt die Neugestaltung des Obertorplatzes eine enorme Aufwertung dar und dient gerade dem Ziel der Stärkung der örtlichen Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung. Diese Belange sind so gewichtig, dass sie auch Einschränkungen während der Bauphase rechtfertigen. 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 Kleinstadtleben und zur konkreten Platzgestaltung. Eine angeblich mangelnde Standsicherheit der

	rechtsstaatliche Abwägungsgebot ist zudem verletzt, wenn eine Gemeinde die Bedeutung der betroffenen privaten Belange überhaupt nicht richtig erkennt (obwohl ja die Rechtspflicht zur hinreichenden Ermittlung besteht - vgl. die Vorbemerkung in diesem Schreiben) oder wenn ein Ausgleich zwischen den sich gegenüberstehenden Belangen in einer Weise erfolgt, der die jeweilige objektive Gewichtigkeit der Belange außer Verhältnis lässt. Bereits aus den vorgenannten Beanstandungspunkten ergibt sich, dass der Gemeinderat bestimmte Belange überhaupt nicht bei seinen Beschlüssen mit eingestellt hat und dementsprechend auch Tatsachenermittlungen fehlen. Das ist ein gravierender Abwägungsmangel, der den Plan von vornherein unwirksam macht. Ein grober Abwägungsmangel kommt in der Stellungnahme der Verwaltung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf S. 22 zum Ausdruck. Dort heißt es: „Das Interesse der Beibehaltung des bisherigen planungsrechtlichen Zustandes und die privaten Interessen der angrenzenden Bevölkerung (z.B. in Bezug auf die 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)“ (S. 22). Es liegt auf der Hand, dass die Standsicherheit der vorhandenen Gebäude nicht zur Disposition einer Abwägung stehen kann. Darin zeigt sich ein recht grober Fehlschluss. Die Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können natürlich in keiner Weise die Sicherheit der bisherigen Gebäude und ihrer Bewohner in abwägungsrelevanter Weise überspielen.	umgebenden Gebäude kann selbstverständlich nicht durch andere Belange überwunden wäre. Allein: Diese angebliche mangelnde Standsicherheit ist nicht gegeben. Hierzu wurden Stellungnahmen der fachkundigen Büros Vees und Partner, Leinfelden-Echterdingen (Stellungnahme vom 20.08.2014, siehe Begründung, Anlage 4) und Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen (Stellungnahme vom 29.08.2014, siehe Begründung, Anlage 5) eingeholt. Die Stellungnahme ist Anlage zur Begründung.

	Zu 12. - Unzulässige Bindung des Planungsträgers an anderweitige Vorentscheidungen Bereits in unserem Einwendungsschreiben vom 10.09.2014 haben wir darauf hingewiesen, dass nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung im Bauplanungsrecht allgemein anerkannt ist, dass es dem Gebot der gerechten Abwägung widerspricht, wenn der abschließende Abwägungsvorgang durch eine vorherige Bindung der Gemeinde sachwidrig eingeengt und verkürzt wird (BVerwGE 45, 309, 316 ff.). Im vorliegenden Fall spricht gegen die vom Gesetz geforderte freie Abwägungsentscheidung der Stadt Hechingen von vornherein, dass man infolge der Zuweisung von millionenschweren Finanzmitteln aus dem Programm „Kleinstadtleben“ ohne jede der üblichen Hemmungen, die einen Hoheitsträger befallen, wenn er große Geldsummen ausgeben muss, die von der Landesregierung Baden-Württemberg in Aussicht gestellten Finanzmittel alsbald zu verausgaben. Dies belegen eindeutig die in das Internet gestellten Unterlagen über das „Modellprojekt Kleinstadtleben Endbericht“ (Bürgerempfehlung). Die Drucksache des Rates der Stadt Hechingen Nr. 38/214 spricht hierzu gleichfalls eine allzu deutliche Sprache. In ihr wird nämlich die Gefährdung des Fortbestandes der abrufbereiten Mittel des Landes ausdrücklich problematisiert. Es heißt dort 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 selbst gewählten Zwangslage ist der Rat der Stadt Hechingen damit nicht herausgekommen. Statt zu bedenken, dass die angebotenen Finanzmittel des Landes	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 Abstimmungsprozess 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 Abwägungsbelange 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 Durchführungsverpflichtung erfolgt sein. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

	insbesondere zur Förderung anderer Projekte im Stadtgebiet etwa die Wiederherstellung des Schwimmbades, die bessere Ausstattung des Gymnasiums oder für konkrete Fördermaßnahmen für den Einzelhandel im Bereich der insoweit defizitären Oberstadt einzusetzen, will man um jeden Preis das millionenschwere Projekt einer überflüssigen Tiefgarage, noch dazu an einem völlig ungeeigneten Bauplatz verwirklichen. Auch die Abspaltung der ursprünglich für die gesamte Oberstadt vorgesehenen Gesamtplanung und ihre Reduzierung alleine auf den Obertorplatz bestätigt die angesprochene Vorprägung. Wenn nunmehr bei der Stellungnahme der Verwaltung zu den Einwendungen der Bürger ausgeführt wird (S. 8 der von der Stadt vorgelegten Synopse), dass ja im Bereich der Firststraße „aktuell die Errichtung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen“ sei, so zeigt dies, dass hier im Grunde planlos gehandelt wird. Denn für dieses Vorhaben gibt es keinerlei bauplanungsrechtliche Absicherung. Es steht auch in den Sternen, ob angesichts der vorhandenen Umgebungsbebauung überhaupt ein derartiges Projekt jemals rechtlich realisierbar ist. Wenn die Stadt ein derartiges Vorhaben mit in das gegenwärtige Planvorhaben „Obertorplatz“ hätte mit- einbeziehen wollen, damit ein Tiefgaragen bau überhaupt einen entfernten Sinn beanspruchen könnte, dann hätte das schon längst innerhalb der ursprünglich vorgesehenen Gesamtplanung erfolgen müssen, die die Stadt aber aus den genannten finanziellen Gründen wohl aufgegeben hat.	
	Eine weitere **Vorprägung** ist auch durch die Empfehlungen der sogenannten „Bürgerwerkstätten“ eingetreten, die im Rahmen des **Modellprojekts „Kleinstadtleben“** eingerichtet wurden. Durch dieses Modellprojekt entstand das seitens der Stadt gesteuerte Bedürfnis, dass man „irgendetwas“	Aus Bürgerwerkstätten und Gesamtkonzepten eine Vorprägung abzuleiten, widerspräche eklatant der Forderung des Gesetzgebers, die Bürger möglichst früh in Planungsprozesse miteinzubeziehen und im Sinne von Gesamtkonzepten schlüssig zu handeln.

	mit dem Obertorplatz anstellen müsse. Dabei wird übersehen, dass in den Bürgerwerkstätten nur etwa 60 Bürgerinnen und Bürger vertreten waren (vgl. Endbericht zum Modellprojekt Kleinstadtieben Bürgerempfehlung S. 6). Es liegt auf der Hand, dass 60 engagierte Personen, die sich nach den Angaben in der Bürgerempfehlung aus den Gemeinderäten aus Einzelhändlern und Bewohnern der Oberstadt und Unterstadt und anderer Stadtteile zusammengesetzt haben sollten, keine verbindlichen Planungsideen für eine etwa 18.000 Einwohner umfassende Stadt vorgeben können **Zu 13. - Missachtung der Bürgerinteressen an der Beibehaltung des bisherigen baulichen Zustandes** Das BauGB schreibt zwingend vor, dass bei jeder Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die gesamten planungsrechtlichen Vorschriften des BauGB gelten (§ 1 Abs. 8 BauGB). Aus diesem Grundsatz entnimmt die höchstrichterliche Rechtsprechung den Schutz aller Bürger, die von einer bisherigen, rechtskräftigen Planung erfasst sind. Gerade bei möglichen Planänderungen oder Neuplanungen sind private Belange schutzwürdig, die immer bei der von dem Gemeinderat vorzunehmenden planungsrechtlichen Abwägung zu beachten sind. Es besteht damit ein rechtlich geschütztes Interesse an der Beibehaltung des bisherigen bau- rechtlichen Zustandes. Dieser Schutz geht soweit, dass auch das Interesse am Fortbestand einer nicht einmal nachbarschützenden Festsetzung in einem bisherigen Bebauungsplan für die erforderliche Interessenabwägung relevant ist (vgl. BVerwG, NJW 1993, 468). Die Beibehaltung des bisherigen baurechtlichen Zustandes ist damit immer ein Bestandteil des notwendigen Abwägungsmaterials (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995 - 4 NB 17/94).	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.

	Die gesamten Planunterlagen zur Neuaufstellung des Entwurfs befassen sich aber überhaupt nicht mit den Interessen der von der Planung betroffenen Bürger, die unmittelbar am Obertorplatz wohnen oder dort ihren Gewerbe- oder Hotelbetrieb haben. Auf die negativen Veränderungen bezüglich der Standsicherheit der umliegenden Gebäude, die nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit infolge Lärm, Luftbelastung und klimatische Verschlechterung oder Folge eines Brandereignisses und die mögliche Einschränkung des jeweiligen Anliegerverkehrs werden nicht in den Vorlagen behandelt. Der Planungsträger in Hechingen übersieht bei einer derartigen Sachlage insbesondere, dass immer dann, wenn eine Änderung eines Bebauungsplanes nachteilige Folgen für einzelne Planbetroffene hat, die Möglichkeit einer vollkommenen, rechtlichen Überprüfung in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO eröffnet ist. Einer insoweit abwägungsfehlerhaften Planung sind damit von vornherein scharfe rechtliche Grenzen gesetzt. Es besteht sogar ggf. ein von jedem negativ betroffenen Bürger durchsetzbarer Anspruch auf Aussetzung des Normenvollzuges. Zum Gebot, dass sich jedes entscheidungsbefugte Ratsmitglied mit der Sach- und Rechtslage vertraut machen muss, gehört auch der unabdingbare Satz 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.). **Zu 14. - Unzulässige Hintanstellung des überragenden Abwägungsbelanges der Eigentumsfreiheit nach Art. 14 Abs. 1 GG** Selbstverständlich muss sich jede staatliche oder kommu-	Eine angeblich mangelnde Standsicherheit der

	nale Planung innerhalb der rechtlichen Grenzen bewegen, die sich auch aus der Eigentumsfreiheit des Art. 14 Abs. 1 GG ergeben. Auf diese Eigentumsfreiheit können sich die hier betroffenen Anlieger berufen. Das Eigentum der von einer Planung Betroffenen hat einen ganz überragenden Stellenwert bei der planerischen Abwägung, der „selbstverständlich und in hervorragender Weise" zu beachten ist (BVerwG, NJW 1975, 841; BVerwG NVwZ 1993, 359). Auf die oben angesprochenen Gefahren für die Standsicherheit der Gebäude kann hier verwiesen werden. Auch die Interessen der in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets angesiedelten Eigentümer sind vor planbedingten Eingriffen und Beeinträchtigungen geschützt. Zu diesen kardinalen Abwägungsbelangen ergeben sich aber keinerlei Ausführungen im neuen Bebauungsplanentwurf nebst Anlagen. Es wird insbesondere nicht rechtlich gewürdigt, dass nach der neuen Planung nunmehr die Zufahrt zur Firststraße vom Obertorplatz her geschlossen wird. Das hat erhebliche Einwirkungen auf die Erschließung des Hotelgrundstücks, die seit jeher von der Rückseite des Gebäudes, also von der Firststraße her, erfolgte. Dass gerade den Betreibern des Hotels eine sinnvolle Erschließung ihres Betriebsgrundstücks verwehrt wird, wird bei den Planungen überhaupt nicht gesehen. Die Sperrung der Zufahrt zur Firststraße erfolgt allein aus der Erwägung, dass der fußläufige Ausgang aus der Tiefgarage nunmehr nach Norden hin verlegt werden müsse. Das reicht für eine rechtsstaatliche Abwägung der sich gegenüber stehenden Belange in keiner Weise aus. **Zu 15. - Fehlende Konfliktbewältigung auf der Grundlage des Rücksichtnahmegebots** Zum Grundwissen im Bauplanungsrecht, das sich auch alle Amtsträger erwerben müssen, wenn sie Bebauungspläne	umgebenden Gebäude wäre tatsächlich ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Allein: Diese angebliche mangelnde Standsicherheit ist nicht gegeben. Hierzu wurden Stellungnahmen der fachkundigen Büros Vees und Partner, Leinfelden-Echterdingen (Stellungnahme vom 20.08.2014, siehe Begründung, Anlage 4) und Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen (Stellungnahme vom 29.08.2014, siehe Begründung, Anlage 5) eingeholt. Die Stellungnahme ist Anlage zur Begründung. Der Zufahrtsbereich zur Firststraße wurde im Rahmen der Planaufstellung untersucht. Es handelt sich insgesamt um eine unübersichtliche und gefährliche Verkehrssituation. Im Ergebnis wurde der Aufgang für Fußgänger vor dem Hotel des Einwenders verlegt, um die Gehwegfläche und mögliche Sondernutzungsflächen zu verbreitern. In der Abwägung überwiegt das Interesse an der Schaffung möglichst großzügiger und sicherer Aufenthaltsbereiche für Fußgänger zur Platzbelebung das private Interesse an der möglichst umfassenden Erschließung seines Grundstücks, da dieses nach wie vor von zwei Seiten erschlossen ist. Der rückwärtige Teil kann lediglich nicht mehr direkt vom Obertorplatz aus angefahren werden. Das Rücksichtnahmegebot ist gewahrt. Die Lage in einem zentral gelegenen Misch- oder Kerngebiet

	sachgerecht erlassen wollen, gehört, dass jeder Bebauungsplan einer Konfliktbewältigung auf der Grundlage des Rücksichtnahmegebots Rechnung tragen muss (BVerwG, Urteil vom 12.09.2013 - 4 C 8.12). Aus dem für jede Bebauungsplanung geltenden Rücksichtnahmegebot folgt, dass bereits bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die notwendigen Konfliktlösungen vorgenommen werden müssen. Dazu dient gerade das rechtsstaatliche Abwägungsgebot, das immer eine situationsgerechte Differenzierung verlangt. Nur ausnahmsweise kann auf der Grundlage des § 15 Abs. 1 BauNVO im Rahmen der bauaufsichtlichen Prüfung eines einzelnen Bauvorhabens noch eine Korrektur erfolgen. Für den vorliegenden Fall ist jedenfalls der Charakter der Umgebungsbebauung des Platzes in die Betrachtung miteinzubeziehen. Es drängt sich nahezu auf, dass die vorgesehene Errichtung einer Großtiefgarage mit der Platzumgestaltung in einer baukulturell, aber auch planungsrechtlich vorgeprägten historischen Innenzone einer Kleinstadt, die zahlreiche historische Altbauten aufweist, Konflikte erzeugt. Der Charakter der vorhandenen Umgebungsbebauung des historisch vorgeprägten Obertorplatzes mit dem exzellenten Brunnen und einem hervorstechenden Rotbuchenensemble und der vorhandenen idyllischen Umgebungsbebauung mit denkmalgeschützten Häusern wird in recht brutaler Weise unberücksichtigt gelassen. Während der Bebauungsplan aus dem Jahr 2001 mit seinen zurückhaltenden bauplanungsrechtlichen Schritten noch dem Gebot der Rücksichtnahme entsprechen mag, wird nunmehr die Gesamtsituation unter Inkaufnahme von schädlichen Umweltauswirkungen auf die Oberstadt erheblich verschlechtert. **Zu 16. - Verkennen des drittschützenden Charakters des Abwägungsgebots** Aus den nunmehr offengelegten Planungsunterlagen für	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. Die hier unter dem Aspekt der Rücksichtnahme und Konfliktbewältigung aufsummierten Aspekte sind bereits in den Abschnitten zum Umweltschutz und zur Baukultur abgearbeitet. Wie oben dargelegt, gehen auch die privaten Be-

	den neuen Entwurf des Bebauungsplans geht in keiner Weise hervor, ob das Abwägungsgebot für alle privaten Belange eingehalten worden ist. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass das Abwägungsgebot für alle privaten Belange, die für eine Abwägung erheblich sind, drittschützenden Charakter aufweist (vgl. BVerwG, NJW 1999, 592 (593)). Wenn dann in einem Normenkontrollverfahren, der auf die Feststellung der Ungültigkeit eines Bebauungsplanes gerichtet ist, in zulässiger Weise auch die Einhaltung rein objektiv-rechtlicher Belange geprüft werden kann, wird geklärt, ob der jeweilige Gemeinderat eine vollständige Ermittlung des jeweils relevanten Abwägungsmaterials im Rahmen des Bebauungsplanes vorgenommen hat. Hierzu gehören die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange. Die Nichtbeachtung dieser Planleitlinien, auf die bereits vorstehend hingewiesen wurde (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.1, Nr. 5, Nr. 7 und Nr. 8 BauGB), hat die Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes zur Folge. Eine Privatperson hat bezüglich dieser angesprochenen Planleitlinien ein „Recht auf gerechte Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB“. Das gilt insbesondere für unsere Mandanten. Deren betroffene private Belange weisen bei der konkreten Planungssituation der Errichtung einer Großtiefgarage einen städtebaulich relevanten Bezug auf, was wiederum ein schutzwürdiges Vertrauen unserer Mandanten begründet (vgl. nur BVerwG, NJW 1999, 592). An dieser Stelle wird nur allzu deutlich, dass die Mandanten nicht nur die Stadt vor unsinnigen Baumaßnahmen bewahren wollen, sondern auch die Beachtung des geltenden Rechts auf der Gemeindeebene einfordern. **Zu 17. - Nach wie vor: Keine hinreichende Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB** Anstelle des dem Erstentwurf des Bebauungsplans beige-	lange in die Abwägung ein. Der Fortbestand der 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. Es wird auf den Inhalt des §2 (4) BauGBs verwiesen:

	fügten - fachlich unzureichenden - Vermerks über die Prüfung der Umweltbelange der Reik Infrastruktur GmbH vom 13.05.2014 ist nunmehr ein sogenannter „Umweltbericht" unter demselben Datum und ergänzt mit dem Datum vom 17.11.2014 von derselben Firma vorgelegt worden. Auch dieser Bericht entspricht nicht den allgemein gültigen Anforderungen an einen Umweltbericht. Der Bedarf an Grund und Boden, die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die Beschreibung einer Null- Variante, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und die nicht berührten oder nicht erheblich berührten Umweltbelange einerseits und andererseits die erheblich berührten Umweltbelange hätten expliziert erläutert werden müssen. Insbesondere hätte Natur und Landschaft, Pflanzen, Tiere, Grundwasser, Klima und Luft, insbesondere Kaltluft und Ventilation und etwaige Luftschadstoffe - Emissionen - und Luftschadstoffe - Immissionen - ausführlich untersucht werden müssen. Ebenso war auf die erneuerbaren Energien und die Energieeffizienz einzugehen. Auch die Parameter für Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, insbesondere Lärm, etwa in den Tiefgarageneingängen und Zufahrten, sind nicht hinreichend abgearbeitet worden. Insbesondere der Gefahrenschutz, insbesondere die oben angesprochene Feuergefahr aber auch die Explosionsgefahr bei der Verwendung von Benzinmotoren oder die Magnetfeldbelastung und der Schutz vor Hochwasser infolge von Starkregen waren in die Untersuchungen miteinzubeziehen. All das ist nicht oder nicht genügend geschehen. Ebenso wenig sind die Kultur- und sonstigen Sachgüter und schließlich das wichtige Wirkungsgefüge und die Wechselwirkungen im Naturhaushalt untersucht worden. Auf anderweitige Alternativplanungen wird nicht eingegangen. Allein die Anknüpfung an die völlig unzureichende artenschutzrechtliche Begehung vom 19.04.2014 (auf die unter Punkt 19. näher eingegangen wird) zeigt	„ Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wer-den 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 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.

	eine torsohafte Überprüfung der Umweltsituation. Dasselbe gilt für die ungeprüfte Heranziehung des nicht schlüssigen und auch widersprüchlichen Gutachtens über den Zustand der Bäume auf dem Obertorplatz (vgl. hierzu 19.). Insgesamt stellt sich auch die Frage, ob die Verfasser des „Umweltberichts“ die notwendige umweltspezifische Kompetenz haben. Wenn es sich nach der Firmierung der untersuchenden GmbH um „Infrastruktur“ handelt, so legt diese Bezeichnung nicht gerade eine umweltrechtliche Kompetenz nahe. Immerhin erkennt der vorgelegte „Umweltbericht“, dass die Summe der Werteinheiten bezüglich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 2001 34.500 beträgt, aber die Summe der Werteinheiten auf der Grundlage des gegenwärtigen Planentwurfs auf 29.400 Einheiten zurückgeht. Ansonsten enthält der „Umweltbericht“ viele bunte Bilder, die natürlich eine klare Sachverhaltsermittlung nicht ersetzen. Inhaltlich falsch und damit von einer unzutreffenden Vorprägung ausgehend sind die Darlegungen auf S. 11 und 15 des „Umweltberichtes“. Dort wird nämlich einfach unterstellt, dass die Fällung der exzellenten Buchen „durch das Baumgutachten ohnehin empfohlen wird und diese angeblich „auch bei Nichtdurchführung der Planung auf Dauer aufgrund ihrer Verkehrssicherheit nicht gehalten werden“ können. Diese Einschätzung ist schlicht falsch, wie unten darzulegen sein wird. Immerhin stellt das „Umweltgutachten“ fest: „Die verbleibende, mäßige Wertminderung von 15% im Gesamtgebiet kann planintern nicht ausgeglichen werden“ (S. 15). Es wird deshalb empfohlen, an anderer Stelle im Stadtgebiet Baumneuanpflanzungen vorzunehmen. Damit räumt das Gutachten aber selbst ein, dass Umweltbelange in erheblichem Umfang durch die jetzige Planung beeinträchtigt werden.	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 Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ LUBW) erarbeitet, um die objektiven Defizite offen zu legen. 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 Fledermäusen 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 (siehe Begründung, Anlage 1) wurde gemäß den Rahmenbedingungen vollständig und ausreichend abgearbeitet. Folgende Bei-

		spiele 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 12 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. Weiterhin gilt der bestehende, rechtskräftige B-Plan als Ausgangpunkt der Bewertungen. Es war bereits eine Tiefgarage vorgesehen und die Bau-Ausführungen erfolgen gemäß gesetzlichen Normen und Vorschriften und sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Die Gegenüberstellung der Bilanzierungsflächen ist eindeutig und übersichtlich. Die Grundlage zur Darstellung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind die bereits zulässigen Eingriffe im bestehenden, rechtkräftigen 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, werden die Eingriffe durch planexterne Maßnah-

		men vollständig ausgeglichen. 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 des Umweltberichtes 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. Das Thema geogene Situation wurde durch Fachgutachten beleuchtet und ist damit Teil der Abwägungsunterlagen. Es wurde nunmehr eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt A(siehe Begründung, Anlage 2). Im Ergebnis Im Ergebnis können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.
	Zu 18.-Völlig unzureichende „artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung“ Ohne auf die diesseits in dem Einwendungsschreiben vom	

