



Stadt Hechingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplans Gewerbegebiet „Nasswasen“, 2. Änderung

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.1	Veranlassung.....	2
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes.....	2
1.3	Ziele und Zwecke der Planänderung.....	3
1.4	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	7
	Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.....	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	Anhang
	Natura 2000 Vorprüfung.....	Anhang
	Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG	Anhang
	Visualisierung des Vorhabens	Anhang

Fassung: 26. September 2018

1.1 Veranlassung

Die Stadt Hechingen hat im Jahr 2005 den Bebauungsplan „Nasswasen“ zur Rechtskraft gebracht. Das Gebiet dient der zukünftigen gewerblichen Entwicklung der Stadt Hechingen. Ein Teil des Gebietes, unmittelbar an die B27 angrenzend, ist bereits weitgehend bebaut. Für den westlichen Gebietsteil mit einer Größe von ca. 8,5 ha bestehen nun konkrete Interessen von zwei regionalen Gewerbetreibenden. Aufgrund der erforderlichen Flächengrößen und der geplanten Nutzung ist der Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das überplante Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 500 m ü. NN und ist der naturräumlichen Einheit des „Westlichen Albvorlands“ zuzuordnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nasswasen“ besitzt eine Gesamtgröße von ca. 13,2 ha und befindet sich nördlich der Landstraße 410 und bildet den südlichen Teil der Gesamtkonzeption „Gewerbepark Nord“. Der Schlichtgraben bildet die westliche Grenze. Im Osten wird das Gewerbegebiet von der Bundesstraße 27 begrenzt.

Die Größe des Geltungsbereiches zur 2. Änderung des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 9,3 ha und umfasst Teile der Flurstücke 1868, 1969, 1970, 1971, 1972, 1972/1, 1973, 1980, 1980/1 und 2205.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan bzw. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entnommen werden.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

