

Stadt Hechingen
Landkreis Zollernalbkreis



Bebauungsplan

„Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“, 1. Änderung

Begründung der Planänderungen

Der Bebauungsplan wird geändert hinsichtlich:

- der öffentlichen Verkehrsflächen
- des Baufensters innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
- Ziffer A.3, Ziffer A.7, Ziffer A.8 des Textteils

Diese Begründung betrifft nur die Planänderungen.

Aufgestellt:

Pfullingen, den 01.07.2019

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“, 1. Änderung Stadt Hechingen, Landkreis Zollernalbkreis

Begründung

Der Bebauungsplan wird geändert hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen, des Baufensters innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche – einschließlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Dachform – sowie den Festlegungen zur Bepflanzung.

I. Erfordernis der Planänderung, Ziele und Zwecke der Planung

1. Anlass der Planung

Mit Beschluss vom 08.11.2018 hat der Gemeinderat der Stadt Hechingen die Absicht zum Bau einer Tiefgarage unter dem Obertorplatz aufgegeben. Dieser Beschluss birgt die Möglichkeit, die Gestaltung des Platzes inklusive der Verkehrsführung neu zu denken und hinsichtlich der gewünschten Belebung des Platzes – die wiederum zur Attraktivität und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche beitragen soll – zu optimieren. In diesem Zuge kann auch die vorgesehene Bebauung auf dem Obertorplatz städtebaulich neu geordnet und an aktuelle Erfordernisse angepasst werden (Maßnahme der Innenentwicklung).

2. Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel

Mit der Bebauungsplanänderung sollen entsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umgestaltung des Obertorplatzes unter Verzicht auf den Bau einer Tiefgarage sowie für die städtebauliche Neuordnung des auf dem Platz geplanten Gebäudes (bisher: „City-Haus“) geschaffen werden.

Die Bebauungsplanung verfolgt das Ziel, eine hohe Gestaltungsfreiheit auf dem Platz zu erhalten. Entsprechend sind einfache und robuste Planungsinhalte vorgesehen.

Im Einzelnen verfolgt der Bebauungsplan folgende städtebauliche Ziele:

- Beseitigung von Restriktionen aus dem geltenden Bebauungsplan, um eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende Gestaltung des Obertorplatzes zu ermöglichen
- die Erhaltung und Fortentwicklung der Oberstadt durch die modellhafte Aufwertung des Obertorplatzes
- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche durch die Schaffung von Verweilqualitäten und die Erweiterung von Möglichkeiten der Außengastronomie
- die Pflege der Baukultur und die Gestaltung des Stadtbildes, der Straßen und der Plätze
- die Deckung sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung durch die Schaffung von Treffpunkten und öffentlichen Verweil-Räumen
- die Stärkung der Wirtschaft im Bereich verbrauchernaher Versorgung

- die Umsetzung des von der Stadt beschlossenen Entwicklungskonzeptes „Modellprojekt Kleinstadtleben“

Zur Erreichung dieser Planungsziele ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt, Teilbereich 1“ zu ändern.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan bereitet durch die Neuordnung der Hochbauten im Platzbereich sowie durch die allgemeine Stärkung der Innenstadtstrukturen Maßnahmen der Innenentwicklung vor. Die Steigerung der Attraktivität des Obertorplatzes und die Möglichkeiten zur Verbesserung der verkehrlichen Situation dieses Platzes dienen dazu, die Siedlungsentwicklung an diesem Innenbereichsstandort zu stärken. Der Bebauungsplan wirkt deshalb auch der Ausweitung der Siedlungsentwicklung im Außenbereich entgegen.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) sowie Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bestehen nicht.

Der Bebauungsplan wird somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

II. Aussagen übergeordnete Planungen

1. Landesentwicklungsplan, 2002

Laut Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ist die Stadt Hechingen ein Mittelzentrum. Sie liegt im Verdichtungsbereich Albstadt/Balingen/Hechingen in der Region Neckar-Alb und ist Bestandteil der Landesentwicklungsachsen:

- Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen - Albstadt (- Sigmaringen)
- Reutlingen/Tübingen - Hechingen - Balingen (- Rottweil)