	10.09.2014 erhobenen Bedenken gegen die völlig unzureichende artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung vom 13.05.2014 einzugehen, wird der hierüber angefertigte Bericht seitens der Stadt erneut unverändert offengelegt. Damit zeigt sich erneut ein schwerer Abwägungsfehler. Denn der Bericht des Diplom- Biologen Peter Endel vom 19.03.2014 ist ungeeignet, im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die notwendigen Fachkenntnisse zum artenschutzrechtlichen Bestand wiederzugeben. Die eigentliche Problematik der artenschutzrechtlichen Situation am Obertorplatz wird überhaupt nicht erfasst. Mit einem einzigen Satz geht der Bericht auf die Einleitung, Aufstellung und Methodik in dieser allzu knappen Beschreibung ein und auf wenigen Seiten erfolgen dann Ausführungen zu den rechtlichen Grundlagen, wobei dann auch die Erklärung von Begriffsbestimmungen und „wichtigen Auslegungen“ für die Leser erfolgen. Fotos und eine Karte runden das Bild dann ab. Das **unzureichende Ermittlungsergebnis** wird schließlich am Ende des Berichts wiedergegeben: „*Aufgrund der jahreszeitlichen Gegebenheiten lassen sich nur bedingt Aussagen zum Vorkommen nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützten Arten vornehmen. Anhand der Vorgefundenen Biotopstrukturen lassen sich jedoch Vorkommen anspruchsvollerer und nach Bundesnaturschutzgesetz 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 baumhöhlenbewohnender Vogel- und Fledermausarten nicht aus- zuschließen*“.	Es wurde nunmehr eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Begründung, Anlage 2). Im Ergebnis können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

	Es liegt auf der Hand, dass eine ordnungsgemäße artenschutzrechtliche Begehung zu verschiedenen Jahreszeiten erfolgen muss. Keineswegs reicht es aus, zu dem noch vom Winter geprägten Begehungszeitpunkt des 19.03.2014 verlässliche Aussagen für das ganze Jahr zu treffen. In derartiger Weise dürfen die Belange des Naturschutzes und Biotopschutzes nicht vernachlässigt werden. Es ist auch unverständlich, wenn öffentliche Mittel im großen Stil für ein Vorhaben aufgewandt werden, das nicht hinreichend in artenschutzrechtlicher Hinsicht untersucht worden ist.	
	Zu 19. - Das unzureichende und auch unschlüssige Baumgutachten des Südtiroler Sachverständigen Dr. Valentin Lobis	
	Erstmals wird im Bebauungsplanverfahren nunmehr dieses in der Vergangenheit auch im politischen Raum umstrittene Baumgutachten vorgelegt. Würdigt man dieses Gutachten vom 25.10.2013, das Dr. Valentin Lobis aus dem fernen Südtirol - anstelle einheimischer Kräfte - ‚als Sachverständigen für Arboristik und GaLaBau am Landgericht Bozen/Südtirol zugelassen, erstellt hat, so fallen große Unschlüssigkeiten in der Argumentation, aber auch Widersprüchlichkeiten auf. Das gesamte Gutachten bezieht sich auf die ursprünglichen Planüberlegungen, die allein eine nördliche Tiefgarageneinfahrt betrafen und nichts mit dem aktuellen Bebauungsplanentwurf zu tun haben. Es fällt auf, dass der Auftraggeber für den Sachverständigen nicht etwa die Stadt Hechingen als Planungsträger ist, sondern der Betriebshof der Stadtwerke.	Die Bäume im Bereich des Brunnens sind laut Baumgutachten (siehe Begründung, Anlage 3) 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. Insofern sind die Bäume durch die Neuaufstellung des Planes nicht schlechter gestellt als bei Umsetzung des rechtskräftigen Planes.
	Die Stadtwerke sind aber gerade Bauherr für das Tiefgaragenvorhaben, so dass es letztlich nur um ein Parteigutachten geht, das sich der Bauherr zur Durchführung seines - privaten - Bauvorhabens erstellen ließ. Jedenfalls reicht ein Parteigutachten nicht aus, um in neutraler Weise für eine	Es handelt sich um ein anerkanntes Fachbüro. Dass das Gutachten durch den Vorhabenträger beigebracht wird, rechtfertigt allein keine Zweifel an dessen Richtigkeit.

	Stadt als Träger der Bauleitplanung Abwägungsmaterial vorzubereiten und zusammenzustellen. Das Gutachten enthält zudem zahlreiche Allgemeinplätze, insbesondere auf S. 3, wo schon ständig von einer „Aushubfläche für Tiefgarage“ die Rede ist. Die Geeignetheit der „SIA-Abschätzung“ (vgl. S. 6 des Gutachtens) legt der Sachverständige in keiner Weise dar. Es liegt dabei auf der Hand, dass der Zustand der Bäume, die sich jetzt auch lange nach dem Begutachtungszeitpunkt noch in einem guten Zustand befinden, näher untersucht werden muss. Entscheidend ist aber, dass das Baumgutachten entgegen den Ausführungen im öffentlichen Raum und in den ausgelegten Planungsunterlagen eine Beseitigung der beiden exzellenten Blutbuchen nur „bei Durchführung der mit der Tiefgarage verbundenen Baumaßnahmen" vorsieht. Keineswegs wird die derzeitige Standsicherheit beider Bäume in Frage gestellt. Dies belegen eindeutig die Darlegungen auf S. 7 und 9 des Baumgutachtens. Eine Kausalität zum Fällen der Bäume besteht also nur dann, wenn tatsächlich die Baugrube für die Tiefgarage ausgehoben werden muss. Auf S. 14 des Baumgutachtens wird dargelegt, dass sich Standsicherheitsprobleme „erst in den nächsten Jahren ergeben werden" (eine „Zustandsverschlechterung der Buchen Ist in den nächsten Jahren auch ohne Abgrabung sehr wahrscheinlich“). Es liegt auf der Hand, dass ein derartiger Befund nicht ausreicht, um die wertvollen Buchen für derzeit nicht als verkehrssicher zu halten. Der Baumgutachter führt deshalb auch aus, dass die Verkehrssicherheit der Bäume gewährleistet werden kann, wenn bei Einhaltung enger Baum- kontrollintervalle auch Kronensicherungsschnitte erfolgen würden (S. 14 des Gutachtens). Der in der Öffentlichkeit angesprochene Pilzbefall und der angebliche „Baumtod auf dem Obertorplatz“ (vgl. Südwest-Presse online - Obertorplatz: Die Blutbuchen müssen	Die Bäume sind durch die Neuaufstellung des Planes nicht schlechter gestellt als bei Umsetzung des rechtskräftigen Planes, da sie die damit verbundenen Baumaßnahmen nicht überleben würden. In die Abwägung ist aber die Möglichkeit eines völligen Verzichts auf eine Tiefgarage anstatt der bisherigen verkleinert geplanten Variante einzustellen. Hier überwiegen aber in der Summe die Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, die Belange einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie die Belange an allgemein gesunde Wohnverhältnisse (mittels Platzgestaltung) die Interessen am konkreten Erhalt der Bäume, da dieser Eingriff gestalterisch und ökologisch ausgeglichen werden kann.

	weg - Autor Ernst Klett, 19.09.2014) entspricht damit nicht den Tatsachen und ist zu Unrecht den derzeitigen bauplanungsrechtlichen Unterlagen zugrunde gelegt. Demgemäß ist die Auffassung einzelner Stadtratsmitglieder bei der entscheidenden Beschlussfassung über die Offenlage des neuen Entwurfs des Bebauungsplanes vollauf verständlich. Es steht in keiner Weise fest, wann die exzellenten, Stadtbild prägenden Buchen auf dem Obertorplatz ihr biologisches Ende gefunden haben.	
	Auch die **NABU-Ortsgruppe Hechingen** stellt in ihrer der Stadt übermittelten und ausgelegten Stellungnahme vom 20.09.2014 heraus, dass primär die Erhaltung der Blutbuchen zu befürworten ist. Die NABU-Gruppe betont insbesondere, dass sie aufgrund der früheren Presseberichte davon ausgegangen sei, „dass ein sehr baldiges Ende der beiden Blutbuchen unabhängig vom Tiefgaragenbau fest stünde“ (S. 2 des Schreibens der NABU an das Bürgermeisteramt Hechingen vom 20.09.2014). Zu Recht weist das NABU-Schreiben daraufhin, dass hinsichtlich einer weiteren Zustandsverschlechterung und Erhaltenswürdigkeit der Buchen ohne einen Tiefgaragenbau gar keine konkrete Prognose abgegeben wurde. Insbesondere sei auch nicht geklärt, welchen Abstand das Tiefgaragenbauwerk aufweisen müsse, um eine Beeinträchtigung des Wurzelwerks der wertvollen Buchen auszuschließen.	Die Bäume sind durch die Neuaufstellung des Planes nicht schlechter gestellt als bei Umsetzung des rechtskräftigen Planes, da sie die damit verbundenen Baumaßnahmen nicht überleben würden. In die Abwägung ist aber die Möglichkeit eines völligen Verzichts auf eine Tiefgarage anstatt der bisherigen verkleinert geplanten Variante einzustellen. Hier überwiegen aber in der Summe die Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, die Belange einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie die Belange an allgemein gesunde Wohnverhältnisse (mittels Platzgestaltung) die Interessen am konkreten Erhalt der Bäume, da dieser Eingriff gestalterisch und ökologisch ausgeglichen werden kann.
	Dem Wunsch der NABU-Ortsgruppe, dass „vor einer endgültigen rechtlichen, ggf. gerichtlichen Entscheidung hinsichtlich der Bäume noch keine vollendeten Tatsachen „zu schaffen" seien, schließen sich unsere Mandanten ausdrücklich an.	
	Jedenfalls kann das 2013 erstellte Parteigutachten Lobis damit in keiner Weise Grundlage für eine sachgerechte,	

	planerische Abwägung des Gemeinderats der Stadt Hechingen sein. **V. Ergebnis** Nach allem bestehen gravierende Einwendungen gegen den beabsichtigten Bebauungsplan, mit dessen Hilfe ein für eine Kleinstadt gigantischer Tiefgaragenneubau auf einem besonders baukulturell und teilweise stadtökologisch wertvollen Gelände verwirklicht werden soll. Gravierende ökologische, umweit- und artenschutzrechtliche Gründe, aber auch wirtschaftliche Gründe und der unabdingbare Grund, dass die Standsicherheit bestehender Gebäude und damit Leib und Leben der Anwohner gefährdet wird, sprechen gegen den beabsichtigten Bebauungsplan, abgesehen von der unsinnigen Verschwendung von finanziellen Ressourcen. Wegen der besonderen Bedeutung der Angelegenheit, aber auch wegen der durchaus möglichen Haftungssituation für die einzelnen Stadtratsmitglieder erlauben wir uns, den jeweiligen Fraktionsvorsitzenden der im Stadtrat vertretenen Parteien diese Stellungnahme mit der Bitte um in Kenntnissetzung der anderen Ratsmitglieder weiterzuleiten.	Es wurde dargelegt, dass die genannten Einwendungen nicht verfangen. Das Abwägungsmaterial wurde durch entsprechende Studien, Gutachten und Stellungnahmen vollständig ermittelt und bewertet. 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 und die Belange der Ortsbildgestaltung (mittels Platzgestaltung).
2. H.P. Schetter Freier Architekt Kirchweg 3 72379 Hechingen-Stetten	**1. zu Räumlicher Geltungsbereich der Planung:** Im Teilbereich 1 wurde der Umfang des Planungsgebietes unvollständig definiert. Der westliche Teil, die Gebäude 8, 12 bis 18 werden nicht genannt (Herrengässle), obwohl diese der Umfang des Planungsgebietes beinhaltet. (Quelle Stadtspiegel). Bei den Gebäuden 12 bis 18 sollte gegen den Obertorplatz eine Baulinie, Bau NVO §23, 1, 2, ge-	Im amtlichen Kataster handelt es sich bei den genannten Gebäuden um die Gebäude Obertorplatz 8 bis 18 – wie in der Bekanntmachung so benannt. Für diesen Bereich sieht der Bebauungsplanentwurf – wie der derzeitige rechtskräftige Bebauungsplan –

		zogen werden, damit die städtebauliche Kante rechtssicher erhalten bleibt, wie beim Gebäude 8 (Stadtapotheke). Bei den Gebäuden 12 bis 18 ist die Baugrenze, Bau NVO §23, 1, 3, im rückwärtigen Bereich entlang der vorhandenen Gebäude gezogen. Damit diesen Gebäuden in Zukunft eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben bzw. aufgezeigt wird, sollte im rückwärtigen Bereich zusätzlich eine eingeschossige Bauweise zugelassen werden, rechtssicher definiert mit der Bau NVO § 16, 5, Nur so können hier, am neu gestalteten Obertorplatz mit Tiefgarage neue und notwendige Geschäfte mit mehr Fläche entstehen, durch die Eigentümer oder andere Investoren.	überbaubare Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 10,5 m bis 13 m vor. Damit wird einerseits der historischen Situation Rechnung getragen. Andererseits ist eine vordere Baulinie dann zur Qualitätssicherung nicht erforderlich, da der Spielraum für den Bauherren nicht sehr groß ist. Auf die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss wird zugunsten der Herstellungsmöglichkeiten für notwendige Stellplätze verzichtet.
		Der geplante räumliche Geltungsbereich verläuft im Osten entlang den vorhandenen Gebäudekanten von Gebäude 1 bis 19 (Apotheke am Obertor bis Hohenzollerische Zeitung). Über die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten, mindestens für die Gebäude 9 bis 19, ist damit nichts ausgesagt, obwohl diese Gebäude Anlieger am Obertorplatz sind. Der Umfang des Planungsgebietes sollte gegen die Firststraße erweitert werden. Hierzu siehe **2. zu** Ziele und Zweck der Planung, unter **2.** und **3.**	Aus Gründen der Normenklarheit (in Bezug auf den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obertorplatz“ und aus Gründen der Abschichtung ist es zweckmäßig, den Bebauungsplan in dem vorgesehenen Geltungsbereich „Teilbereich I“ in Kraft zu setzen. Für den genannten Bereich kann ggf. zeitnah ein Bebauungsplan „Teilbereich II“ aufgestellt werden.
	2. zu	**Ziele und Zweck der Planung:** Unter 1. soll das Baufenster des künftigen „City Hauses“ zur verbesserten baulichen Nutzung vergrößert werden. Dieser im Bebauungsplan orthogonale Bereich ist mit einer Baugrenze Bau NVO §23, 1, 2, voll umfänglich zur Bebauung mit einem 3-geschossigem Gebäude ausgewiesen. Wenn ein Investor diese Möglichkeit nutzt, was er	Das Solitärgebäude hat eine große Auswirkung auf den Charakter des Platzes. Gerade deshalb soll ein gewisser Freiraum für einen Architekturentwurf erhalten werden. Im Sinne des Interessenausgleichs wurde die Geschosshöhe in südlichen Bereich auf ein mögliches Vollgeschoss reduziert. Die Möglichkeit zur Schaffung einer attraktiven Zugangssituation soll erhalten bleiben. Die städtebauliche Qualitäts-

		dann nach dem Bebauungsplan auch rechtlich kann, verändert sich der Obertorplatz nach Norden gegen den Kirchplatz und die Frauengartenstraße. Er wird schlauchartig, er weitet sich nicht mehr auf gegen die Frauengartenstraße und das stadtbildpärgende Kulturdenkmal aus unserer jüdischen Geschichte, das Löwengard´sche Haus von 1880, Obertorplatz 8, wird in die zweite Reihe gedrängt. Ob man diesen fundamental anderen Obertorplatz dann in Kauf nehmen will muss in der Verwaltung, im Gemeinderat und in der Öffentlichkeit im Rahmen des Kleinstadtlebens, diskutiert werden. Will man diese Veränderung nicht, dann muss man das Baufenster für das City Haus differenzieren: 1. innerhalb des geplanten orthogonalen Baufensters das 3-geschossige City Haus so auszuweisen, wie im vorherigen Bebauungsplan v. 07.07./15.07.2014, mit den dortigen Baugrenzen und Baulinien. 2. die restliche Fläche des geplanten orthogonalen Baufensters als eingeschossig bebaubare Fläche nach Bau NVO § 16, 5, auszuweisen und damit Rechtssicherheit schaffen. Anscheinend soll im Erdgeschoß nicht nur die Lebenshilfe mit Kaffeeladen und Café mit Außennutzung, sondern auch das städtische Info-Büro untergebracht werden, was wohl mit eingeschossigen durchsichtigen Anbauten gegen den Obertorplatz und das Brunnengrün erfüllbar ist. Unter **2.** und **3.** Ziele und Zweck der Planung soll, mit Rücksicht auf den bestehenden Hotelbetrieb (Klai-	sicherung erfolgt mit Maßnahmen über den Bebauungsplan hinaus, da die Stadt Hechingen im Besitz des Grundstücks ist. Historisch gesehen war die Frauengartenstraße bereits beidseits bebaut. Der Zufahrtsbereich zur Firststraße wurde im Rahmen der Planaufstellung untersucht. Es handelt sich ins-

		ber), der Ausgang der Tiefgarage in nördliche Richtung auf Höhe des Gebäudes Obertorplatz 7 (Eiscafé) verschoben werden. Diese Planung hat zur Folge, dass die Einfahrt vom Obertorplatz in die Firststraße geschlossen werden muss. Dies ist, wenn auch von den Verkehrsbehörden begrüßt, wie die Hohenzollerische Zeitung v. 12.12.2014 berichtet, ein gravierender Einschnitt in den gesamten Bereich Firststraße. Im Bereich Firststraße kann man die Anlieger nicht vor vollendete Tatsachen stellen indem man im Zuge der Neugestaltung des Obertorplatzes mit Tiefgarage, die Einfahrt vom Obertorplatz mit dem Tiefgaragenausgang einfach zubaut. Die Bürger von der Firststraße haben wohl das Recht, aufgezeigt zu bekommen, wo und wie die Firststraße enden soll, um nicht vor vollendete Tatsachen gestellt zu werden. Als eine Möglichkeit das Problem Tiefgaragenausgang ohne die Einfahrt in die Firststraße aufzugeben ist: **1.** Das Gebäude Obertorplatz Nr. 8 (Zeitungs-Lottoladen) zu kaufen und abzubrechen. Der Besitzer scheint verkaufswillig zu sein. **2.** Eine 2-läufige Ausgangstreppe aus der Tiefgarage, angelehnt an das Gebäude Obertorplatz 11 (Hotel). **3.** Damit wird die schon vorhandene Engstelle für den Fußgänger nicht noch mehr eingeengt, wie durch den geplanten Ausgang parallel zur Straße. Weiter sind für die Anlieger der Gebäude Obertorplatz 9 bis 19, die in ihrem rückwärtigen Bereich auch Anlieger an der Firststraße sind, hier die Entwicklungsmöglichkeit über die Grundstücke hinweg	gesamt um eine unübersichtliche und gefährliche Verkehrssituation. Im Ergebnis wurde der Aufgang für Fußgänger vor dem Hotel des Einwenders verlegt, um die Gehwegfläche und mögliche Sondernutzungsflächen zu verbreitern. In der Abwägung überwiegt das Interesse an der Schaffung möglichst großzügiger und sicherer Aufenthaltsbereiche für Fußgänger zur Platzbelebung die privaten Interesse an der möglichst einfachen Erschließung ihrer Grundstücke. Diese sind von Osten her problemlos zu erreichen. Gemeint ist wohl das Gebäude Obertorplatz 9. Eine Zufahrt in diesem Bereich würde den städtebaulichen Zielen der Schaffung von Aufenthaltsqualität zuwider laufen. Das Verlegen der Ausgangstreppe hin zum Gebäude Obertorplatz 11 würde mögliche Sondernutzungsflächen für Außenbewirtung beschneiden und damit ebenso dem Ziel der Schaffung von Aufenthaltsqualität zuwider laufen. Für diesen Bereich ist – wie oben erläutert – ein eigener Bebauungsplan aufzustellen.