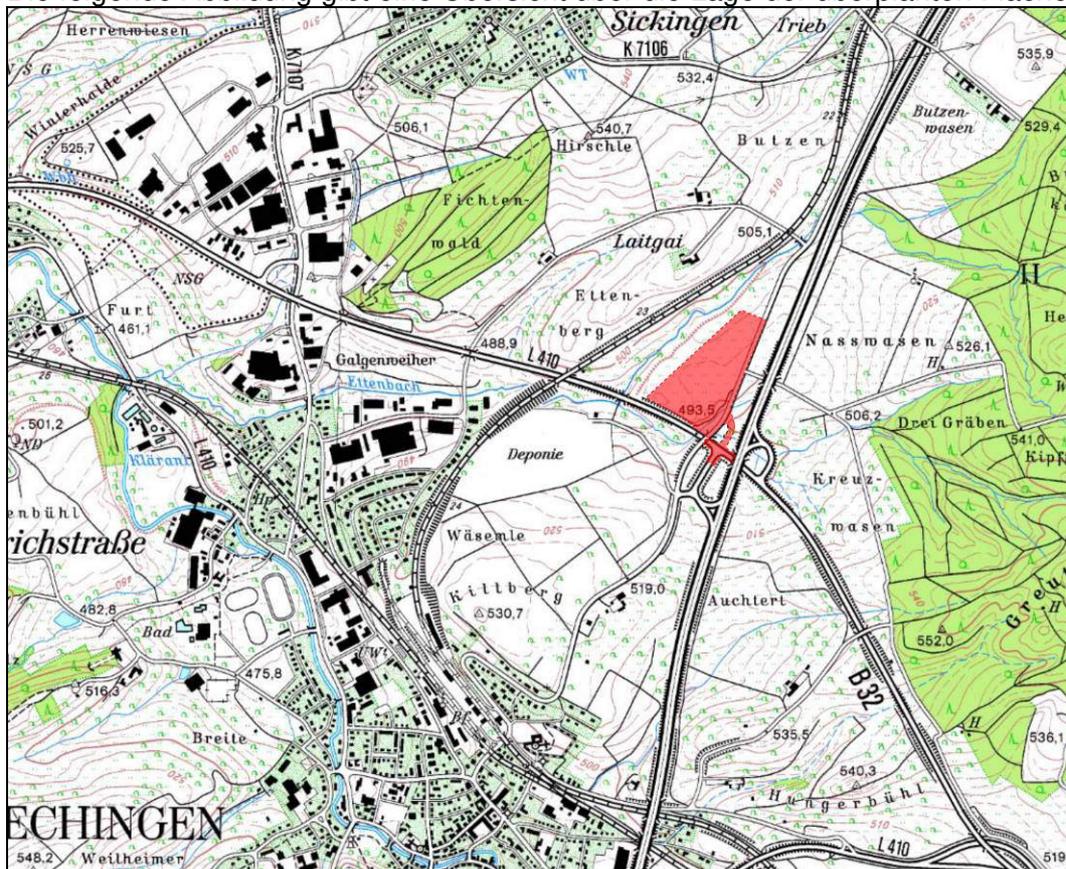


Abbildung 1: Übersichtslageplan, unmaßstäblich

1.3 Ziele und Zwecke der Planänderung

Der Bebauungsplan „Nasswasen“, als Teil des Gesamtkonzepts „Gewerbepark Hechingen Nord“ ist im November 2005 in Kraft getreten.

Der Lageplan des Bebauungsplans ist nachfolgend dargestellt.

