

Gemeinde Hülben



Kreis Reutlingen

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Bebauungsplan
„Ortsmitte“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
ENTWURF
Planstand: 30.03.2021**

Aufgestellt: GK
Stuttgart, den 07.10.2020/30.03.2021

die **STEG**

1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Der Bebauungsplan „Ortsmitte“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung von Flächen dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 Erfordernis der Planaufstellung, Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Die Nachnutzung einer innerörtlichen bisher teilweise noch bebauten Fläche wird geplant. In zentraler Lage von Hülben soll ein Familien- und Gesundheitszentrum entstehen, das sowohl Tagespflege, Kurzzeitpflege, Präventionszentrum und Medizinisches Versorgungszentrum beinhalten soll.

Zur Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Ortsmitte“ umfasst ca. 1,10 ha. Es befindet sich in der Ortsmitte von Hülben. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf folgende Flurstücke:

Flurstück Nr. 670, 666/2,39, 34/1, 34/2, 35, 28/1, 33, 37, 31/2, 30, 54, 29/2, 31/5, 31, 32, 31/3, 650/4, 665

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Abgrenzungsplan und dem Planteil des Bebauungsplanes ersichtlich.

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Die Gemeinde Hülben auf der Albhochfläche zwischen Lenninger Tal und Ermstal gelegen, weist ein intaktes Ortszentrum mit entsprechender Infrastruktur auf. Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte und grenzt an Schule und Altenpflegeheim im Westen und Wohnbebauung im Norden, Osten und Süden an.



Quelle: eigene Darstellung Google Maps Bilder 2020 GeoBasis-DE/BKG,GeoContent.Landsat / Copernicus, Maxar Technologies, Kartendaten 2020 Geobasis-DE/BKG (2009)

3.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist verkehrlich von der Hauptstraße, der Uracher Straße und der Schillerstraße aus erschlossen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung, die Abwasserentsorgung, sowie die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Infrastruktur. Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises gewährleistet.

3.5 Baugrund, Altlasten

Derzeit sind der Gemeinde Hülben keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sind teils in Privatbesitz, teils in öffentlicher Hand.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 Landesplanung

Hülben ist im Landesentwicklungsplan 2002 im Kooperationsraum Grabenstetten/Hülben/Erkenbrechtsweiler aufgeführt.