	aufzuzeigen. Damit können dann die Besitzer der Liegenschaften für Ihre Zukunft mit größeren Geschäftsflächen planen, selbst oder andere Investoren. Frau Bürgermeisterin hat die Erweiterung des Bebauungsplanes mit Ihrem Frequenzbringer im Bereich Hohenzollerische Zeitung und einem Markt auf dem Firstparkplatz selbst zur Notwendigkeit gemacht. Hierzu stellt sich die Frage, was geschieht mit dem „Lindengässle“, will man eine fußgängergerechte Stadt? **3. zu Schutzgüter Mensch/Kultur und Sachgüter** siehe **2.** Ziele und Zweck der Planung: man beachte hier auf Seite 2 oben…. das stadtbildprägende Kulturdenkmal aus unserer jüdischen Geschichte, das Löwengrad´sche Haus von 1880, Obertorplatz 8, wird in die zweiter Reihe gedrängt. Schafft man in mittelbarer Zukunft nicht ein erweitertes Geschäftsleben am Obertorplatz, ein Frequenzbringer alleine schafft es nicht, sind die Millionen des Steuerzahler für den Obertorplatz und vor allem für die Tiefgarage, in den Sand gesetzt.	Für diesen Bereich ist – wie oben erläutert – ein eigener Bebauungsplan aufzustellen. Gerade das Nebeneinander des geplanten City-Hauses mit dem Gebäude Obertorplatz 8 erfordert eine sensible architektonische Lösung, die besser durch einen abgestimmten Architekturentwurf als durch den Bebauungsplan alleine erreicht werden kann. Die städtebauliche Qualitätssicherung erfolgt mit Maßnahmen über den Bebauungsplan hinaus, da die Stadt Hechingen im Besitz des Grundstücks ist.
3. Hirt + Teufel Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Berner Feld 74 78628 Rottweil für Frau Ingeborg Kästle	Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bachmann, sehr geehrte Damen und Herren, wir nehmen Bezug auf unser Schreiben vom 09.01.2015, mit welchem wir uns für die Eigentümer des Gebäudes Obertorplatz 8, 72379 Hechingen unter Vollmachtsvorlage legitimiert haben.	

und Herren Marcus und Alexander Kästle	Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft erheben wir nachfolgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan und die am 11.12.2014 vom Gemeinderat beschlossenen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs. **I. Bebauungsplanentwurf gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 25.04.2013** Im nordwestlichen Teil des Obertorplatzes im Bereich der Flurstücke 342/1 und 342/2 ist ein Solitärgebäude, das sogenannte “City Haus“ vorgesehen. Das Baufenster sprengt den historischen Platzcharakter des Obertorplatzes.	Das Solitärgebäude hat eine große Auswirkung auf den Charakter des Platzes. Gerade deshalb soll ein gewisser Freiraum für einen Architekturentwurf erhalten werden. Im Sinne des Interessenausgleichs wurde die Geschosshöhe in südlichen Bereich auf ein mögliches Vollgeschoss reduziert. Die Möglichkeit zur Schaffung einer attraktiven Zugangssituation soll erhalten bleiben. Die städtebauliche Qualitätssicherung erfolgt mit Maßnahmen über den Bebauungsplan hinaus, da die Stadt Hechingen im Besitz des Grundstücks ist. Historisch gesehen war die Frauengartenstraße bereits beidseits bebaut.
	II. **Bebauungsplanentwurf gemäß Änderungsbeschluss des Gemeinderats vom 11.12.2014** Der geänderte Planentwurf sieht nunmehr die deutliche Vergrößerung des ursprünglichen Baufensters vor. Entgegen der Ausführung im textlichen Teil des Planentwurfs auf Seite 5 und 6 (3. Maß der baulichen Nutzung), soll nicht lediglich ein möglicher Neubau auf den Flurstücken 342/1 und 342/2 ermöglicht werden, sondern die Bebauung einer weit größeren Fläche. Im Ergebnis bedeutet dies bei der rechtlichen möglichen Ausnutzung des Baufensters somit eine Verdeckung des Gebäudes Obertorplatz 8 um 2/3 anstatt wie im ersten Planentwurf mit 1/3. Faktisch führt die	Das Solitärgebäude hat eine große Auswirkung auf den Charakter des Platzes. Gerade deshalb soll ein gewisser Freiraum für einen Architekturentwurf erhalten werden. Im Sinne des Interessenausgleichs wurde die Geschosshöhe in südlichen Bereich auf ein mögliches Vollgeschoss reduziert. Die Möglichkeit zur Schaffung einer attraktiven Zugangssituation soll erhalten bleiben. Die städtebauliche Qualitätssicherung erfolgt mit Maßnahmen über den Bebauungsplan hinaus, da die Stadt Hechingen im

	Ausnutzung des Baufensters zu einer Rückstufung des Gebäudes unserer Mandanten in die 2. Reihe. Das Abschneiden des Gebäudes unserer Mandanten vom öffentlichen Platz führt zu einer Existenzgefährdung der seit Jahrzenten im Objekt betriebenen Apotheke und zu einer erheblichen Verschlechterung der Vermietungsmöglichkeiten für die Büroräume. Städtebauliche Belange für die Änderung des Bebauungsplanentwurfs sind nicht ersichtlich. Die Planung ging offensichtlich bereits im ersten Entwurf davon aus, dass das dort eingezeichnete Baufenster ausreichend dimensioniert ist. Eine massive Erweiterung des Baufensters erfolgt somit ausschließlich im Interesse eines möglichen Investors ohne Berücksichtigung der schutzwürdigen Belange unserer Mandanten. Eine fachgerechte Abwägung öffentlicher und privater Interessen ist somit nicht erfolgt. Ebenfalls erfolgte keine Tatsachenermittlung im Hinblick auf mögliche Auswirkungen der Planänderung. Das Gebot der Rücksichtnahme und die weiter in die Abwägung einzustellenden Belange unserer Mandanten wurden zugunsten der privaten Belange des potentiellen Investors übergangen. In einem gemeinsamen Besprechungstermin am 28.01.2015 wurde mitgeteilt, dass eine erneute Planänderung grundsätzlich nicht in Betracht kommt. Dies lässt erkennen, dass die Stadt Hechingen die Belange unserer Mandanten nicht berücksichtigt und eine ausreichende Auseinandersetzung mit den Belangen der Anwohner insgesamt nicht erfolgt ist.	Besitz des Grundstücks ist. Historisch gesehen war die Frauengartenstraße bereits beidseits bebaut. Die vorgesehenen Nutzungen im Cityhaus sowie die Aufwertung des Platzbereiches insgesamt schaffen die Voraussetzungen für eine höhere Frequenz und höhere Attraktivität dieses Quartiers insgesamt, so dass die privaten wirtschaftlichen Interessen der Nachbarbebauung ausreichend berücksichtigt sind.

4. NABU Ortsgruppe Hechingen Gerd Rominger 1. Vorsitzender Kornbühlstraße 12 72379 Hechingen	**Bebauungsplanverfahren Obertorplatz, Blutbuchen** Sehr geehrte Damen und Herren, in seiner Sitzung vom 11.12.2014 hat der Gemeinderat u.a. aus Gründen der Rechtssicherheit beschlossen, die Planunterlagen erneut auszulegen und eine weitere Anhörung durchzuführen. 1. Die NABU-Gruppe Hechingen würde es – nach wie vor – sehr bedauern, wenn aufgrund des Baus der Tiefgarage die beiden das Stadtbild prägenden und ökologisch höchst wertvollen Blutbuchen vorzeitig entfernt werden müssten. Daher hatten wir in unserem Einwendungsschreiben vom 20.09. um Mitteilung gebeten, welche Lageveränderung des Bauwerks bzw. der Baugrube zur ‚Vermeidung von Wurzelbeschädigungen und damit zur Schonung der Bäume erforderlich wäre. Leider ist hierzu in der Stellungnahme des Bauamts (Synopse) keine Äußerung erfolgt. Die Klärung dieser Frage erachten wir jedoch als unabdingbar für die gemeinderätliche Abwägung. 2. In der öffentlichen Bekanntmachung (Stadtspiegel vom 19.12.) wird im Abschnitt “Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung“ ausgeführt, dass “der Erhalt der beiden älteren Blutbuchen nach dem Baumgutachten Dr. Lobis nicht möglich ist“. Damit wird – wie in der allgemeinen Diskussion - der Eindruck geweckt, dass laut Dr. Lobis die beiden Bäume auch unabhängig von der Baumaßnahme in Bälde oder jedenfalls in absehbarer Zeit entfernt werden müssten.	Eine Lageveränderung der Tiefgarage in einem Maße, das den Erhalt der Blutbuchen ermöglichen würde, ist nicht möglich, da eine Verkleinerung der geplanten Tiefgarage deren wirtschaftlichen Bau und Betrieb gefährden würde. Richtig ist, dass die Blutbuchen bei Umsetzung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht zu halten wären. Die Empfehlung des Baumgutachtens lautet für diesen Fall: Fällung. Nur bei einem völligen Verzicht auf Baumaßnahmen wären die Bäume, die als „bedingt verkehrssicher“ eingestuft werden, noch eine unbestimmte Zeit haltbar. Eine sichere Erhaltungsprognose ist nicht möglich.

	Dies ist nicht zutreffend. Dr. Lobis hat als Konsequenz seiner Feststellungen für beide Bäume eine Kroneneinkürzung wie Kontrollen, wiederholte Untersuchungen und ggf. weitere Schnittmaßnahmen vorgeschlagen. Lediglich bei Ausführung der geplanten Baumaßnahmen – also der Durchführung von Abgrabungen im Bereich des Wurzelwerks – wurde die Fällung empfohlen. Hinsichtlich einer weiteren Zustandsverschlechterung und der Lebensdauer ohne Beschädigung durch Abgrabungen, jedoch mit Kontrolle und Durchführung der vorgeschlagenen Pflegemaßnahmen, wurde von Dr. Lobis keine Prognose abgegeben.	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).
	3. In der Ausarbeitung „Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung“ des Büros Freiraumplanung Sigmund wird primär die Erhaltung der Blutbuchen befürwortet. Sollte dies nicht möglich sein, müsste „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. Wir halten die genannte Überprüfung vor einem Satzungsbeschluss für zeitlich möglich und rechtlich zwingend.	Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt (siehe Begründung, Anlage 2). Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass für das Vorhaben ohne die Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen zunächst Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind. Für die vom Vorhaben verbotstatbeständlich betroffenen oder potenziell betroffenen Arten wurden kompensatorischen Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen) dargelegt. Die Festlegung einer Bauzeitenregelung gewährleistet, dass die betroffene Vogelart nicht während der Brut- bzw. Hauptaktivitätsphase getötet oder verletzt wird. Insgesamt ist unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.
	4. Zu unserer Bitte, vor einer endgültigen rechtlichen, ggf. gerichtlichen, Entscheidung hinsichtlich der Bäume noch keine „vollendeten Tatsachen“ zu schaffen, erfolgte ebenfalls keine Stellungnahme des Bauamts.	Mit Erreichung einer Baugenehmigung hat der Vorhabenträger (hier: die Stadtwerke Hechingen) ein

		Recht auf Durchführung der Baumaßnahmen.

CBH
RECHTSANWÄLTE

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

per Einschreiben/Rückschein

Stadt Hechingen
Frau Bürgermeisterin
Dorothea Bachmann
Marktplatz 1
72379 Hechingen

FB 1	Stadt Hechingen			PM
FB 2	Büro des Bürgermeisters			WB
FB 3	– 4. Feb. 2015			TB
StW				PuÖ
z.K.	z.E.	b.R.	z.d.A.	Stellungn.

Stadt Hechingen
Fachbereich 3
04. FEB. 2015
Eingang

1. M Hr. Dr. Walbe
2. M Hr. Hea. er
3. FB 3 (Original)

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

Köln, den 2. Februar 2015

Iris und Otto Klaiber und Werner Hahn ./. Stadt Hechingen
Einwendungen im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 3 BauGB zum Ausschluss einer Präklusion in einem späteren Normenkontrollverfahren nach § 47 Abs. 2 VwGO bezüglich des Entwurfs des Bebauungsplans „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt", Teilbereich 1 in der aufgrund vom Ratsbeschluss vom 11.12.2014 geänderten Neufassung

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bachmann,

auch der nunmehr für die Zeit vom 05.01. bis 05.02.2015 ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt" Hechingen, Teilbereich 1, weist zahlreiche rechtliche Mängel auf, wie wir nach erfolgter Akteneinsicht feststellen konnten. Wir sehen uns deshalb veranlasst, nachfolgende Einwendungen gegen diesen Bebauungsplanentwurf geltend zu machen, damit keine Präklusion in einem späteren Normenkontrollverfahren gem. § 47 Abs. 1 VwGO einschließlich eines möglichen Verfahrens auf Erlass einer einstweiligen Anordnung nach § 47 Abs. 6 VwGO eintreten zu lassen.

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 [6,*]
Prof. Dr. Stefan Hertwig [2,3,*]
Dieter Korten M.A. (UC Davis) [*]
Arnd 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 [*], Mediator (DAA) [*]
Dr. Markus Vogelheim [3,*]
André Ueckert [1], Mediator (DAA) [*]
Nadja Siebertz [4], Wirtschaftsmediatorin [*]
Prof. Dr. Markus Ruttig [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 [9,10,*]
Andreas Haupt [2,*]
Niklas Kinting [*]
Falk Newi [6,c]
Andrea Heuser [5]
Doris Deucker
Franziska Annoken
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. [10,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 Saatkamp, LL.M.
Dr. Florian Faulenbach
Stefanie Bisterfeld
Franziska Tosse
René Scheurell
Inga Leopold

Dr. Gabriele Wurzel
Staatssekretärin a.D.

Prof. Dr. Winfried Pinger
Unternehmensnachfolge und Erbrecht

Dr. Martin Pagenkopf
Richter am BVerwG a.D.

Dr. Herbert Ferger
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
* Partner

Partnerschaft von Rechtsanwälten
mit beschränkter Berufshaftung
Amtsgericht Essen PR 3164

IUROPE www.iurope.eu
European Economic Interest Grouping

Auf dieses einstweilige Anordnungsverfahren machen wir ausdrücklich aufmerksam, sollte die Stadt in irgendeiner Weise versuchen, bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans vollendete Tatsachen zu schaffen.

I. Keine hinreichende Tatsachenermittlung

Bei fachlicher Überprüfung der ausgelegten Unterlagen müssen wir auch erneut feststellen, dass seitens der Stadt keine hinreichende Tatsachenermittlung zu den abwägungsrelevanten Punkten im Bebauungsplanverfahren vorausgegangen ist. Wir haben das schon bei dem Vorgängerentwurf, der aufgrund Auslegungsbeschlusses des Stadtrats vom 24.07.2014 ausgelegt wurde, moniert. Gleichwohl sind auch für den neuen Plan entscheidende Untersuchungen und Prüfungen unterlassen worden, wie wir später im Einzelnen darlegen werden.

II. Vorab zur Frage der Haftung der Ratsmitglieder

Im Interesse des Wohles der Stadt Hechingen weisen wir zunächst ausdrücklich darauf hin, dass alle Ratsmitglieder, die einen Beschluss über einen Bebauungsplan fassen, als „Beamte" im haftungsrechtlichen Sinne anzusehen sind. Werden dann bei der Beschlussfassung des Rates Individualbelange, die vom Gesetz als abwägungserheblich eingestuft sind, nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt, so liegt darin die Verletzung einer drittgerichteten Amtspflicht (vgl. BGH JZ 1989, 1122, 1124; auch BGHZ 65, 182; BGHZ 92, 34). Daraus folgt, dass die Ratsmitglieder sich auf die zur Beratung anstehenden Entscheidungen sorgfältig vorbereiten müssen und sich auch die erforderlichen Rechts- und Verwaltungskenntnisse verschaffen müssen, wenn sie diese nicht schon vorher besitzen (vgl. nur Stüer, Der Bebauungsplan - Städtebaurecht in der Praxis, 4. Aufl. 2009, S. 493 m.w.N.).

Wir sehen uns insbesondere hinsichtlich der eindeutigen Rechtsprechung bezüglich der Plandirektiven des § 1 Abs. 5 BauGB, betreffend die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, veranlasst, auf die überragende Bedeutung der Rechtsgüter von Leben und Gesundheit hinzuweisen (vgl. nur BGH, NJW 1989, 976; BGHZ 108, 224 (228); BGHZ 109, 380). Gerade bezüglich der von dem gewaltigen Tiefgaragenbaukörper ausgehenden negativen Auswirkungen auf die Standsicherheit des Hotelgebäudes, das wir bereits in unsere Einwenderschreiben vom 10.09.2014 ausführlich beschrieben hatten (S. 7 ff.), stellt sich schon hier die Frage einer späteren Haftung der Mitglieder des Stadtrates. Nach der Rechtsprechung des BGH steht jedenfalls fest, dass sich jeder von einer Bebauungsplan Betroffene darauf verlas-

sen können muss, „dass aus der Beschaffenheit des Grund und Bodens keine Gefahren für Leib und Gesundheit drohen" (vgl. nur BGHZ 196, 323 (332)). Eine derartige Gefahr für Leib und Leben ist aber sowohl für die Bewohner als auch für die Hotelgäste der Hausgrundstücke Obertorplatz 9 und 11 nicht auszuschließen.

Entgegen der Auffassung der Stadt Hechingen bei der Behandlung der bisherigen Einwendungen ist es bereits Aufgabe des Planträgers selbst, die Wohnbevölkerung vor Gefahren und Umweltbelastungen zu schützen, die ihre Ursache im Grund und Boden des Plangebiets haben. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes verlangen zwingend, dass schon bei der Bebauungsplanung selbst und nicht erst bei einer späteren bauaufsichtlichen Prüfung des konkreten Bauvorhabens die Gefahrensituation ermittelt und in die planerische Abwägung eingestellt wird (vgl. nur Stüer, Der Bebauungsplan, a.a.O., S. 806 m.w.N.). In der bisher für den Ausschluss von Altlasten entwickelten Rechtsprechung ist denn auch anerkannt, dass sich aus § 1 Abs. 5 BauGB und auch aus § 1 Abs. 6 BauGB die Pflicht der Gemeinde ergibt, durch gezielte Untersuchungen - ggf. Probebohrungen - die Bodenverhältnisse zu klären (vgl. hierzu etwa OVG NRW, Beschluss vom 15.08.2001 – 10 A 3545/00, BRS 64, Nr. 47 (S. 234 f.)).

Wir sehen uns zu dieser Vorbemerkung ausdrücklich veranlasst, damit die Stadt Hechingen sich nicht durch unbedachtes Planen in die Kalamität einer nicht absehbaren Haftung begibt.

III. Auflistung der Beanstandungspunkte

Im Einzelnen fassen wir die nachstehenden Beanstandungspunkte der besseren Übersicht halber vorab zusammen:

1. Es fehlt das Merkmal der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3, S. 2 BauGB.

2. Es wird keine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

3. Es fehlen die Sicherung der menschenwürdigen Umwelt und der Schutz sowie Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

4. Die städtebauliche Gestaltung des Ortsbildes und Landschaftsbildes der schönen Oberstadt in Hechingen wird baukulturell verschlechtert.

5. Der Klimaschutz wird durch den Tiefgaragenbau in negativer Weise betroffen.

6. Der Planentwurf entspricht nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und widerspricht der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in eklatanter Weise.

7. Es fehlt bei der ungewissen geologischen und tektonischen Situation an einem zwingend notwendigen Baugrundgutachten.

8. Angesichts der zahlreichen Brandfälle in Tiefgaragen fehlt auch jede hinreichende Untersuchung hinsichtlich der Brandschutzgefahren.

9. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch den Tiefgaragenbau gravierend beeinträchtigt.

10. Die Belange der ortsansässigen Wirtschaft (§ 6 Nr. 8 a) BauGB) sind negativ betroffen.

11. Gegen das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, wird in eklatanter Wiese verstoßen.

12. Es liegt eine unzulässige Bindung an andererseits getroffene Vorentscheidungen vor.

13. Das rechtlich geschützte Interesse der Einwender an der Beibehaltung des bisherigen baurechtlichen Zustandes wird in recht grober Weise verletzt.

14. Insbesondere wird die Eigentums- und Unternehmensfreiheit der Betreiber des Hotels am Obertorplatz gravierend beeinträchtigt.

15. Es fehlt eine Konfliktbewältigung auf der Grundlage des Rücksichtnahmegebots.

16. Es wird der drittschützende Charakter des Abwägungsgebots hinsichtlich der privaten Belange bei der Planung grundlegend verkannt.

17. Es fehlt an einer belastbaren Umweltprüfung, ebenso an einem hinreichend aussagekräftigen Umweltbericht.

18. Es liegt eine unzureichende „artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung" vor, die dann sogar noch dem fehlerhaften Umweltbericht zugrunde gelegt wird.

19. Das nunmehr erstmals vorgelegte Baumgutachten aus 2013 weist grobe Mängel auf und zeigt, dass die exzellenten, wunderschönen Blutbuchen im nördlichen Teil des Obertor-

platzes nur wegen der geplanten Großtiefgarage beseitigt werden sollen, ansonsten aber noch standsicher sind.