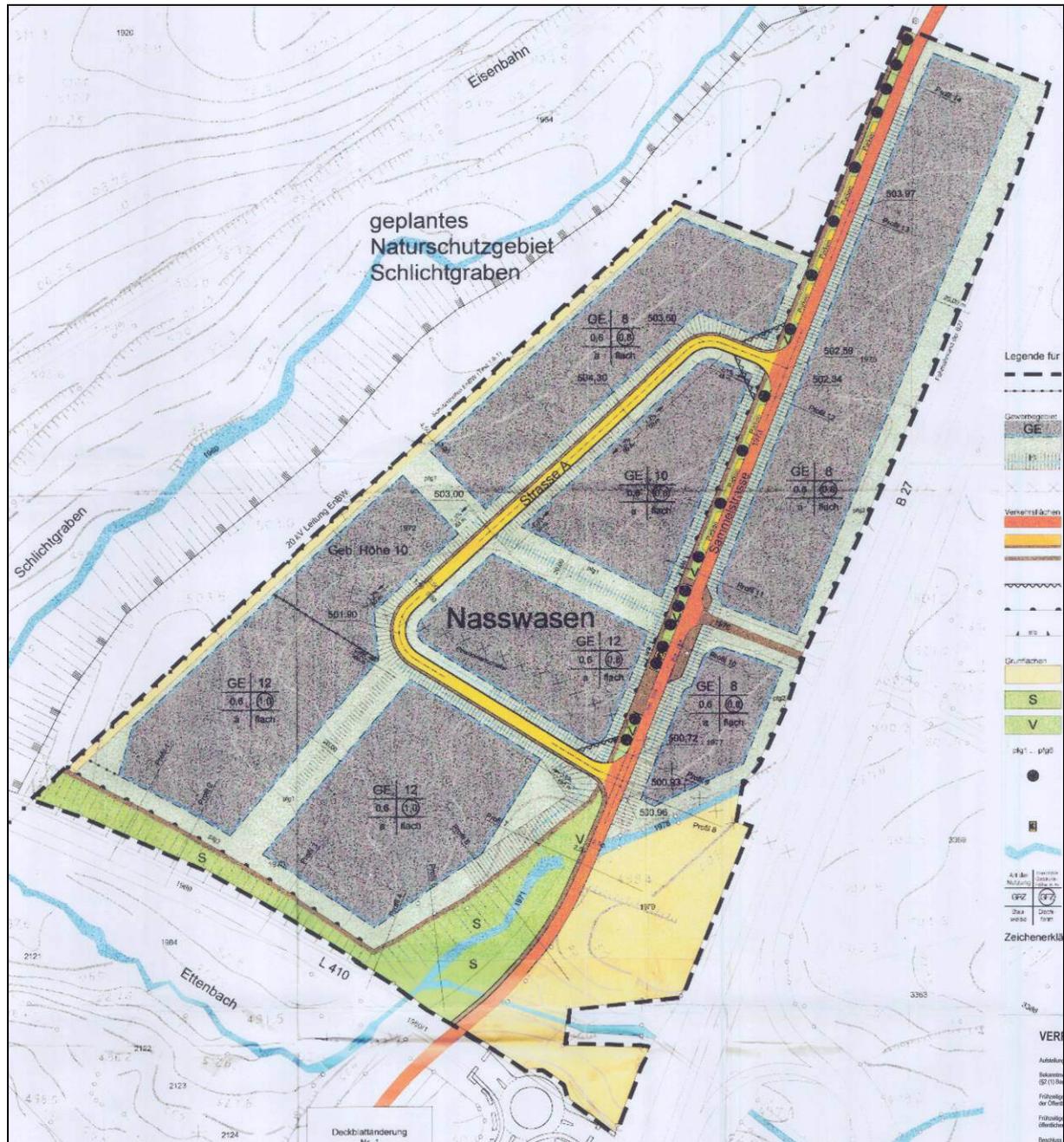


Abbildung 2: rechtskräftiger Bebauungsplan "Nasswasen"

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gab es unterschiedliche Bedenken, insbesondere von Seiten des Naturschutzes im Bezug auf das Landschaftsbild. Im Rahmen eines Mediationsverfahrens durch die Akademie für Technikfolgeabschätzung, Stuttgart, an dem neben den betroffenen Trägern öffentlicher Belange auch private Initiativ-

gruppen beteiligt waren, wurde u.a. eine maximale Gebäudehöhe im Gewerbepark „Hechingen Nord“ von 12 bis 14 Meter empfohlen.

Durch den Abschluss eines raumordnerischen Vertrages zwischen dem Regionalverband Neckar Alb und der Stadt Hechingen am 14.11.2000 wurde u.a. eine Bauhöhenbeschränkung von 10 bis 12 m auch für das Baugebiet „Nasswasen“ vertraglich festgelegt.

Nunmehr beabsichtigt ein Speditionsunternehmen auf dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nasswasen“ gelegenen Grundstück 1972/1 ein Logistikzentrum zu errichten. Dies setzt allerdings voraus, dass es dem Speditionsunternehmen ermöglicht wird ein Hochregallager mit einer Grundfläche von 150 x 45 m und einer Gebäudehöhe von bis zu 16 m zu errichten.

Auf der im Plangebiet östlich der Haupterschließungsstraße gelegenen verbleibenden Restfläche mit einer Größe von ca. rd. 2 ha ist zwischenzeitlich der Bau eines Nutzfahrzeugcenters geplant.

Auf Grund dieser Grundstückseinteilung ist die bisher im rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehene „innere Erschließung“ des westlichen Bereichs des Baugebietes nicht mehr erforderlich. Eine Stichstraße zwischen den beiden Gewerbegrundstücken reicht nunmehr aus.

Zu Verwirklichung der beiden aktuell geplanten Vorhaben sind daher folgende Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften notwendig:

1. Höhe der baulichen Anlagen

- Änderung der Höhenbeschränkung von 12 m auf 16 m auf der Baufläche des Hochregallagers. Dies wird erforderlich, um ein Flächen sparendes Bauen zu ermöglichen. Da diese Bauhöhe nur im westlichen Teil des Gebietes und damit außerhalb der Blickachse B 27/Burg Hohenzollern ausgewiesen wird, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering (siehe Umweltbericht).
- auf den übrigen Grundstücksflächen wird die Gebäudehöhe auf maximal 8 m reduziert. Auf diese Weise kann die Kulissenwirkung des Gebietes im Sinne einer technischen Überprägung der Landschaft, vermindert werden.

2. Bauweise

- Erhöhung der maximalen Gebäudelänge von 80 Meter auf 150 Meter im Bereich des Hochregallagers. In den übrigen Bereichen auf 90 Meter. Diese Ausdehnung soll sicherstellen, dass die Betriebs- und Arbeitsabläufe der Betriebe sachgerecht strukturiert und effizient gestaltet werden können.

3. Abstandsflächen

- Streichung der Bestimmung, dass der zulässige Mindestgebäudeabstand mindestens 5 m betragen muss.

4. Baugrenzen

- die Baugrenzen sind entsprechend den Anforderungen an die geplanten Vorhaben angepasst. Die Festlegung soll eine weitgehende Nutzung der Gewerbegebietsfläche zu betrieblichen Zwecken ermöglichen.

5. Verkehrsflächen

- Änderung des Konzepts der inneren Erschließungsstraßen. Innere Erschließungsstraßen im öffentlichen Bereich sind aufgrund der Beschränkung auf zwei Betriebe nicht weiter erforderlich. Die dortige innere Erschließung wird betrieblich geregelt. Zwischen den beiden Betriebsflächen wird eine Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen, um die Betriebsflächen auch von den Stirnseiten der Grundstücke erschließen zu können. Auf Hinweis der Fachbehörde werden die

im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtdreiecke in der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans konkretisiert und entsprechend der rechtlichen Anforderungen angepasst.

