

**STADT HECHINGEN
STADTTEIL STETTEN**

**BEBAUUNGSPLAN
„ERLENSTRASSE“**

BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

BEGRÜNDUNG - TEIL A

1.	Anlass/ Aufgabenstellung	2
2.	Rechtlicher Rahmen	2
2.1	Verfahren	2
2.2	Flächenutzungsplan	2
2.3	Geltungsbereich	3
3.	Städtebauliche Planung und Festsetzungen	3
3.1	Erschließung	3
3.2	Festsetzung der Nutzungsart	4
3.3	Festsetzung überbaubarer Grundstücksfläche	4
4.	Umweltbelange	4

BEGRÜNDUNG – TEIL B

ANLAGEN

Anlage 1	Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Erlenstraße“ vom 17.01.2019 vom Büro Dr. Grossmann Umweltplanung (Balingen)
Anlage 2	Habitatspotenzialanalyse zum Bebauungsplan „Erlenstraße“ vom 17.01.2019 vom Büro Dr. Grossmann Umweltplanung (Balingen)

1. ANLASS/ AUFGABENSTELLUNG

Der vorliegende Bebauungsplan „Erlenstraße“ befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteils Stetten. Dieser ist der bevölkerungsreichste der insgesamt acht Stadtteile der Stadt Hechingen. Das Plangebiet liegt circa zwei Kilometer südöstlich der Hechinger Innenstadt.

Aktuell gibt es aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen keinen gültigen Bebauungsplan. Um die städtebauliche Ordnung und die Erschließung der qualitätvollen Ortsrandlage zu sichern belegt die Stadt Hechingen das Gebiet mit einem Bebauungsplan. Außerdem soll die qualitätvolle Ortsrandlage gesichert und wenn nötig schonend weiterentwickelt werden.

Der Gemeinderat Hechingen hat aus diesen Gründen am 21.02.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Erlenstraße“ aufzustellen. Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro **KRISCHPARTNER** (Tübingen) beauftragt.

2. RECHTLICHER RAHMEN

2.1 VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erlenstraße“ erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Dieses kann angewendet werden, wenn es sich um Vorhaben der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 qm ist. Außerdem wird weder die Zulässigkeit von umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben begründet oder vorbereitet, noch werden die Erhaltungsziele und der Schutzzweck eines Vogelschutzgebietes beeinträchtigt.

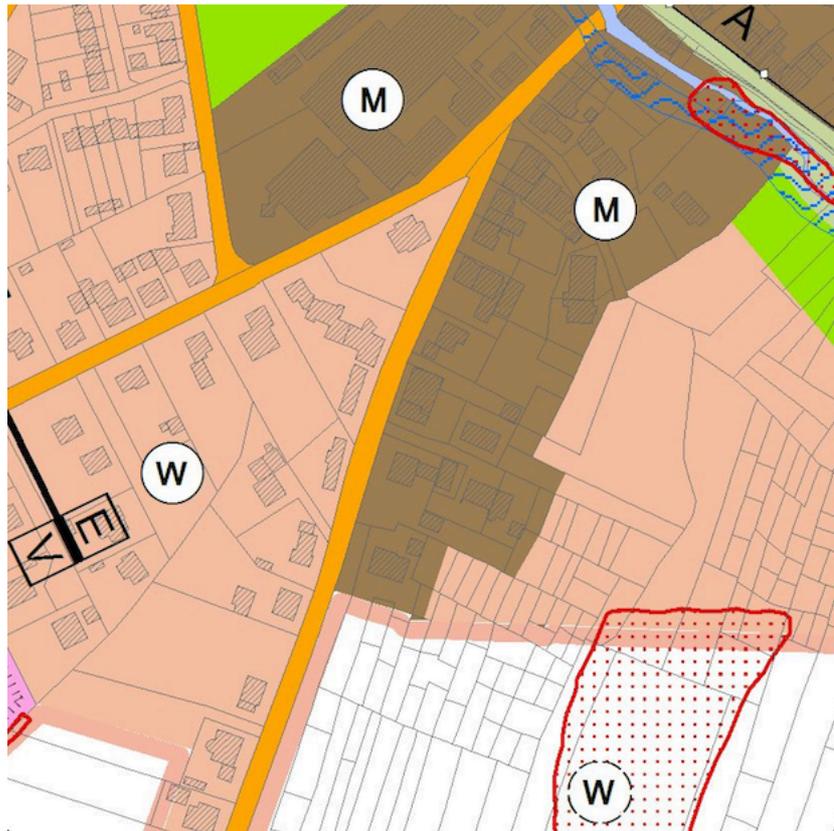
Das gesamte Planungsgebiet hat eine Größe von 2,6 ha. Die Grundflächenzahl ist durchgehend bei einem Wert von 0,4 festgesetzt. Es ergibt sich nach einer überschlägigen Rechnung ein Wert von 10.400 qm zulässige Grundfläche. Die Voraussetzungen sind somit erfüllt, da die in § 13a BauGB angegebene Schwelle von 20.000 qm Grundfläche somit nicht erreicht wird.