IV. Zu den Beanstandungspunkten und Einwendungen im einzelnen

Zu 1. – Fehlen der Erforderlichkeit des Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3, S. 2 BauGB

Auch der geringfügig geänderte Planentwurf für den Obertorplatz in Hechingen widerspricht eindeutig dem **Merkmal der Erforderlichkeit** in § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB. Die Errichtung einer Tiefgarage mit einem Millionenaufwand, die im Grunde genommen nur zu einer zusätzlichen Schaffung von 30 Parkplätzen auf dem Obertorplatz führt, steht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht im Einklang. Der bestehende, rechtskräftige vor nicht langer Zeit beschlossene Bebauungsplan vom 12.05.2001 entspricht mit seinen ökologischen und klimatischen Vorzügen gegenüber der jetzigen Planung eindeutig einer sachgerechten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Die Absicht, für 93 Stellplätze eine unterirdische Tiefgarage mit einer Größenordnung von über 3.000 qm Grundfläche und einem Gesamtkostenrahmen von über 4,5 Mio. € zu schaffen, hat mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nichts mehr zu tun. Berücksichtigt man, dass angesichts der bereits vorhandenen 63 oberirdischen Stellplätze auf dem Obertorplatz nur für 30 weitere Kraftfahrzeuge zusätzlicher Parkraum geschaffen wird, so würden die Errichtungskosten pro Parkplatz etwa 150.000,00 € betragen, eine bei der heutigen Situation der knappen Kassen unvorstellbare Größenordnung. Die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte steht jedenfalls einer überschwänglichen Bauleitplanung durch die Städte dann entgegen, wenn überhaupt keine positive Planungskonzeption vorhanden ist und die Planung nicht der Förderung von Zielen dient, für die gerade die Planinstrumente des BauGB geschaffen worden sind (vgl. nur BVerwG, NVwZ 1999, 1338, 1339 m.w.N.).

Soweit nunmehr seitens der Stadt vorgetragen wird, dass ja gar kein naheliegender Alternativstandort für die Errichtung eines wesentlich kostengünstigeren Parkhauses auf dem bereits zu Parkzwecken genutzten Gelände an der Firststraße zur Verfügung stehe, so ist dem entgegenzuhalten, dass die in der Tagespresse enthaltene Verlautbarung, es solle an dieser Stelle demnächst irgendein Einkaufszentrum entstehen („Textilhaus“ oder ein Lebensmittelmarkt (vgl. die Mitteilung um *Schwarzwälder Boten* vom 14.11.2014), keine ernsthafte Planung ersetzen kann. Nur wenn sich hier planungsrechtliche Konkretisierungen etwa durch einen Bebauungsplanbeschluss oder eine Veränderungssperre vorlägen, wird man derartige, in ihrer Verwirkli-

chung gänzlich ungewisse Planideen und Wunschvorstellungen in die Betrachtung mit einbeziehen können. Dabei ist aber von vornherein zu bedenken, dass bezüglich der Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben erhebliche rechtliche Hürden zu beachten sind. Diese können sich schon unmittelbar aus der überwiegend vorhandenen Wohnbebauung in dem genannten Bereich ergeben. Der Hinweis auf die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Bereich der Oberstadt und in der Nähe der geplanten Tiefgarage lässt zudem den Verdacht aufkommen, dass die Tiefgarage in erster Linie auch dem Parkplatzbedarf derartiger Unternehmen sichern soll, die ihrerseits überhaupt nicht in die gegenwärtige Planung mit einbezogen sind.

Nach wie vor fehlt auch die Erforderlichkeit allein schon deshalb, weil im Bereich der Oberstadt bereits 13 öffentliche Parkplätze mit über 690 Stellplätzen eingerichtet sind. Die Errichtung zusätzlicher Stellplätze steht zudem mit dem allgemeinen städtebaulichen Bestreben nicht im Einklang, dass gerade Kraftfahrzeuge nicht in die Kernbereiche einer Innenstadt hinein geleitet werden sollen.

Die fehlende Erforderlichkeit belegen auch die durchaus zutreffenden Erwägungen, die sich aus der ausgesprochenen Bürgerempfehlung Teil 1: Bauen – Leitbild im Rahmen des Modellprojekts „Kleinstadtleben" ergeben. Dort wurde nämlich in präziser Weise allein ein Ausbau des Parkplatzes an der Firststraße durch zusätzliche Errichtung eines Parkdecks vorgeschlagen. Mit diesem Vorschlag hat sich der Gemeinderat überhaupt nicht näher befasst, was wiederum zu einem gravierenden Rechtsfehler führt. Denn jede Gemeinde muss gerade sich aufdrängende und naheliegende Alternativen in die planerische Abwägung mit einstellen (vgl. BVerwG, BauR 1989, 507). Dies ist im vorliegenden Fall besonders verwunderlich, weil sich ja gerade die Stadtverwaltung Hechingen ansonsten auf die vorausgegangenen Überlegungen aus der Bürgerbeteiligung, eben den Teilnehmern am Modellprojekt „Kleinstadtleben", besonders beruft.

Festzuhalten ist jedenfalls, dass den ausgelegten Planunterlagen weder ein aktuelles Einzelhandelskonzept noch ein aktuelles Parkraumbewirtschaftungskonzept beigefügt ist. Nur aus dem Zusammenspiel beider Konzepte hätte etwa ein besonderer Parkplatzbedarf für den Bereich der Oberstadt in Hechingen hergeleitet werden können. Dabei wäre aber immer noch nicht hinreichend begründet worden, dass gerade eine Tiefgarage unter dem historisch wertvollen Obertorplatz notwendig sein sollte. In keiner Weise geht der vorgelegte Bebauungsplanentwurf auf den großen Leerstand zahlreicher Einzelhandelsgeschäfte im Bereich der Ober-

stadt und die vorausgegangene Abwanderung der Einzelhandelsinhaber in die Unterstadt ein, was ja direkte Auswirkungen auf die Stellplatzfrage hat. Das zeigt wiederum, dass keine hinreichende Tatsachenermittlung vorgenommen wurde, die aber – wie eingangs erwähnt – auch von jedem einzelnen Stadtratsmitglied zu leisten ist, wenn er verantwortlich öffentliche Aufgaben – mit haftungsfolgen - wahrnehmen will.

Die mangelnde Erforderlichkeit ergibt sich auch daraus, dass die **Umweltsituation** gegenüber dem gegenwärtigen Zustand auf dem Obertorplatz, aber auch gegenüber den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2001, **wesentlich verschlechtert** wird. Der Vermerk der Reik Infrastruktur GmbH vom 13.05.2014, in dem die Umweltbelange geprüft wurden, der im Sommer 2014 offengelegt wurde, zeigt eindeutig mehr Baumstandorte, nämlich 32 (darunter die bisherigen 11 großen ausgewachsenen) Bäume und in exzellenter Weise die zwei über hundertjährigen Blutbuchen im Brunnenbereich des Obertorplatzes. Ihnen stehen aufgrund des Plankonzepts nur 20 neue Anpflanzungen entgegen. Bis die Bäume die gleiche biologische und klimatisch wichtige Funktion erreichen, werden Jahrzehnte vergehen. Die mangelnde Erforderlichkeit zeigt sich auch, dass die Versiegelung der Fläche noch gegenüber dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan zunehmen wird. Wassergebundene Flächen, wie Kies- und Schotterflächen, scheiden sogar nach der Neuplanung vollkommen aus. Stattdessen wird auf die ökologisch nicht besonders wertvollen Grünflächen hingewiesen. Soweit nunmehr versucht wird, eine deutliche Zunahme der Bevölkerung in Hechingen anzuführen, so widerspricht dies eindeutig den Aussagen aus den Erhebungen im Rahmen der vorgelegten Unterlagen „Kleinstadtleben". Die Stadtverwaltung mag klären, welche Zahlen denn nun verbindlich sein sollen.

Die mangelnde Erforderlichkeit zeigt sich auch darin, dass die Ausführungen im Endbericht (Bürgerempfehlung des Modellprojekts „Kleinstadtleben", S. 19) in aller Deutlichkeit belegen, dass nur oberirdisches Parken die höchste Akzeptanz genießt. Deshalb spreche auch alles für den Parkplatz Firststraße, insbesondere die attraktive fußläufige Anbindung an den Obertorplatz, spricht. Gerade dieser Parkierungsschwerpunkt sei geeignet, um den Obertorplatz selbst vom ruhenden Verkehr zu entlasten.

Gegen die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans spricht insbesondere auch, dass im nordwestlichen Teil des Obertorplatzes, nunmehr noch verstärkend durch die Änderungen im gegenwärtigen Planentwurf, ein überaus wuchtiges Informationsgebäude mit einem integrierten Café errichtet werden soll, obschon ja zahlreiche Cafés im Bereich des Obertorplatzes vorhan-

den sind. Inwieweit man einen Bebauungsplan für erforderlich halten kann, wenn der städtebauliche Wert eines alten historischen Platzes, der bisher asymmetrisch verläuft, verschlechtert wird, entzieht sich jeder rationalen Begründung.

Zu 2. – Keine Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

Im Gegensatz zu den bisherigen Ausweisungen in dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 2001 wird durch den gegenwärtigen Planentwurf keine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Vielmehr wird diese städtebauliche Entwicklung wesentlich gestört. Die umweltschützenden Parameter sind eindeutig in negativer Weise verschlechtert. An einer Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse lässt sich von vornherein zweifeln, da ja zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte in der Oberstadt geschlossen wurden und ein Bedarf einer derart großen Tiefgarage, die von den Bürgern ohnehin nur ungern angenommen wird, in einer kleinen Stadt verfehlt erscheint. Die Planunterlagen befassen sich in keiner Weise mit den allgemeinen Erfahrungen von Tiefgaragen in Städten dieser Größenordnung. Auswärtige Besucher meiden in aller Regel die Benutzung einer ihnen unbekannten Tiefgarage, allein schon wegen der Schwierigkeiten des Einparkens und Ausparkens und der Gefahr von etwaigen Diebstählen in einem unübersichtlichen und unbeaufsichtigten Verkehrsbereich. Die noch unten näher darzulegenden besonderen Brandgefahren kommen hinzu. Es besteht ein ausgesprochener Meideeffekt bezüglich von Tiefgaragen, auch für ältere Mitbürger, die sich ausgesprochen widerwillig in beengenden, unübersichtlichen Tiefgaragen bewegen wollen.

Zu 3. – Keine Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und kein Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch den Tiefgaragenbau

Bereits der frühere Vermerk über die Prüfung der Umweltbelange, der mit dem 1. Planentwurf im Sommer 2014 vorgelegt wurde, erwies, dass eine deutliche Verschlechterung der Umweltsituation eintritt. Der nunmehr vorgelegte „Umweltbericht" entspricht weitgehend dem genannten Vermerk der Reik Infrastruktur GmbH vom 13.05.2014, auch wenn er ein ergänzendes Datum vom 17.11.2014 trägt und nunmehr als „Umweltbericht" ausgegeben wird. Für die wenigen Ergänzungen ist wohl deshalb ein weiteres Aufstellungsdatum hinzugefügt worden. Dieser, den üblichen Anforderungen nicht entsprechende „Umweltbericht" ist von vorneherein durch erhebliche andere Mängel infiziert. Denn als „Grundlagen und Quellen" nennt er einerseits die unzureichende artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung (vgl. hierzu 18.) und weiterhin nennt er das im Jahre 2013 erstellte unzureichende Baumgutachten des Südtiroler Gutachters Dr. V.

Lobis (vgl. hierzu im Einzelnen 19.). Allein schon die im „Umweltbericht" (S. 14) enthaltene Gegenüberstellung „der bilanzierten Werteinheiten in Schutzgutarten und Biotope" erweist, dass die Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen eine erhebliche Wertminderung gegenüber den Festsetzungen im derzeit gültigen, rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2001 enthält (Summe, Werteinheiten für den Bebauungsplan 2001: 34.500 Einheiten: Summe - Werteinheiten bezüglich des jetzigen Planentwurfs: 29.400). Auf die durch eine Groß-Tiefgarage möglichen Brandgefahren und Überschwemmungsgefahren, die die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen ebenfalls gefährden, wird später einzugehen sein.

Zu 4. – Verlust der städtebaulichen Gestaltung und des bisher bestehenden idyllischen und charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes in baukultureller Hinsicht

Die zwingende Regelung in § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB, die jeder Stadtrat zu beachten hat, verlangt, dass jeder Bebauungsplan „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell" erhalten und entwickeln muss. Es genügt eine einfache Stadtbegehung am Obertorplatz, um den eindrucksvollen Ausblick über die beiden Blutbuchen in Richtung der stadtprägenden und erhabenen Stiftskirche Sankt Jakob zu erkennen. Auch ist die etwas asymmetrisch verlaufende Platzgestaltung, die sich nicht auf eine bloße Rechteckform beschränkt, baukulturell besonders schützenswert. Die Ausschwenkung des Platzes im nördlichen Bereich verhindert die baukulturelle „Langeweile", die durch eine Rechteckform entsteht. Genau dieser baukulturelle Rückschritt wird aber erzielt, wenn jetzt durch die Planabsichten ein wuchtiges „City-Gebäude" mit einem ohnehin überflüssigen Café errichtet werden soll.

Zu 5. – Gravierende Beeinträchtigung des Klimaschutzes

Jeder Gemeinderat, der einen Bebauungsplan erlassen will, muss auch den Klimaschutz im Auge haben. Nach § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB wird die Klimaanpassung vom Gesetzgeber ausdrücklich hervorgehoben. Bisher fällt das Gelände auf dem Obertorplatz von Süd nach Nord ab und ermöglicht so, dass „stadtklimatisch auch durch die Neigung Richtung Stadtkern mit seiner Schattenwirkung der Bestandsbäume und der Kaltluft produzierenden Rasenflächen kleinklimatisch ausgleichend" wirkt (vgl. S. 5 des „Umweltberichts"). Werden nun die Bestandsbäume, insbesondere die beiden in ihrem Erscheinungsbild hervorragenden Blutbuchen, beseitigt, dann liegt die negative Auswirkung für das Stadtklima auf der Hand. Wenn dann im Falle der Erstellung der Tiefgarage nach den Planungen eine umfassende Baumfällaktion durchgeführt und später 20 Bäume neu angepflanzt werden sollen, wird der gegenwärtig bestehende, posi-

tive klimatische Effekt beseitigt und erst nach Jahrzehnten wieder erreicht. Dabei ist an dieser Stelle der Hinweis angebracht, dass schon mit wenigen geringfügigen Maßnahmen, insbesondere durch die weitergehende Renaturierung der Flächen zwischen dem Brunnen und dem Einmündungsbereich der im Norden des Platzes einmündenden Straßen ohne Weiteres die gesamte Umweltsituation verbessert werden kann.

Zu 6. – Missachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auch der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Aus den von jedem Gemeinderat zu beachtenden Planleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB folgt, dass jeder Bebauungsplan die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu beachten hat. Zwar liegt nunmehr der beim ersten Planaufstellungsentwurf fehlende „Umweltbericht" vor; es fehlen aber jegliche Erhebungen zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die möglichen negativen Auswirkungen eines großvolumigen Tiefgaragenneubaus auf der Kuppe eines erdbebengefährdeten und durch besondere Bodenverhältnisse geprägten Geländes sind in keiner Weise untersucht worden. Etwaige negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung, insbesondere die zahlreichen Wohngebäude und gewerblich genutzten Gebäude, sind nicht ermittelt worden, obwohl es sich um hier gravierende abwägungsrelevante Tatsachen handelt. Gerade im Hinblick auf die eingangs angesprochene Amtshaftung eines jeden Ratsmitglieds ist hier nochmals darauf hinzuweisen, dass nur eine sachgerechte Entscheidungsgrundlage, die nach hinreichender Ermittlung der entscheidungsrelevanten Tatsachen erfolgen kann, jeden einzelnen Stadtrat in die Lage versetzt, das Ausmaß etwaiger Folgen einer Entscheidung hinreichend abzuschätzen.

Zu 7. – Zwingendes Erfordernis eines Baugrundgutachtens

Entgegen der Auffassung der Stadtverwaltung in Hechingen, ist bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung die mit der Planung verbundene Gefahrensituation vollständig zu ermitteln und in die planerische Abwägung mit einzustellen. Es ist gerade Aufgabe des Planungsträgers, die Wohnbevölkerung vor Gefahren zu schützen, die vom Grund und Boden des Plangebiets ausgehen. Es hätten damit in einem vorzulegenden Baugrundgutachten die geologische, hydrogeologische und geomorphologische Situation, die bestehenden Bodenklassen, die Bodengruppen und die charakteristischen bodenmechanischen Kennwerte ermittelt werden müssen. Hinzu kommen die Untersuchungen zu den gründungsbezogenen Tatsachen, aber auch die

Besonderheiten bei der Herstellung einer Groß-Baugrube und deren Trockenhaltung und des Schutzes der anliegenden Gebäude. Ebenso spielt die Problematik der Versickerung von Oberflächenwasser und etwaige Bodenverunreinigungen in Folge des Planvorhabens eine wesentliche Rolle.

Auf die für die Umgebung von Hechingen prägende Besonderheit, dass es sich nämlich hier um ein **besonders erdbebengefährdetes Gebiet** handelt, haben wir bereits in unserem Einwendungsschreiben vom 10.09.2014 hingewiesen. Irgendeine Berücksichtigung dieser Einwendungen ist den nunmehr ausgelegten Unterlagen zum neuen Entwurf des Bebauungsplans nicht zu entnehmen. Wir weisen deshalb nochmals in aller Eindringlichkeit darauf hin, dass die Stadt Hechingen im Bereich der „Albstadtscherzone" liegt und die **höchste denkbare tektonische Gefährdungsstufe** in Mitteleuropa aufweist, nämlich die Erdbebenzone 3. Wir wiederholen nochmals, dass die besondere Erdbebengefährdung auch durch verschiedene Erdbeben mit einer Stärke von über 5,7 auf der Richterskala in den Jahre 1911, 1943 und 1978 sich realisierte. Es ist davon auszugehen, dass in derartigen Intervallzeiträumen weitere Erdbeben auftreten können. Die Folge sind erhebliche Gebäudeschäden infolge der Verschiebungen von Bodenstrukturen, wie sie bei den bisherigen Erdbeben regelmäßig auftraten. Es ist unter haftungsrechtlichen, aber auch planungsrechtlichen Gesichtspunkten vollkommen unverständlich, dass hinsichtlich dieser Gefahren die geologische Beschaffenheit des Baugrundes auf dem Obertorplatz und das Problem einer großvolumigen Tiefgarage mit ihrer enormen Schubgefahr gegenüber vorhandenem Baubestand im Falle eines Erdbebens in keiner Weise berücksichtigt worden ist.

Das unsererseits im Einwendungsschreiben vom 10.09.2014 angesprochene **Gutachten des Prof. Dr. Ing. Vees** vom 08.10.2013, das dem Bauantrag der Stadtwerke Hechingen zur Errichtung der noch nicht einmal planungsrechtlich abgesicherten Tiefgarage beigefügt war, wurde vom Gemeinderat nicht herangezogen.. Der Inhalt dieses Gutachtens hätte den Gemeinderat zwingend dazu veranlassen müssen, eine eigene aktuelle geologische Untersuchung des gesamten Baugrundes am Obertorplatz einzuleiten. Denn die vom Gutachten Vees 1992 und 1993 vorgenommenen Bohrungen und installierten Einrichtungen von Grundwassermessstellen bezogen sich auf Bereiche, die für die hier sich aufdrängende Gefahr für die zahlreichen älteren Gebäude an der östlichen Seite des Obertorplatzes nicht relevant sind. Das Gutachten Vees belegt eindeutig, dass die Bodenverhältnisse im gesamten östlichen Bereich des Obertorplatzes in keiner Weise untersucht wurden. Es gibt insbesondere auch keine Aussage zu

der Problematik, welche Auswirkungen ein etwaiges Erdbeben und die entsprechenden Verschiebungen eines großvolumigen Tiefgaragenbaukörpers auf die an der östlichen Seite des Obertorplatzes befindlichen älteren Gebäude hat, deren Standsicherheit insbesondere deshalb gefährdet ist, weil das Gelände an der Rückseite dieser Gebäude in Richtung Firststraße stark abfällt.

Die damaligen Ergebnisse aus dem Gutachten Vees bezogen sich nur auf den südlichen Bereich des Obertorplatzes. Sie hätten jedenfalls unabdingbar zu einer aktuellen Begutachtung im gegenwärtigen Bebauungsplanverfahren führen müssen. Denn schon damals hatte der Gutachter bereits **„gespannte Grundwasserverhältnisse"** festgestellt. Die Bohrung B 2/92 erwies, dass das Grundwasser mit einem besonders hohen Sulfatgehalt von 487,7 mg/t ermittelt wurde (Gutachten Vees, S. 8).

Über die **Folgen eines derart hohen Sulfatgehaltes** haben wir den Stadtrat in unserem Einwenderschreiben vom 10.09.2014 (S. 8) informiert. Wir dürfen nochmals wiederholen, was im Gutachten Vees eindrucksvoll beschrieben worden ist:

> *„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 dünnschichtigen Tonstein des pyrithaltigen Lias Epsilon zurückzuführen, die bei Austrocknung des Baugrundes auftreten…. Im vorliegenden Fall zeigt der Baugrund folgende Merkmale, die nach allgemeiner Kenntnis die Voraussetzung für mögliche Baugrundhebungen sind – dünnschichtiger Tonstein und sulfathaltiges Gewässer"* (Gutachten Vees, S. 10).