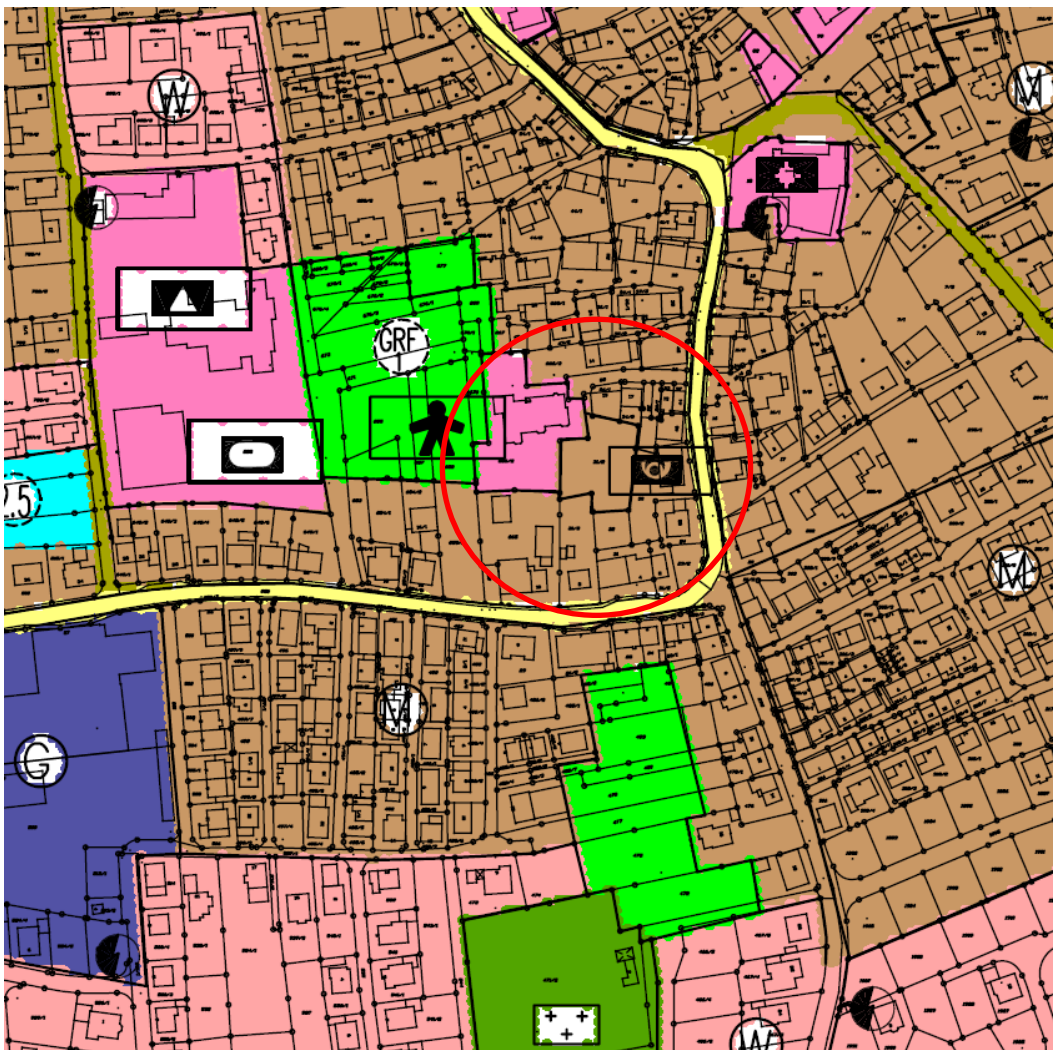
4.2 Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hülben gehört laut Regionalplan Neckar Alb 2013 zur Randzone um den Verdichtungsraum und ist dem Verdichtungsbereich um die zentralen Orte Metzingen und dem Unterzentrum Bad Urach zugeordnet.

4.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach vom 09.02.1999 wie folgt dargestellt:

Das Mischgebiet des Bebauungsplanes ist teils als gemischte Baufläche und teils als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Hier ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB entsprechend anzupassen.



Quelle: eigene Darstellung Fortschreibung Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Bad Urach

4.4 Bestehende Bebauungspläne/Ortsbaupläne

Innerhalb des Plangebietes befindet sich nachstehender Plan „Westlich der Neufener Straße“ (genehmigt 12.08.1935) mit Baugrenzen und Baulinien.



5 PLANERISCHE KONZEPTION

Die städtebauliche Konzeption beinhaltet die Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur und die Stärkung der Ortsmitte durch ein Familien- und Gesundheitszentrum. Dies erfolgt mittels der Nutzung einer innerörtlichen Brachfläche und der ressourcenschonenden Nachverdichtung im Zuge einer Innenentwicklung. Erzielt wird dies durch die Neuweisung von Bauf lächen mit Art und Maß der Nutzung sowie entsprechender Höhenfestsetzung.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden Festsetzungen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB getroffen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet:

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes wird die Möglichkeit geschaffen, eine zentrale Funktion mit Präventionszentrum, Kurzzeitpflege, Tagespflege und Medizinischem Versorgungszentrum in der Ortsmitte von Hülben zu realisieren. Mit der zentrierten Einheit im Gesundheitsbereich wird die Ortsmitte gestärkt und gleichzeitig ein Standort für dringend benötigte Einrichtungen im medizinischen und Pflegebereich geschaffen.

Dem Charakter des Urbanen Gebietes entsprechend werden alle allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen.

Im Hinblick auf die Wohnnutzung der Umgebungsbebauung werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 6a BauNVO wie Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

Mischgebiet:

Die Bestandsgebäude im Norden, Süden und Osten werden wie bisher als Mischgebiet gesichert.

Dem Charakter des Mischgebietes und der vorhandenen Wohnnutzung entsprechend werden bis auf Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten alle allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Kubatur der Gebäude festgesetzt. Hierzu gibt es Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Grundflächenzahl und zur maximalen Gebäudehöhe.