2. Regionalplan Neckar-Alb, 2013

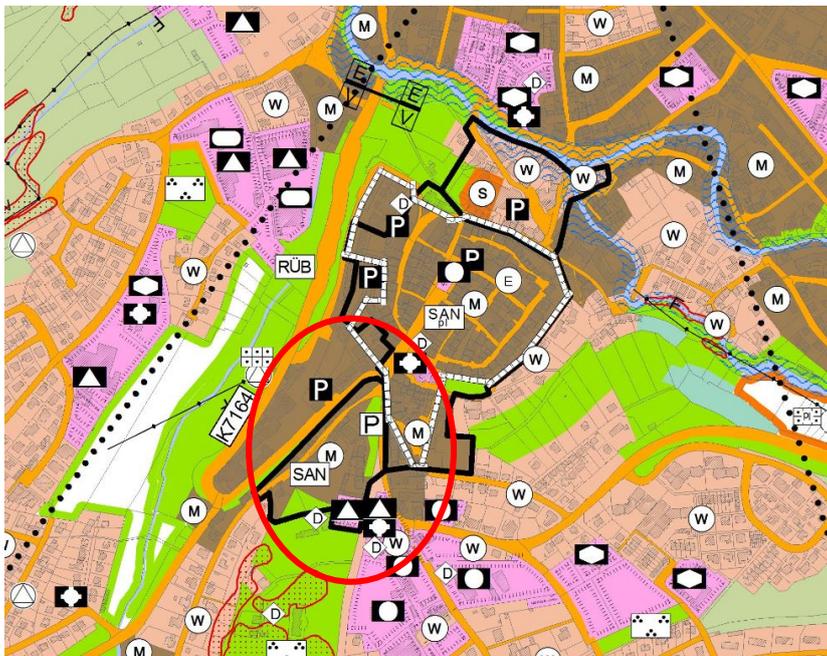
Laut Regionalplan Neckar-Alb ist die Stadt Hechingen Mittelzentrum und liegt im Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum.

Folgende Aussagen werden getroffen:

Der Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum ist als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (Stand 2004) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen, weist die Fläche des Plangebietes als „gemischte Baufläche“, als „Hauptverkehrsfläche“ und „Grünfläche“ aus.



Rechtskräftiger FNP 2004, vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan wird nicht in Gänze aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

III. Beschreibung des Planbereichs

1. Äußere Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Oberstadt Hechingens und wird im Nordosten durch den Kirchplatz begrenzt. Es grenzt im Osten an die Bebauung entlang der Heiligkreuzstraße/Obertorplatz und im Süden an die bestehende Schule. Im Westen und Nordwesten wird die Bebauung entlang des Obertorplatzes mit eingeschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,18 ha. Er beinhaltet die Flurstücke 318 (Teilfläche), 318/2 (Teilfläche), 333/1 (Teilfläche), 334/2 (Teilfläche), 334/3 (Teilfläche), 336/1, 336/2 (Teilfläche), 337/2, 337/3, 338 (Teilfläche), 338/1, 339, 342/1, 342/2, 342/3, 362/1, 363, 364, 367 (Teilfläche), 4236 (Teilfläche).

Die Planänderung betrifft räumlich nur die öffentliche Verkehrsfläche des Obertorplatzes.

3. Heutige Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Der Gebäudebestand ist durch eine funktionierende vielfältige Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten geprägt. Sie formen den Platz nicht nur räumlich sondern geben ihm auch den entsprechenden Charakter. Drei Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Der Gebäudebestand ist durch die Planänderung nicht betroffen.

Der Obertorplatz selbst ist eine beinahe komplett versiegelte Fläche, die hauptsächlich als Parkplatz genutzt wird. Auf dem Platz stehen nur vereinzelt Bäume. Die zwei platzprägenden Blutbuchen um den Brunnen mussten im November 2018 wegen des Risikos eines Baumkippens gefällt werden, da sie stark von einem intensiv holzeretzendem Pilz befallen waren.

Die durch das Plangebiet laufende Straße trägt ebenfalls den Namen „Obertorplatz“. Laut aktuellen Verkehrszählungen des Büros Kölz (siehe Anlage 3) beträgt das Verkehrsaufkommen im Jahresmittel (DTV) 8.556 Kfz in 24 Stunden sowie 632 Fahrzeuge des Schwerverkehrs über 2,8 t in 24 Stunden. Die Geschwindigkeitsbegrenzung beträgt heute 50 km/h.

4. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich mitten im Zentrum der Oberstadt. Es wird umgeben von Mischnutzungen (Wohnen und Gewerbe) sowie von öffentlichen Einrichtungen.

IV. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption der Planänderung sieht vor, die Gestaltung des Platzes inklusive der Verkehrsführung neu zu denken und hinsichtlich der gewünschten Belegung des Platzes zu optimieren. In diesem Zuge wird auch die vorgesehene Bebauung auf dem Obertorplatz städtebaulich neu geordnet und an aktuelle Erfordernisse angepasst (Maßnahme der Innenentwicklung).