Derartige Baugrundhebungen sind auch in allerjüngster Zeit in anderen Gebäuden im Bereich der Oberstadt aufgetreten, so etwa in der Oelserstraße, wo eine Erhebung von 30-40 cm des Fußbodens im Keller auftrat und der Felsaufbau gerade mit Lias Epsilon in Zusammenhang stand. Uns ist auch bekannt geworden, dass andererseits im Hechinger Stadtgebiet - im Lias Epsilon –Bereich - das Absenken des Grundwasserspiegels zum Anwachsen der Gesteinsschichten führen kann, was wiederum zu Hebewirkungen für die betroffenen Fundamente der betroffenen Gebäude führt.

Zum Schutze der eigenen Mitbürger hätte deshalb unbedingt eine umfassende Baugrunduntersuchung, bezogen auf den gesamten Obertorplatz, vorgenommen werden müssen, denn die Folge von Gebäudeerhebungen bei einer Groß-Tiefgarage mit einem Rauminhalt von über 12.176 cbm, sind nicht abschätzbar. Die Existenz von sulfathaltigem Grundwasser im Bereich

der Oberstadt ist durch zahlreiche Gebäudeerhebungen belegt. Eine Erhebung der zu errichtenden Tiefgarage ist ebensowenig auszuschließen, wie die Gefahr von Hebungen des Baugrundes der angrenzenden Baukörper, wenn nämlich das Grundwasser ansteigt infolge des Neubaus der Tiefgarage. Es hätte auf fachlicher Ebene unbedingt ermittelt werden müssen, ob durch die Veränderung des Grundwasserspiegels infolge der Errichtung der großflächigen Tiefgarage von über 3.000 qm auf dem Höhenrücken des Obertorplatzes ein übermäßiger Druck auf die gegenwärtige Grundwassersituation entstehen kann. Da nach den hier vorhandenen Informationen die im östlichen Bereich des Obertorplatzes stehenden Gebäude mit ihren Gründungen deutlich höher liegen als die Tiefgarage, stellt der nicht auszuschließende Anstieg des Grundwasserspiegels infolge der Errichtung der Tiefgarage eine erhebliche Gefahr für die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung dar.

Wenn jedenfalls die entscheidungsbefugten Ratsmitglieder ihrer Verpflichtung zu einer sorgfältigen Vorbereitung der ihnen übertragenen Entscheidungen nachkommen, müssen sie die hier angesprochene Baugrundproblematik sorgfältig ermitteln. Es bestehen nach der Kenntnislage nicht auszuschließende, gravierende Zweifel, ob überhaupt ein bebauungsfähiges und überplanungsfähiges Baugelände auf dem Obertorplatz vorliegt. Das Gutachten Vees (S. 17) erhärtet ausdrücklich diese Zweifel, indem dort die Forderung aufgestellt wird, dass spätestens bei den Aushubarbeiten jedenfalls die Untergrundverhältnisse überprüft werden müssten. Allerdings ist aus dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr der Hinweis des Gutachters:

> *„Bei Abweichungen von den hier beschriebenen Ergebnissen ist der Baugrundgutachter zu verständigen“,*

nicht hinnehmbar. Ein ordnungsgemäßes Bebauungsplanverfahren soll von vorneherein das Entstehen von Gefahren klären und durch geeignete planerische Maßnahmen die Gefahrentstehung verhindern. In unserem Einwenderschreiben vom 10.09.2014 hatten wir bereits darauf hingewiesen, dass für jede planende Gemeinde die Pflicht besteht, eine gutachterliche Aussage zur allgemeinen Baugrundbeschaffenheit einzuholen. Leider ist der Stadtrat dieser Pflicht nicht nachgekommen.

Zu 8. – Keine belastbaren Aussagen hinsichtlich Brandschutz, Schallschutz und Entlüftung

Da jeder Bebauungsplan die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht gefährden darf, sind nachvollziehbare und belastbare Aussagen der planenden Gemeinde zwingend geboten, ob die Anforderungen an den Brandschutz, den Schallschutz und die Entlüftung eingehalten wurden. Den ausgelegten Planvorlagen sind derartige belastbare und verwertbare Aussagen nicht zu entnehmen.

Was den Brandschutz, bezogen auf die geplante Großtiefgarage betrifft, so fehlt es an hinreichenden Tatsachenermittlungen und belastbaren Prognosen. **Zahlreiche Tiefgaragenbrände** in der letzten Zeit haben die Gefahrensituation bei der Errichtung und Benutzung von Tiefgaragen besonders verdeutlicht. Wir nehmen hier nur auf die Internetberichte unter www.feuerwehr.de-einsatzberichte Bezug. Allein am 01.01.2015 gab es mehrere großflächige Brandereignisse in Tiefgaragen, nämlich u.a. in Ludwigsburg und zweimal in Stuttgart und Bonn. Zahlreiche Tiefgaragenbrände ereigneten sich im Jahr 2014 in München, Hannover, Düsseldorf, Gettorf, Ratingen, Viernheim, Stuttgart, Kempen, Bietigheim-Bissingen, Rheinstetten, Tuttlingen. Allein 24 Brandereignisse sind in diesen publizierten Feuerwehrberichten festgehalten. Die Zahl aus den vergangenen Jahren liegt sogar noch höher.

Zahlreiche Brände in Tiefgaragen, die ja in der Regel nicht überwacht werden, erfolgen durch Brandstiftung oder auch durch Fahrlässigkeit der Pkw-Benutzer. Die Tiefgaragenbrände führen in aller Regel zu erheblicher Rauchentwicklung, die sich der gesamten Umgebung mitteilt. Bezogen auf das Hotel der Einwender hat das schwerwiegende Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Räume, aber ebenso auf alle anderen Wohngebäude, Arztpraxen und gewerbliche Gebäude. Denn der Rauch zieht über die Ausgänge und die breiten, platzmittig angelegten Lüftungsschächte über den Platz und alle benachbarten Gebäude. Für die geplante Großtiefgarage ist nicht einmal eine Sprinkleranlage vorgesehen. Nur mit Hilfe der Sprinkleranlage lassen sich frühzeitig Brände erkennen und werden autonom Löschvorgänge mit Wasser eingeleitet. Durch besondere technische Einrichtungen öffnen sich dann auch nur diejenigen Sprinkler, die in Brandnähe angebracht sind. Auch irgendwelche anderen Brandvermeidungssysteme sind für die vorgesehene Tiefgarage nicht erwogen worden. Es gibt Anlagen zur Senkung des Luftsauerstoffgehaltes, etwa durch die gezielte Zufuhr von Stickstoff, so dass eine brandsichere Atmosphäre entstehen kann. Weiterhin sind besondere Rauch- und Wärmeabzugsanlagen in Gebrauch, die die Brandgefahr in Tiefgaragen vermeiden können. Es liegt im Übrigen auf der

Hand, dass eine konzeptionell wirksame Brandbekämpfung in einer Tiefgarage der vorliegenden Art mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden ist, über den bisher nicht nachgedacht wurde. Es ist interessant, dass sich insbesondere auch der Endbericht des Modellprojekts „Kleinstadtleben" Bürgerempfehlung zu dem Bau einer derartigen Tiefgarage negativ verhält.

Hinzu kommt, dass auch zum **Schallschutz und zur Entlüftungssituation** der Tiefgarage keine belastbaren Aussagen vorhanden sind. Wir hatten bereits in unserem genannten Einwenderschreiben darauf hingewiesen, dass die geplanten, offenen Lüftungsschächte von jeweils 2,1 qm Größe auch besonders CO_2-haltige Luftströme im Bereich des bisher klimatisch wertvollen Obertorplatzes bei dem Bau einer Tiefgarage freisetzen können.

Zu all diesen Gesichtspunkten findet sich in den Planunterlagen nichts, obwohl die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ein ganz wesentliches planerisches Element, besonders gefährdet sein kann.

Zu 9. – Vernachlässigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes

Den ausgelegten Planunterlagen ist nicht zu entnehmen, ob die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen und die biologische Vielfalt selbst hinreichend berücksichtigt worden sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die umweltbezogenen Auswirkungen des Tiefgaragenneubaus auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung werden überhaupt nicht prognostisch ermittelt. Allein im Fall der Brandgefahr oder der Zunahme der CO_2-haltigen Luftströme verschlechtert sich die Umweltsituation erheblich. Jede Analyse zwischen den Wechselwirkungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes zu den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und c BauGB fehlt im vorliegenden Fall. Die Außerachtlassung dieser wichtigen Planleitlinien durch die Stadt Hechingen ist hier schon sehr beachtlich. Bereits bei der oben angesprochenen fehlenden Erforderlichkeit der Bebauungsplanung ist die erhebliche, umweltbezogene Verschlechterung der Gesamtsituation durch die Neuplanung erörtert worden, worauf wir verweisen. Hier spielt auch eine Rolle, dass die Schall- und Entlüftungssituation bei einer Großtiefgarage überhaupt nicht näher geprüft wurde.

Zu 10. - Übergehen der Belange der Wirtschaft

Als wichtige Planleitlinien spielen auch die Belange der Wirtschaft eine Rolle (§ 6 Nr. 8a BauGB). Am Obertorplatz befinden sich zahlreiche Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen und das ansässige Hotel der Einwender. Sie dienen gemeinsam dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und ärztlichen Betreuung der Bevölkerung im Bereich der Oberstadt. Durch den die gesamte Situation verschlechternden Bau einer Großtiefgarage wird diese vorhandene Struktur gefährdet. Allein während der langjährigen Bauzeit werden Kundenströme umgeleitet. Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Geschäften sind weitgehend eingeschränkt. Die noch vorhandenen Kunden in der Oberstadt werden auf Dauer abwandern. Zudem ist zu erwarten, dass Starkregen und das Entstehen großer Wasserflächen auf dem Obertorplatz während der Bauphase die Erschließungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe noch weiter beeinträchtigen. Die Einwender als Inhaber des einzig größeren Hotels in Hechingen befürchten zudem zu Recht, dass für die gesamte Tourismussituation des Ortes negative Folgen eintreten werden, wenn die Hotelgäste durch ein langwieriges Bauvorhaben abgeschreckt werden.

Zu 11. – Verstoß gegen das Gebot des planerischen Abwägens

Eine zentrale Norm des rechtsstaatlichen Planungsrechts ist das Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Es muss deshalb eine gerechte Interessensabwägung stattfinden und nach einem Ausgleich der widerstreitenden Belange gesucht werden. Das ist dann jedenfalls immer ausgeschlossen, wenn überhaupt keine Abwägung stattgefunden hat oder bei der Abwägung bestimmte Gesichtspunkte überhaupt nicht eingestellt wurden, die nach Lage der Dinge zu berücksichtigen waren. Das rechtsstaatliche Abwägungsgebot ist zudem verletzt, wenn eine Gemeinde die Bedeutung der betroffenen privaten Belange überhaupt nicht richtig erkennt (obwohl ja die Rechtspflicht zur hinreichenden Ermittlung besteht – vgl. die Vorbemerkung in diesem Schreiben) oder wenn ein Ausgleich zwischen den sich gegenüberstehenden Belangen in einer Weise erfolgt, der die jeweilige objektive Gewichtigkeit der Belange außer Verhältnis lässt.

Bereits aus den vorgenannten Beanstandungspunkten ergibt sich, dass der Gemeinderat bestimmte Belange überhaupt nicht bei seinen Beschlüssen mit eingestellt hat und dementsprechend auch Tatsachenermittlungen fehlen. Das ist ein gravierender Abwägungsmangel, der den Plan von vornherein unwirksam macht. Ein grober Abwägungsmangel kommt in der Stellungnahme der Verwaltung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungs-

planentwurf S. 22 zum Ausdruck. Dort heißt es: „Das Interesse der Beibehaltung des bisherigen planungsrechtlichen Zustandes und die privaten Interessen der angrenzenden Bevölkerung (z.B. in Bezug auf die 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)" (S. 22). Es liegt auf der Hand, dass die **Standsicherheit der vorhandenen Gebäude nicht zur Disposition** einer Abwägung stehen kann. Darin zeigt sich ein recht grober Fehlschluss. Die Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können natürlich in keiner Weise die Sicherheit der bisherigen Gebäude und ihrer Bewohner in abwägungsrelevanter Weise überspielen.

Zu 12. – Unzulässige Bindung des Planungsträgers an anderweitige Vorentscheidungen

Bereits in unserem Einwendungsschreiben vom 10.09.2014 haben wir darauf hingewiesen, dass nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung im Bauplanungsrecht allgemein anerkannt ist, dass es dem Gebot der gerechten Abwägung widerspricht, wenn der abschließende Abwägungsvorgang durch eine vorherige Bindung der Gemeinde sachwidrig eingeengt und verkürzt wird (BVerwGE 45, 309, 316 ff.). Im vorliegenden Fall spricht gegen die vom Gesetz geforderte freie Abwägungsentscheidung der Stadt Hechingen von vornherein, dass man infolge der **Zuweisung von millionenschweren Finanzmitteln** aus dem **Programm „Kleinstadtleben"** ohne jede der üblichen Hemmungen, die einen Hoheitsträger befallen, wenn er große Geldsummen ausgeben muss, die von der Landesregierung Baden-Württemberg in Aussicht gestellten Finanzmittel alsbald zu verausgaben. Dies belegen eindeutig die in das Internet gestellten Unterlagen über das „Modellprojekt Kleinstadtleben Endbericht" (Bürgerempfehlung). Die Drucksache des Rates der Stadt Hechingen Nr. 38/214 spricht hierzu gleichfalls eine allzu deutliche Sprache. In ihr wird nämlich die Gefährdung des Fortbestandes der abrufbereiten Mittel des Landes ausdrücklich problematisiert. Es heißt dort 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 selbst gewählten Zwangslage ist der Rat der Stadt Hechingen damit nicht herausgekommen. Statt zu bedenken, dass die angebotenen Finanzmittel des Landes insbesondere

zur Förderung anderer Projekte im Stadtgebiet etwa die Wiederherstellung des Schwimmbades, die bessere Ausstattung des Gymnasiums oder für konkrete Fördermaßnahmen für den Einzelhandel im Bereich der insoweit defizitären Oberstadt einzusetzen, will man um jeden Preis das millionenschwere Projekt einer überflüssigen Tiefgarage, noch dazu an einem völlig ungeeigneten Bauplatz verwirklichen.

Auch die Abspaltung der ursprünglich für die gesamte Oberstadt vorgesehenen Gesamtplanung und ihre Reduzierung alleine auf den Obertorplatz bestätigt die angesprochene Vorprägung. Wenn nunmehr bei der Stellungnahme der Verwaltung zu den Einwendungen der Bürger ausgeführt wird (S. 8 der von der Stadt vorgelegten Synopse), dass ja im Bereich der Firststraße „aktuell die Errichtung eines Lebensmittelmarktes vorgesehen" sei, so zeigt dies, dass hier im Grunde planlos gehandelt wird. Denn für dieses Vorhaben gibt es keinerlei bauplanungsrechtliche Absicherung. Es steht auch in den Sternen, ob angesichts der vorhandenen Umgebungsbebauung überhaupt ein derartiges Projekt jemals rechtlich realisierbar ist. Wenn die Stadt ein derartiges Vorhaben mit in das gegenwärtige Planvorhaben „Obertorplatz" hätte miteinbeziehen wollen, damit ein Tiefgaragenbau überhaupt einen entfernten Sinn beanspruchen könnte, dann hätte das schon längst innerhalb der ursprünglich vorgesehenen Gesamtplanung erfolgen müssen, die die Stadt aber aus den genannten finanziellen Gründen wohl aufgegeben hat.

Eine weitere **Vorprägung** ist auch durch die Empfehlungen der sogenannten „Bürgerwerkstätten" eingetreten, die im Rahmen des **Modellprojekts „Kleinstadtleben"** eingerichtet wurden. Durch dieses Modellprojekt entstand das seitens der Stadt gesteuerte Bedürfnis, dass man „irgendetwas" mit dem Obertorplatz anstellen müsse. Dabei wird übersehen, dass in den Bürgerwerkstätten nur etwa 60 Bürgerinnen und Bürger vertreten waren (vgl. Endbericht zum Modellprojekt Kleinstadtleben Bürgerempfehlung S. 6). Es liegt auf der Hand, dass 60 engagierte Personen, die sich nach den Angaben in der Bürgerempfehlung aus den Gemeinderäten aus Einzelhändlern und Bewohnern der Oberstadt und Unterstadt und anderer Stadtteile zusammengesetzt haben sollten, keine verbindlichen Planungsideen für eine etwa 18.000 Einwohner umfassende Stadt vorgeben können.

Zu 13. – Missachtung der Bürgerinteressen an der Beibehaltung des bisherigen baulichen Zustandes

Das BauGB schreibt zwingend vor, dass bei jeder Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die gesamten planungsrechtlichen Vorschriften des BauGB gelten (§ 1 Abs. 8 BauGB). Aus diesem Grundsatz entnimmt die höchstrichterliche Rechtsprechung den Schutz aller Bürger, die von einer bisherigen, rechtskräftigen Planung erfasst sind. Gerade bei möglichen Planänderungen oder Neuplanungen sind private Belange schutzwürdig, die immer bei der von dem Gemeinderat vorzunehmenden planungsrechtlichen Abwägung zu beachten sind. Es besteht damit ein rechtlich geschütztes Interesse an der Beibehaltung des bisherigen baurechtlichen Zustandes. Dieser Schutz geht soweit, dass auch das Interesse am Fortbestand einer nicht einmal nachbarschützenden Festsetzung in einem bisherigen Bebauungsplan für die erforderliche Interessenabwägung relevant ist (vgl. BVerwG, NJW 1993, 468). Die Beibehaltung des bisherigen baurechtlichen Zustandes ist damit immer ein Bestandteil des notwendigen Abwägungsmaterials (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995 – 4 NB 17/94).

Die gesamten Planunterlagen zur Neuaufstellung des Entwurfs befassen sich aber überhaupt nicht mit den Interessen der von der Planung betroffenen Bürger, die unmittelbar am Obertorplatz wohnen oder dort ihren Gewerbe- oder Hotelbetrieb haben. Auf die negativen Veränderungen bezüglich der Standsicherheit der umliegenden Gebäude, die nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit infolge Lärm, Luftbelastung und klimatische Verschlechterung oder Folge eines Brandereignisses und die mögliche Einschränkung des jeweiligen Anliegerverkehrs werden nicht in den Vorlagen behandelt.

Der Planungsträger in Hechingen übersieht bei einer derartigen Sachlage insbesondere, dass immer dann, wenn eine Änderung eines Bebauungsplanes nachteilige Folgen für einzelne Planbetroffene hat, die Möglichkeit einer vollkommenen, rechtlichen Überprüfung in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO eröffnet ist. Einer insoweit abwägungsfehlerhaften Planung sind damit von vornherein scharfe rechtliche Grenzen gesetzt. Es besteht sogar ggf. ein von jedem negativ betroffenen Bürger durchsetzbarer Anspruch auf Aussetzung des Normenvollzuges. Zum Gebot, dass sich jedes entscheidungsbefugte Ratsmitglied mit der Sach- und Rechtslage vertraut machen muss, gehört auch der unabdingbare Satz 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.).

Zu 14. – Unzulässige Hintanstellung des überragenden Abwägungsbelanges der Eigentumsfreiheit nach Art. 14 Abs. 1 GG

Selbstverständlich muss sich jede staatliche oder kommunale Planung innerhalb der rechtlichen Grenzen bewegen, die sich auch aus der Eigentumsfreiheit des Art. 14 Abs. 1 GG ergeben. Auf diese Eigentumsfreiheit können sich die hier betroffenen Anlieger berufen. Das Eigentum der von einer Planung Betroffenen hat einen ganz überragenden Stellenwert bei der planerischen Abwägung, der „selbstverständlich und in hervorragender Weise" zu beachten ist (BVerwG, NJW 1975, 841; BVerwG NVwZ 1993, 359). Auf die oben angesprochenen Gefahren für die Standsicherheit der Gebäude kann hier verwiesen werden.

Auch die Interessen der in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets angesiedelten Eigentümer sind vor planbedingten Eingriffen und Beeinträchtigungen geschützt. Zu diesen kardinalen Abwägungsbelangen ergeben sich aber keinerlei Ausführungen im neuen Bebauungsplanentwurf nebst Anlagen. Es wird insbesondere nicht rechtlich gewürdigt, dass nach der neuen Planung nunmehr die Zufahrt zur Firststraße vom Obertorplatz her geschlossen wird. Das hat erhebliche Einwirkungen auf die Erschließung des Hotelgrundstücks, die seit jeher von der Rückseite des Gebäudes, also von der Firststraße her, erfolgte. Dass gerade den Betreibern des Hotels eine sinnvolle Erschließung ihres Betriebsgrundstücks verwehrt wird, wird bei den Planungen überhaupt nicht gesehen. Die Sperrung der Zufahrt zur Firststraße erfolgt allein aus der Erwägung, dass der fußläufige Ausgang aus der Tiefgarage nunmehr nach Norden hin verlegt werden müsse. Das reicht für eine rechtsstaatliche Abwägung der sich gegenüber stehenden Belange in keiner Weise aus.

