



**STADT HECHINGEN
ZOLLERNALBKREIS**

BEBAUUNGSPLAN “MARTINSTRASSE II” HECHINGEN

in Hechingen

BEGRÜNDUNG

Stand: 14.12.2017

alle Änderungen sind grau hinterlegt



Büro Gfrörer

Ingenieure,
Sachverständige,
Landschaftsarchitekten

Dettenseer Straße 23
72186 Empfingen

STADT HECHINGEN ZOLLERNALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN "MARTINSTRASSE II" HECHINGEN BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Seit über 45 Jahren gibt es die Stiftung Lebenshilfe Zollernalb (früher Lebenshilfe für Behinderte Zollernalb e.V.) inzwischen. Die Stiftung sorgt in der Region für Beratungs-, Förder-, Arbeits-, Wohn- und Freizeitangebote für Menschen mit Behinderung. Neben einer Vielzahl von Standorten zum Beispiel in Balingen, Albstadt oder Bisingen, unterhält die Stiftung bereits zwei Standorte im Gebiet Hechingen. Diese Präsenz möchte die Stiftung Lebenshilfe Zollernalb nun weiter ausbauen.

Geplant sind eine Werkstatt mit Tagesstätte, ein Gemeindepsychiatrisches Zentrum und ein Appartementhaus mit ca. 10 Ein-Zimmer-Appartements. Mittelfristig ist ein zweites Appartementhaus geplant. Durch die Kombination von Beratung, Wohnen und Förderung an einem Ort soll ein optimales Angebot für Menschen mit Behinderung aus dem Raum Hechingen und dem Zollernalbkreis geschaffen werden. Der Bebauungsplan „Martinstraße II“ Hechingen soll nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Bauvorhaben schaffen.

Als idealer Standort hat sich die Grünfläche südlich des Campingplatzes Zollernalbcamping herausgestellt. Da es sich um eine soziale Einrichtung, die der Daseinsvorsorge dient, handelt, ist eine gute Erreichbarkeit unabdinglich. Die Nähe des Standorts zum ÖPNV ist hierbei von großem Vorteil. Alternative Flächen, welche der Größe und der guten Lage entsprechen, konnten nicht gefunden werden. Eine Flächenentlassung an anderer Stelle ist nicht notwendig.

Diese Freifläche, Flst. Nr. 1176, 1177/2, 1177/3, konnten bereits von der Stiftung erworben werden.

Im Zuge des Bebauungsplans „Martinstraße II“ Hechingen sollen, neben dem Bauvorhaben der Stiftung Lebenshilfe, ebenfalls die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die mögliche Erweiterung des Weiher Kindergartens auf den Flurstücken Nr. 4947/1 und 1177/3 geschaffen werden.

Die Ein- und Ausfahrt zu den Gebäuden der Stiftung Lebenshilfe Zollernalb soll über die „Martinstraße“ erfolgen.

Der Bereich des Kindergartens wird, wie bisher, durch die Niederhechinger Straße erschlossen.

2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Hechingen. Eingefasst wird das Planungsgebiet durch die Niederhechinger Straße im Osten und durch Wohnbebauung im Süd-Osten. Nordwestlich befindet sich der Campingplatz Zollernalbcamping und im Westen und Südwesten grenzt ein Feldweg mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha umfasst die Flurstücke Nr. 1177/2, 1177/3, 1176, 4946, 4945, 4943 und 4947/1 (in Teilen).

Er wird begrenzt:

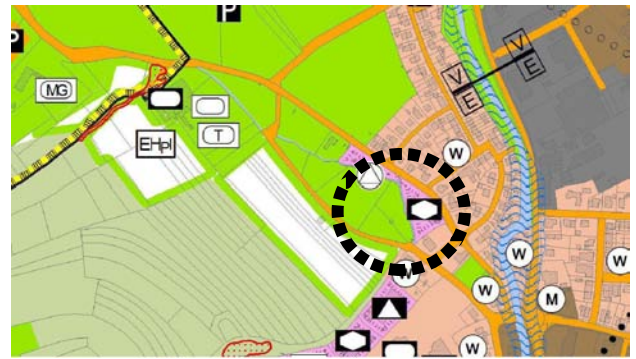
- im Nordosten: durch eine Teilfläche von Flurstück Nr. 435,
- im Nordwesten: durch das Flurstück Nr. 1178, 4948/2, 417 (in Teilen),
- im Südwesten: durch eine Teilfläche von Flurstück Nr. 417,
- im Südosten: durch das Flurstück Nr. 4942, 435 (in Teilen).

