Anlage 4 zu
Drucksache 20/2019
öffentlich

Stadt Hechingen
Zollernalbkreis

Begründung zum

Bebauungsplan Wohngebiet „Klostersteige“

Fassung: 21. Januar 2019

DR. GROSSMANN ● UMWELTPLANUNG
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept ... 3
1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ... 3
1.2 Ausgangssituation ... 3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets ... 5
2 Erschließung ... 6
2.1 Verkehrliche Erschließung ... 6
2.2 Energieversorgung ... 6
2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ... 6
3 Übergeordnete Planungen ... 6
3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013 ... 6
3.2 Bauleitplanung ... 7
4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen ... 7
5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften ... 8
6 Bebauungsplanverfahren ... 9
7 Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung ... 10
8 Flächenbilanz ... 10

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet ... 4
Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot) ... 5
Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans ... 5
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013, unmaßstäblich ... 6
Abbildung 5: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich ... 7

TEIL B

Umweltbeitrag ... Anhang
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ... Anhang

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Hechingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Klostersteige“ einen Teil des Flurstückes Nr. 512/3 für die Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Folglich sollen am nördlichen Stadtrand der Gemarkung Hechingen ein Wohnbaugrundstück mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.662 m² ausgewiesen und die bestehenden Grünflächen im Bebauungsplan entsprechend ihrer jeweiligen Nutzung gesichert werden.

Bei dem Grundstück Flst. Nr. 512/3 handelt es sich um ein ca. 0,38 ha großes Einzelgrundstück am nördlichen Rande der Stadt Hechingen, dessen Bebauung eine Nachverdichtung der Flächen im Innenbereich darstellt und die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Das vollständig in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Flurstück wird von der Tübinger Straße und der Klostersteige halbkreisförmig umgeben. Seine Lage stellt sich aufgrund der schönen Aussicht auf die Innenstadt sowie auf die Burg Hohenzollern als hervorragend heraus.

Aufgrund der stark variierenden topografischen Gegebenheiten und bestehenden, teilweise unzugänglichen Grünstrukturen im Westen des Planungsgebiets, wird nur ein Teil der Gesamtfläche einer Wohnnutzung zugeführt.

Zudem befindet sich nördlich vom geplanten Baugrundstück ein Naturdenkmal, dessen Erholungs- und Aussichtscharakter weiterhin erhalten werden soll.

Des Weiteren sind im Südwesten des Gebiets Kleingärten angelegt, die sich harmonisch in das Gelände einfügen und im Bebauungsplan ebenfalls als solche ausgewiesen werden.

1.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet „Klostersteige“ liegt im nördlichen Bereich vor der Stadt Hechingen, nah am Ortsausgang und abgetrennt von der Innenstadt durch die Bahnstecke. Das Flurstück Nr. 512/3 befindet sich im Eigentum der Stadt Hechingen.

Das geplante Wohnbaugrundstück wird derzeit überwiegend als Obstwiese genutzt. Es wird von der „Klostersteige“ zum Teil durch einen bestehenden Entwässerungsgraben abgetrennt. Entlang des Entwässerungsgrabens befinden sich punktuell aufgestellten Holzmasten, die den Stromleitungsverlauf sichern. Die das Plangebiet halbkreisförmig umschließende „Klostersteige“ ist schmal ausgebaut und gibt für die Autofahrer das Tempo-30 vor.

Nördlich vom geplanten Wohnbaugrundstück befindet sich eine kleine Aufenthaltsfläche, bestehend aus zwei alten Linden, einer Eiche und darunter aufgestellten Sitzbänken. Die Bäume unterstehen dem Schutz als Naturdenkmal.

Im westlichen Bereich sind verschiedene Strauch- und Baumarten als dichte unzugängliche Grünstrukturen vorzufinden.

Im Süden direkt an der Straße sind umzäunte Kleingärten angesiedelt.

Das Gelände vom Geltungsbereich ist relativ uneben und fällt nach Südwesten hin ab. Der maximale Höhenunterschied beträgt ca. 10 m.

Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 508 – 519 m ü. N.N am nördlichen Rande der Stadt Hechingen. Es stellt eine Nachverdichtung sowie eine rechtliche Sicherung der bestehenden Grünflächen dar, die derzeit überwiegend als Obstwiese, im Bereich des Naturdenkmals als Aufenthaltsfläche und im südlichen Bereich u.a. gärtnerisch genutzt werden.

Der Bebauungsplan besitzt eine Größe von ca. 0,38 ha und umfasst vollständig das Flurstück Nr. 512/3.

