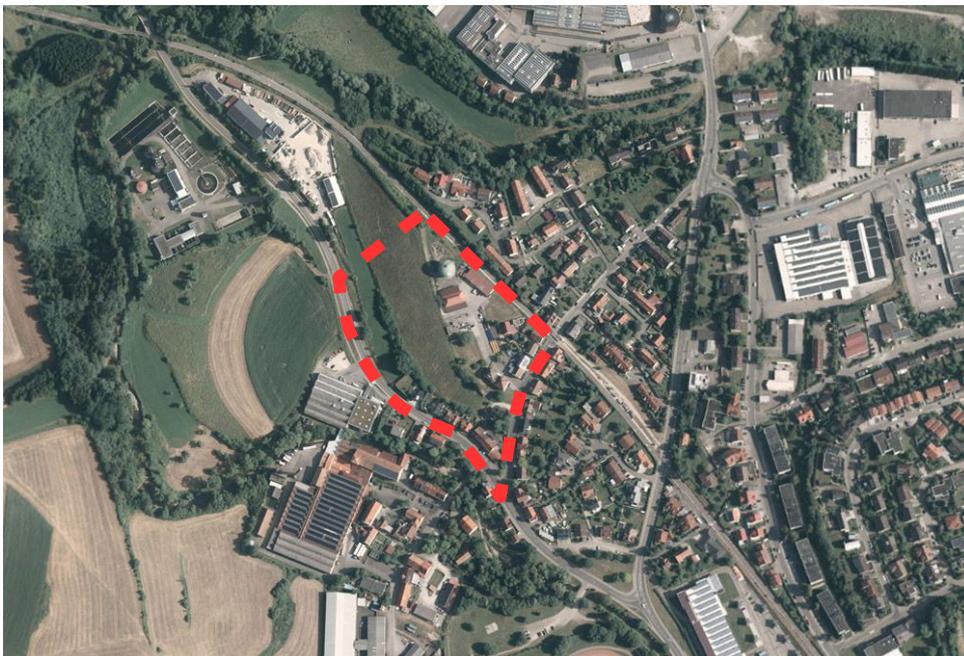


**STADT HECHINGEN
ZOLLERNALBKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
“BETRIEBSHOF EIGENBETRIEBE HECHINGEN“
in Hechingen**

BEGRÜNDUNG

Stand vom: 27.09.2017



Büro Gfrörer

Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

**STADT HECHINGEN
ZOLLERNALBKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN
"BETRIEBSHOF EIGENBETRIEBE HECHINGEN"
BEGRÜNDUNG**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Bereits seit mehreren Jahren beschäftigt sich die Leitung des Betriebshofs mit der Thematik einer Verlagerung des Betriebshofes bzw. alternativ mit der Sanierung des jetzigen Areals und der darauf befindlichen Gebäudesubstanz.

Der Betriebshof befindet sich in der „Gammertinger Straße 4“. Die Mehrzahl der vom Betriebshof genutzten Gebäude stammen aus den Jahren 1858 - 1900. Größere Modernisierungs- als auch dringende Sanierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren nicht vorgenommen, auch unter der Prämisse einer Generalsanierung bzw. Verlagerung.

Die räumliche Struktur der Werkstätten (Holzwerkstatt, Elektrowerkstatt und Kfz-Werkstatt) erschwert einen reibungslosen Betriebsablauf. Auch müssen durch die räumlichen Beschränkungen Fremdlagerflächen angemietet werden (derzeit Halle Wild mit 1.000 m²).

Für die Stadt Hechingen ist es wichtig, dass ihr Betriebshof die ihm aufgetragenen ganzjährigen hoheitlichen Aufgaben reibungslos bewältigen kann. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt nur noch bedingt möglich. Deshalb muss in absehbarer Zeit eine Lösung gefunden werden, um auch in Zukunft einen funktionierenden und einwandfreien Arbeitslauf gewährleisten zu können.

Als idealer Standort hat sich die Verlagerung des Betriebshofes zu den Stadtwerken im Bereich „Alte Rottenburger Straße“ herausgestellt.

Die dort befindliche Freifläche, Flst. Nr. 1597/3, die unmittelbar an das Areal der Stadtwerke angrenzt, stand im Eigentum der Stiftung Graf-Eitel-Pfründehospital und konnte bereits seitens der Stadt/der Eigenbetriebe erworben werden.

Durch die räumliche Nähe des Betriebshofes zu den Stadtwerken und des Eigenbetriebes Entsorgung ergeben sich Synergieeffekte, die sowohl zu Einsparungen im baulichen Bereich z.B. gemeinsame Nutzung von Büro und Büroeinrichtungen, der Werkstatt etc. als auch im laufenden Betrieb (gemeinsame Nutzung von Werkzeugen und Gerätschaften) führen.