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Regionalplan:	bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet, Freifläche
Flächennutzungsplan	bestehende Fläche für den Gemeinbedarf (soziale Zwecke) bestehende Grünfläche
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Besonders geschützte Biotope:	nicht betroffen
Natura2000:	europäische Schutzgebiete nach Natura 2000 wie FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete:	Laut der Hochwassergefahrenkarten der LUBW (Stand Juli 2017) befinden sich Teile des Plangebietes im HQ 100 und HQ extrem. Nach einer erneuten hydraulischen Berechnung des Büro Hydrotec (Aachen) im November 2017 wurde festgestellt, dass das Plangebiet außerhalb des HQ 100 – Bereiches liegt.



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 Fläche des Kindergartens als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen. Die unbebaute Fläche im westlichen Teil des Planungsgebietes ist eine Freifläche ohne bestimmte Zuweisung.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hechingen – Jungingen – Rangendingen wird der bestehende Kindergarten als bestehende Fläche für den Gemeinbedarf (soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen) dargestellt. Die Flächen westlich und nördlich des Kindergartens sind als bestehende Grünfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine punktuelle Änderung des FNP im Parallelverfahren wird notwendig.



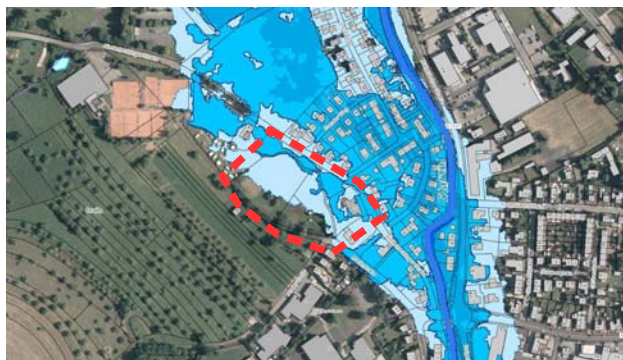
Grafik: LUBW Daten- und Kartendienst, Stand 19.09.2016

Festsetzungen, z.B. in Form von Biotopen, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten, sowie FFH-Gebieten oder Wasserschutzgebieten, sind nach derzeitigem Stand durch das Planungsgebiet nicht betroffen.



FFH-Mähwiesen sind nach derzeitigem Stand durch das Planungsgebiet nicht betroffen.

Grafik: LUBW Daten- und Kartendienst, Stand 19.09.2016



Überflutungsfläche HQ10

Überflutungsfläche HQ50

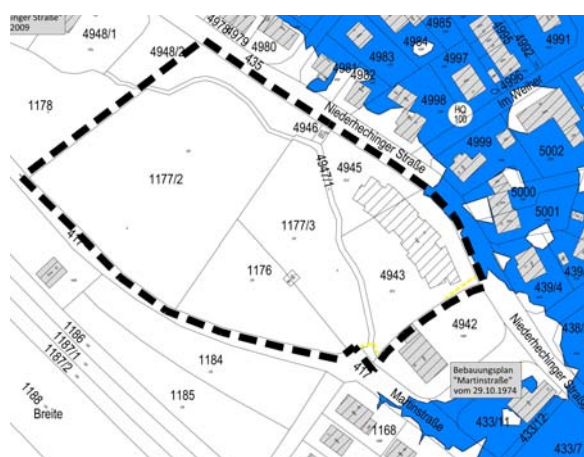
Überflutungsfläche HQ100

Überflutungsfläche HQ-Extrem

Grafik: LUBW Daten- und Kartendienst, Stand 20.07.2017

Laut Karte der LUBW liegen Teile des Plangebiets im HQ 100 Bereich. Außerdem liegen Teile im Bereich HQ extrem.