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Tiefgarage entfällt. Ebenfalls entfällt das aufsteigende Gebäude, um die räumliche Wirkung des bestehenden Platzes zu erhalten. Ein neues, jedoch niedrigeres Gebäude zur Belegung des Platzes wird an geeigneter Stelle vorgesehen.

Im Sinne einer hohen Gestaltungsfreiheit auf dem Platz wird in der Bebauungsplanänderung auf eine dezidierte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen verzichtet und auch die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird nur summarisch und textlich festgesetzt. Dies soll ermöglichen, die Planung gemeinsam mit Rat und Bürgerschaft weiter verfeinern zu können.

1. Planungshistorie

In den Jahren 2011/2012 wurde über das Projekt „Kleinstadtleben“ – unter breiter Mitwirkung der Bürgerschaft – ein Handlungskonzept für die Oberstadt erarbeitet. Ein zentraler Punkt bildete die Neugestaltung des Obertorplatzes zu einer innerstädtischen Freifläche mit einer hohen Attraktivität und Aufenthaltsqualität. Im Endbericht des Projekts Kleinstadtleben, Stand 07.09.2012, ist die Neugestaltung des Obertorplatzes enthalten:

„Die höchste Bedeutung für die Belegung der Innenstadt maßen die Beteiligten dem öffentlichen Raum bei. Die höchste Priorität hierbei hat der Obertorplatz. Eine Konzeptstudie für die Platzgestaltung legte hierbei die Grundrichtung fest.“

Die Schaffung von Stellplätzen in einer Tiefgarage unter dem Obertorplatz wird in diesem Zusammenhang nicht erwähnt.

Am 20.06.2013 hat der Gemeinderat – gemeinsam mit der Beschlussfassung zum Projekt „Kleinstadtleben“ – den Baubeschluss zur Umgestaltung des Obertorplatzes und den Beschluss zum Bau einer Tiefgarage mit 98 Stellplätzen gefasst.

Zur Realisierung dieser Planung wurde der Bebauungsplan „Zentraler Versorgungsbereich Oberstadt Hechingen, Teilbereich 1“ aufgestellt, der eine Tiefgarage mit 94 Stellplätzen und ein oberirdisches City-Haus vorsah. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 25.04.2013, der Satzungsbeschluss am 22.10.2015.

Zeitlich parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden seitens der damaligen Verwaltungsspitze Verhandlungen mit einem Investor zur Errichtung von Handelseinrichtungen am Obertorplatz und auf dem HZ-Gelände geführt. Auf dem städtischen Grundstück Firststraße sollte zudem ein Lebensmittelmarkt (Discounter) errichtet werden. Die Realisierung dieses Handelszentrums stand in enger Abhängigkeit mit der Schaffung von Stellplätzen in einer Tiefgarage auf dem Obertorplatz. Seitens des Investors wurde die Realisierung eines Handelszentrums mit ca. 4.000 qm Verkaufsfläche an

die Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in Form einer Tiefgarage am Obertorplatz gekoppelt. Der Investor hat im Jahr 2016 jedoch seine Realisierungsabsichten zurückgenommen.

Bis Sommer 2018 wurden gegen den Bebauungsplan (Normenkontrolle) sowie gegen die Baugenehmigung für die Tiefgarage gerichtliche Verfahren geführt. Bebauungsplan und Baugenehmigung hatten jedoch gerichtlich Bestand.

Im Jahr 2018 wurde zudem ein wettbewerbliches Verfahren (Mehrfachbeauftragung) für die städtebauliche Gestaltung der Oberen Vorstadt / Östlichen Oberstadt durchgeführt. Am 26.09.2018 erfolgte der Beschluss des Gemeinderats zur Mehrfachbeauftragung als Planungsgrundlage für die weitere Entwicklung.

Am 04.10.2018 beriet der Gemeinderat die Stellplatzsituation in der Oberstadt in Verbindung mit nun neuen Stellplatzoptionen bei der Entwicklung des Gebiets Obere Vorstadt / Östliche Oberstadt. Hierbei wurden die bestehenden Parkierungsmöglichkeiten, Stellplatzbedarfe und die jeweiligen Lösungs- und Kompensationsmöglichkeiten diskutiert. Ebenfalls wurden die günstigen und weniger günstigen Aspekte des Baus einer Tiefgarage am Obertorplatz dargestellt.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Verkehrsführung am Obertorplatz aufgegriffen. Seitens des Gremiums wurde vorgeschlagen, die Hauptverkehrsachse über den Obertorplatz von Osten nach Westen zu verlegen um eine größere, zusammenhängende Freifläche und verkehrsfreie Flanierzone zwischen Obertorplatz und der abendsonnenbeschienenen östlichen Seite des Obertorplatzes zu erhalten.

