Stadt Hechingen Fachbereich 3 Bau und Technik Az.: Mo/App 29.01.2019	HECHINGEN DIE ZOLLERNSTADT	**Drucksache Nr. 019/2019** **öffentlich**

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan „Erlenstraße„, Hechingen
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und
§ 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
- Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge

☒	Ortschaftsrat Stetten	12.02.2019	zur Beratung
☒	Bauausschuss	13.02.2019	zur Beratung
☒	Gemeinderat	21.02.2019	zur Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Für den im Lageplan des Büros KRISCHPARTNER, Tübingen, vom 24.01.2019 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Erlenstraße“ in Hechingen-Stetten als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wird durch die Auslegung der Unterlagen des Bebauungsplans „Erlenstraße“ in Hechingen-Stetten für die Dauer von einem Monat mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Betroffenes Produkt: 51100500, Sachkonto 42790000
☒ Haushaltsmittel stehen in Höhe von 20.000 € zur Verfügung ☐ Haushaltsmittel werden nicht benötigt

C. Vereinbarkeit mit den Leitlinien für die Stadtentwicklung:

Leitlinie 5 – „Bauen und Wohnen“: Wahrung der hohen Wohn- und Lebensqualität
Weiterentwicklung der Ortskerne

D. Sachverhalt:

Lage und Abgrenzung des Plangebiets
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erlenstraße“ in Hechingen-Stetten erstreckt sich im Norden bis zur Einmündung der Erlenstraße in die „Zollerstraße“ und im Süden bis zum Ende des Flurstücks Nr. 1488. Im Westen umfasst der Geltungsbereich die Bebauung entlang der „Erlenstraße“. Im Südosten verläuft die Grenze des Geltungsbereichs entlang der „Erlenstraße“ und im Nordosten umfasst der Geltungsbereich die an die „Erlenstraße“ angrenzende Bebauung.
Anlass der Planung
Für den Bereich der „Erlenstraße“ liegt bisher noch kein Bebauungsplan vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Erlenstraße“ in Hechingen-Stetten soll die städtebauliche Ordnung und Erschließung der hochwertigen Ortsrandlage von Stetten hergestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung
Die historisch gewachsenen Strukturen entlang der „Erlenstraße“ werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Erlenstraße“ in Hechingen-Stetten gesichert und können schonend weiterentwickelt werden. Das Plangebiet zeigt eine überwiegende Nutzung der bestehenden Gebäude als Wohngebäude. Es erfolgt daher die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Lediglich im Nebengebäude Erlenstraße 15 werden aktuell zwei Pferde gehalten. Es handelt sich dabei um eine genehmigte Bestandssituation, die aktuell keine Konfliktsituation darstellt.
Die „Erlenstraße“ selbst befindet sich in einem schlechten Zustand. Zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung im Bereich der „Erlenstraße“ und zur Erschließung des geplanten Baugebiets „Hilb“ ist geplant diese auszubauen.

Vorbereitende Bauleitplanung
Im Flächennutzungsplan (FNP) 2004 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG)Hechingen-Jungingen- Rangendingen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche im Westen und gemischte Baufläche im Osten ausgewiesen. Der Bereich der Wohnbaufläche ist als solche auch bebaut und wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bereich der gemischten Baufläche ist mit Wohnhäusern, die teilweise noch einen Ökonomieteil aufweisen bebaut. Es liegt jedoch überwiegend eine Wohnnutzung vor. Diese Fläche wird daher im Bebauungsplan ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Änderung des FNP 2004 wird im Rahmen des Fortschreibungsverfahrens angepasst.

Erschließung
Die verkehrliche Erschließung der Bebauung entlang der „Erlenstraße und des geplanten Wohngebiets „Hilb“ wird über die „Erlenstraße“ erfolgen. Beim Ausbau der „Erlenstraße“ wird diese auf eine einheitliche Fahrbahnbreite von 5,50 m reduziert. Es entsteht an der östlichen Straßenseite ein Fußgängerweg. Dieser wird an zwei Stellen durch die Mündungsbereiche der Anschlüsse an die Erschließungsstraßen des geplanten Baugebiets „Hilb“ unterbrochen. Auf Höhe des Gebäudes Nr. 10 entstehen vier öffentliche Stellplätze. Im Rahmen des Ausbau der „Erlenstraße“ wird die erforderliche Infrastruktur (Strom, Gas, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Trennsystem sowie Breitband und Straßenbeleuchtung) geschaffen.

Umweltbelange
Die Umweltbelange wurden im Rahmen eines Umweltbeitrags und einer Habitatpotenzialanalyse geprüft und dokumentiert. Durch das Vorhaben ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Der durch den Ausbau der "Erlenstraße“ entstehende Flächenverbrauch kann als unerheblich eingestuft werden. Die Beeinträchtigungen von artenschutzfachlich relevanten Tierarten durch erhöhte Staub-, Lärm- und Lichtemissionen sowie eine erhöhte Betriebsamkeit durch Baufahrzeuge und Personen beim Ausbau der „Erlenstraße“ kann nicht ausgeschlossen werden. Diese sind jedoch nur temporär. Mit den Maßnahmen der Grünordnung, dem fachgerechten Umgang mit Bodenmaterial, der Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen, Verkehrsflächen und Wegen und dem Einsatz von insektenverträglichen Beleuchtungen werden die Umweltgüter nachhaltig geschützt und für die Zukunft gesichert.

Verfahren
Im vorliegenden Fall liegen die Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB vor. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem die Größe der versiegelten Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Durch den Bebauungsplan „Erlenstraße“ in Hechingen-Stetten wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Erlenstraße“ in Hechingen-Stetten kann daher von der Erstellung eines Umweltberichts und der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im März/April 2019 durchgeführt werden.

<u>E. Anlagen:</u>

1. Lageplan, Büro KRISCHPARTNER, Tübingen, vom 24.01.2019
2. Textteil - Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, Büro KRISCHPARTNER, Tübingen, vom 24.01.2019
3. Begründung, Büro KRISCHPARTNER, Tübingen, vom 24.01.2019

3.1 Umweltbeitrag, Büro Dr. Grossmann, Balingen, vom 17.01.2019

3.2 Habitatpotenzialanalyse, Büro Dr. Grossmann, Balingen, vom 17.01.2019