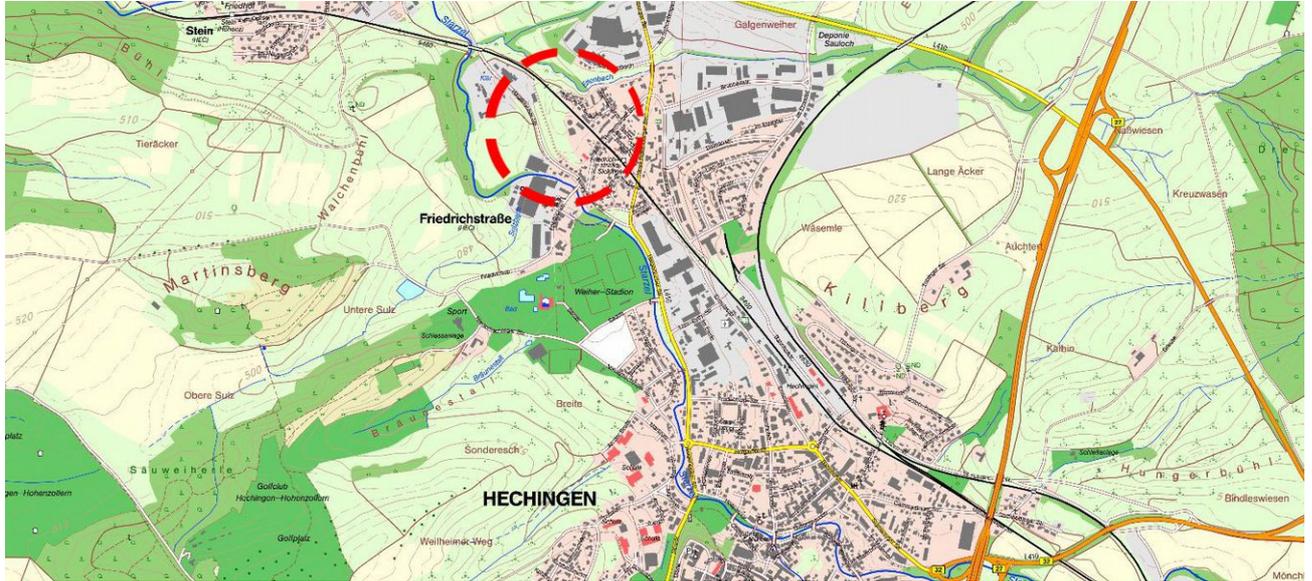
Bei der Planung der Verlagerung des Betriebshofes auf das Gelände bzw. angrenzende Gelände bei den Stadtwerken wurden neben den aktuellen Anforderungen aus dem laufenden Betrieb auch zukünftige Anforderungen an einen „modernen“ Betriebshof berücksichtigt.

Die Ein- und Ausfahrt zum neuen Betriebshof soll über die „Haigerlocher Straße“ erfolgen. Eine entsprechende Straßenplanung wurde durch das Ing.-Büro Renner vorgenommen. Die Planung zeigt, dass eine Ein- und Ausfahrt über die Haigerlocher Straße zum „neuen“ Betriebshof über das städtische Grundstück, Flst. Nr. 1596 und 1563/1, möglich ist.

Durch die neue Einfahrt könnte die Lärmemission durch Zufahrtsverkehr im östlichen Plangebiet an der alten Rottenburger Straße verringert werden. Des Weiteren kann somit eine geplante Gewerbegebietsfläche entlang der Haigerlocher Straße erschlossen werden.

2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Hechingen auf dem Gelände des Betriebshofes der Stadtwerke Hechingen. Eingefasst wird das Planungsgebiet durch die Haigerlocher Straße im Westen und Süden, der Alten Rottenburger Straße im Südosten sowie der Bahnlinie im Osten und Nordosten. Nördlich befindet sich eine Grünfläche, dahinter das Werksgelände des Abbruchunternehmens Hipp.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 2,98 ha umfasst die Flurstücke Nr. 444/2 (in Teilen), 1563/1, 1593, 1593/1, 1593/2, 1593/4, 1593/5, 1593/6, 1598/1, 1599/1, 1594, 1595/1, 1596, 1597/3 (in Teilen), 1599/2, 1600/1, 1600/2, 1600/21, 1600/22, 1600/23, 1600/24, 1600/25 und 1600/26.

Er wird begrenzt:

im Nordosten: durch eine Teilfläche von Flurstück Nr. 1597/1 (Bahngelände),

im Nordwesten: durch das Flurstück Nr. 1563, 1596/1, 1597/3 (in Teilen),

im Südwesten: durch eine Teilfläche von Flurstück Nr. 444/2 (Haigerlocherstraße),

im Südosten: durch eine Teilfläche von Flurstück Nr. 1711/1 (Alte Rottenburger Straße).