Bei der zum Planungsgebiet benachbarten Bebauung handelt es sich überwiegend um freistehende zweigeschossige Wohnhäuser aus 1960er bis 2010er Jahren. Gegenüber des Baugebiets, abgetrennt zur Straße hin durch eine Mauer, befindet sich das Bildungshaus St. Luzen. Außerdem ist in wenigen Minuten der Hauptbahnhof von Hechingen fußläufig erreichbar.

Die folgenden Abbildungen geben eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

2 Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Ein verkehrlicher Anschluss zum Baugebiet besteht über die südlich bis nordöstlich des Baugebiets halbkreisförmig verlaufende „Klostersteige“, in die direkt vor dem Baugebiet an einer Halbkreuzung die „Adolph-Kolping-Straße“ mündet. Der Naturdenkmalstandort kann sowohl von der das Baugebiet umschließenden „Klostersteige“ als auch von der nördlich verlaufenden „Tübinger Straße“ erschlossen werden.

2.2 Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung ist durch das bestehende Leitungssystem der Stadtwerke Hechingen gesichert.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.
Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz abgeführt werden.
Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Bodenflächen ist in Zisternen zu sammeln. Das Überreich ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Für das Plangebiet „Klostersteige“ bestehen keine entgegenstehenden Ausweisungen im Regionalplan 2013 Neckar-Alb. Dieses ist dort als „geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ ausgewiesen.

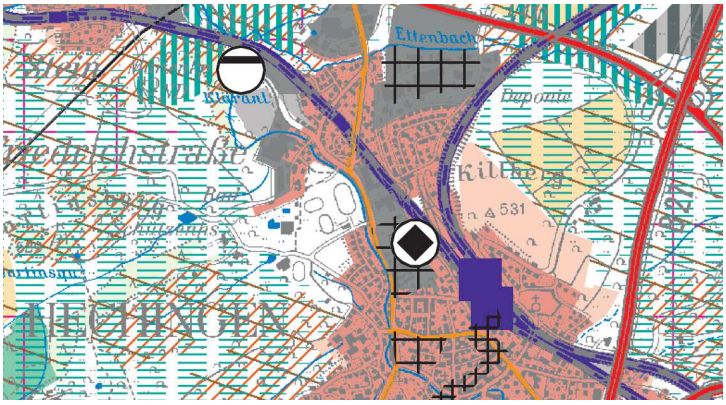

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013, unmaßstäblich

3.2 Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen ist das Plangebiet als eine Grünfläche mit Naturdenkmal ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan kann in einem solchen Einzelfall mit einem Berichtigungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses der VG Hechingen-Jungingen-Rangendingen geändert werden. Diese redaktionelle Änderung wird dem Landratsamt Zollernalbkreis angezeigt.

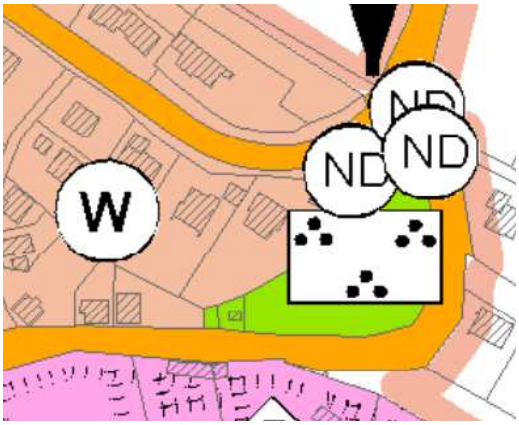

Abbildung 5: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Planungsgebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird sichergestellt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke des Wohnens dienen.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, um den Gebietscharakter mit einer ruhigen Wohnlage und seiner geschützten naturnahen Umgebung nicht zu stören.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen begründet sich durch die Anforderungen an die geplante Wohnbebauung in Form eines Einzelhauses sowie durch die Anforderung, ein harmonisches Ortsbild zu schaffen. Aus diesem Grund soll gemäß BauNVO die Festsetzung der GRZ mit 0,3 sowie der Geschossflächenzahl mit 0,6 genau auf das geplante Vorhaben abgestimmt sein und die maximal zulässigen Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes nicht überschreiten. Um eine an die Umgebung angepasste Bebauung sicherzustellen, wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 4,0 m beschränkt.

Mit der Festsetzung der Baugrenze wird der ungefähre Standort für das geplante Wohngebäude festgelegt und eine städtebaulich verträgliche Nutzungsordnung gewährleistet.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und überdachten Stellplätzen orientieren sich an dem geplanten Vorhaben des Grundstückseigentümers.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Gartengeräten etc. notwendig. Durch die Begrenzung der Anzahl der Nebenanlagen auf nur eine Nebenanlage sowie deren Größe auf maximal 25 m³ soll auf dem Wohnbaugrundstück die Versiegelung der Fläche möglichst geringgehalten werden.

Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Baufenster auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Landschaftsschutz, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Kabelverteilerschränken ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Zur Sicherung und Unterhaltung der bestehenden Leitungen ist die Festsetzung der Leitungsrechte notwendig.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Mit dieser Festsetzung wird den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Die regelmäßige Pflege der privaten und öffentlichen Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

Die durch die Pflanzgebote und Pflanzbindungen zu schaffenden Strukturen dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Baugebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung von PFG 2 und PFG 3 soll eine optische Trennung zwischen Straßenraum und versiegelten privaten Flächen sichergestellt und ausreichende Abstände von Gebäuden zu vorhandenen Vegetationsstrukturen gewährleistet werden.

5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Hechingen auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen.

Als Dachformen werden ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zugelassen, um einen Baukörper zu ermöglichen, welcher eine moderne, individuelle Wohnnutzung zulässt.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, werden Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Für eine möglichst städtebaulich verträgliche Gestaltung der Baukörper sind glänzende Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt.
Die Verpflichtung eine Begrünung von Dachflächen auszuführen, wird festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten des Naturhaushalts sowie eines attraktiven Ortsbildes gerecht zu werden.

Da Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen und der Bebauungsplan nur ein Wohnbaugrundstück mit einer Fläche von 1.662 m² ausweist, wird die Größe der auf dem Wohnbaugrundstück zulässigen Werbeanlagen in Form von Hinweistafeln auf das ortsbildverträgliche Maß beschränkt. Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sind andere Werbeanlagen nicht zulässig.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen auf dem Wohnbaugrundstück sollen einerseits durch Tiefe der Strauch- und Heckenstrukturen den Zugang zu dem privaten Grundstück erschweren sowie dessen Verschmutzung von außen vermeiden. Andererseits soll durch die Beschränkung der maximal zulässigen Höhe der Einfriedungen auf 1,4 m ein offen wirkender Straßenraum gewährleitstet werden. Um aus städtebaulichen Gründen einen parkartigen Charakter zu gewährleisten, werden Zäune und Mauern auf dem Wohnbaugrundstück untersagt.
Die Beschränkung der maximal zulässigen Höhe von 1,0 m für die ausschließlich zur Hangbefestigung dienenden Stützmauern ist erforderlich, um ein offen wirkendes Ortsbild zu gewährleisten.
Aus verkehrstechnischen Gründen ist ein Mindestabstand von 0,50 m zum öffentlichen Verkehrsraum einzuhalten. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Kinder dar und ist deshalb innerhalb des Geltungsbereichs generell nicht zulässig.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind die Zufahrten und die nicht überdachten Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Aus Gründen einer vorhabenbezogenen Überplanung des Wohnbaugrundstücks darf von dieser Vorschrift abgesehen werden, sofern das auf Stellflächen und Zufahrten anfallende Regenwasser in eine ausreichend dimensionierte Retentionszisterne abgeführt werden kann.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Zur Gewährleistung eines leichtgängigen Verkehrs auf der „Klostersteige“ und zur Vermeidung von freiem Parken im Straßenraum wird die Anzahl der anzulegenden Stellplätze auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt.

6 Bebauungsplanverfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Bei dem Grundstück Flst. Nr. 512/3 handelt es sich um ein Einzelgrundstück im Innenbereich. Auf einem Teil des Grundstückes soll eine Wohnbebauung entstehen, die sich in das Gelände einfügt und das Naturdenkmal mit seinem Erholungs- und Aussichtscharakter belässt. Mit dieser Bebauung wird eine Nachverdichtung der Flächen im Innenbereich erreicht, sodass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden kann.
Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von < 4000 m² aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² damit deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.
Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde jedoch erstellt und ist Teil der Unterlagen zum Bebauungsplan. Notwendige Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen.

7 Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Der Umweltbeitrag sowie die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind der Begründung als Teil B beigefügt.

8 Flächenbilanz

	Fläche in m²
Größe des Geltungsbereiches	3793
<u>darin enthalten:</u>	
Wohngebietsfläche	834
Verkehrsflächen	139
Private Grünfläche und Flächen für Pflanzgebote innerhalb des Wohnbauplatzes	828
Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen	1340
Fläche für Kleingärten	652

Aufgestellt:
Balingen, den

Dr. Klaus Grossmann

Ausgefertigt:
Stadt Hechingen, den

Philipp Hahn
Bürgermeister