Die Stellplatzalternativen zur Tiefgarage am Obertorplatz im Bereich Obere Vorstadt / Östliche Oberstadt wurden positiv aufgenommen. Gleichzeitig wurden die Kosten für die Herstellung von Tiefgaragenstellplätzen unter dem Obertorplatz zunehmend zum Problem. Es zeigte sich, dass die Herstellung eines Tiefgaragenstellplatzes auf dem Gelände der Oberen Vorstadt / Östlichen Oberstadt in Höhe von netto ca. 30.000 € weitaus kostengünstiger ist als die Kosten eines Tiefgaragenstellplatzes unter dem Obertorplatz in Höhe von netto ca. 61.700 € (Zuschuss über LSP ist bereits abgezogen).

Im Ergebnis der Beratungen des Gemeinderats am 04.10.2018 wurde die Verwaltung gebeten zu prüfen, die Hauptverkehrsachse am Obertorplatz von der Ostseite auf die Westseite zu verlegen. Das Büro Planstatt Senner erarbeitete Varianten für die Verlagerung der Hauptverkehrsachse von der Ostseite auf die Westseite des Obertorplatzes mit Verkehrsführung über die Frauengartenstraße und über das Herrengässle.

In dieser Planung wurden jeweils Varianten mit und ohne Tiefgarage untersucht. Es wurde deutlich, dass bei der Ausführung einer Variante mit Tiefgarage die Aus- und Eingänge sowie die Lage der Licht- und Lüftungsschächte überplant werden müssten. Durch den Wegfall des City-Hauses hätte zudem ein barrierefreier Zugang zur Tiefgarage – in Form einer Aufzugsanlage – auf dem Obertorplatz hergestellt werden müssen.

Im Ergebnis zeigten die Planungsvarianten D4 und D6 die gewünschten Verbesserungen der verkehrsfreien, großzügigen, zusammenhängenden Frei- und Aufenthaltsflächen in Richtung östliche Gebäudezeile am Obertorplatz auf.

Am 08.11.2018 hat der Gemeinderat den Beschluss zum Bau einer Tiefgarage vom 20.06.2013 aufgehoben mit folgender Begründung:

- In der Oberstadt sind auch zu Stoßzeiten, wie z.B. an Markttagen, Stellplatzreserven von ca. 75 Stellplätzen vorhanden.
- Durch eine verbesserte Parkraumbewirtschaftung in Verbindung mit einem Parkleitkonzept, können weitere Stellplatzreserven für den kurzfristigen Bedarf mit einer Parkdauer bis zu zwei Stunden, generiert werden.
- Über das Projekt „Kleinstadtleben“ wurde für die Attraktivierung der Oberstadt und des Obertorplatzes, ein Bedarf an der Schaffung von Stellplätzen in einer Tiefgarage nicht festgestellt und auch nicht in den Endbericht aufgenommen.
- Der Bau einer Tiefgarage mit ca. 94 Stellplätzen am Obertorplatz ist ursächlich mit dem Projekt „Errichtung eines Handelszentrums am Obertorplatz und Umgebung“ durch einen Investor in Verbindung zu bringen. Durch die Rücknahme der Realisierungsabsichten eines Handelszentrums mit ca. 4.000 qm Verkaufsfläche durch den Investor im Jahr 2016 sind die Erfordernisse der Schaffung von ca. 94 öffentlichen Stellplätzen in einer Tiefgarage am Obertorplatz entfallen.
- Die nunmehr geplante Realisierung eines Handels- und Dienstleistungszentrums mit Bio-Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt, in Verbindung mit Hotel- und Wohnnutzungen, am Obertorplatz und auf dem ehemaligen HZ-Gelände durch einen anderen Investor ist ohne die Schaffung von zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen in einer Tiefgarage am Obertorplatz realisierbar. Die für das Projekt erforderlichen Stellplätze können auf dem eigenen Gelände des Vorhabenträgers hergestellt und nachgewiesen werden.
- Die positiven Auswirkungen des Baus einer Tiefgarage auf den Einzelhandel sind nicht belegt. Eine Abfrage der Verwaltungsspitze bei Anliegern und Eigentümern am Obertorplatz ergab eine einhellige Ablehnung des Projektes Tiefgarage. Für den Fall des Baus wurde teilweise dezidiert erklärt, dass die eigene Geschäftstätigkeit eingestellt werden wird. Ein am Obertorplatz praktizierender Facharzt für Orthopädie und Bauherr eines Geschäftshauses hingegen hat sich ganz klar für den Bau einer Tiefgarage ausgesprochen. Ein ebenfalls am Obertorplatz praktizierender Kinderarzt wiederum strikt dagegen.
- Im Gebiet Obere Vorstadt / Östliche Oberstadt, lassen sich öffentliche Stellplätze für den derzeitigen und zukünftigen Bedarf herstellen. Alleine auf dem städtischen Gelände „Firstgrundstück“ ließen sich mindestens 75 öffentliche Stellplätze in einer Tiefgarage herstellen.
- Die Kosten für die Herstellung von Stellplätzen in einer Tiefgarage am Obertorplatz sind mit netto ca. 61.700 € weitaus höher wie die Herstellung von Stellplätzen auf dem Gebiet der Oberen Vorstadt / Östlichen Oberstadt mit Kosten in Höhe von netto ca. 30.000 €. Die Kosten sind der jeweilige Eigenanteil der Stadtwerke, bzw. der Stadt Hechingen. Förderungen und Zuschüsse über die Städtebauförderung LSP, sind bereits berücksichtigt.