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Regionalplan: geplante Siedlungsfläche (Gewerbe und Handel),
bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet

Flächennutzungsplan bestehendes Wohngebiet
bestehendes und geplantes Gewerbe
öffentlicher Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltungen)
öffentliche Grünfläche

Landschaftsschutzgebiete: nicht betroffen

Naturschutzgebiete: nicht betroffen

Besonders geschützte Biotope: beide Teilflächen des Biotops Nr. 176194177394 „Feldgehölze südöstlich Kläranlage Hechingen“

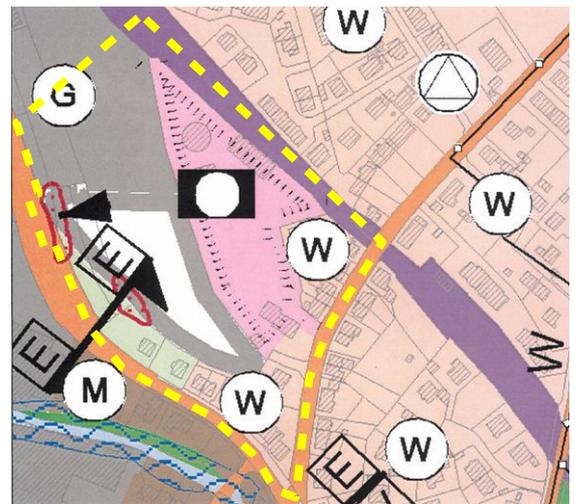
Natura2000: europäische Schutzgebiete nach Natura 2000 wie FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete: nicht betroffen

Überschwemmungsgebiete: nicht betroffen



Ausschnitt Regionalplan Neckar – Alb vom 26.11.2013



Ausschnitt FNP der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hechingen – Jungingen - Rangendingen

Im Regionalplan Neckar – Alb vom 26.11.2013 wird die bisher unbebaute Fläche im westlichen Teil des Planungsgebietes als geplante Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe festgesetzt, der bebaute Teil als Bestandssiedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hechingen – Jungingen - Rangendingen wird der südliche und südöstliche Teil als Wohngebiet dargestellt. Die Fläche des bestehenden Betriebshofes wird als Gemeinbedarfsfläche (öffentl. Verwaltungen) dargestellt, die unbebaute Freifläche im Westen als geplante und bestehende Gewerbefläche. Im Südwesten entlang der Haigerlocher Straße befindet sich außerdem noch ein als öffentliche Grünfläche dargestellter Streifen, in welchem 1 Biotop zu finden ist.

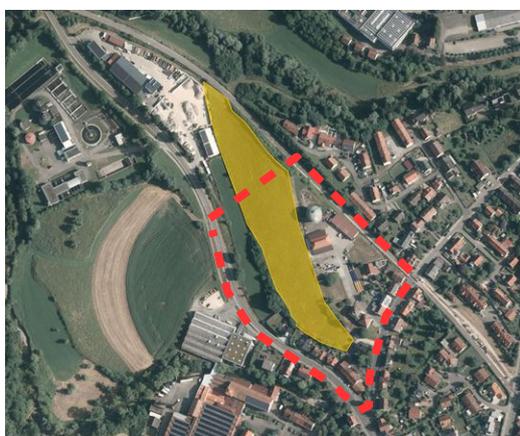


Grafik: LUBW Daten- und Kartendienst, Stand 13.01.2016

Im Planungsgebiet befinden sich die beiden Teilflächen des Biotops Nr. 176194177394 „Feldgehölze südöstlich Kläranlage Hechingen“.

An der nördlichen Spitze des Geltungsbereiches grenzt die südwestliche Teilfläche des Biotops Nr. 176194178267 „Feldhecken an Bahndamm nordwestlich HCH-Friedrichstraße“ an.

Sonstige Festsetzungen z.B. in Form von Landschafts- oder Naturschutzgebieten sowie Wasserschutzgebieten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.



Grafik: LUBW Daten- und Kartendienst, Stand 13.01.2016

Gemäß den Daten der LUBW (siehe Ausschnitt oben) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des BBP Teile (nach LUBW-Abgrenzung: 8.590 m²) einer kartierten Mageren Flachland-Mähwiese ((Erhaltungszustand B = gute Ausprägung), die dem Lebensraumtyp 6510 des Anhangs I der FFH-Richtlinie entspricht.

Der Verlust der Magerwiese kann innerhalb des Planungsgebietes nicht ausgeglichen werden.