Die Stadt Hechingen hat das Ingenieurbüro Hydrotec (Aachen) beauftragt, hydraulische Berechnungen der Starzel aufzustellen. Dabei sollte untersucht werden, in wie weit das Plangebiet tatsächlich im Falle eines HQ-100 Abflusses in der Starzel von Überflutungen betroffen ist.



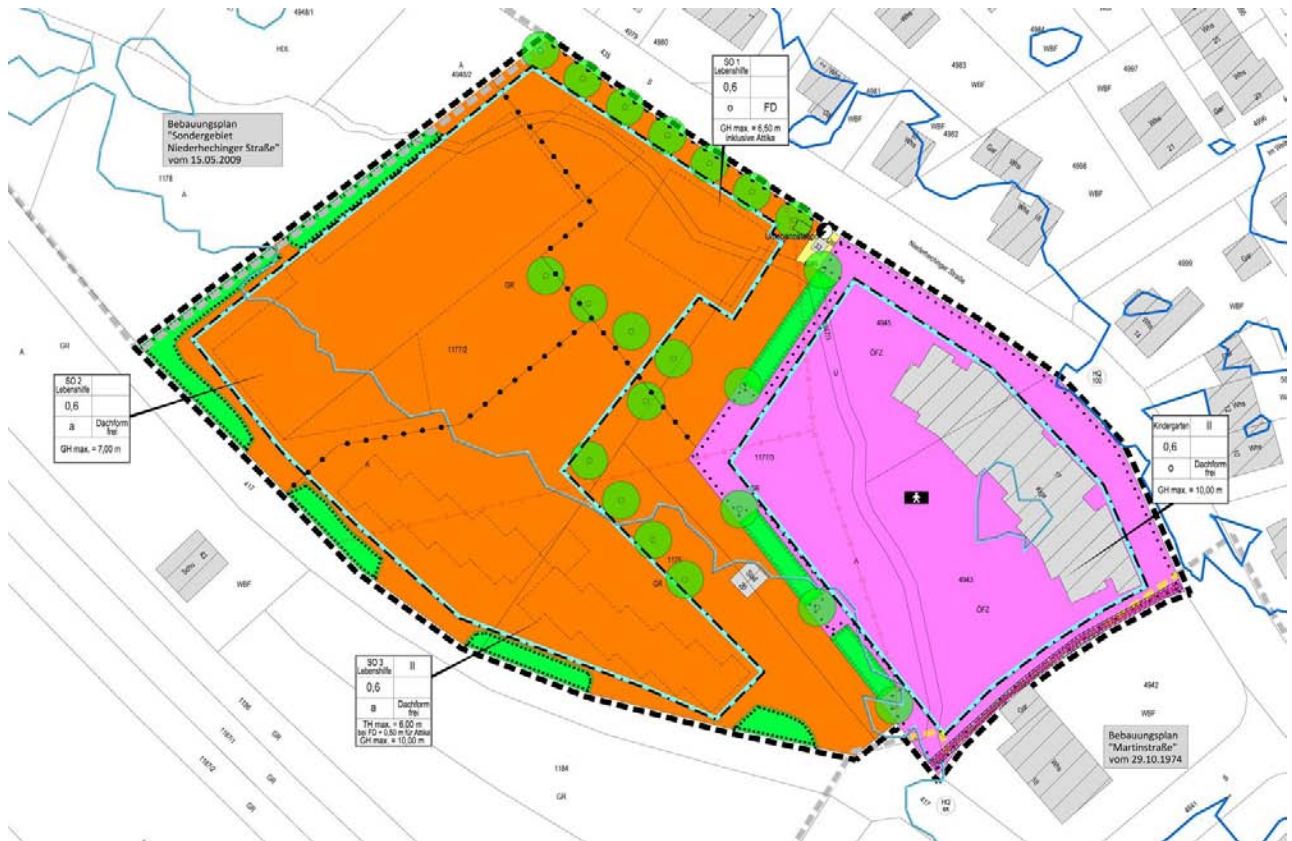
Aufgrund der neuen Vermessung konnte nachgewiesen werden, dass das Plangebiet außerhalb des HQ 100 Bereiches liegt. (blaue Fläche)

Grafik: HQ 100 Bereich nach neuen Berechnungen des Büro Hydrotec, November 2017

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet überschneidet sich mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Martinstraße“ vom 29.10.1974 an der südöstlichen und der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs.