Zu 15. – Fehlende Konfliktbewältigung auf der Grundlage des Rücksichtnahmegebots

Zum Grundwissen im Bauplanungsrecht, das sich auch alle Amtsträger erwerben müssen, wenn sie Bebauungspläne sachgerecht erlassen wollen, gehört, dass jeder Bebauungsplan einer Konfliktbewältigung auf der Grundlage des Rücksichtnahmegebots Rechnung tragen muss (BVerwG, Urteil vom 12.09.2013 – 4 C 8.12). Aus dem für jede Bebauungsplanung geltenden Rücksichtnahmegebot folgt, dass bereits bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die notwendigen Konfliktlösungen vorgenommen werden müssen. Dazu dient gerade das rechtsstaatliche Abwägungsgebot, das immer eine situationsgerechte Differenzierung verlangt. Nur ausnahmsweise kann auf der Grundlage des § 15 Abs. 1 BauNVO im Rahmen der bauaufsichtlichen Prüfung eines einzelnen Bauvorhabens noch eine Korrektur erfolgen. Für den

vorliegenden Fall ist jedenfalls der Charakter der Umgebungsbebauung des Platzes in die Betrachtung miteinzubeziehen. Es drängt sich nahezu auf, dass die vorgesehene Errichtung einer Großtiefgarage mit der Platzumgestaltung in einer baukulturell, aber auch planungsrechtlich vorgeprägten historischen Innenzone einer Kleinstadt, die zahlreiche historische Altbauten aufweist, Konflikte erzeugt. Der Charakter der vorhandenen Umgebungsbebauung des historisch vorgeprägten Obertorplatzes mit dem exzellenten Brunnen und einem hervorstechenden Rotbuchenensemble und der vorhandenen idyllischen Umgebungsbebauung mit denkmalgeschützten Häusern wird in recht brutaler Weise unberücksichtigt gelassen. Während der Bebauungsplan aus dem Jahr 2001 mit seinen zurückhaltenden bauplanungsrechtlichen Schritten noch dem Gebot der Rücksichtnahme entsprechen mag, wird nunmehr die Gesamtsituation unter Inkaufnahme von schädlichen Umweltauswirkungen auf die Oberstadt erheblich verschlechtert.

Zu 16. – Verkennen des drittschützenden Charakters des Abwägungsgebots

Aus den nunmehr offengelegten Planungsunterlagen für den neuen Entwurf des Bebauungsplans geht in keiner Weise hervor, ob das Abwägungsgebot für alle privaten Belange eingehalten worden ist. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass das Abwägungsgebot für alle privaten Belange, die für eine Abwägung erheblich sind, drittschützenden Charakter aufweist (vgl. BVerwG, NJW 1999, 592 (593)). Wenn dann in einem Normenkontrollverfahren, der auf die Feststellung der Ungültigkeit eines Bebauungsplanes gerichtet ist, in zulässiger Weise auch die Einhaltung rein objektiv-rechtlicher Belange geprüft werden kann, wird geklärt, ob der jeweilige Gemeinderat eine vollständige Ermittlung des jeweils relevanten Abwägungsmaterials im Rahmen des Bebauungsplanes vorgenommen hat. Hierzu gehören die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange. Die Nichtbeachtung dieser Planleitlinien, auf die bereits vorstehend hingewiesen wurde (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.1, Nr. 5, Nr. 7 und Nr. 8 BauGB), hat die Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes zur Folge.

Eine Privatperson hat bezüglich dieser angesprochenen Planleitlinien ein „Recht auf gerechte Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB". Das gilt insbesondere für unsere Mandanten. Deren betroffene private Belange weisen bei der konkreten Planungssituation der Errichtung einer Großtiefgarage einen städtebaulich relevanten Bezug auf, was wiederum ein schutzwürdiges Vertrauen unserer Mandanten begründet (vgl. nur BVerwG, NJW 1999, 592). An dieser Stelle wird nur allzu deutlich, dass die Mandanten nicht nur die Stadt vor unsinnigen Baumaßnahmen

bewahren wollen, sondern auch die Beachtung des geltenden Rechts auf der Gemeindeebene einfordern.

Zu 17. – Nach wie vor: Keine hinreichende Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Anstelle des dem Erstentwurf des Bebauungsplans beigefügten – fachlich unzureichenden - Vermerks über die Prüfung der Umweltbelange der Reik Infrastruktur GmbH vom 13.05.2014 ist nunmehr ein sogenannter „Umweltbericht" unter demselben Datum und ergänzt mit dem Datum vom 17.11.2014 von derselben Firma vorgelegt worden. Auch dieser Bericht entspricht nicht den allgemein gültigen Anforderungen an einen Umweltbericht. Der Bedarf an Grund und Boden, die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, die Beschreibung einer Null-Variante, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und die nicht berührten oder nicht erheblich berührten Umweltbelange einerseits und andererseits die erheblich berührten Umweltbelange hätten expliziert erläutert werden müssen. Insbesondere hätte Natur und Landschaft, Pflanzen, Tiere, Grundwasser, Klima und Luft, insbesondere Kaltluft und Ventilation und etwaige Luftschadstoffe – Emissionen – und Luftschadstoffe – Immissionen – ausführlich untersucht werden müssen. Ebenso war auf die erneuerbaren Energien und die Energieeffizienz einzugehen.

Auch die Parameter für Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, insbesondere Lärm, etwa in den Tiefgarageneingängen und Zufahrten, sind nicht hinreichend abgearbeitet worden. Insbesondere der Gefahrenschutz, insbesondere die oben angesprochene Feuergefahr aber auch die Explosionsgefahr bei der Verwendung von Benzinmotoren oder die Magnetfeldbelastung und der Schutz vor Hochwasser infolge von Starkregen waren in die Untersuchungen miteinzubeziehen. All das ist nicht oder nicht genügend geschehen. Ebenso wenig sind die Kultur- und sonstigen Sachgüter und schließlich das wichtige Wirkungsgefüge und die Wechselwirkungen im Naturhaushalt untersucht worden. Auf anderweitige Alternativplanungen wird nicht eingegangen. Allein die Anknüpfung an die völlig unzureichende artenschutzrechtliche Begehung vom 19.04.2014 (auf die unter Punkt 19. näher eingegangen wird) zeigt eine torsohafte Überprüfung der Umweltsituation. Dasselbe gilt für die ungeprüfte Heranziehung des nicht schlüssigen und auch widersprüchlichen Gutachtens über den Zustand der Bäume auf dem Obertorplatz (vgl. hierzu 19.).

Insgesamt stellt sich auch die Frage, ob die Verfasser des „Umweltberichts" die notwendige umweltspezifische Kompetenz haben. Wenn es sich nach der Firmierung der untersuchenden

GmbH um „Infrastruktur" handelt, so legt diese Bezeichnung nicht gerade eine umweltrechtliche Kompetenz nahe. Immerhin erkennt der vorgelegte „Umweltbericht", dass die Summe der Werteinheiten bezüglich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 2001 34.500 beträgt, aber die Summe der Werteinheiten auf der Grundlage des gegenwärtigen Planentwurfs auf 29.400 Einheiten zurückgeht.

Ansonsten enthält der „Umweltbericht" viele bunte Bilder, die natürlich eine klare Sachverhaltsermittlung nicht ersetzen. Inhaltlich falsch und damit von einer unzutreffenden Vorprägung ausgehend sind die Darlegungen auf S. 11 und 15 des „Umweltberichtes". Dort wird nämlich einfach unterstellt, dass die Fällung der exzellenten Buchen „durch das Baumgutachten ohnehin empfohlen wird und diese angeblich „auch bei Nichtdurchführung der Planung auf Dauer aufgrund ihrer Verkehrssicherheit nicht gehalten werden" können. Diese Einschätzung ist schlicht falsch, wie unten darzulegen sein wird. Immerhin stellt das „Umweltgutachten" fest: „Die verbleibende, mäßige **Wertminderung von 15 %** im Gesamtgebiet **kann planintern nicht ausgeglichen** werden" (S. 15). Es wird deshalb empfohlen, an anderer Stelle im Stadtgebiet Baumneuanpflanzungen vorzunehmen. Damit räumt das Gutachten aber selbst ein, dass Umweltbelange in erheblichem Umfang durch die jetzige Planung beeinträchtigt werden.

Zu 18. – Völlig unzureichende „artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung"

Ohne auf die diesseits in dem Einwendungsschreiben vom 10.09.2014 erhobenen Bedenken gegen die völlig unzureichende artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung vom 13.05.2014 einzugehen, wird der hierüber angefertigte Bericht seitens der Stadt erneut unverändert offengelegt. Damit zeigt sich erneut ein schwerer Abwägungsfehler. Denn der Bericht des Diplom-Biologen Peter Endel vom 19.03.2014 ist ungeeignet, im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die notwendigen Fachkenntnisse zum artenschutzrechtlichen Bestand wiederzugeben. Die eigentliche Problematik der artenschutzrechtlichen Situation am Obertorplatz wird überhaupt nicht erfasst. Mit einem einzigen Satz geht der Bericht auf die Einleitung, Aufstellung und Methodik in dieser allzu knappen Beschreibung ein und auf wenigen Seiten erfolgen dann Ausführungen zu den rechtlichen Grundlagen, wobei dann auch die Erklärung von Begriffsbestimmungen und „wichtigen Auslegungen" für die Leser erfolgen. Fotos und eine Karte runden das Bild dann ab.

Das **unzureichende Ermittlungsergebnis** wird schließlich am Ende des Berichts wiedergegeben:

„Aufgrund der jahreszeitlichen Gegebenheiten lassen sich nur bedingt Aussagen zum Vorkommen nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützten Arten vornehmen. Anhand der vorgefundenen Biotopstrukturen lassen sich jedoch Vorkommen anspruchsvollerer und nach Bundesnaturschutzgesetz 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 baumhöhlenbewohnender Vogel- und Fledermausarten nicht auszuschließen".

Es liegt auf der Hand, dass eine ordnungsgemäße artenschutzrechtliche Begehung zu verschiedenen Jahreszeiten erfolgen muss. Keineswegs reicht es aus, zu dem noch vom Winter geprägten Begehungszeitpunkt des 19.03.2014 verlässliche Aussagen für das ganze Jahr zu treffen. In derartiger Weise dürfen die Belange des Naturschutzes und Biotopschutzes nicht vernachlässigt werden. Es ist auch unverständlich, wenn öffentliche Mittel im großen Stil für ein Vorhaben aufgewandt werden, das nicht hinreichend in artenschutzrechtlicher Hinsicht untersucht worden ist.

Zu 19. – Das unzureichende und auch unschlüssige Baumgutachten des Südtiroler Sachverständigen Dr. Valentin Lobis

Erstmals wird im Bebauungsplanverfahren nunmehr dieses in der Vergangenheit auch im politischen Raum umstrittene Baumgutachten vorgelegt. Würdigt man dieses Gutachten vom 25.10.2013, das Dr. Valentin Lobis aus dem fernen Südtirol – anstelle einheimischer Kräfte - ,als Sachverständigen für Arboristik und GaLaBau am Landgericht Bozen/Südtirol zugelassen, erstellt hat, so fallen große Unschlüssigkeiten in der Argumentation, aber auch Widersprüchlichkeiten auf. Das gesamte Gutachten bezieht sich auf die ursprünglichen Planüberlegungen, die allein eine nördliche Tiefgarageneinfahrt betrafen und nichts mit dem aktuellen Bebauungsplanentwurf zu tun haben. Es fällt auf, dass der Auftraggeber für den Sachverständigen nicht etwa die Stadt Hechingen als Planungsträger ist, sondern der Betriebshof der Stadtwerke.

Die Stadtwerke sind aber gerade Bauherr für das Tiefgaragenvorhaben, so dass es letztlich nur um ein Parteigutachten geht, das sich der Bauherr zur Durchführung seines – privaten – Bauvorhabens erstellen ließ. Jedenfalls reicht ein Parteigutachten nicht aus, um in neutraler Weise für eine Stadt als Träger der Bauleitplanung Abwägungsmaterial vorzubereiten und zusammenzustellen. Das Gutachten enthält zudem zahlreiche Allgemeinplätze, insbesondere auf S. 3, wo schon ständig von einer „Aushubfläche für Tiefgarage" die Rede ist. Die Geeignetheit

der „SIA-Abschätzung“ (vgl. S. 6 des Gutachtens) legt der Sachverständige in keiner Weise dar. Es liegt dabei auf der Hand, dass der Zustand der Bäume, die sich jetzt auch lange nach dem Begutachtungszeitpunkt noch in einem guten Zustand befinden, näher untersucht werden muss.

Entscheidend ist aber, dass das Baumgutachten entgegen den Ausführungen im öffentlichen Raum und in den ausgelegten Planungsunterlagen eine Beseitigung der beiden exzellenten Blutbuchen nur „bei Durchführung der mit der Tiefgarage verbundenen Baumaßnahmen“ vorsieht. **Keineswegs** wird die **derzeitige Standsicherheit beider Bäume in Frage** gestellt. Dies belegen eindeutig die Darlegungen auf S. 7 und 9 des Baumgutachtens. Eine Kausalität zum Fällen der Bäume besteht also nur dann, wenn tatsächlich die Baugrube für die Tiefgarage ausgehoben werden muss. Auf S. 14 des Baumgutachtens wird dargelegt, dass sich Standsicherheitsprobleme „erst in den nächsten Jahren ergeben werden“ (eine „Zustandsverschlechterung der Buchen ist in den nächsten Jahren auch ohne Abgrabung sehr wahrscheinlich“). Es liegt auf der Hand, dass ein derartiger Befund nicht ausreicht, um die wertvollen Buchen für derzeit nicht als verkehrssicher zu halten. Der Baumgutachter führt deshalb auch aus, dass die Verkehrssicherheit der Bäume gewährleistet werden kann, wenn bei Einhaltung enger Baumkontrollintervalle auch Kronensicherungsschnitte erfolgen würden (S. 14 des Gutachtens).

Der in der Öffentlichkeit angesprochene Pilzbefall und der angebliche „Baumtod auf dem Obertorplatz“ (vgl. Südwest-Presse online – Obertorplatz: Die Blutbuchen müssen weg – Autor Ernst Klett, 19.09.2014) entspricht damit nicht den Tatsachen und ist zu Unrecht den derzeitigen bauplanungsrechtlichen Unterlagen zugrunde gelegt. Demgemäß ist die Auffassung einzelner Stadtratsmitglieder bei der entscheidenden Beschlussfassung über die Offenlage des neuen Entwurfs des Bebauungsplanes vollauf verständlich. Es steht in keiner Weise fest, wann die exzellenten, stadtbildprägenden Buchen auf dem Obertorplatz ihr biologisches Ende gefunden haben.

Auch die **NABU-Ortsgruppe Hechingen** stellt in ihrer der Stadt übermittelten und ausgelegten Stellungnahme vom 20.09.2014 heraus, dass primär die Erhaltung der Blutbuchen zu befürworten ist. Die NABU-Gruppe betont insbesondere, dass sie aufgrund der früheren Presseberichte davon ausgegangen sei, „dass ein sehr baldiges Ende der beiden Blutbuchen unabhängig vom Tiefgaragenbau fest stünde“ (S. 2 des Schreibens der NABU an das Bürgermeisteramt Hechingen vom 20.09.2014). Zu Recht weist das NABU-Schreiben darauf hin, dass hinsichtlich einer weiteren Zustandsverschlechterung und Erhaltenswürdigkeit der Buchen ohne einen

Tiefgaragenbau gar keine konkrete Prognose abgegeben wurde. Insbesondere sei auch nicht geklärt, welchen Abstand das Tiefgaragenbauwerk aufweisen müsse, um eine Beeinträchtigung des Wurzelwerks der wertvollen Buchen auszuschließen.

Dem Wunsch der NABU-Ortsgruppe, dass „vor einer endgültigen rechtlichen, ggf. gerichtlichen Entscheidung hinsichtlich der Bäume noch keine vollendeten Tatsachen „zu schaffen" seien, schließen sich unsere Mandanten ausdrücklich an.

Jedenfalls kann das 2013 erstellte Parteigutachten Lobis damit in keiner Weise Grundlage für eine sachgerechte, planerische Abwägung des Gemeinderats der Stadt Hechingen sein.

V. Ergebnis

Nach allem bestehen gravierende Einwendungen gegen den beabsichtigten Bebauungsplan, mit dessen Hilfe ein für eine Kleinstadt gigantischer Tiefgaragenneubau auf einem besonders baukulturell und teilweise stadtökologisch wertvollen Gelände verwirklicht werden soll. Gravierende ökologische, umwelt- und artenschutzrechtliche Gründe, aber auch wirtschaftliche Gründe und der unabdingbare Grund, dass die Standsicherheit bestehender Gebäude und damit Leib und Leben der Anwohner gefährdet wird, sprechen gegen den beabsichtigten Bebauungsplan, abgesehen von der unsinnigen Verschwendung von finanziellen Ressourcen.

Wegen der besonderen Bedeutung der Angelegenheit, aber auch wegen der durchaus möglichen Haftungssituation für die einzelnen Stadtratsmitglieder erlauben wir uns, den jeweiligen Fraktionsvorsitzenden der im Stadtrat vertretenen Parteien diese Stellungnahme mit der Bitte um in Kenntnissetzung der anderen Ratsmitglieder weiterzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

(Dr. Martin Pagenkopf)
Rechtsanwalt

H. PETER SCHETTER DIPL.-ING. (FH) FREIER ARCHITEKT 72379 HECHINGEN-STETTEN

EINGEGANGEN
05. Feb. 2015

H.P. Schetter-Freier Architekt-Kirchweg 3-72379 Hechingen-Stetten

An das
Bürgermeisteramt Hechingen
Dienstgebäude Neustraße 4

72379 Hechingen

Telefon (07471) 5430
Telefax (07471) 5411

Bearbeiter: S/ch

Datum: 05.02.2015

Betreff: Bebauungsplan
„Zentraler Versorgungsbereich Obertorplatz 1" v. 17.11.2014

Stellungnahme

1. zu Räumlicher Geltungsbereich der Planung:
Im Teilbereich **1** wurde der Umfang des Planungsgebietes unvollständig definiert. Der westliche Teil, die Gebäude 8, 12 bis 18 werden nicht genannt (Herrengässle), obwohl diese der Umfang des Planungsgebietes beinhaltet. (Quelle Stadtspiegel).

Bei den Gebäuden 12 bis 18 sollte gegen den Obertorplatz eine Baulinie, Bau NVO §23, 1, 2, gezogen werden, damit die städtebauliche Kante rechtssicher erhalten bleibt, wie beim Gebäude 8 (Stadtapotheke).

Bei den Gebäuden 12 bis 18 ist die Baugrenze, Bau NVO §23, 1, 3, im rückwärtigen Bereich entlang der vorhandenen Gebäude gezogen. Damit diesen Gebäuden in Zukunft eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben bzw. aufgezeigt wird, sollte im rückwärtigen Bereich zusätzlich eine eingeschossige Bauweise zugelassen werden, rechtssicher definiert mit der Bau NVO §16, 5, Nur so können hier, am neu gestalteten Obertorplatz mit Tiefgarage, neue und notwendige Geschäfte mit mehr Fläche entstehen, durch die Eigentümer oder andere Investoren.

Der geplante räumliche Geltungsbereich verläuft im Osten entlang den vorhandenen Gebäudekanten von Gebäude 1 bis 19 (Apotheke am Obertor bis Hohenzollerische Zeitung). Über die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten, mindestens für die Gebäude 9 bis 19, ist damit nichts ausgesagt, obwohl diese Gebäude Anlieger am Obertorplatz sind. Der Umfang des Planungsgebietes sollte gegen die Firststraße erweitert werden. Hierzu siehe **2. zu** Ziele und Zweck der Planung, unter **2.** und **3.**

2. zu Ziele und Zweck der Planung:
Unter **1.** soll das Baufenster des künftigen „City Hauses" zur verbesserten baulichen Nutzung vergrößert werden. Dieser im Bebauungsplan orthogonale Bereich ist mit einer Baugrenze Bau NVO §23, 1, 2, voll umfänglich zur Bebauung mit einem 3-geschossigem Gebäude ausgewiesen.

Wenn ein Investor diese Möglichkeit nutzt, was er dann nach dem Bebauungsplan auch rechtlich kann, verändert sich der Obertorplatz nach Norden gegen den Kirchplatz und die Frauengartenstraße. Er wird schlauchartig, er weitet sich nicht mehr auf gegen die Frauengartenstraße und das stadtbildprägende Kulturdenkmal aus unserer jüdischen Geschichte, das Löwengard'sche Haus von 1880, Obertorplatz 8, wird in die zweite Reihe gedrängt.

Ob man diesen fundamental anderen Obertorplatz dann in Kauf nehmen will muß in der Verwaltung, im Gemeinderat und in der Öffentlichkeit im Rahmen des Kleinstadtlebens, diskutiert werden.

Will man diese Veränderung nicht, dann muß man das Baufenster für das City Haus differenzieren: **1.** innerhalb des geplanten orthogonalen Baufensters das 3-geschossige City Haus so auszuweisen, wie im vorherigen Bebauungsplan v. 07.07./15.07.2014, mit den dortigen Baugrenzen und Baulinien. **2.** die restliche Fläche des geplanten orthogonalen Baufensters als eingeschossig bebaubare Fläche nach Bau NVO §16, 5, auszuweisen und damit Rechtssicherheit schaffen.

Anscheinend soll im Erdgeschoß nicht nur die Lebenshilfe mit Kaffeeladen und Café mit Außennutzung, sondern auch das städtische Info-Büro untergebracht werden, was wohl mit eingeschossigen durchsichtigen Anbauten gegen den Obertorplatz und das Brunnengrün erfüllbar ist.

Unter **2.** und **3.** Ziele und Zweck der Planung soll, mit Rücksicht auf den bestehenden Hotelbetrieb (Klaiber), der Ausgang der Tiefgarage in nördliche Richtung auf Höhe des Gebäudes Obertorplatz 7 (Eiscafé) verschoben werden. Diese Planung hat zur Folge, daß die Einfahrt vom Obertorplatz in die Firststraße geschlossen werden muß. Dies ist, wenn auch von den Verkehrsbehörden begrüßt, wie die Hohenzollerische Zeitung v. 12.12.2014 berichtet, ein gravierender Einschnitt in den gesamten Bereich Firststraße.