Durch die Möglichkeit zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB kann

- die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entfallen
- die Öffentlichkeit und die von der Planung berührten Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erhalten
- die Umweltprüfung entfallen und somit auch der Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring (Überwachung).

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan vom 10.04.1996 (geändert am 05.06.2004) der Stadt Hechingen entwickelt. In diesem wird das Plangebiet „Erlenstraße“ auf der Westseite der erschließenden Erlenstraße als Wohnbaufläche ausgewiesen und die Ostseite als Mischbaufläche. Nach einer Analyse der bestehenden Bebauung soll die Fläche östlich der Erlenstraße ebenfalls als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Die nötigen planungsrechtlichen Festsetzungen, um eine Entwicklung als Wohnbaufläche zu ermöglichen, werden im Absatz 3.2 erläutert.



2.3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich ausschließlich auf die durch die namensgebende Erlenstraße erschlossenen Grundstücke auf der West- sowie auf der Ostseite der Straße. Diese beinhalten folgende Flurstücksnummern:

- 1800/3, 1800/52, 1800/29, 1800/55, 1800/30, 1800/31, 1800/12, 1800/50, 1800/49, 1800/13 und 1800/14 verlaufend von Nord nach Süd auf der Westseite der Erlenstraße
- 12, 12/1, 10, 11, 14, 24, 24/2, 38/2, 37, 65/2, 65/3, 65/4 und 65/5 verlaufend von Nord nach Süd auf der Ostseite der Erlenstraße
- Teile der Flurstücke 96 und 1501/7
- 131 als Flurstück im Bereich der Straßenplanung

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND FESTSETZUNGEN

Für die bestehende Bebauung liegt keine übergeordnete städtebauliche Planung vor. Das Bestandsgebiet schließt im Osten und im Norden an den weiteren Bestand des Ortsteils Stetten an und öffnet sich nach Westen und Süden zur Landschaft hin.

3.1 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Erlenstraße, welche im Norden an die Zollerstraße angebunden ist und im weiteren Verlauf nach Süden bis zum Stadtteil Boll führt. Der Zustand der erschließenden Erlenstraße ist aktuell sehr schlecht. Die Stadt Hechingen möchte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans die Erlenstraße sanieren und somit die Erschließung des Plangebiets sowie des angrenzenden geplanten Baugebiets Hilb sichern. Die Fahrbahn der Erlenstraße wird durch die

Baumaßnahme auf eine einheitlich Breite von 5,50 Metern reduziert. Entlang der östlichen Straßenkante entsteht ein Fußgängerweg. Dieser wird an zwei Stellen durch die Mündungsbereiche der Anschlüsse an die Erschließungsstraße des benachbarten Baugebiets Hilb unterbrochen. Entlang der Westseite der Erlenstraße entstehen auf Höhe des Gebäudes Nummer 10 vier öffentliche Stellplätze. Diese werden an die westliche Fahrbahnkante angeschlossen. Der Ausbau der Erlenstraße erfolgt ab der Einmündung Zollerstraße bis zum Rand des Geltungsbereichs im Süden.