5. Ziele und Zwecke der Planung



Grafik: Bebauungsplan „Martinstraße II“ Hechingen, Stand vom 14.12.2017

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Martinstraße II“ Hechingen sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung mehrerer Gebäude der Stiftung Lebenshilfe und der Erweiterung des örtlichen Kindergartens 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.

Im südöstlichen Teil befindet sich derzeit das Gebäude des städtischen Kindergartens „Weiher“ mit den dazugehörigen Außenflächen.

Das restliche Plangebiet wird derzeit extensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche wird mit Weidezäunen aus einer einfachen Elektrolitze umzäunt und als Pferdekoppel genutzt. Im zentralen Bereich besteht ein kleiner Schuppen als Unterstand und Nachtquartier für die Weidetiere.

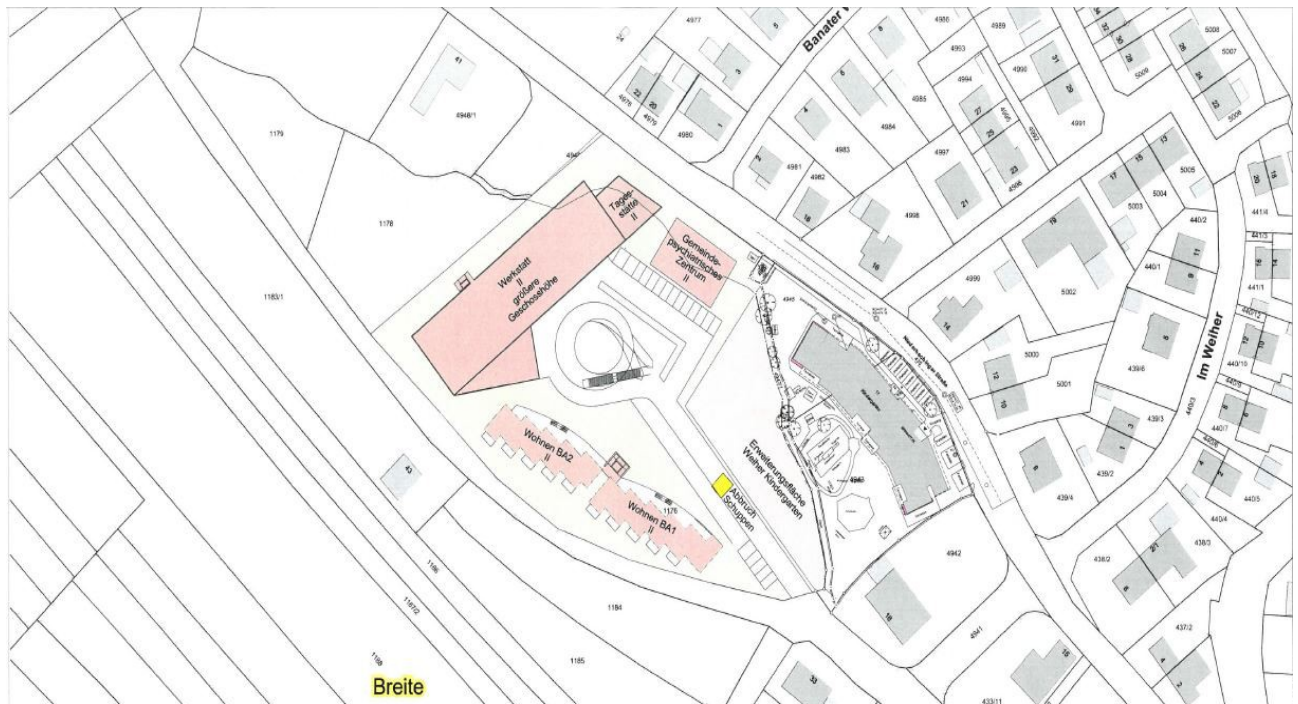
Nahe der Niederhechinger Straße befindet sich eine Umspannstation im Plangebiet.