Verbunden mit dem Verzicht auf den Bau einer Tiefgarage soll nun auch die Verkehrsführung auf dem Obertorplatz geändert werden. Dadurch können möglichst maximale Freiräume für die Gestaltung attraktiver öffentlicher Räume geschaffen werden – neue Planungskonzepte sind möglich.



Abb. Planungsvarianten Planstatt Senner, Varianten D4 und D6 (11.02.2019)

Im Zeitraum vom 14.03.2019 bis 12.04.2019 wurden fünfzehn Veranstaltungen in verschiedenen Schulen organisiert und die zwei Varianten D4 und D6 in Befragungen und Workshops vorgestellt und diskutiert. Außerdem wurde eine Öffentlichkeitsbeteiligung/ Bürgermitwirkungsprozess am 25.03.2019 veranstaltet. In beiden Fällen wurde die Variante D6 favorisiert. Zur weiteren Überarbeitung wurde eine Liste mit Anregungen zur Überarbeitung der Planung, an das Büro Planstatt Senner weitergeleitet. Die Anregungen betrafen Platzgestaltung, Möblierung, Ausstattung, etc.

Ab dem 03.04.2019 wurde der Vorentwurf der Platzgestaltung für die Öffentlichkeit in der ehemaligen Hofapotheke am Marktplatz ausgehängt – mit der Möglichkeit, weitere Anregungen abzugeben.

Im Laufe des Mai und Juni fanden weitere Abstimmungsrunden mit dem Planungsbüro, aber auch mit weiteren Beteiligten wie etwa den örtlichen Verkehrsbetrieben (10.05.2019), Polizei und Straßenverkehrsbehörde (20.05.2019) oder dem Landesdenkmalamt (27.06.2019) statt, um die von den Bürgern gewünschten Änderungen zu prüfen und ggf. einzuarbeiten sowie weitere Planungsinhalte abzustimmen.

Zunächst war die Stadt davon ausgegangen, dass dieser Prozess über den Satzungsbeschluss hinaus andauern würde – was für die konkrete Ausführung ja auch der Fall ist. Dennoch konnten die grundsätzlichen Planungsabsichten soweit konkretisiert werden, dass am 23.05.2019 bereits der Entwurf in seinen Grundzügen beschlossen werden konnte. Änderungen im Detail werden sich aber auch weiterhin noch ergeben, so dass die planerische Zurückhaltung im Rechtsplan nach wie vor richtig ist. Trotz der nunmehr konkretisiert vorliegenden Planungsabsichten sieht die Stadt Hechingen keinen Anlass für ein Einfügen weiterer Planelemente innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in den Bebauungsplan. Der Bebauungsplan bereitet das Vorhaben in ausreichendem Maße vor.

2. Planungskonzept (der Änderungen)

Nicht zuletzt aufgrund der besonderen Vorgeschichte des Projektes soll die weitere Gestaltung des Platzes in enger Verzahnung zwischen Rat, Verwaltung, Bürgerschaft und Planungsbüros erfolgen. Der Rechtsplan (Bebauungsplan) soll daher nur diejenigen Randbedingungen setzen, die rechtlich zwingend erforderlich sind. Diese sind die Festlegung einer allgemeinen Verkehrsfläche, die Neuordnung des Hochbaus auf dem Platz sowie die Festschreibung einer im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wirkungsgleichen Begrünung.