Im Bereich Firststraße kann man die Anlieger nicht vor vollendete Tatsachen stellen indem man im Zuge der Neugestaltung des Obertorplatzes mit Tiefgarage, die Einfahrt vom Obertorplatz mit dem Tiefgaragenausgang einfach zubaut.

Die Bürger von der Firststraße haben wohl das Recht, aufgezeigt zu bekommen, wo und wie die Firststraße enden soll, um nicht vor vollendete Tatsachen gestellt zu werden.

Als eine Möglichkeit das Problem Tiefgaragenausgang ohne die Einfahrt in die Firststraße aufzuheben ist: **1.** Das Gebäude Obertorplatz Nr. 9 (Zeitungs-Lotto-Laden) zu kaufen und abzubrechen. Der Besitzer scheint verkaufswillig zu sein. **2.** Eine 2-läufige Ausgangstreppe aus der Tiefgarage, angelehnt an das Gebäude Obertorplatz 11 (Hotel). **3.** Damit wird die schon vorhandene Engstelle für den Fußgänger nicht noch mehr eingeengt, wie durch den geplanten Ausgang parallel zur Straße.

Weiter sind für die Anlieger der Gebäude Obertorplatz 9 bis 19, die in ihrem rückwärtigen Bereich auch Anlieger an der Firststraße sind, hier die Entwicklungsmöglichkeit über die Grundstücke hinweg aufzuzeigen. Damit können dann die Besitzer der Liegenschaften für Ihre Zukunft mit größeren Geschäftsflächen planen, selbst oder andere Investoren.

Frau Bürgermeister hat die Erweiterung des Bebauungsplanes mit Ihrem Frequenzbringer im Bereich Hohenzollerische Zeitung und einem Markt auf dem Firstparkplatz selbst zur Notwendigkeit gemacht. Hierzu stellt sich die Frage, was geschieht mit dem „Lindengässle", will man eine fußgängergerechte Stadt?

3. zu Schutzgüter Mensch/Kultur und Sachgüter
siehe **2.** Ziele und Zweck der Planung: man beachte hier auf Seite 2 oben.....das stadtbildprägende Kulturdenkmal aus unserer jüdischen Geschichte, das Löwengard´sche Haus von 1880, Obertorplatz 8, wird in die zweite Reihe gedrängt.

Schafft man in mittelbarer Zukunft nicht ein erweitertes Geschäftsleben am Obertorplatz, ein Frequenzbringer alleine schafft es nicht, sind die Millionen des Steuerzahlers für den Obertorplatz und vor allem für die Tiefgarage, in den Sand gesetzt.

H. P. Schetter

Hirt+Teufel
Anwaltskanzlei

Rottweil
Hauptsitz: Berner Feld 74
Büro Innenstadt:
Königstraße 22
78628 Rottweil a. N.

Offenburg
Moltkestraße 27
77654 Offenburg

Stuttgart
Tränkestraße 9B
70597 Stuttgart

Ulm
Rebengasse 9
89073 Ulm

Büttenhardt
(Kanton Schaffhausen)
Dorfstraße 32
CH - 8236 Büttenhardt

www.hirt-teufel.de

Hirt + Teufel Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Berner Feld 74, 78628 Rottweil

Vorab per Telefax: 07471 940 120
Stadt Hechingen
Marktplatz 21
72379 Hechingen

Rottweil, 04.02.15

HReg. Stgt.: HRB 751217
Bei Antwort bitte angeben:
Az.: 34754/12R09
Dok.: tg D6845-15

Telefon: 0741 / 17540 - 11
Telefax: 0741 / 17540 - 96
E-Mail:
rw.rats@hirt-teufel.de

Kästle ./. Stadt Hechingen
Bebauungsplan "Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt", Hechingen, Teilbereich 1
- Auslegung gem. § 3 II BauGB -

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Bachmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf unser Schreiben vom 09.01.2015, mit welchem wir uns für die Eigentümer des Gebäudes Obertorplatz 8, 72379 Hechingen unter Vollmachtsvorlage legitimiert haben.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft erheben wir nachfolgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan und die am 11.12.2014 vom Gemeinderat beschlossenen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs.

I. Bebauungsplanentwurf gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 25.04.2013

Im nordwestlichen Teil des Obertorplatzes im Bereich der Flurstücke 342/1 und 342/2 ist ein Solitärgebäude, das sogenannte "City Haus" vorgesehen. Das Baufenster sprengt den historischen Platzcharakter des Obertorplatzes.

II. Bebauungsplanentwurf gemäß Änderungsbeschluss des Gemeinderats vom 11.12.2014.

Der geänderte Planentwurf sieht nunmehr die deutliche Vergrößerung des ursprünglichen Baufensters vor. Entgegen der Ausführungen im textlichen Teil des Planentwurfs auf Seite 5 und 6 (3. Maß der baulichen Nutzung), soll nicht lediglich ein möglicher Neubau auf den Flurstücken 342/1 und 342/2 ermöglicht werden, sondern die Bebauung einer weit größeren Fläche. Im Ergebnis bedeutet dies bei der rechtlich möglichen Ausnutzung des Baufensters somit eine Verdeckung des Gebäudes Obertorplatz 8 um 2/3 anstatt wie im ersten Planentwurf mit 1/3. Faktisch führt die Ausnutzung des Baufensters zu einer Rückstufung des Gebäudes unserer Mandanten in die 2. Reihe.

Das Abschneiden des Gebäudes unserer Mandanten vom öffentlichen Platz führt zu einer Existenzgefährdung der seit Jahrzehnten im Objekt betriebenen Apotheke und zu einer erheblichen Verschlechterung der Vermietungsmöglichkeiten für die Büroräume.

Städtebauliche Belange für die Änderung des Bebauungsplanentwurfs sind nicht ersichtlich. Die Planung ging offensichtlich bereits im ersten Entwurf davon aus, dass das dort eingezeichnete Baufenster ausreichend dimensioniert ist. Eine massive Erweiterung des Baufensters erfolgt somit ausschließlich im Interesse eines möglichen Investors ohne Berücksichtigung der schutzwürdigen Belange unserer Mandanten. Eine sachgerechte Abwägung öffentlicher und privater Interessen ist somit nicht erfolgt. Ebenfalls erfolgte keine Tatsachenermittlung im Hinblick auf mögliche Auswirkungen der Planänderung. Das Gebot der Rücksichtnahme und die weiter in die Abwägung einzustellenden Belange unserer Mandanten wurden zu Gunsten der privaten Belange des potentiellen Investors übergangen.

In einem gemeinsamen Besprechungstermin am 28.01.2015 wurde mitgeteilt, dass eine erneute Planänderung grundsätzlich nicht in Betracht kommt. Dies lässt erkennen, dass die Stadt Hechingen die Belange unserer Mandanten nicht berücksichtigt und eine ausreichende Auseinandersetzung mit den Belangen der Anwohner insgesamt nicht erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted], Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

NABU Hechingen ·Kornbühlstraße 12 · 72379 Hechingen

Bürgermeisteramt
Hechingen

Per FAX 07471 940 108

Ortsgruppe Hechingen

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

Hechingen, 04.02.2015

Bebauungsplanverfahren Obertorplatz, Blutbuchen

Sehr geehrte Damen und Herrn,

in seiner Sitzung vom 11.12.2014 hat der Gemeinderat u.a. aus Gründen der Rechtssicherheit beschlossen, die Planunterlagen erneut auszulegen und eine weitere Anhörung durchzuführen.

1.

Die NABU-Gruppe Hechingen würde es - nach wie vor - sehr bedauern, wenn aufgrund des Baus der Tiefgarage die beiden das Stadtbild prägenden und ökologisch höchst wertvollen Blutbuchen vorzeitig entfernt werden müssten. Daher hatten wir in unserem Einwendungsschreiben vom 20.09. um Mitteilung gebeten, welche Lageveränderung des Bauwerks bzw. der Baugrube zur Vermeidung von Wurzelbeschädigungen und damit zur Schonung der Bäume erforderlich wäre.

Leider ist hierzu in der Stellungnahme des Bauamts (Synopse) keine Äußerung erfolgt. Die Klärung dieser Frage erachten wir jedoch als unabdingbar für die gemeinderätliche Abwägung.

2.

In der öffentlichen Bekanntmachung (Stadtspiegel vom 19.12.) wird im Abschnitt "Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung" ausgeführt, dass "der Erhalt der beiden älteren Blutbuchen nach dem Baumgutachten Dr. Lobis nicht möglich ist".
Damit wird - wie in der allgemeinen Diskussion - der Eindruck geweckt, dass laut Dr. Lobis die beiden Bäume auch unabhängig von der Baumaßnahme in Bälde oder jedenfalls in absehbarer Zeit entfernt werden müssten.

Spendenkonto
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.

Dies ist nicht zutreffend. Dr. Lobis hat als Konsequenz seiner Feststellungen für beide Bäume eine Kroneneinkürzung sowie Kontrollen, wiederholte Untersuchungen und ggf. weitere Schnittmaßnahmen vorgeschlagen. Lediglich bei Ausführung der geplanten Baumaßnahmen - also der Durchführung von Abgrabungen im Bereich des Wurzelwerks - wurde die Fällung empfohlen.
Hinsichtlich einer weiteren Zustandsverschlechterung und der Lebensdauer ohne Beschädigung durch Abgrabungen, jedoch mit Kontrolle und Durchführung der vorgeschlagenen Pflegemaßnahmen, wurde von Dr. Lobis keine Prognose abgegeben.

3.

In der Ausarbeitung „Artenschutzrechtliche Übersichtbegehung" des Büros Freiraumplanung Sigmund wird primär die Erhaltung der Blutbuchen befürwortet. Sollte dies nicht möglich sein, müsste „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.
Wir halten die genannte Überprüfung vor einem Satzungsbeschluss für zeitlich möglich und rechtlich zwingend.

4.

Zu unserer Bitte, vor einer endgültigen rechtlichen, ggf. gerichtlichen, Entscheidung hinsichtlich der Bäume noch keine „vollendeten Tatsachen" zu schaffen, erfolgte ebenfalls keine Stellungnahme des Bauamts.

Mit freundlichen Grüßen

Gert Rominger
Vorsitzender NABU-Gruppe Hechingen

Beteiligung der Behörden zu dem Bebauungsplanentwurf 02.07.2015
„Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ Hechingen, Teilbereich 1

Fachbehörde	Stellungnahme Fachbehörde	Stellungnahme der Verwaltung
1. Landratsamt Zollernalbkreis		
1.1 Wasser- und Bodenschutz	Keine Bedenken	
1.2 Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht	Unsere vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt.	Kenntnisnahme
1.3 Brandschutz	Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die folgenden Auflagen berücksichtigt werden.	Kenntnisnahme
	1. Zu Nr. 1.4 Brandschutz Punkt 3. der Synopse Behördenbeteiligung ergeht folgendes: Der eingereichte Lageplan des Landschaftsarchitekten Planstatt Senner mit Sand vom 15.10.2014 ist umzusetzen.	Kenntnisnahme
	2. Die im Herrengäßle eingeplante Feuerwehraufstellfläche (Bereich Rasenpflaster auf Fahrbahnniveau) ist gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) auszuführen. Hierzu ist ein Hinweisschild mit der Aufschrift „Fläche für die Feuerwehr“ aufzustellen (DIN 4066). Des Weiteren ist ein dauerhaftes Parkverbot auszuweisen.	Dem Hinweis wird entsprochen.

	3. Der Bewuchs im Bereich der Feuerwehraufstellflächen ist so einzuplanen, dass dadurch der Drehbereich der Drehleiter dauerhaft nicht beeinträchtigt wird.	Dem Hinweis wird entsprochen.
1.4 Natur- und Denkmalschutz	Zum geplanten Bebauungsplan wurde erstmalig am 23.05.2013 eine naturschutzrechtliche Stellungnahme abgegeben. Darin wurde auf die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung verwiesen, die insbesondere mögliche Lebensräume von Fledermäusen und evtl. Höhlenbrütern berücksichtigt. Eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung wurde zusammen mit dem Umweltbericht nachgereicht (Fassung vom 13.05.2014). Eine zweite naturschutzrechtliche Stellungnahme folge am 15.08.2014 mit folgenden Hinweisen:	
	Das Thema „Besonderer Artenschutz“ wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung abgearbeitet. Dabei wurde entsprechend unserer Anregung mögliche Lebensräume von Fledermäusen und evtl. Höhlenbrütern besonders sorgfältig betrachtet. *Dieses Fachgutachten und die Prüfung der Umweltbelange werden nicht kritisiert.* *Die Auffassung der Planer, dass sich bei der Erstellung des Fachgutachtens aufgrund der*	Die artenschutzrechtliche Prüfung zur Ermittlung möglicher Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde beauftragt und bestätigte das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Übersichtbegehung von 2014, die dass das Vorkommen anspruchsvoller und nach BNatSchG geschützten Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen hatte. Auch für die damals davon ausgenommenen 2 Rotbuchen können aktuell bis auf das neue Nest der Rabenkrähe die Fortpflanzungs- und

	jahreszeitlichen Gegebenheiten nur bedingt aussagen zu Vorkommen nach BNatSchG geschützter Arten vornehmen lassen, wird geteilt.	Ruhestätten baumhöhlenbewohnender besonders geschützter Arten definitiv ausgeschlossen werden.
	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 baumhöhenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten nicht auszuschließen. Am 07.01.2014 wurde uns der BPL erneut zur Stellungnahme mit einem angepassten Umweltbericht vom 17.11.2014 vorgelegt. Darin werden zwei Szenarien dargestellt: Szenario 1: Erhalt der 2 älteren Rotbuchen sowie Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen. Ist eine Fällung nicht vermeidbar folgt Szenario 2: Der Gutachter schlägt zum Ausschluss des Tötungs- und Störungsverbot vor, eine Rodung nur im Zeitraum von Oktober – Februar vorzunehmen und entsprechend vorgezogene Maßnahmen in Form von 6 Nistkästen zu	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden nicht nachgewiesen. Bei der durchgeführten detaillierten Kontrolle der potenziellen Baumhöhlenquartiere wurde festgestellt, dass diese aufgrund der nur sehr geringen Tiefe der Baumhöhlenansätze sowie dem Fehlen von weiteren Belegungshinweisen nicht als Quartierstätten für Vögel, Fledermäuse sowie holzbewohnende Käfer in Frage kommen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten baumhöhlenbewohnender Fledermausarten können damit ausgeschlossen werden. Weiterhin weist die Planfläche aufgrund der innerörtlichen Lage sowie dem sehr hohen Versiegelungsgrad eine nur geringe Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse auf, so dass eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit für die Artengruppe auszuschließen ist. Artenschutzrechtlich relevant ist weiterhin der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wertgebender Brutvogelarten. Insgesamt wurden 14 Vogelarten im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung nachgewiesen, davon ist jedoch nur eine Art (Rabenkrähe) als Brutvogelart im Plangebiet vertreten (Neststandort auf älterer Rotbuche).

	ergreifen, die im näheren Umfeld der Baumaßnahmen aufgehängt werden sollen. Eine genaue Darstellung der begutachteten Bäume erfolgt nicht. Der Gutachter konnte im Ergebnis nicht ausschließen, dass hier baumhöhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten betroffen sind. Aus naturschutzfachlicher Sicht halten wir eine artenschutzfachliche Untersuchung der Rotbuchen auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten in jedem Fall für notwendig. Ebenfalls sind nähere Ausführungen erforderlich, die den konkreten Standort der Nistkästen im Falle der vorgezogenen Maßnahmen näher beschreiben. **Fazit: Eine abschließende Beurteilung dieses Bebauungsplanes ist aufgrund fehlender Aussagen zum Artschutz derzeit nicht möglich.**	Für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung ist mit Umsetzung der Planung eine erhebliche Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten mit Ausnahme der Rabenkrähe auszuschließen. Für Brutvogelarten fehlen weiterhin geeignete Nahrungshabitate im Gebiet. Der nahegelegene Fürstengarten ist als bedeutsames Nahrungs- und Jagdhabitat für Vogel- und Fledermausarten einzustufen. Eine projektbedingte Beeinträchtigung ist hier jedoch nicht festzustellen. Mit Umsetzung der Planung kann es zum Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte des 1 Rabenkrähenbrutpaares kommen. Damit sind bau- und anlagebedingte Flächenverluste (Verbotstatbestand - Zerstörung und Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten - BNatSchG §44 (3)) vorhabenbedingt gegeben. In der Zwischenzeit (vor Offenlage) in Abstimmung mit dem LRA ZAK ist eine SaP vorgenommen worden (siehe Begründung, Anlage 2). Hier wird eine Niststätte der Rabenkrähe, als bundes- und landesweit ungefährdeter und sehr häufiger Brutvogelart, in Anspruch

		genommen. Aufgrund des landesweit günstigen Erhaltungszustandes, der Häufigkeit der Art und der Fähigkeit geeignete Neststandorte in der Umgebung zu finden ist der Verlust der Fortpflanzungsstätte hier nicht als erheblich einzustufen. Um direkte Verluste (Verbotstatbestand – Tötung und Verletzung der besonders geschützten Arten - BNatSchG §44 (1)) der baumbewohnenden Vogelart (Rabenkrähe) in den Baumbeständen im Plangebiet zu vermeiden, ist folgende Vermeidungsmaßnahme zwingend notwendig: Rodung der vorhandenen Gehölze nur im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten). Damit werden die gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten eingehalten. Indirekte bau- und betriebsbedingte Verluste von Brut- und Nahrungshabitaten durch Veränderung abiotischer und biotischer Standortbedingungen, Schadstoffimmissionen und Veränderungen der bodenkundlichen, hydrologischen oder kleinklimatischen Verhältnisse (Verbotstatbestand - Zerstörung und Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten - BNatSchG §44 (3)) sind als nicht erheblich einzustufen. Zusammenfassend ist artenschutz- bzw. naturschutzfachlich zunächst der Erhalt der Bäume zu empfehlen, kann aber nicht

		artenschutzrechtlich gefordert werden, denn artenschutzrechtlich ist mit Beachtung der Vermeidungsmaßnahme nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen. Da wie bereits angesprochen der nahegelegene Fürstengarten ein bedeutsames Nahrungs- und Jagdhabitat für Vogel- und Fledermausarten ist, wird angeregt, Nisthilfen für den Verlust der älteren Bäume mit Baumhöhlenansätzen dort fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (vgl. Anlage Empfehlung Nisthilfen, FPS, 2015). Dieser Empfehlung möchte die Stadt Hechingen noch in diesem Jahr nachkommen.
2. Regierungspräsidium Tübingen Postfach 26 66 72016 Tübingen	Keine Äußerung aus Sicht der Raumordnung.	Kenntnisnahme

3. Regionalverband Neckar-Alb Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen	Sehr geehrte Damen und Herren, der Regionalverband Neckar-Alb begrüßt Maßnahmen zu Stärkung der Innenstadt und des zentralen Versorgungsbereichs in Hechingen. Zum Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt“ haben wir bereits am 25.06.2013 eine Stellungnahme abgegeben, zum Teilbereich 1 eine weitere Stellungnahme am 02.09.2014. Die Stellungnahmen gelten weiterhin. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
4. EnBW Regional Eltastraße 1-5 78532 Tuttlingen	Für die Benachrichtigung über die nochmalige öffentliche Auslegung des Bebauungsplans bedanken wir uns. Zu unserer Stellungnahme vom 7. August 2014 haben wir keine weiteren Bedenken und Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen und über Beschlüsse des Gemeinderats, die dieses Verfahren betreffen, zu informieren. Um eine reibungslose Erschließungsplanung	Kenntnisnahme

	und Baukoordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit dem für Hechingen zuständigen Projektierer, Herrn Schetter, (Telefon: 07433 26003-502, E-Mail: n.schetter@netze-bw.de) auf. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form. (als .pdf- und/oder .dxf/.dwg-Datei). Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Verfahren.	
5. Regierungspräsidium Tübingen Denkmalpflege Alexanderstraße 48 72072 Tübingen	I. Anhörung zur oben genannten Planung: Vielen Dank für die erneute Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens. Die verspätete Abgabe unserer Stellungnahme bitten wir umstellungs- und auslastungsbedingt zu entschuldigen. 1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Weitere Anregungen oder Bedenken, die über die unten angefügte Stellungnahme zur ersten Anhörung hinausgehen würden, werden nicht vorgetragen. 2. Archäologische Denkmalpflege: Gegenüber den bisherigen Stellungnahmen muss die Stellungnahme der Archäologischen Denkmalpflege ergänzt werden, da aktuell eine Nachinventarisation erfolgt ist. Der Bereich	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

	der südlichen Vorstadt ist nun als Prüffallfläche ausgewiesen, der ehemalige Weiher als Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an: Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html). Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das	

	LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen: Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Frau Dr. Schmid (Mittelalter- und Neuzeitarchäologie):	Die Hinweise wurden redaktionell ergänzt.