Es werden somit externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

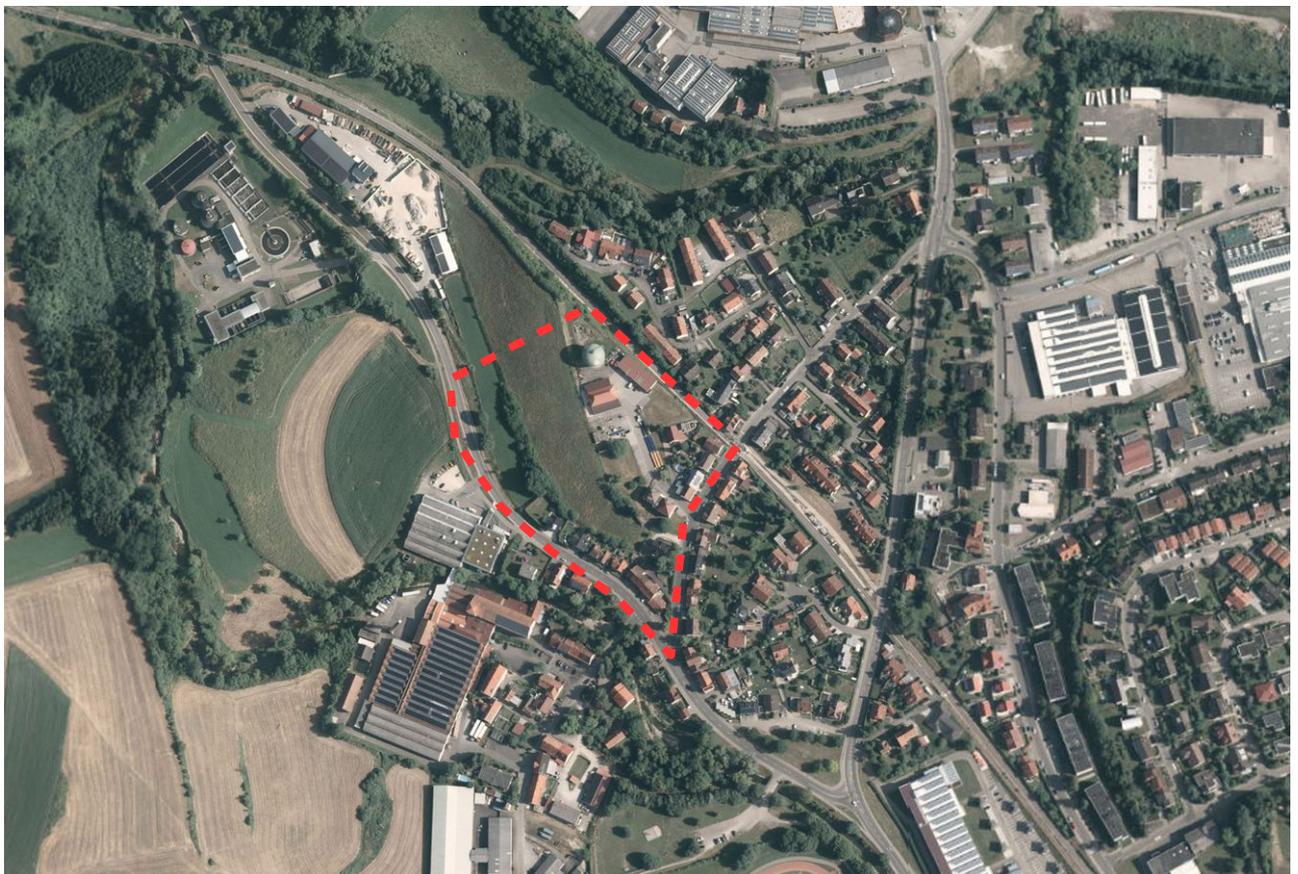
Der Planungsbereich befindet sich in keinem rechtsgültigen Bebauungsplan.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplanverfahren 'Betriebshof Eigenbetriebe' sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des bestehenden Betriebshofes aus der Gammertinger Straße 4 auf die Freifläche in unmittelbarer Nähe zum Areal der Stadtwerke Hechingen und der Ausnutzung der vorhandenen verkehrlichen und sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ermöglicht werden.

Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen dem vorliegenden Nutzungsanspruch und den Belangen von Natur und Landschaft.