Durch die Verlagerung der Haupteinfahrt in den Westen des Platzes entsteht eine hohe Aufenthaltsqualität und eine größere, zusammenhängende und verkehrsfreie Platzfläche im Osten. Diese liegt hier auch deshalb richtig, da entsprechende Nutzungen an den Platzrändern bereits vorhanden sind, die zur Belebung des Platzes beitragen können, bspw. Eisdielen, Bäckerei und Café. Die Außengastronomie auf dieser Platzseite kann entsprechend erweitert werden. Auf der nordwestlichen Platzseite sind eher Nutzungen für eine automobilen Kundschaft, wie bspw. Praxen, Apotheke oder Banken angeordnet, für diese werden oberirdische PKW-Stellplätze (13 PKW-Stellplätze, davon 2 PKW-Stellplätze für Menschen mit Beeinträchtigungen) vorgesehen.

Die Verlagerung der Haupteinfahrtsstraße bricht gleichzeitig deren lineare Führung, was zusätzlich zur Verkehrsberuhigung beiträgt.

Auf dem Platz befindet sich ein denkmalgeschützter Brunnen. Dieser ist im Plan nachrichtlich dargestellt. Die etwaige Versetzung des Brunnens muss im Zuge der konkreten Objektplanung denkmalrechtlich abgestimmt werden. Die Lage des Brunnens wurde vom Gemeinderat im Rahmen der Variantenentscheidung noch nicht festgelegt. Sie ist eher im Umfeld des Ursprungsstandortes zu suchen.

Die angrenzende Bebauung ist durch die Planänderung nicht betroffen.

Die aktuelle Variante ist gekennzeichnet durch eine axiale Anordnung der Grün-, Frei- und Wasserflächen. Verschiedene Pflanzbeete, Aktions- und Ruhezone bieten viele Verweil- und Spielmöglichkeiten für die Bevölkerung.

Der Obertorplatz gliedert sich in vier Bereiche. Zum einen in eine „Forumsfläche“ mit Wasserspiel und in eine „Aktionsfläche“ mit Platz für die Errichtung eines Zeltes, einer Open-Air Bühne oder verschiedenster Marktveranstaltungen. Die Flächen zwischen Forum und Frauengartenstraße sollen zudem zu einem geschützten Spiel- und Aufenthaltsbereich umgestaltet werden. Ein diagonal verlaufender Wasserlauf verbindet den am südlichen Ende befindlichen Kirschbaumhain mit der „Forumsfläche“. An dem Wasserlauf sind verschiedene Aktivitätsfelder und Grünbereiche für alle Altersklassen angeordnet. Die Flächen vor den östlichen Gebäuden können von der vorhandenen oder zukünftigen Gastronomie bewirtet werden.



Abb. Planungsvariante Planstatt Senner, aktuelle Variante (15.05.2019)

3. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt durch die Planänderung erhalten. Es wird lediglich ein Teil der Kerngebietsfläche neu geordnet.

4. Maß der baulichen Nutzung

In diesem Zuge wird das Maß der baulichen Nutzung für das Kerngebiets-Baufeld reduziert. Dies ist erforderlich, um die gewünschte großzügigere Platzwirkung zu erreichen. Die Neuordnung ist dennoch eine Maßnahme der Innenentwicklung, da Innenentwicklung nicht „Nachverdichtung um jeden Preis“ meint, sondern die qualifizierte Neuordnung zur Stärkung der Innenbereiche im Allgemeinen.

5. Bauweise

Das neugeordnete Baufenster soll im Gegensatz zu der vorherigen Planung als offene Bauweise ausgebildet werden. Dies ermöglicht eine flexiblere Bebauung, angepasst an die zukünftige Platzgestaltung.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird für Flurstück 337/2 redaktionell die Bezeichnung „a“ in „a1“ korrigiert.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

Aus oben genannten Gründen wird notwendigerweise auch die überbaubare Grundstücksfläche verschoben.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan werden in der Planänderung gleich viele Baumpflanzungen festgesetzt. Damit wird die stadtklimatische Situation durch die Planänderung mindestens nicht verschlechtert – im Vergleich zum Ist-Zustand wird sie maßgeblich verbessert. Die Bäume haben zudem durch den Verzicht auf die Tiefgarage flächendeckend bessere Wuchsbedingungen.

Die Frage eines besonderen Schutzes der vorhandenen Blutbuchen stellt sich nicht mehr. Sie mussten im Herbst 2018 aus Gründen der Verkehrssicherung gefällt werden, nachdem sie von einem Pilz befallen waren.