- um die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen zu überprüfen, wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass zur Verkehrsanbindung der Gewerbeflächen zwingend eine Neuordnung des Verknüpfungsbereiches L 410 / Rampe B 27-West / B 32 / Tübinger Straße erforderlich ist. Als verkehrstechnische Lösung ist ein vierarmiger Kreisverkehr vorgesehen. Auf diese Weise kann das weiter südlich geplante Wohngebiet Killberg IV ebenfalls an die B32/B27 sowie an die L410 angeschlossen werden. Vier mögliche Anschlussvarianten wurden planerisch entwickelt und zwischen der Stadt Hechingen, dem Regierungspräsidium und dem Verkehrsplanungsbüro Kölz abgestimmt. Die gemeinsam als beste Lösung erachtete Variante ist nunmehr im Bebauungsplan dargestellt.

6. Geltungsbereich des Bebauungsplans

- durch die oben beschriebene erforderliche Anlage eines Kreisverkehrs muss der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend erweitert werden. Den erforderlichen Erweiterungsbereich von ca. 0,54 ha sowie die geplante verkehrliche Erschließung zeigt nachfolgende Abbildung.

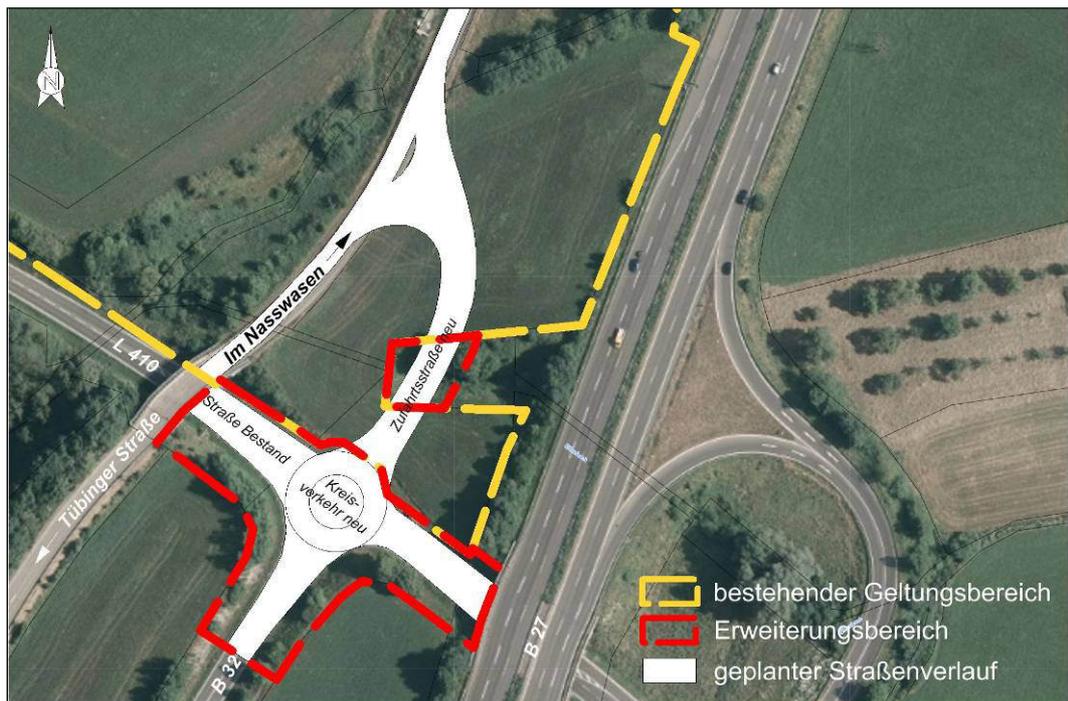


Abbildung 3: Darstellung des Erweiterungsbereichs

7. Zufahrtsverbot

- durch die Änderung der inneren Erschließung entfällt das Zufahrtsverbot zu den Grundstücken westlich der Straße „Im Nasswasen“.