5.1. Beschreibung des Plangebietes



Luftbild des Plangebietes mit geplantem Geltungsbereich

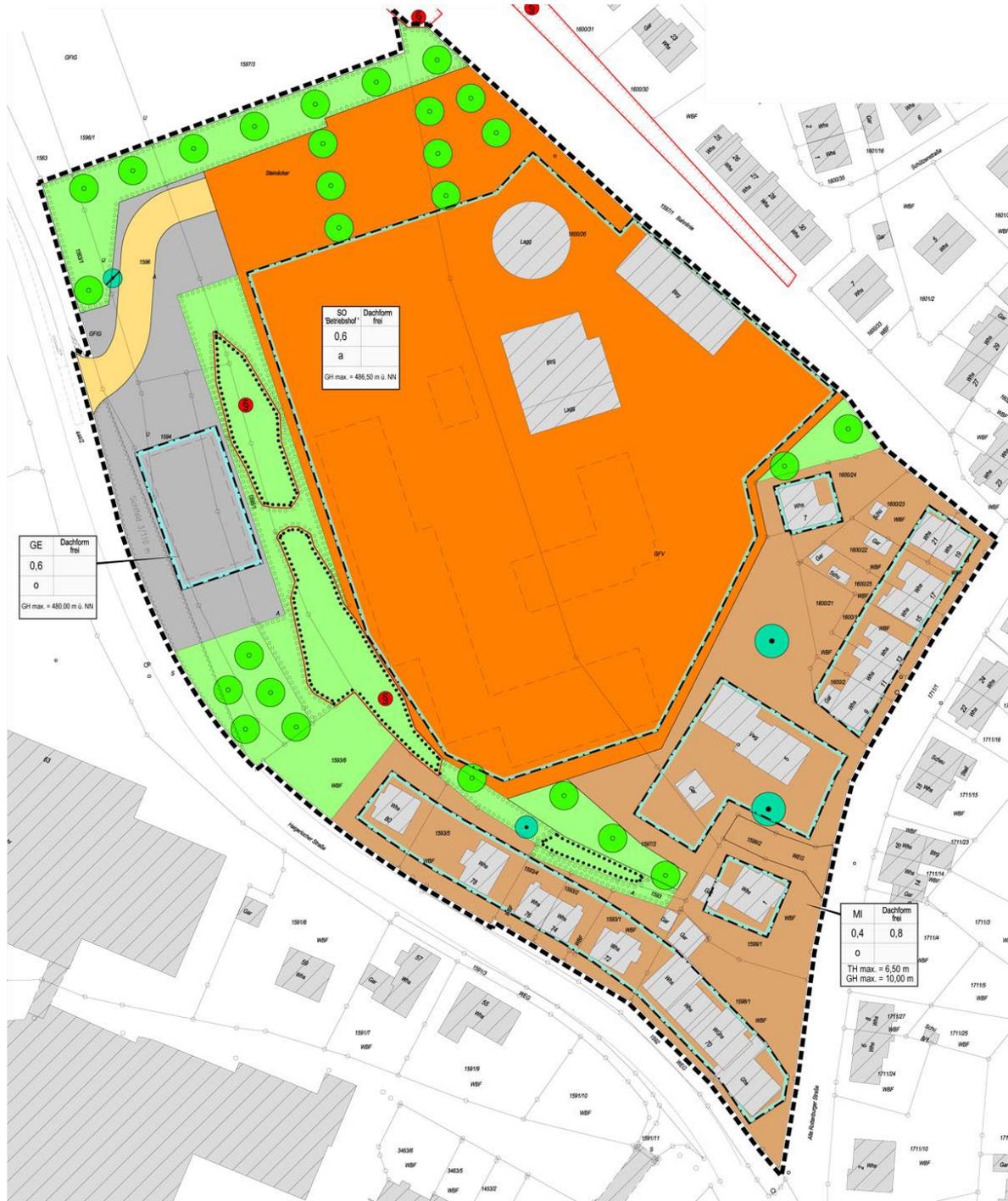
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an die nordwestliche Bebauung der Stadt Hechingen an.

Das Gebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 2,98 ha stellt eine gemischte Baufläche dar, welche einerseits durch den gewerblich genutzten Betriebshof der Stadtwerke und andererseits durch Wohngebäude entlang der Haigerlocher Straße sowie der Alten Rottenburger Straße geprägt wird. Das Plangebiet ist dabei in eine Umgebung eingebettet, welche sich ebenfalls als sehr gemischt genutzte Baufläche darstellt, in welcher gewerblich Nutzung direkt an Wohnnutzungen angrenzen.

Das Plangebiet und die umgebende Bebauung stellt insgesamt eine gemischte Baufläche dar, welche in Teilbereichen als Gemengelage - mit den darin üblicherweise vorhandenen Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe und Wohnen – bezeichnet werden muss.

Westlich des Betriebshofgeländes ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Freifläche, die im Flächennutzungsplan als geplante Gewerbefläche dargestellt wird. In dieser Freifläche befindet sich ein Gehölzstreifen. Dieser enthält die beiden Teilflächen eines § 30 Biotops. Eine Bestandskarte der Biotop- und Nutzungsstrukturen ist dem Umweltbericht beigelegt.

Die westliche Hälfte des Plangebietes fällt zur Haigerlocherstraße hin ab.