	Tel. 07071/757-2449; FAX 07071/757-2431, mailto: beate.schmid@rps.bwl.	
	II. Allgemeiner Hinweis zu TÖB-Anhörungen: Nach der am 16.12.2014 in Kraft getretenen Neufassung des Denkmalschutzgesetzes von Baden-Württemberg werden die Aufgaben der fachlichen Denkmalpflege im Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart gebündelt. Dies bedeutet, dass Sie vom Referat 21 im Regierungspräsidium Tübingen (Raumordnung) keine Stellungnahme mehr in Bezug auf die denkmalfachlichen Belange bekommen werden. Wir bitten darum, im Rahmen von TÖB-Anhörungen zur Klärung etwaiger denkmalfachlicher Belange künftig das LAD anzuhören.	Kenntnisnahme

Landratsamt

Landratsamt Zollernalbkreis, 72334 Balingen

Dienstgebäude:
Hirschbergstr. 29, 72336 Balingen

Stadt Hechingen
Sachgebiet Bauordnung
Neustr. 4
72379 Hechingen

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: 10.02.2015

Stadt Hechingen Fachbereich 3
13. FEB. 2015
Eingang

Stadt Hechingen
12. Feb. 2015
Eingang

Verz.-Nr. 20130021
Aufstellung des Bebauungsplans „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt – Teilbereich 1" in Hechingen

Sehr geehrte Frau Gauch,

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

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

Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht (Ansprechpart.: Frau Vötsch, Tel.: 92-1735):
Unsere vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt.

Brandschutz (Ansprechpartner: Herr Bleile, Tel.: 92-1334)
Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die folgenden Auflagen berücksichtigt werden.

1. Zu Nr. 1.4 Brandschutz Punkt 3. der Synopse Behördenbeteiligung ergeht folgendes: Der eingereichte Lageplan des Landschaftsarchitekten Planstatt Senner mit Stand vom 15.10.2014 ist umzusetzen.

2. Die im Herrengäßle eingeplante Feuerwehraufstellfläche (Bereich Rasenpflaster auf Fahrbahnniveau) ist gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) auszuführen. Hierzu ist ein Hinweisschild mit der Aufschrift „Fläche für die Feuerwehr" aufzustellen (DIN 4066). Des Weiteren ist ein dauerhaftes Parkverbot auszuweisen.

3. Der Bewuchs im Bereich der Feuerwehraufstellflächen ist so einzuplanen, dass dadurch der Drehbereich der Drehleiter dauerhaft nicht beeinträchtigt wird.

Natur- und Denkmalschutz (Ansprechpartner: Frau Bantle, Tel.: 92-1347).
Zum geplanten Bebauungsplan wurde erstmalig am 23.05.2013 eine naturschutzrechtliche Stellungnahme abgegeben. Darin wurde auf die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung verwiesen, die insbesondere mögliche Lebensräume von Fledermäusen und evtl. Höhlenbrütern berücksichtigt.

Eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung wurde zusammen mit dem Umweltbericht nachgereicht (Fassung vom 13.05.2014). Eine zweite naturschutzrechtliche Stellungnahme folgte am 15.08.2014 mit folgenden Hinweisen:

Das Thema „Besonderer Artenschutz" wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung abgearbeitet. Dabei wurde entsprechend unserer Anregung mögliche Lebensräume von Fledermäusen und evtl. Höhlenbrütern besonders sorgfältig betrachtet.

Dieses Fachgutachten und die Prüfung der Umweltbelange werden nicht kritisiert.

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 baumhöhenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten nicht auszuschließen.

Am 07.01.2014 wurde uns der BPL erneut zur Stellungnahme mit einem angepassten Umweltbericht vom 17.11.2014 vorgelegt. Darin werden zwei Szenarien dargestellt:

Szenario 1: Erhalt der 2 älteren Rotbuchen sowie Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen.

Ist eine Fällung nicht vermeidbar folgt Szenario 2:

Der Gutachter schlägt zum Ausschluss des Tötungs- und Störungsverbot vor, eine Rodung nur im Zeitraum von Oktober – Februar vorzunehmen und entsprechend vorgezogene Maßnahmen in Form von 6 Nistkästen zu ergreifen, die im näheren Umfeld der Baumaßnahmen aufgehängt werden sollen.

Eine genaue Darstellung der begutachteten Bäume erfolgt nicht. Der Gutachter konnte im Ergebnis nicht ausschließen, dass hier baumhöhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten betroffen sind.

Aus naturschutzfachlicher Sicht halten wir eine artenschutzfachliche Untersuchung der Rotbuchen auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten in jedem Fall für notwendig.

Ebenfalls sind nähere Ausführungen erforderlich, die den konkreten Standort der Nistkästen im Falle der vorgezogenen Maßnahmen näher beschreiben.

Fazit: Eine abschließende Beurteilung dieses Bebauungsplanes ist aufgrund fehlender Aussagen zum Artenschutz derzeit nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Müllges

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN

Stadt Hechingen
29. Jan. 2015
Eingang

Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen

Stadt Hechingen
Postfach 2 22
72375 Hechingen

Stadt Hechingen
Fachbereich 3
28. JAN. 2015
Eingang

Tübingen 27.01.2015
Name Sandra Kreußer
Durchwahl 07071 757-3253
Aktenzeichen 21-15/2471.3-06.1/Hechingen
(Bitte bei Antwort angeben)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs.1 Baugesetzbuch)
Schreiben vom 29.12.2014

A. Allgemeine Angaben

Stadt Hechingen

- ☐ Flächennutzungsplanänderung
- ☒ Bebauungsplan **„Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1"**
- ☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- ☐ sonstige Satzung

B. Stellungnahme

- ☒ Keine Äußerung aus der Sicht der Raumordnung.
- ☐ Fachliche Stellungnahme siehe Seite .

Kreußer

Dienstgebäude Konrad-Adenauer-Str. 20 · 72072 Tübingen · Telefon 07071 757-0 · Telefax 07071 757-3190
poststelle@rpt.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de
Buslinie 2 · Haltestelle „Regierungspräsidium" oder „Landespolizeidirektion"

rpt

Stadt Hechingen
- 5. Feb. 2015
Eingang

Regionalverband Neckar-Alb
Oberzentrum Reutlingen/Tübingen

Regionalverband Neckar-Alb · Löwensteinplatz 1 · 72116 Mössingen

Stadtverwaltung Hechingen
Fachbereich 3 / Sachgebiet Bauordnung
Neustraße 4
72379 Hechingen

Stadt Hechingen
Fachbereich 3
06. FEB. 2015
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-ZHe 0047b Ba-Ku

Datum: 03.02.2015

Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt" Hechingen, Teilbereich 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionalverband Neckar-Alb begrüßt Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt und des zentralen Versorgungsbereichs in Hechingen.

Zum Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt" haben wir bereits am 25.06.2013 eine Stellungnahme abgegeben, zum Teilbereich 1 eine weitere Stellungnahme am 02.09.2014.

Diese Stellungnahmen gelten weiterhin.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Angela Bernhardt
Verbandsdirektorin

Ein Unternehmen
der EnBW

Stadt Hechingen
16. Jan. 2015
Eingang

Netze BW

Netze BW GmbH · Postfach 140 · 78502 Tuttlingen

Stadtverwaltung Hechingen
Fachbereich 3 / Sachgebiet Bauordnung
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 29. Dezember 2014

Datum 14. Januar 2015 / Borst
Seite 1/1

Stadt Hechingen
Fachbereich 3
19. JAN. 2015
Eingang

Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt" Teilbereich 1 in Hechingen
hier: Nochmalige öffentliche Auslegung der geänderten Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Gauch,

für die Benachrichtigung über die nochmalige öffentliche Auslegung des Bebauungsplans bedanken wir uns.

Zu unserer Stellungnahme vom 7. August 2014 haben wir keine weiteren Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch weiterhin am Verfahren zu beteiligen und über Beschlüsse des Gemeinderats, die dieses Verfahren betreffen, zu informieren.

Um eine reibungslose Erschließungsplanung und Baukoordination zu ermöglichen, nehmen Sie bitte mindestens 4 Wochen vor der Ausschreibungsphase Kontakt mit dem für Hechingen zuständigen Projektierer, Herrn Schetter, (Telefon: 07433 26003-502, E-Mail: n.schetter@netze-bw.de) auf. Wenn möglich bereits mit Planmaterial zu den geplanten Straßen und Kanälen in digitaler Form. (als .pdf- und/oder .dxf/.dwg-Datei)

Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Verfahren.

Ihre eventuell noch offenen Fragen beantworten wir gerne.

Freundliche Grüße
Netze BW GmbH
M. Storz
i. A. Michael Storz

Gauch Brigitte

An: Albrecht Reuß; gettler@citiplan.de
Cc: Mohring & Kollegen
Betreff: WG: BPL Zentraler Vorsorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1, erneute TÖB-Anhörung
Anlagen: KD_MA_Liste+Karte.pdf

Hallo Herr Reuß,

hallo Frau Gettler,

diese Anregungen und Bedenken haben uns heute noch erreicht.

Bitte in die Synopse Behördenbeteiligung >> RP Tübingen mit aufnehmen,

auch wenn die Frist hierzu bereits abgelaufen ist.

Habe dies so intern mit Herrn Lübbe abgesprochen.

Danke für Ihre Bemühungen!

Mit freundlichen Grüßen
aus Hechingen

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 (RPS) [mailto:Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de]
Gesendet: Montag, 23. Februar 2015 13:51
An: Gauch Brigitte
Cc: Schmid, Dr. Beate (RPS)
Betreff: BPL Zentraler Vorsorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1, erneute TÖB-Anhörung

Sehr geehrte Frau Gauch,

I. Anhörung zur oben genannten Planung:
Vielen Dank für die erneute Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens. Die verspätete Abgabe unserer Stellungnahme bitten wir umstellungs- und auslastungsbedingt zu entschuldigen.

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:
Weitere Anregungen oder Bedenken, die über die unten angefügte Stellungnahme zur ersten Anhörung hinausgehen würden, werden nicht vorgetragen.

2. Archäologische Denkmalpflege:

Gegenüber den bisherigen Stellungnahmen muss die Stellungnahme der Archäologischen Denkmalpflege ergänzt werden, da aktuell eine Nachinventarisation erfolgt ist. Der Bereich der südlichen Vorstadt ist nun als Prüffallfläche ausgewiesen, der ehemalige Weiher als Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen: Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Frau Dr. Schmid (Mittelalter- und Neuzeitarchäologie): Tel. 07071/757-2449; FAX 07071/757-2431, mailto: beate.schmid@rps.bwl.de;

II. Allgemeiner Hinweis zu TÖB-Anhörungen:
Nach der am 16.12.2014 in Kraft getretenen Neufassung des Denkmalschutzgesetzes von Baden-Württemberg werden die Aufgaben der fachlichen Denkmalpflege im Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart gebündelt. Dies bedeutet, dass Sie vom Referat 21 im Regierungspräsidium Tübingen (Raumordnung) keine Stellungnahme mehr in Bezug auf die denkmalfachlichen Belange bekommen werden. Wir bitten darum, im Rahmen von TÖB-Anhörungen zur Klärung etwaiger denkmalfachlicher Belange künftig das LAD anzuhören:

Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Berliner Straße 12
73728 Esslingen am Neckar
oder:
Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Postfach 200152
73712 Esslingen am Neckar

Telefon 0711 / 9 04 45-109
Telefax 0711 / 9 04 45-444
Mail: abteilung8@rps.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Thiem
Städtebauliche Denkmalpflege

Achtung: Neu seit 01.01.2015
Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Ref. 83.2 - Denkmalkunde
Tel: 07071/757-2473
Fax: 07071/757-2431
Alexanderstraße 48
72072 Tübingen
E-Mail: Wolfgang.Thiem@rps.bwl.de
Internet: www.denkmalpflege-bw.de

Von: Thiem, Wolfgang (RPT)
Gesendet: Donnerstag, 18. September 2014 16:29
An: Gauch Brigitte FB3
Cc: Konzelmann-Schnee, Astrid (RPT); Fromm-Kaupp, Iris (RPT); Schmid, Dr. Beate (RPT)
Betreff: BPL Zentraler Vorsorgungsbereich 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.

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 Sichtist 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 Inventarisationbisher 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: Hechigen, 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.

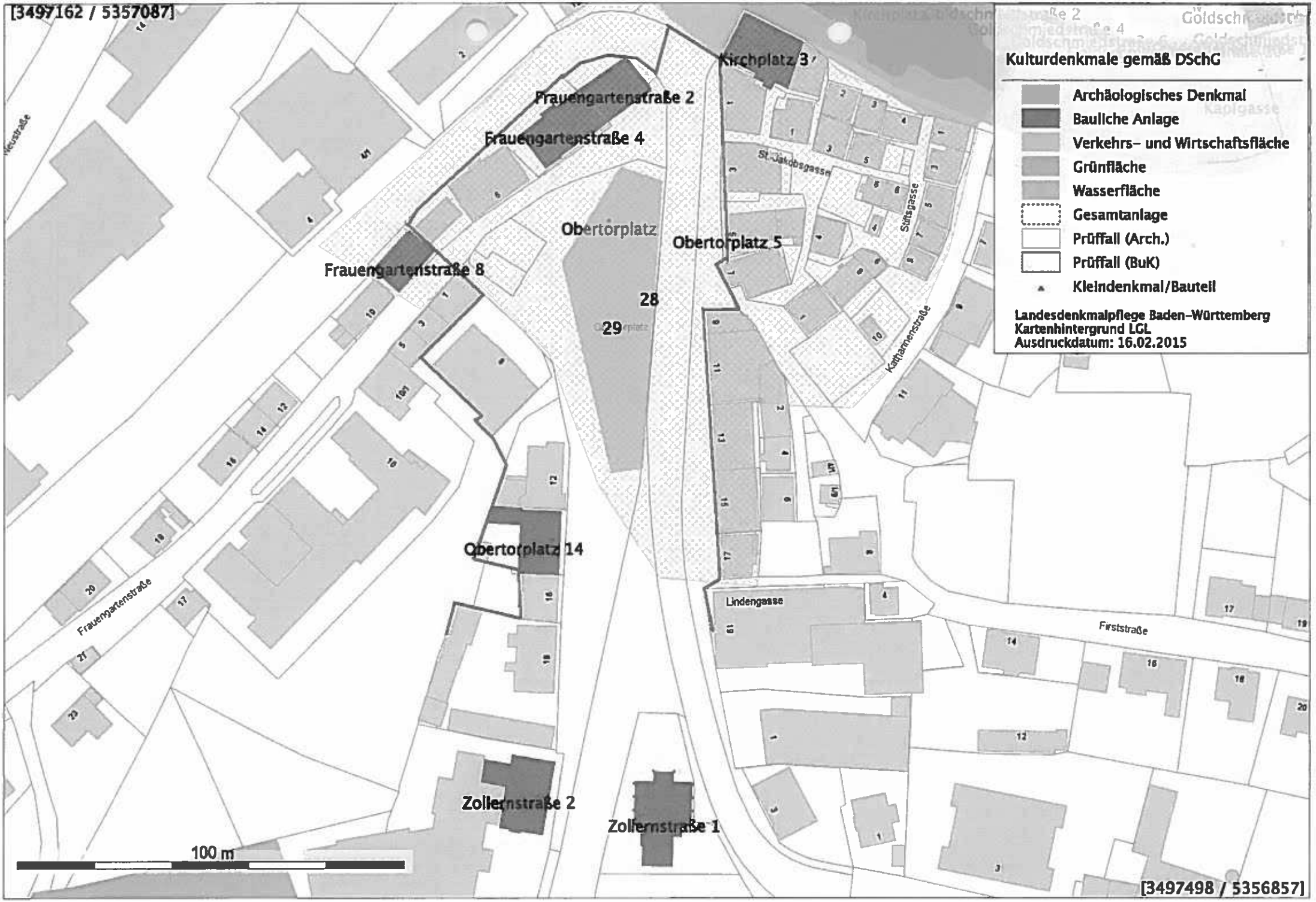
Herzlichen Dank im Voraus!

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


[3497162 / 5357087]
Kulturdenkmale gemäß DSchG
Archäologisches Denkmal
Bauliche Anlage
Verkehrs- und Wirtschaftsfläche
Grünfläche
Wasserfläche
Gesamtanlage
Prüffall (Arch.)
Prüffall (BuK)
Kleindenkmal/Bauteil
Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg
Kartenhintergrund LGL
Ausdruckdatum: 16.02.2015
Kirchplatz 3
Frauengartenstraße 2
Frauengartenstraße 4
Frauengartenstraße 8
Obertorplatz
Obertorplatz 5
Obertorplatz 14
28
29
St. Jakobsgasse
Sittsgasse
Kathammenstraße
Lindengasse
Firststraße
Frauengartenstraße
Zollernstraße 2
Zollernstraße 1
100 m
[3497498 / 5356857]

Hechingen

ADAB-Nr. 107961690
HECH047-LD

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

Top. Karte *1:25.000:* 7619
Flurkarte *1:2.500:* SW 1706 *1:1.500:*
DGK *1:5.000:* *Raster DGK:* 3496 5356

Rechts-, Hochwert von: 3497305.33 5356966.24
Rechts-, Hochwert bis: 3497331.18 5357045.01
Koordinatengenauigkeit: mit 50 m Toleranz

Objekt:
Weiher Neuzeit
Zeitraum: 16.Jh. - 21.Jh.

Denkmalverfahren:

Denkmalstatus	*Verfahrensstand*	*Gemarkung*	*Nr.*	*festgestellt*	*Bearbeiter*
Kulturdenkmal (§2 DSchG - Arch.)	vollzogen	Hechingen	29	16.02.2015	Grunert

Archivierung:

	Quelle	*Gemarkung*	*Aktenzeichen*	*Meldedatum*
*	Mittelalterarchiv	Hechingen	HECH047-LD	16.02.2015

Kommentar:
Listentext
Abgegangener Weiher.
Begründungstext
In der Urkarte SW 17/06 von 1861 ist im Bereich des heutigen Obertorplatzes eine offene Wasserfläche eingetragen. Dieser Teich findet sich bereits auf dem Merianstich der Stadt Hechingen von 1643. Die zugehörige Legende weist ihn unter der Bezeichnung "I" als "Weyer" aus.
Mit der Anlage des Obertorplatzes wurde der Weiher verfüllt. Wann er an dieser Stelle angelegt wurde, ist nicht bekannt. Im Erdreich können sich Einträge aus mehr als zwei Jahrhunderten, in denen die Wasserfläche offen lag, abgelagert haben.

bearbeitet von Grunert

Literatur für Begründungstext
Lazi, E. (Hrsg.), Der Zollernalbkreis (Stuttgart 1979);
M. Merian, Topographia Sueviae (1643)

HECH047-LD - Hechingen, Obertorplatz, Hechingen, Abgegangener Weiher

letzte Änderung durch: Grunert am 16.02.2015 um 12:36:38

Alle Daten zum Objekt

16.02.2015

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

HECH046-LD - Hechingen, Firststraße 1, Hechingen, Südliche Vorstadt

Hechingen

ADAB-Nr. 107962116
HECH046-LD

Kreis:	Zollernalbkreis
Gemarkung:	Hechingen
Ortsteil:	Hechingen
Name:	Südliche Vorstadt
Straße:	Firststraße 1, 2, Frauengartenstraße 2, 4, 6, 8, Kapfgasse 1, 2, 3, 4, Katharinenstraße 10, Kirchplatz 3, Obertorplatz 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, Stiftsgasse 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, St.-Jakobsgasse 1, 3, 4, 5, 6, 8
Flurstück:	0-195/3, 0-318, 0-334/3, 0-336/1, 0-336/2, 0-342/1, 0-342/2, 0-342/3, 0-361/1, 0-362/1, 0-362/2, 0-363-364, 0-367, 0-370/5, 0-4154/1, 0-4203, 0-4205, 0-4207-4211, 0-4212/1, 0-4212/2, 0-4213, 0-4214/1, 0-4214/2, 0-4215-4218, 0-4218/1, 0-4219-4223, 0-4225-4237, 0-4239-4241, 0-4243-4244, 0-4247, 0-4252
Gewann:	
Walddistrikt:	
Bemerkung:	

Top. Karte	*1:25.000:*	7619		
Flurkarte	*1:2.500:*	SW 1706	*1:1.500:*	
DGK	*1:5.000:*		*Raster DGK:*	3496 5356

Rechts-, Hochwert von:	3497242.95	5356937.30
Rechts-, Hochwert bis:	3497412.37	5357088.68
Koordinatengenauigkeit:	mit 50 m Toleranz	

Objekt:

Siedlung Neuzeit

Zeitraum: 16.Jh. - 21.Jh.

Denkmalverfahren:

Denkmalstatus	*Verfahrensstand*	*Gemarkung*	*Nr.*	*festgestellt*	*Bearbeiter*
Prüffall (Arch.)	vollzogen	Hechingen	28	16.02.2015	Grunert

Archivierung:

	Quelle	*Gemarkung*	*Aktenzeichen*	*Meldedatum*
*	Mittelalterarchiv	Hechingen	HECH046-LD	16.02.2015

Kommentar:

Listentext

Südliche Vorstadt.

Begründungstext

Der südliche Hechinger Vorstadtbereich ist laut dem Merianstich in der Topographia Suevia von 1643 durch den Weiher am heutigen Obertorplatz , einzelne Hauszeilen entlang der Straße Richtung Johanneskirche, an der heutigen Frauengartenstraße und einem kleinen Quartier im Bereich um die Jakobsgasse und Stiftsgasse gekennzeichnet. Mindestens seit dem 17. Jh. entstand eine dem heute abgebrochenem Obertor vorgelagerte Ansiedlung.

bearbeitet von Grunert

Literatur für Begründungstext

Lazi, E. (Hrsg.), Der Zollernalbkreis (Stuttgart 1979) 190.

M. Merian, Topographia Sueviae (1643)

letzte Änderung durch: Grunert am 16.02.2015 um 12:35:26