6. Städtebauliche Konzeption, Rahmenbedingungen

6.1. Städtebauliche Konzeption und Zielsetzung

Die Konzeption der Lebenshilfe sieht die Errichtung von neuen Gebäuden auf den Flurstücken – Nr. 1176, 1177/2 und 1177/3 vor. Geplant sind im Vergleich zu heute die Errichtung einer Werkstatt mit Tagesstätte, eines Gemeindepsychiatrischen Zentrums und eines Appartementhauses mit ca. 10 Ein-Zimmer-Appartements. Das Gebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 1,07 ha stellt eine gemischte Baufläche dar, welche einerseits durch die Gemeinbedarfsfläche des Kindergartens, andererseits durch das Sondergebiet der Stiftung Lebenshilfe Zollernalb mit gewerblich genutzter Werkstatt, dem Gemeindepsychiatrischen Zentrum, und Wohngebäude, in Form eines Appartementhauses, geprägt wird. Das Plangebiet ist dabei in eine Umgebung eingebettet, welche sich ebenfalls als sehr gemischt genutzte Baufläche darstellt, in welcher Flächen für Gemeinbedarf direkt an Wohnnutzungen angrenzen.

Nordwestlich des Kindergartens befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt eine Freifläche, die im Flächennutzungsplan als bestehende Grünfläche dargestellt wird. In dieser Freifläche befindet sich keine Teilflächen von Biotopen oder anderen zu schützenden Gebieten.



Ideenskizze Konzeption (Stefan Hermann) Stand 08.09.2016

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird auf Grund der vorhandenen gemischten Baustruktur festgesetzt als

- Sondergebiet „Lebenshilfe“
- Gemeinbedarfsfläche im Bereich des bestehenden Kindergartens und der geplanten Kindergartenerweiterung

6.3. Sondergebiet "Lebenshilfe"

Im Bereich des Sondergebiets sehen die Festsetzungen wie folgt aus:

SO 1 "Lebenshilfe"

- offene Bauweise
- maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6
- maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt 6,50 m inklusive Attika
- zulässig sind Flachdächer

SO 2 "Lebenshilfe"

- abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m
- maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6
- maximale Gebäudehöhe in Bezug auf das vorhandene Gelände 7,00m
- zulässig sind alle Dachformen

SO 3 "Lebenshilfe"

- abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m
- 2 Vollgeschosse
- maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6
- maximale Traufhöhe (TH) beträgt 6,00 m bei Flachdächern + 0,50m
- maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt 10,00 m

6.4. Gemeinbedarfsfläche Kindergarten

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten sehen die Festsetzungen wie folgt aus:

- offene Bauweise
- 2 Vollgeschosse
- maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6
- maximale Gebäudehöhe in Bezug auf das vorhandene Gelände 10,00m
- zulässig sind alle Dachformen

6.5. 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.

6.6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

6.7. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung ist über die 'Martinstraße' gesichert.

6.8. Entwässerung, Ver- und Entsorgung des Gebiets

Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikation befinden sich unmittelbar angrenzend in den Straße 'Martinstraße'.

6.8.1 Oberflächenentwässerung

Die Details der Oberflächenentwässerung werden im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zum jeweiligen Baugenehmigungsverfahren detaillierter bearbeitet und mit der Unteren Wasserbehörde frühzeitig abgesprochen.

Zur Rückhaltung und Abpufferung des auf den befestigten / versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist im Plangebiet eine Anlage zum Sammeln oder Versickern herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage ist so zu dimensionieren, dass der im unversiegelten Zustand vorhandene Drosselabfluss des Plangebiets nach Realisierung der Baumaßnahmen nicht erhöht wird.

Die exakte Dimensionierung und technische Ausführung der Anlage erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuchs). Die Planung wird in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgen.