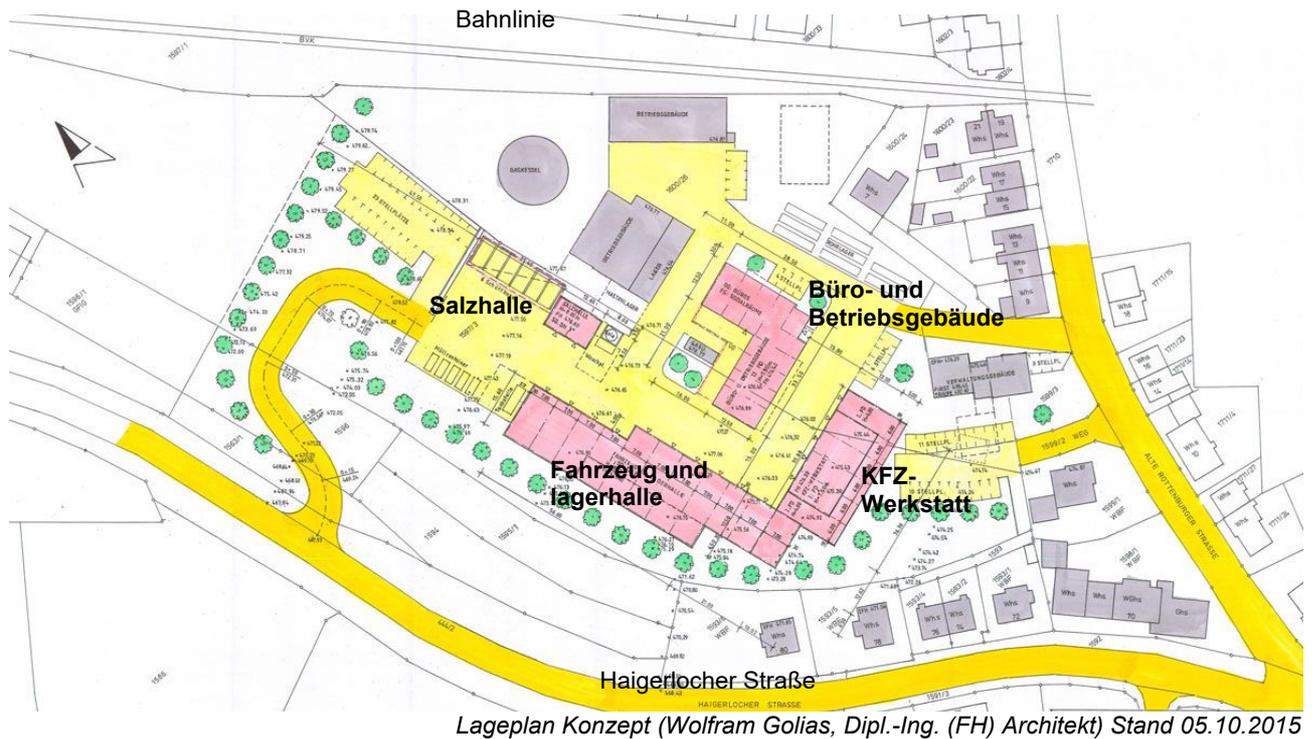


Bebauungsplan – Entwurf „Betriebshof Eigenbetriebe“ Stand 27.09.2017

6. Städtebauliche Konzeption, Rahmenbedingungen und planungsrechtliche Festsetzungen

6.1. Städtebauliches Konzeption und Zielsetzung

Das Konzept des Betriebshofs der Stadtwerke sieht die Errichtung von neuen Betriebshallen und -gebäuden auf den Flurstücken – Nr. 1597/3 und 1600/26 vor. Geplant sind im Vergleich zu heute die Errichtung einer Fahrzeug- und Lagerhalle, eine KFZ-Werkstatt, ein Büro- und Betriebsgebäude sowie eine Salzhalle zur Lagerung von Streusalz für den Winterdienst. Entlang der Haigerlocher Straße und der Alten Rottenburger Straße wird in erster Linie die vorhandene gemischte Struktur planerisch ausformuliert und fixiert.



Das Plangebiet wird auf Grund der vorhandenen gemischten Baustruktur und des geplanten Betriebshofs somit festgesetzt als

- Mischgebiet im Bereich Haigerlocher Straße und Alte Rottenburger Straßen,
- Sondergebiet 'Betriebshof' im Bereich des bestehenden Betriebshof und der geplanten Betriebserweiterungen
- Gewerbegebiet im westlichen Bereich an der Zufahrt von der Haigerlocher Straße

6.2. Mischgebiet

Im Bereich des Mischgebiets (Haigerlocher Straße und der Alten Rottenburger Straße) dienen die vorhandenen Gebäude als Maßstab für die Festsetzungen. Die wesentlichen Festsetzungen sind dort:

- offene Bauweise mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8
- maximale Traufhöhe der Gebäude in Bezug auf die angrenzende Straßenhöhe: 6,50m
- maximale Gebäudehöhe in Bezug auf die angrenzenden Straßenhöhe: 10,00m
- zulässig sind alle Dachformen

6.3. Sondergebiet 'Betriebshof'

Im Bereich des Sondergebietes (bestehender Betriebshof und vorgesehenen Erweiterungsflächen) dienen die vorhandenen Gebäude mit dem vorhandenen Sonderbau „Gaskugel“ als Maßstab für die Festsetzungen. Die wesentlichen Festsetzungen sind dort:

- abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m
- maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6
- maximale Gebäudehöhe in Bezug auf das vorhandene Gelände ca. 10,00m (Festsetzung erfolgt über NN)
- zulässig sind alle Dachformen

6.4. Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet an der Zufahrt zur Haigerlocher Straße ist eine Lagerhalle eines Unternehmens geplant. Die wesentlichen Festsetzungen sind dort:

- offene Bauweise
- maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6
- maximale Gebäudehöhe erfolgt über NN
- zulässig sind alle Dachformen

6.5. Grünflächen und Grünstrukturen

Zielsetzung der Planung und der Festsetzungen im Bebauungsplan ist es, die im Plangebiet vorhandenen Biotop so weit als möglich zu erhalten und im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen für den Erhalt zu treffen.

Die im FNP dargestellten Grünflächen an der Haigerlocher Straße werden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen und durch Anpflanzungsfestsetzungen ausformuliert.

