



08.07.2019

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan "Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1",

1. Änderung, Hechingen

- Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB)
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Beratungsfolge

- | | | | |
|-------------------------------------|--------------|------------|------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Bauausschuss | 17.07.2019 | zur Beratung |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gemeinderat | 25.07.2019 | zur Entscheidung |

A. Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung (Anlage Nr. 5) berücksichtigt und beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“, 1. Änderung, Hechingen in der Fassung vom 01.07.2019 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m § 4 Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“, 1. Änderung, Hechingen aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.07.2019 werden gem. § 74 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung: 51100500, SK 42790000			
Betrag: 440.245 €			
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 checked="" 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 2 – Stärkung der Innenstadt als Einkaufs- und Verweilort

Leitlinie 5 – Weiterentwicklung der Innenstadt

Vorbereitung eines verkehrsberuhigten / autofreien Verweilorts in der Oberstadt

D. Sachverhalt:

Mit dem Beschluss des Gemeinderates am 08.11.2018 den Baubeschluss für die Tiefgarage zurückzunehmen, ergaben sich für die Platzgestaltung des Obertorplatzes folgende Veränderungen:

1. Entfall der Tiefgarage
2. Verlagerung der Verkehrsachse von der Ostseite des Platzes an die Westseite
3. Entfall des Cityhauses

Damit war es möglich, die Neugestaltung und Neuordnung des Obertorplatzes Ende 2018 zu beginnen. Aufgrund der besonderen Vorgeschichte der Umgestaltung war und ist es wichtig, die Gestaltung des Platzes in enger Verzahnung zwischen dem Gemeinderat, der Verwaltung, der Bürgerschaft und den Planungsbüros voranzubringen. Die geänderten Beschlüsse machten die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“ in Hechingen, notwendig. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“, Hechingen, erfolgte öffentlich am 04.04.2019 durch den Gemeinderat. Parallel zu der Bauleitplanung wurde der Gestaltungsprozess „Gestaltung Obertorplatz“ unter Mitwirkung der Bürgerschaft und den städtischen Gremien vorangebracht. Zielsetzung ist, den bisher, aufgrund juristischer Auseinandersetzungen jahrelang verzögerten Baubeginn der Platzgestaltung Obertorplatz, im Herbst 2019 vollziehen zu können. Die nachfolgende chronologische Darstellung verdeutlicht die Gleichzeitigkeit der Ausarbeitung der Platzgestaltung und des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans.

Chronologie:

Datum	Ablauf des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans	Gestaltungsprozess Obertorplatz
15.11.2018		Erste Kommission Obertorplatz Verlagerung der Verkehrsachse von der östlichen an die westliche Seite des Obertorplatzes
15.01.2019		Zweite Kommission Obertorplatz 1. Ergebnis Klärung Rechtsfragen zum Bebauungsplan 2. Freigabe Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung B-Plan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“ 3. Varianten einer Platzgestaltung mit geänderter Verkehrsführung 4. Auftrag Planstatt Senner: Ausarbeitung zweier Rahmenvarianten als Basis für die Bürgermitwirkung
06.02.2019		Dritte Kommission Obertorplatz 1. Vorstellung der Rahmen-Varianten für die Bürgermitwirkung 2. Inhalte B-Plan Änderung
21.02.2019		Gemeinderat öffentlich: Vorstellung der Basisvarianten, Beschlussfassung und Bürgermitwirkung
14.03.2019 bis 21.03.2019		Jugendbeteiligung Platzgestaltung Obertorplatz - Gymnasium Hechingen - Kaufmännische Schule Hechingen - Alice-Salomon-Schule Hechingen - Realschule Hechingen insgesamt 13 Veranstaltungen
25.03.2019		Bürgermitwirkung Stadthalle Museum, öffentliche Veranstaltung Vorstellung der Rahmenvarianten -Tendenz der Bürgerschaft für eine Variante -Sammeln weiterer Anregungen
29.03.2019		Information im Stadtspiegel über die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung
03.04.2019		Aushang des Vorentwurfs Platzgestaltung Obertorplatz für die Öffentlichkeit in der ehemaligen Hofapotheke am Marktplatz
04.04.2019	Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss BPlan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“, 1. Änderung, Hechingen, als BPlan der Innenentwicklung nach §13a BauGB	