6.9. Baugrundgutachten, Bodenverunreinigung

Im Vorfeld wurde durch die Firma GeoTerton aus Mössingen ein Gutachten zu Baugrundeignung erstellt. Daraus ist zu entnehmen, dass tragfähiges Gestein erst in einer Tiefe von 0,9 m – 2,3 m ansteht. Dies ist bei der Planung der Gebäude zu beachten. Zudem wurde eine Bodenverunreinigung nachgewiesen. Laut des Gutachtens weist der Baugrund erhöhte PAK-Werte auf. Die daraus resultierenden Besonderheiten im Bereich Verwertung und Entsorgung sind bei der Planung zu berücksichtigen.

6.10. Hochwasserschutz

Die Stadt Hechingen hat das Ingenieurbüro Hydrotec (Aachen) beauftragt, hydraulische Berechnungen der Starzel aufzustellen. Dabei sollte untersucht werden, in wie weit das Plangebiet tatsächlich im Falle eines HQ-100 Abflusses in der Starzel von Überflutungen betroffen ist.

Aufgrund der neuen Vermessung konnte nachgewiesen werden, dass das Plangebiet im Falle eines HQ100-Abflusses nicht überflutet wird.

Durch die Anpassung der Höhen gibt es lokale Abnahmen der Wassertiefen zwischen dem Bestandsmodell und dem aktualisierten Modell. Die Verkleinerung des ÜSG führt im Modell zu keinen negativen Veränderungen im ÜSG in der Umgebung des Plangebietes.

Die durchgeführten Simulationen zeigen, dass das B-Plan-Gebiet durch das ÜSG HQ100 nicht betroffen ist. Eine Ausweisung ist nach § 78 WHG Abs. 1 gestattet und ein Ausnahmeverfahren nach Abs. 2 § 78 WHG nicht erforderlich.

Weitere Informationen hierzu sind dem beiliegenden Gutachten „Hydraulische Berechnungen, B-Plan Martinstraße II Hechingen § 78 WHG vom Büro Hydrotec, Aachen vom November 2017“.

6.11. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

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

Die örtlichen Bauvorschriften 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.

7. Schattenwurfanalyse

Anhand der geplanten Gebäude wurde eine Schattenwurfanalyse erstellt und am 16.03.2017 der Öffentlichkeit vorgestellt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die anliegenden Gebäude nur in Extremjahreszeiten (Wintermonate) in den Abendstunden vor Sonnenuntergang kurzzeitig beschattet werden. Im Laufe des Verfahrens wurden die Festsetzungen im SO 1 hinsichtlich der Gebäudehöhe und Dachformen noch geändert und die Schattenwurfanalysen dementsprechend angepasst. Dadurch hat sich das Ausmaß der Verschattung der anliegenden Gebäude nochmals reduziert.

Nähere Informationen und Darstellungen sind den beigelegten Plänen zu entnehmen.

8. Planverwirklichung und Bodenordnung

Die Flurstücke Nr. 1176, 1177/2, 1177/3 konnten bereits von der Stiftung Lebenshilfe Zollernalb käuflich erworben werden. Für die Erweiterung des Kindergartens wurde das Flurstück Nr. 1177/3 in Teilen in einem Tauschgeschäft an die Stadt Hechingen übergeben, wodurch die Stiftung Lebenshilfe nun auch im Besitz von Teilen des Flurstücks Nr. 4948/2 ist. Somit sind alle Bereiche des Planungsgebiets bereits in Besitz der jeweiligen Träger.

9. Kosten

Die Kosten für Planung und für ergänzende Maßnahmen der Erschließung einschließlich Bepflanzung und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen werden anteilig vom jeweiligen Vorhabenträger getragen.

10. Flächenbilanz einschließlich Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Eine ausführliche Flächenbilanz ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

11. Anlagen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 20.07.2017
- Umweltbericht mit Bestandsplan vom 14.12.2017
- Baugrundgutachten der Firma GeoTerton, Mössingen vom 25.07.2016
- Schattenwurfanalyse vom 20.07.2017
- Hydraulische Berechnungen, B-Plan Martinstraße II Hechingen §78 WHG des Büro Hydrotec, Aachen vom November 2017

Aufgestellt:

Empfingen, den 16.03.2017

zuletzt geändert: am 14.12.2017

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

Anerkannt:

Hechingen, den

.....
Dorothea Bachmann, Bürgermeisterin

in Vertretung:
Philipp Hahn, Erster Beigeordneter