Im Norden des Plangebiets wird durch die Pflicht zur Anpflanzung von Gehölzen und Bäumen sichergestellt, dass eine entsprechende Gebietseingrünung zu den angrenzenden Grünflächen stattfindet und somit auch eine gestalterische Einbindung des Betriebshofs in die Umgebung umgesetzt wird.

Die ausgeschriebenem § 30 Biotop (Feldhecken) werden erhalten und durch Pflanzgebote erweitert.

6.6. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Durch das geplante Vorhaben sind Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten, für die gemäß § 1a BauGB ein Ausgleich im Rahmen der Abwägung vorzusehen ist. Hierzu wird entsprechend § 2 bzw. § 2a BauGB auf Grundlage einer Umweltprüfung ein gesonderter Umweltbericht erstellt.

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebiets neue hochstämmige Laubbäume angepflanzt, Pflanzbindungen und -gebote auf den Grünflächen getroffen und Erhaltungsmaßnahmen für große Teile der vorhandenen Biotop festgesetzt.

Zusätzlich zu diesen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ist eine planexterne Ausgleichsmaßnahme notwendig um die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Im speziellen ist dies der Ausgleich einer Mageren Flachland-Mähwiese nötig, die sich innerhalb des Plangebietes befindet und die durch die geplanten Maßnahmen entfällt. Die planexternen Ausgleichsmaßnahmen sind mit den Fachbehörden abgestimmt worden. Es handelt sich dabei um kommunale Grünflächen nordöstlich von Hechingen, nahe der Ortschaft Bodelshausen im Gewann Haldersholz. Sie werden zu einer Entwicklungsfläche für eine Magere Flachland-Mähwiese umgewandelt.

Weitere Informationen können im beiliegenden Textteil und Lageplan zum „Mähwiesen-Ausgleich und Planexterner Ausgleich“ nachgelesen werden.

6.7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann und somit artenschutzrechtlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

6.8. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen und Zufahrten von der 'Alten Rottenburger Straße' gesichert. Eine weitere Zufahrt zu den neu geplanten Gebäuden des Betriebshofs ist von der Haigerlocher Straße im Westen vorgesehen.

6.9. Entwässerung, Ver- und Entsorgung des Gebiets

Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikation befinden sich unmittelbar angrenzend in den Straße 'Haigerlocher Straße' und 'Alte Rottenburger Straße' bzw. auf dem Betriebshofgelände auf dem Flurstück Nr. 1600/26.

6.9.1 Oberflächenentwässerung im Mischgebiet

Das Mischgebiet ist bereits vollständig bebaut, sodass die Oberflächenentwässerung nicht neu geplant werden muss.

6.9.2 Oberflächenentwässerung im Sondergebiet

Bisherige Situation:

Im Bereich des Sondergebiets sind heute bereits Gebäude und versiegelte Flächen vorhanden, welche das anfallende Oberflächenwasser - bei dem 5-jährigen Regenereignis mit einer Dauer von 15 Minuten sind dies überschlägig rund 90 Kubikmeter – in den bestehenden Mischwasserkanal entwässern.

Zukünftige Situation:

Im geplanten Sondergebiet fallen - inklusive der heute bereits versiegelten und bebauten Bereichen - bei dem 5-jährigen Regenereignis mit einer Dauer von 15 Minuten zukünftig insgesamt überschlägig rund 210 Kubikmeter Oberflächenwasser an. Die Planungen des Betriebshofs sehen vor, dass das anfallende Regenwasser in einem unterirdischen Retentionsbecken gesammelt wird, um dieses als Brauchwasser zu nutzen (für Fahrzeugwäschen etc.). Von dort aus gelangt es über einen Regenwasserkanal in eine Entwässerungsmulde bevor es in die Starzel geleitet wird.

6.9.3 Wasserrechtliche Verfahren / Entwässerungsgesuche

Die Details der Entwässerung werden im Rahmen eines notwendigen wasserrechtlichen Verfahrens bzw. des Entwässerungsgesuchs dargestellt und festgelegt.

6.10. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Mischgebiets Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der angrenzenden Bebauung. Sie beschränken sich im Wesentlichen auf Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sowie auf Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen in Bezug auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und die zulässigen Einfriedungen.

6.11. Baugrund , Bodenverunreinigungen und Altlasten

Hierzu liegen ein Baugrundgutachten und eine Altlasten- und Untersuchungsuntersuchung vom GeoTeam Rottweil vor. Die Bodenproben weisen einen gewissen Arsenwert auf. Jedoch liegen die Werte unterhalb der Grenzwerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung). Bei der Entsorgung des betroffenen Aushubs ist darauf zu achten und der Deponie zu melden.

7. Lärmschutz

7.1. Untersuchungsumfang

Das erstellte Lärmgutachten (siehe Anlage) umfasst die zu erwartenden Lärmemissionen des erweiterten Betriebshofes durch An- und Abfahrtsverkehr von Mitarbeitern, Besuchern und Einsatzfahrzeugen, Betrieb der Kfz-Werkstatt und des Schreinereibetriebs, Radlader- und Gabelstaplerbewegungen, Austausch von Containermulden, Betrieb von Waschplatz und Tankstelle, Klimageräte des Verwaltungsgebäudes sowie den Winterdienstbetrieb mit Salz- und Soleverladung.