3.2 FESTSETZUNG DER NUTZUNGSART

Auf Grund der bereits vorhandenen Gebietscharakteristik wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet wie folgt festgesetzt:

Der Bereich westlich der Erlenstraße wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit zwei Teilbereichen festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Struktur werden die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO in beiden Teilbereichen ausgeschlossen. Der erste Teilbereich erstreckt sich auf das Grundstück 1800/52 mit der bestehenden Bebauung der Gebäude Erlenstraße 8 und 8/1 sowie Zollerstraße 11. Hier liegt die Geschossflächenzahl (GFZ) wegen der bestehenden Bebauung bei 1,0. In den übrigen Bereichen liegt die Geschossflächenzahl durchgehend bei 0,8.

Der Bereich östlich der Erlenstraße wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Auch hier werden aufgrund der bestehenden Struktur die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausgeschlossen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan vom 10.04.1996 (Änderung 05.06.2004) als Mischbaufläche ausgewiesen. Eine Analyse der bestehenden Bebauung ergab im Vorfeld, dass es in diesem Bereich keine Nutzungen mehr gibt, welche eine Festsetzung als Mischgebiet erfordern würden. Lediglich im Nebengebäude Erlenstraße 15 sind noch zwei Pferde untergebracht. Hierbei handelt es sich um eine genehmigte Bestandssituation, welche aktuell keine Konfliktsituation darstellt. Im Falle einer Nutzungsänderung bzw. Erweiterung der Nutzung ist diese nach der neuen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht mehr zulässig.

Die Festsetzung des östlichen Bereichs als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO erfordern eine Änderung des Flächennutzungsplans. Diese Änderung soll im Zuge der Fortschreibung (Aufstellungsbeschluss 25.10.2017) durchgeführt werden.

3.3 FESTSETZUNG ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die Bestandsgebäude werden in Baufelder gefasst, welche durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO begrenzt werden. Auf beiden Straßenseiten sind die Baugrenzen bis zur Gebäudefront zurückgesetzt und bilden somit entlang des Bestands parallel zur Straße eine einheitliche Linie. Westlich der Erlenstraße, auf den Flurstücken 1800/12, 1800/31, und 1800/50 verläuft die hintere Grenze des Baufeldes mit einem Abstand von 30 Metern parallel zur Straße.

Der rückwärtige Bereich Richtung Westen wird auf den besagten Grundstücken als private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, da eine Erschließung in zweiter Reihe nicht gesichert ist und eine städtebauliche Ordnung nicht hergestellt werden kann.

4. UMWELTBELANGE

Für das Plangebiet liegt ein **Umweltbeitrag** (siehe Anlage 1 zur Begründung) und eine **Habitatspotenzialanalyse** (siehe Anlage 2 zur Begründung) vom Büro Dr. Grossmann

Umweltplanung (Balingen) vor.

Der Umweltbeitrag umfasst die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen. Durch das Vorhaben ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die eine besondere Schwere aufweisen. Durch die Lage im Innenbereich sind keine besonders geschützten Arten betroffen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Im Rahmen der Habitatspotenzialanalyse werden die Belange des Artenschutzes dargestellt. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage einer Erfassung vor Ort am 28.11.2018. Nach den Ergebnissen der Untersuchung können im Wirkraum des Vorhabens artenschutzrechtlich relevante Arten (insb. europäische Vogel- und Fledermausarten) vorkommen. Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das Vorhaben jedoch nicht zu erwarten, weshalb keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich sind.

Auf die detaillierten Aussagen der Umweltanalyse in **Anlage 1** und **2** zur Begründung wird an dieser Stelle verwiesen.

Architekten BDA
Stadtplaner SRL DASL

KRISCHPARTNER

Reutlinger Straße 4
72072 Tübingen
T 07071 9148-0
F 07071 9148-30

info@krischpartner.de
www.krischpartner.de