

## **Bebauungsplan „Helle“, 1. Änderung in Hechingen-Sickingen**

### **Begründung**

**Stand: 26.04.2018**

#### **1. Erfordernis der Planung**

Der Bebauungsplan „Helle“ trat mit seiner Bekanntmachung am 10.07.2009 in Kraft.

Dabei wurden die Grundstücke Nr. 401/2, 401/3 und 440 als private Grünfläche ausgewiesen, da die Eigentümer zum damaligen Zeitpunkt eine Bebauung ihres Grundstückes nicht wünschten.

Das Grundstück 401/3 soll nun geteilt werden und das entstehende Grundstück Nr. 401/6 mit einer Wohnbebauung in gleicher Weise, wie die bereits erfolgte Wohnbebauung, bebaut werden.

Das Vorhaben entspricht der Leitlinie 5 für die Stadtentwicklung, die eine bedarfsorientierte Erschließung von Baugebieten bzw. Baugrundstücken vorsieht.

#### **2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Helle“ umfasst den im Deckblatt zum Lageplan Bebauungsplan „Helle“ vom 18.02.2009 dargestellten Bereich des Grundstückes Nr. 401/6.

Diese wird begrenzt durch die Schubertstraße, die Straße Im Helle, das Grundstück Nr. 401/2 und das Grundstück Nr. 401/5.

#### **3. Rechtliche Rahmenbedingungen**

Die Voraussetzungen diese Änderung des Bebauungsplans im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchzuführen sind:

##### **1. Grundzüge der Planung**

Im Bebauungsplan „Helle“ wurden Grundstücke zur Wohnbebauung ausgewiesen. Aufgrund dem fehlenden Bedarf einer Wohnbebauung durch die Eigentümer der Grundstücke Nr. 401/2, 401/3 und 440 wurden diese nicht umgelegt und als private Grünfläche ausgewiesen.

Durch die Teilung des Grundstückes 401/3 in drei Teile zu 950 m<sup>2</sup>, 199m<sup>2</sup> und 339 m<sup>2</sup>, ergibt sich für das zu beplanende Grundstück 401/6 eine Größe von 950 m<sup>2</sup>, die der Größe der restlichen Grundstücke im Bebauungsplangebiet gleichwertig ist. Bei der Beplanung des Grundstückes 401/6 werden dieselben Planungsgrundzüge (Baugrenzen, Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung) angewendet. Die möglich gemachte Bebauung fügt sich damit in die restliche Bebauung nahtlos ein. Der planerische Grundgedanke bleibt erhalten.

##### **2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, darf nicht vorbereitet oder begründet werden**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll den Bau eines Wohnhauses ermöglichen. Damit wird kein Vorhaben im Sinne des § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zugelassen.

##### **3. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB, Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete**

Das Grundstück 401/6 befindet sich nicht innerhalb eines Natura 2000 Gebietes. Eine Bebauung stellt daher keine Beeinträchtigung der Schutzgüter dar.

#### **4. Anhaltspunkte für die Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle nach § 50, 1 BImSchG**

Die geplante Wohnbebauung gibt keine Anhaltspunkte für einen schweren Unfall nach § 50, 1 BImSchG

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB liegen vor. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Helle“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

#### **4. Umweltverträglichkeit**

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens ist kein Umweltbericht erforderlich.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt und den Naturschutz wurden eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen und eine Habitatpotentialanalyse erstellt. Es zeigte sich, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG durch die Wohnbebauung zu erwarten sind. Ebenfalls konnten artenschutzrelevante Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

#### **5. Erschließung**

Das Planungsgebiet kann an die bestehenden Erschließungen angeschlossen werden. Es sind keine neuen Erschließungsmaßnahmen notwendig.

#### **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Stadt Hechingen hat die der Planänderung zugrunde liegende Grundstücksfläche erworben. Nach Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes wird das Baugrundstück an einen Bauwilligen veräußert.

Die Teilung des Grundstückes ist bereits erfolgt. Es werden keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Hechingen, den.....

in Vertretung:

Erster Beigeordneter Philipp Hahn