7.2. Untersuchungsmethodik auf Grund der vorhandenen Gemengelage

Im vorliegenden Fall grenzen die umliegenden Wohnnutzungen unmittelbar an ein im FNP dargestelltes Gewerbegebiet und die gewerblich genutzten Flächen der Stadtwerke Hechingen an. Immissionschutzfachlich besteht in diesem Bereich somit keine Staffelung nach der Schutzwürdigkeit der Nutzungen.

Für diese so genannten "Gemengelage" sieht die TA Lärm vor, dass die Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden. Um im vorliegenden Fall der "Gemengelage" und dem unmittelbaren angrenzen von Wohnnutzungen an gewerbliche Nutzungen Rechnung zu tragen, werden für die umliegenden Wohnnutzungen somit die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete zugrundegelegt.

7.3. Schalltechnischen Untersuchungen

7.3.1 Anlass und Methodik der Untersuchungen

An umliegenden Nutzungen können schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist daher auf Grundlage der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) und der TA Lärm (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu prüfen, ob das Vorhaben aus Sicht des Schallschutzes realisierbar ist.

Im beiliegenden schalltechnischen Gutachten wurden die bestehenden und vorhabensbedingten Geräuschimmissionen an umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen beim Betrieb des Betriebshofs im Planzustand ermittelt und bewertet. Dazu wurden die Schallemissionen des bestehenden Betriebs einschließlich des geplanten Neubaus erfasst und die daraus resultierenden Schallimmissionen des Gewerbelärms an den maßgeblichen Immissionsorten im schalltechnischen Modell ermittelt. Sämtliche Lärmeinwirkungen wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 und der TA Lärm bewertet.

7.3.2 Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchungen

Die Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchungen kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den maßgeblich betroffenen Fassaden im Umfeld des Plangebiets im Tagzeitraum um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Die Immissionsbeiträge des geplanten Betriebs der Stadtwerke und des Betriebshofs stellen damit gemäß TA Lärm keine zu berücksichtigende Einwirkung dar, da die Immissionsorte damit außerhalb des Einwirkungsbereichs der Anlagen liegen. Eine Ermittlung der Gesamtbelastung ist nicht erforderlich.
- In der lautesten vollen Nachtstunde werden die Immissionsrichtwerte während des Winterdienstbetriebs an an den Gebäuden Steinäckersiedlung 19 und 20 dagegen gerade eingehalten. An den nordöstlich gelegenen Immissionsorten Steinäckerstraße 12, 21, 23, 25 und Schützenstraße 7 werden die Immissionsrichtwerte um weniger als 6 dB(A) unterschritten (keine Irrelevanz nach TA Lärm). An diesen Immissionsorten ist jedoch auch in der gewerblichen Gesamtschallbelastung keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten, da der ca. 100 m westlich gelegene Gewerbebetrieb (Abbruch Hipp) nachts nicht betrieben wird und sich durch die ca. 190 m westlich der Immissionsorte befindliche Kläranlage aufgrund der vorhandenen Abstände lediglich sehr geringe Immissionsbeiträge ergeben. Damit ist die auch in der Gesamtbelastung keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten. Kurzzeitige Geräuschspitzen aus dem Anlagenbetrieb führen zu keiner Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel.
- **Erhebliche Geräuschbelästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft durch den Betrieb eines Betriebshofs sind demnach nicht zu erwarten.**

8. Planverwirklichung und Bodenordnung

Das Flurstück Nr. 1597/3, das unmittelbar an das Areal der Stadtwerke angrenzt, stand im Eigentum einer Stiftung und konnte bereits seitens der Stadt / Stadtwerke erworben werden. Weitergehende Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

9. Kosten

Die Kosten für Planung und für ergänzende Maßnahmen der Erschließung einschließlich Bepflanzung und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt getragen.

10. Flächenbilanz einschließlich Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Eine ausführliche Flächenbilanz ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Anlagen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung mit ergänzenden Angaben zum Artenschutz und Bestandsplan der Biotope und Nutzungen
- Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Dr.- Ing. Frank Dröscher
- Baugrundgutachten des Büro Geo Team Rottweil
- Altlasten- und Entsorgungsuntersuchung des Büro Geo Team Rottweil
- Mähwiesen-Ausgleich und Planxterner Ausgleich mit Lageplan der gewählten Ausgleichsflächen

Aufgestellt:

Empfingen, den 28.06.2016

zuletzt geändert am: 27.09.2017

Büro Gfrörer
Ingenieure, Sachverständige,
Landschaftsarchitekten
Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

Anerkannt:

Hechingen, den

.....
Dorothea Bachmann, Bürgermeisterin

in Vertretung:
Philipp Hahn, Erster Beigeordneter