8. Verkehrliche Erschließung

Die Einteilung der Verkehrsflächen bleibt Gegenstand der konkretisierenden Planung sowie weiterer verkehrsrechtlicher Verfahren. Sie wird im Bebauungsplan nicht genauer definiert.

Nach derzeitigem Planungsstand sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Verlegung der Straße auf die Westseite des Platzes. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, bisher zur Erschließung notwendige Verkehrsflächen teilweise einzusparen. Für diesen Planfall hat das Büro Kölz eine Verkehrsmenge auf der Westseite des Platzes von ca. 8.406 Kfz in 24 Stunden und ca. 597 Fahrzeugen über 2,8 t in 24 Stunden ermittelt (Jahresmittel, DTV) – siehe Anlage Nr. 3. Nicht berücksichtigt sind hierbei jedoch Verlagerungseffekte durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, so dass die tatsächliche Verkehrsbelastung geringer ausfallen dürfte.
- Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h oder darunter. Diese Maßnahme trägt wesentlich zur Aufenthaltsqualität auf den angrenzenden Platzbereichen bei, aber auch zur Verbesserung der Lärmsituation für die Angrenzer im Allgemeinen (durch die Verlagerung kommt es jedoch zu einzelnen Ausnahmen – siehe unten).
- Oberirdische Anordnung von 12 PKW-Stellplätzen und 2 PKW-Stellplätzen für Menschen mit Beeinträchtigungen parallel zur Fahrbahn auf der nordwestlichen Platzseite.
- Für den ÖPNV/Busverkehr sind zwei barrierefreie Bushaltestellen eingeplant, wobei die Busse auf der Fahrbahn halten.

9. Immissionsschutz

Die Auswirkungen der Planungsvarianten D4 und D6 wurden vom Büro ISIS mit Gutachten von März 2019 untersucht (siehe Anlage Nr. 4).

Es zeigt sich, dass durch die eventuelle Verlegung der Straße nach Westen keine unzumutbaren Immissionen entstehen. Daher ist die Planung umsetzbar – egal ob die Straße an der Westseite oder an der Ostseite des Platzes verläuft.

Zunächst ist festzuhalten, dass sich die Situation insgesamt durch die Verlegung der Straßenachse und vor allem durch die vorgesehene Geschwindigkeitsreduzierung verbessern würde. Während im Bestand die Lärmwerte teilweise so hoch sind, dass so genannte Maßnahmen der Lärmsanierung zu prüfen wären (Mittelungspegel über 67 dB(A) tags bzw. 57 dB(A) nachts (VLärmSchR), werden im durchgespielten Planfall derartige Lärmwerte nicht mehr erreicht.

Für einzelne Gebäude gäbe es eine leichte Verschlechterung zur jetzigen Situation, allerdings ohne Betrachtung von Verkehrsverlagerungen aufgrund der vorgesehenen Beruhigungsmaßnahmen, und ohne Berücksichtigung der aktuellen Parkplatzemissionen.

Für die Frauengartenstraße 1 würden sich die Pegel tags um bis zu 1,9 dB(A) verschlechtern. Allerdings sind die Grenzwerte der 16. BImSchV vollständig und die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) so gut wie eingehalten, so dass keine unzumutbare Belastung entsteht. Nachts würden sich die Werte leicht im Vergleich zum Ist-Zustand verbessern.

Für die Frauengartenstraße 2 wären die Werte der 16. BImSchV vollständig eingehalten, jedoch die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Allerdings würde sich die Situation im Vergleich zum Bestand verbessern, so dass diese Überschreitungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu akzeptieren wären.

Für die Frauengartenstraße 6 würden sich die Pegel tags um bis zu 2,8 dB(A) verschlechtern, die Orientierungswerte der DIN 18005 wären überschritten, die Werte der 16. BImSchV wären eingehalten. Immissionsschutzrechtlich wären die Pegel somit zweifelsfrei zulässig, in der städtebaulichen Abwägung wäre die Überschreitung der Orientierungswerte unter Berücksichtigung der gesamthaften Verbesserungen der verkehrlichen und stadtgestalterischen Situation sowie der Lärmsituation insgesamt zu akzeptieren.

Auch in anderen Teilbereichen wären die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise geringfügig überschritten, gingen aber immer mit einer Verbesserung der Lärmsituation im Vergleich zum Ist-Zustand einher, so dass auch diese Überschreitungen zu akzeptieren wären.

