



23.05.2019

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan „Killberg IV“, Hechingen

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge

| | | |
|--|------------|-----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bauausschuss | 05.06.2019 | zur Beratung |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gemeinderat | 27.06.2019 | zur Beratung / Entscheidung |

A. Beschlussvorschlag:

1. Für den Bebauungsplan „Killberg IV“, Hechingen wird auf Grundlage des Lageplan-Entwurfs des Büros Hähnig-Gemmeke, Tübingen, vom 22.05.2019 nach § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss gefasst.
2. Die Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs „Killberg IV, Hechingen werden für die Dauer von einem Monat zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt.
3. Die frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanentwurf „Killberg IV“, Hechingen wird durchgeführt.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

| | | |
|--|--|--|
| Kontierung: 51100500, SK 42790000 | | |
| Betrag: 460.220 € | | |
| HH-Mittel stehen im laufenden HHJ zur Verfügung | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Es fallen Folgekosten an | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Einnahme-/ Zuschussmöglichkeiten wurden geprüft und sind möglich | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |

C. Vereinbarkeit mit den Leitlinien für die Stadtentwicklung:

Leitlinie 5 – „Bauen und Wohnen“: Wahrung der hohen Wohn- und Lebensqualität
Bedarfsorientierte Erschließung neuer Baugebiete

D. Sachverhalt:

Ausgangssituation

Für die Entwicklung des Wohngebiets „Killberg IV“ wurde bereits im Jahr 2016 eine Bürgerinformations- und Mitwirkungsveranstaltung vorgenommen. Die Ergebnisse sind in den Städtebaulichen Entwurf für das Wohngebiet „Killberg IV“ eingeflossen.

Um der anhaltend starken Nachfrage nach neuem Wohnraum gerecht zu werden, ist nun geplant das Baugebiet „Killberg IV“ in Hechingen auszuweisen.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Kernstadt Hechingens. Der Bahnhof liegt im Süden des geplanten Baugebiets und ist fußläufig erreichbar. Die „Tübinger Straße“ als Haupterschließung sowie die „Klostersteige“ stellen die direkten Verbindungsstraßen zum Neubaugebiet dar. Die südlich angrenzende Bebauung besteht aus Einzel- und Mehrfamilienhäusern, die durch Wohnnutzung geprägt ist. Der Geltungsbereich selbst umfasst vorrangig landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie vereinzelte Gehölzstrukturen.

Ziel und Zweck der Planung

Der ca. 10,3 Hektar (ha) große Geltungsbereich des Bebauungsplans „Killberg IV“, Hechingen stellt den ersten Abschnitt einer insgesamt ca. 15,84 ha großen Entwicklungsfläche dar. Es sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen und die innere Erschließung geregelt werden.

Das Baugebiet „Killberg IV“ soll als CO₂-neutrales Quartier mit einem übergeordneten Energiekonzept ausgestattet werden. Hierfür wurde eine Machbarkeitsstudie für ein Energiekonzept bei der tewag Technologie Erdwärmeanlagen – Umweltschutz GmbH beauftragt.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Killberg IV“, Hechingen sieht die Ausweisung von ca. 54 Einzelhaus- oder Doppelhausbauplätze sowie bis zu insgesamt 14 Reihenhausbauplätze vor. Entlang der „Tübinger Straße“ und an der inneren Haupterschließung sind Baufenster für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Bebauung ist beidseits der „Tübinger Straße“ geplant, um einen innerstädtischen Charakter zu erzeugen. Im Rahmen der Planung soll eine ortsbildtypische Durchgrünung des Gebiets erreicht werden. Zur Versickerung von Niederschlagswasser sind Retentionsflächen im Nordosten und Südosten des Gebiets geplant.

Energiekonzept

Das Ziel, das Wohnquartier „Killberg IV“ als CO₂-neutrales Gebiet auszuführen, erfordert ein und zukunftsorientiertes Energiekonzept. Es ist geplant die Wärmeversorgung durch ein erd- und solargekoppeltes Nahwärmenetz bereitzustellen. Zur Erschließung der geothermischen Wärmeenergie sind Erdwärmesonden vorgesehen. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan „Killberg IV“ als Sondergebiete für „Erneuerbare Energien“ ausgewiesen. Die geothermische und solarthermische Umweltenergie stellt, unter Einsatz von Wärmepumpen, die Heizwärme- und Warmwasserversorgung bereit.

Die nördlich gelegene Erdeponie „Hinter Rieb“ soll nach der Rekultivierung mit Solarthermie bestückt werden. Die gewonnene Energie wird dem Baugebiet „Killberg IV“ zugeführt.

Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt stadteinwärts durch die „Tübinger Straße“. Im Norden stadtauswärts kann das Baugebiet direkt über die B 27 erreicht werden. Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke innerhalb des Baugebiets „Killberg IV“ erfolgt über die innere Ringerschließung, verbunden mit der „Tübinger Straße“. Die Hauptverkehrswege beinhalten öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Baumüberstand. Querverbindungen werden als Wohnstraßen ausgebildet. Die öffentlichen Plätze werden verkehrsberuhigt ausgewiesen und an entsprechender Stelle als Fußgängerbereich gekennzeichnet.

Flächennutzungsplan 2004

Im Flächennutzungsplan (FNP) 2004 der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Hechingen-Jungingen-Rangendingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurf „Killberg IV“, Hechingen als geplantes Wohngebiet dargestellt. Zusätzlich zur Wohnnutzung soll eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Kindergartens mit Heizzentrale und Sondergebiete für „Erneuerbare Energie“ festgesetzt werden. Die dadurch erforderlichen Änderungen des FNP 2004 der VG Hechingen-Jungingen-Rangendingen werden im Rahmen des FNP Fortschreibungsverfahrens durchgeführt.

Verfahren/Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren gemäß dem BauGB durchgeführt. Im Verfahren werden ein Umweltbericht, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie ein Artenschutzrechtliches Gutachten erstellt.

Die Unterrichtung der Behörden mit Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Juli und August 2019 durchgeführt.

Kosten/Finanzierung Produkt 51100500, SK 42790000

Die Planungskosten des Bebauungsplans „Killberg IV“, Hechingen werden durch die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel gedeckt.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Juli/August 2019 vornehmen.

E. Anlagen:

Anlagen Nr. 1 – 4:

1. Satzung (Entwurf)
2. Entwurf Lageplan Bebauungsplan "Killberg IV", Hechingen, Büro Hähnig-Gemmeke, Tübingen, vom 22.05.2019
3. Entwurf Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften), Büro Hähnig-Gemmeke, Tübingen, vom 22.05.2019
4. Entwurf Begründung, Büro Hähnig-Gemmeke, Tübingen vom 22.05.2019