8. von der Bebauung freizuhaltende Flächen

- durch die Änderung der inneren Erschließung entfallen die Sichtflächen an den Straßeneinmündungen westlich der Straße „Im Nasswasen“, da die Ringstraße aufgegeben wird und es sich lediglich um direkte Betriebszufahrten handelt.

9. Leitungsrechte

- das Leitungsrecht entlang des Schlichtgrabens an der westlichen Grenze des Bebauungsplans für die ehemalige 20 kV Freileitung entfällt, da diese abgebaut wurde.
- Ein Leitungsrecht parallel zu Nasswasenstraße zu Errichtung und zum dauerhaften Unterhalt und Nutzung des Geh- und Radweges, des Randgrabens sowie in dieser Fläche zu verlegenden Versorgungsleitungen zugunsten der Stadt Hechingen und der Öffentlichkeit wird erforderlich. Es kann sicherstellen, dass auch bei Verlauf über private Grundstücksflächen diese realisiert und genutzt werden können.

10. Änderung des Entwässerungskonzepts

- die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Muldengräben zur Entwässerung des unverschmutzten Oberflächenwassers können teilweise entfallen. Die Entwässerung wird weiterhin im Trennsystem erfolgen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird in den Entwässerungsgraben entlang der Straße „Im Nasswasen“ geleitet und anschließend dem Ettenbach zur Vorflut zugeleitet. Die noch mögliche Einleitungsmenge in den Ettenbach in Bezug auf den hydraulischen Anschluss der Fläche des zu ändernden Bebauungsplans beläuft sich auf 23,2 l/s*ha. Deshalb wird im Bebauungsplan festgelegt, dass die darüber hinaus gehenden Volumina von den Flächeneigentümern auf dem eigenen Grundstück zu retenieren sind. Die hierfür erforderlichen Wasserrückhaltemaßnahmen sind im jeweiligen Baugesuch darzustellen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Leitungssystem. Die Schmutzwasserfracht ist begrenzt auf 0,89 l/s*ha. Der Kreisverkehr wird, wie die Straßenentwässerung auch schon bisher erfolgte, entwässert. Die nun zu errichtende Straße wird breitflächig entwässert. Die detaillierte Darstellung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsantrags für das Bauvorhaben.

9. Maßnahmen für Natur und Landschaft

- entsprechend den gesetzlichen Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind neben Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft auch Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (siehe Umweltbericht)

10. Pflanzgebote

- die Pflanzgebote sind entsprechend dem anlagenbedingten Erfordernis der geplanten Vorhaben angepasst

1.4 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Um sachgerecht prognostizieren zu können, ob ein Bauwerk dieser Dimension (Hochregallager) das Landschaftsbild, insbesondere die Blickbeziehung zur Burg Hohenzollern beeinträchtigt, wurde die Dimension des Bauwerks mit Heliumballons markiert und auf dieser Grundlage vom Büro Menz, Tübingen eine Visualisierung erstellt.

Diese Visualisierung zeigt, dass die Errichtung des Hochregallagers das Landschaftsbild und insbesondere die Blickbeziehung zur Burg Hohenzollern nur unwesentlich stärker beeinträchtigt als ein Bauwerk von der nach dem Bebauungsplan zulässigen Größe, zumal gleichzeitig auf der restlichen Grundstücksfläche von ca. 43 000 m² die maximale Gebäudehöhe auf 8 Meter Höhe reduziert wird.

Da die Stadt Hechingen durch die vertragliche Vereinbarung mit dem Regionalband aus dem Jahre 2000 hinsichtlich der Gebäudehöhe gebunden war, wurde unter Beifügung der Visualisierung des Büros Menz, Tübingen beim Regionalverband im Oktober 2015 eine Anpassung des Vertrages beantragt.

Diese vertragliche Anpassung wurde von der Verbandsversammlung des Regionalverbands in seiner Sitzung am 07.06.2016 zugestimmt.

Aus der vom Büro Menz vorgenommenen Visualisierung der zulässigen Gebäudekörper entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans, wird deutlich, dass der bisher zulässige Mindestgebäudeabstand von 5 Meter bei Blickbeziehung in die Ferne gar nicht wahrnehmbar ist. Die Regelung kann somit ersatzlos entfallen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden die Umweltschutzgüter erhoben und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung beigefügt.

Aufgestellt:
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:
Stadt Hechingen, den

Philipp Hahn
Bürgermeister