Datum	Ablauf des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans	Gestaltungsprozess Obertorplatz
11.04.2019		Vierte Kommission Obertorplatz Vorstellung der Einarbeitung der Ergebnisse aus der Bürgermitwirkung in die Planung durch FB3 Bau und Technik und Planungsbüro Senner -Tendenz der Kommission zu einer Variante -Stellplatzanforderungen aus Bürgerschaft
12.04.2019	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses im Stadtspiegel und auf der Homepage der Stadt Hechingen	Jugendbeteiligung Platzgestaltung Obertorplatz– Werkrealschule Hechingen
23.04.2019	Beginn der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	
10.05.2019		Abstimmungsgespräch mit den Busunternehmen – ÖPNV auf dem Obertorplatz / Bedarf von Busbuchten, etc.
15.05.2019		Fünfte Kommission Obertorplatz -Präsentation der überarbeiteten Variante des Vorentwurfs
20.05.2019		Runder Tisch mit übergeordneten Behörden und Institutionen wie z.B. Polizeibehörde, ÖPNV-Unternehmen, Straßenverkehrsbehörde, Stadtwerke, etc., die Anregungen zu entwurfsabhängigen Parametern abgeben haben. - Entwurf Beleuchtungskonzept
23.05.2019	Ende der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Gemeinderat öffentlich: Vorstellung Entwurfsplanung Platzgestaltung Obertorplatz -Baubeschluss
24.05.2019		Aktualisierung - Aushang des Vorentwurfs Platzgestaltung Obertorplatz für die Öffentlichkeit in der ehemaligen Hofapotheke am Marktplatz
31.05.2019		Information im Stadtspiegel über den Planungsstand und die vorläufige Kostenschätzung
06.06.2019		Abstimmungsgespräch Technische Infrastruktur, Versorgung Platzgestaltung Obertorplatz
27.06.2019		Abstimmungsgespräch Denkmalschutz: Standort historischer Laufbrunnen
ab 28.06.2019		Abstimmungsgespräche z. B. Standort historischer Laufbrunnen, Stellplätze, Grünflächen
25.07.2019	Satzungsbeschluss über den B-Plan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“, 1. Änderung, Hechingen	
ab 25.07.2019		- Vertiefung der Entwurfsplanung - Vorbereitung der Ausschreibungen

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Unterlagen, datiert vom 29.03.2019, der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gaben den Planungsstand, datiert vom 11.02.2019, des Büros Planstatt Senner wieder.

Die während der Auslegungszeit eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung, sind in der Synopse (Anlage Nr. 5) dargestellt.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Sachverhalte:

1. Die Stellungnahmen des Landratsamts Zollernalbkreis (siehe Anlage Nr. 5, Seiten 2 – 6) zur Abfallwirtschaft, Niederschlagswasserbeseitigung, Immissionsschutz und Wasser- und Bodenschutz sind nicht relevant für den Bebauungsplan. Sie werden jedoch im Rahmen der Ingenieurplanungen aufgenommen. Lediglich der Hinweis auf den nach dem 2. Weltkrieg mit Haus- und Sperrmüll verfüllten Löschteich und den eventuell damit verbundenen erhöhten Entsorgungskosten für das im Untergrund befindliche Material, werden in den Hinweisen des Bebauungsplans redaktionell ergänzt.
2. Das Landesamt für Denkmalpflege (siehe Anlage Nr. 5, Seiten 7 – 8) hat keine Bedenken gegen die Planänderung. Stellungnahmen wurden lediglich abgegeben zu:
 - a. Brunnenstandort:
Der Brunnen ist an Ort und Stelle zu erhalten. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen. Bei der weiteren Platzgestaltung wird dies berücksichtigt.
 - b. Archäologische Funde:
Durch die Reste von alten Siedlungen und dem ehemaligen Weiher ist mit Überresten und Funden im Erdreich zu rechnen. Diese Stellungnahme ist nicht relevant für den Bebauungsplan, wird jedoch beim Bauablauf berücksichtigt, da bei Bodenfunden die Denkmalpflege zu unterrichten ist.
3. Der Bitte der Stromnetzgesellschaft Hechingen (siehe Anlage Nr. 5, Seiten 13 – 14) in den Textteil des Bebauungsplans eine Duldungspflicht für erforderliche Kabelverteilerschränke auch auf privaten Grundstücken, in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen aufzunehmen, kann nicht nachgekommen werden. Das BauGB bietet hierfür an keiner Stelle eine Rechtsgrundlage.
4. Seitens der IHK Reutlingen (siehe Anlage Nr. 5, Seiten 14 – 16) wird das ausreichende Parkflächenangebot durch den Wegfall der Tiefgaragenplanung und den Wegfall der derzeit bestehenden Parkflächen in Frage gestellt. Die Änderungsplanung des Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“ sieht eine Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung vor, so dass flexibel auf Erfordernisse reagiert werden kann. In der Planung vom 15.05.2019 sind bereits 11 öffentliche Stellplätze und zwei Parkplätze für Menschen mit Einschränkungen zur Deckung des Kurzzeitparkbedarfs ausgewiesen.

Die weiteren Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind nicht relevant für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans. Sie werden jedoch im Planungsprozess der Platzgestaltung berücksichtigt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Themen abgegeben:

Stellungnahme 1 (siehe Anlage Nr. 5, Seiten 21 – 23):

Die Stellungnahme enthält folgende Punkte:

1. Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot:
Mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ohne weitere Detaillierung werde gegen das Bestimmtheitsgebot eines Bebauungsplans verstoßen.
In der Synopse (siehe Anlage Nr. 5, Seiten 21 – 22) wird ausgeführt, dass die Bauleitplanung neben dem Bestimmtheitsgebot auch dem Gebot der planerischen Zurückhaltung unterliegt. Es sollen erforderliche Festsetzungen bodenrechtlicher Natur erfolgen. Erforderlich ist zunächst nur die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Deren Ausgestaltung wird hingegen verkehrsrechtlich geregelt. Dem Bestimmtheitsgebot wird somit ausreichend entsprochen. Auch im rechtskräftigen Bebauungsplan war die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bereits von der Verbindlichkeit ausgenommen.
2. Verstoß gegen zwingend erforderlichem Abwägungsgebot:
Durch die Verlegung der Verkehrsachse von der Ostseite an die Westseite des Platzes müsse eine Untersuchung und Abwägung der Folgen für jedes betroffene Grundstück erfolgen.
In der Synopse (siehe Anlage Nr. 5, Seite 22) wird dazu ausgeführt, dass die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche rein bodenrechtlicher Natur ist. Deren Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke ist eine verkehrsrechtliche Ausgestaltung, auf der entsprechenden Rechtsgrundlage. Das Abwägungsgebot im Rahmen der Bebauungsplanung ist eingehalten.

3. Zufahrt zum Gebäude und Grundstück „Obertorplatz 17“:

Die direkte Anbindung des Gebäudes und Grundstücks „Obertorplatz 17“ an die öffentliche Straße ist durch die Verlegung der Straßenführung nicht mehr gegeben. Ebenfalls ist die Zu- und Ausfahrt aufgrund des Wegfalls des Kreisverkehrs als Linksabbieger schwierig. Der Kreisverkehr sollte auch mit der geänderten Straßenführung erhalten bleiben.

Die Abwägung (siehe Anlage Nr. 5, Seite 23) stellt dar, dass die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, deren Ausgestaltung sich an den Erfordernissen orientiert, ausreichend ist. Die Beratung durch ein Verkehrsplanungsbüro hat ergeben, dass das Grundstück „Obertorplatz 17“ ausreichend an den öffentlichen Straßenraum angebunden werden kann.

Stellungnahme 2 (siehe Anlage Nr. 5, Seiten 24 – 49):

Die Stellungnahme mit Anlagen enthält im Wesentlichen folgenden Sachverhalte:

1. Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung
2. Unzureichende Beachtung und Abwägung des Artenschutzes und der Auswirkungen auf die Umwelt
3. Fehlende konkrete Mindestfestsetzungen in der Änderung des Bebauungsplans
4. Baubeschluss am 23.05.2019 vor dem Satzungsbeschluss über die Bebauungsplanänderung
5. Bedenken gegen die Verlegung der Straßenführung an die Westseite des Platzes und die damit verbundene Lärmbelastung des Gebäudes Frauengartenstraße 6
6. Durch die Rücknahme des Baubeschlusses der Tiefgarage der Wegfall von ausreichenden Parkmöglichkeiten
7. Entstandener Planungsschaden durch den Wegfall der Tiefgarage
8. Fehlende Erforderlichkeit der Planung
9. Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot

Die Abwägung der genannten Sachverhalte wurde in der Synopse ausführlich vorgenommen (siehe Anlage Nr. 5, Seiten 24 – 49). Es wurden die privaten Belange gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Gestaltung des Obertorplatzes abgewogen. Eine Änderung der ausgelegten Bebauungsplanunterlagen ergab sich daraus nicht. Die Parallelität der Bauleitplanung und der Gestaltung des Obertorplatzes wird in der Chronologie verdeutlicht.

Verfahren:

Die ausschließlich redaktionellen Änderungen der Unterlagen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden eingearbeitet.

Der Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“, 1. Änderung, Hechingen wird als Satzung verabschiedet.

Kosten/Finanzierung:

Die Kosten des Bebauungsplans „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“, 1. Änderung, Hechingen, werden durch die Stadt Hechingen getragen.

E. Anlagen:

Anlagen Nr. 1 – 5, öffentlich:

1. Satzung
2. Lageplan, citiplan GmbH, Pfullingen, vom 01.07.2019
3. Textteil und örtliche Bauvorschriften, citiplan GmbH, Pfullingen, vom 01.07.2019
4. Begründung, citiplan GmbH, Pfullingen vom 01.07.2019
- 4.1 Fachgutachterliche Beurteilung der Bestandssituation 2019 zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Peter Endl, Dipl. Biologe, vom März 2019
- 4.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Freiraumplanung Sigmund (Peter Endl, Dipl. Biologe), vom 01.07.2015
- 4.3 Verkehrsprognose Obertorplatz, Büro Kölz, März 2019
- 4.4 Schalltechnische Untersuchung zu den Auswirkungen der Umgestaltung des Obertorplatzes in Hechingen, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, März 2019
5. Synopse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, citiplan GmbH, Pfullingen, vom 01.07.2019
- 5.1 Schalltechnische Stellungnahme, Dipl.-Ing. Gabriele Schulze, Markdorf, vom 22.05.2019
- 5.2 Stellungnahme Lärmschutz, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, 02.05.2019
- 5.3 Stellungnahme Lärmschutz, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, 31.05.2019

Anlage Nr. 6, nicht öffentlich:

6. Tarnliste zur Synopse, citiplan GmbH, Pfullingen, vom 01.07.2019