In der Frauengartenstraße 4 würden sich die Pegel tags um bis zu 2,1 dB(A) verschlechtern und sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Werte der 16. BImSchV wären überschritten. Allerdings sind auch hier die Pegel immissionsschutzrechtlich zulässig, da auch die 16. BImSchV hier nur zur Orientierung dient, jedoch keine Anwendung findet, da es sich bei der Umgestaltung der Straße nicht um eine wesentliche Änderung handelt. Die Änderung einer Straße ist nach der Verordnung wesentlich, wenn sie um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen baulich erweitert wird oder durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird. Beides ist vorliegend nicht der Fall. Daher wäre die Überschreitung der Lärmwerte einer Abwägung zugänglich. In der städtebaulichen Abwägung wäre die Überschreitung der Orientierungswerte unter Berücksichtigung der gesamthaften Verbesserungen der verkehrlichen und stadtgestalterischen Situation sowie der Lärmsituation insgesamt zu akzeptieren. Hierbei würde in die Abwägung auch die Tatsache eingestellt, dass sich im Gebäude Frauengartenstraße 4 derzeit keinerlei Wohnnutzungen befinden.

10. Ermittlung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

10.1 Artenschutz (Habitatpotenzialanalyse)

Die Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vom 01.07.2015 liegt bei (Anlage Nr. 2). Sie gilt weiterhin, wobei festzuhalten ist, dass die zwei Blutbuchen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden mussten und somit artenschutzrechtlich nicht mehr relevant sind.

Der Gutachter hat in einer weiteren Begehung festgestellt, dass keine Anhaltspunkte für vom Gutachten heute abweichende Tatbestände bestehen (Anlage Nr. 1: Fachgutachterliche Beurteilung der Bestandssituation 2019, Dipl.-Biol. Peter Endl).

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen des Gutachtens ist der Bebauungsplan durchführbar.

10.2 Natur und Landschaft

Natur und Landschaft sind aufgrund der innerörtlichen Lage nicht oder nur gering betroffen.

10.3 Boden, Luft, Klima

Bezüglich Luft und Klima besteht keine Verschlechterung im Vergleich zum rechtskräftigen Plan, da die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gleich bleibt. Im Vergleich zum Ist-Zustand erfolgt eine Verbesserung aufgrund der neu zu pflanzenden Bäume. Die Bodenversiegelung wird sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan und im Vergleich zum Ist-Zustand verbessern. Durch Reduzierung von Asphaltflächen und den Verzicht auf das Tiefgaragenbauwerk wird die Möglichkeit zur Versickerung von Regenwasser erhöht, was der Bodenfunktion dient.

10.4 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Das Gebiet ist von Lärmimmissionen betroffen (vgl. Ziffer 8).

Auf Grund des Verzichts auf die Tiefgarage kann nun im Zuge der Baumaßnahme neu geprüft werden ob der Erhalt des archäologischen Denkmals „Weiher“ bei der Neugestaltung des Obertorplatzes ganz oder teilweise erhalten werden kann. Die Erlebbarkeit der historischen Innenstadt im Allgemeinen wird durch die Schaffung attraktiver Freiflächen für Aufenthalt, Verweilen und Begegnen verbessert.

11. Durchführung der Planung

Der Planung stehen keine Belange entgegen, die in der Abwägung nicht überwindbar wären. Daher ist der Plan durchführbar.

12. Überschlägige Flächenbilanz nach Planänderung

<u>Geltungsbereich</u>	ca. 11.750 m ²	100,00 %
Verkehrsflächen	ca. 8.017 m ²	68,20 %
Misch- und Kerngebiet	ca. 3.730 m ²	31,80 %

V. Örtliche Bauvorschriften

Für das neue Baufeld auf dem Obertorplatz werden aus stadtgestalterischen Gründen Festlegungen zur Dachform getroffen. Ansonsten sind örtliche Bauvorschriften von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

VI. Anlagen

- Anlage 1:** Fachgutachterliche Beurteilung der Bestandssituation 2019 zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP), Peter Endl (Dipl. Biol.), vom März 2019
- Anlage 2:** Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Freiraumplanung Sigmund (Peter Endl Dipl. Biol.), vom 01.07.2015
- Anlage 3:** Verkehrsprognose Obertorplatz, Büro Kölz, März 2019
- Anlage 4:** Schalltechnische Untersuchung zu den Auswirkungen der Umgestaltung des Obertorplatzes in Hechingen, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, März 2019

Aufgestellt: Pfullingen, den 01.07.2019,
citiplan GmbH, i. A. M. Sc. Jasmina Poprzanovic

Die Begründung lag dem Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss in dieser Form vor.

Hechingen, den

.....
Philipp Hahn
Bürgermeister