Im Zusammenspiel zwischen Nachverdichtung, Innenentwicklung, Sicherung des städtebaulichen Bestandes und Wohnraumschaffung werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO bei der festgesetzten GRZ ausgenutzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgesetzt über eine maximale Gebäudehöhe/Firsthöhe in m NHN.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen resultiert aus dem städtebaulichen Konzept bzw. aus dem Bestand.

Die Zufahrts-, Zuwegungs- und Außenanlagengestaltung benötigt ein hohes Maß an behindertengerechten Oberflächen. Daher wird die Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO bis 0,9 festgesetzt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist Grundlage für die überbaubaren Grundstücksflächen und die offene/abweichende Bauweise. Im Mischgebiet gilt die offene Bauweise, im neuen Urbanen Gebiet mit seiner zentralen Funktion mit Präventionszentrum, Kurzzeitpflege, Tagespflege und Medizinischem Versorgungszentrum wird abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge bis zu 95 m zugelassen, um Synergien bei

den Funktionen innerhalb der Gebäudeeinheiten zu realisieren.

Mit Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen wird ein harmonisches Einfügen und die bisherige städtebauliche Struktur gewährleistet.

6.4 Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Plangebiet ist die Zulässigkeit von Tiefgaragen und nicht überdachten Stellplätzen auf dem gesamten Baugrundstück für das Mischgebiet festgesetzt. Im Urbanen Gebiet sind Stellplätze nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und in den ausgewiesenen Flächen (ST) zulässig. Dies ist in den Lärmemissionen der Benutzung der Stellplätze begründet.

Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und Carports nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6.5 Versorgungsflächen

Im Plangebiet ist zur Versorgung des Gebietes und der anschließenden Bereiche eine Trafostation erforderlich. Der Standort wurde im Nordwesten des Plangebietes festgesetzt.

6.6 Grünflächen

Zwischen öffentlichem Gehweg und Versorgungsflächen wird die kleine Grünfläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Damit ist der Zugang zur Trafostation langfristig gesichert.

6.7 Verkehrsflächen

Die bestehenden und neuen Verkehrsflächen sind im Plan als Verkehrsfläche festgesetzt, die Unterteilung in Fahrbahn, Gehweg etc. ist jedoch nicht verbindlich.

Im Vorentwurf waren öffentliche Parkplätze im Plangebiet ausgewiesen. Im Zuge der fortgeschrittenen Planung des Gesundheits- und Präventionszentrum werden diese Parkplätze nun als private Stellplätze für die Einrichtung benötigt und im Bebauungsplan als solche ausgewiesen.

Um einen reibungslosen Ablauf des Verkehrs in der Uracher Straße zu gewährleisten sind die Stellplätze entlang der Uracher Straße mittels Zufahrtsverbot nur über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen.

6.8 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Gestaltung von Stellplätzen mittels wasserdurchlässiger Materialien wird ein Beitrag zum Schutzgut Wasser geleistet. Das dem Grundwasserkörper zugeführte Wasser (Pfad: Oberflächenwasser – Versickerung) wie auch das mittels Verzögerung dem Kanalsystem zugeführte Wasser entlasten die Kläranlagen und leisten einen Beitrag zum Ausgleich von Starkregenereignissen.

Mit der Anlage von Dachbegrünung, eventueller Versickerung und letztendlicher Anlage von Zisternen wird vor allem bei Starkregen eine Rückhaltung der Wassermengen in das Kanalsystem erreicht, gleichwohl kann das gesammelte Wasser als Gartenbewässerung dem Grundwasserkörper wieder zugeführt werden.

Mit der Zulässigkeit von Solar-/Photovoltaikanlagen wird ein Beitrag zur ökologischen Strom- und Wärmeerzeugung erreicht.

6.9 Leitungsrecht

Der bestehende Kanal im Plangebiet wird mittels Leitungsrecht gesichert.

6.10 Pflanzgebote/Pflanzbindungen

Flachdächer sind zu begrünen. Das Maß der Mindestschichtdecke von 10 cm der Dachbegrünung beruht auf der Qualität der Bepflanzung. Ab 10 cm Schichtdicke können sich neben Sedum und Moosen auch hochwertigere Kräuter entwickeln. Diese Maßnahme ist in der ökologischen Aufwertung des Gebietes, der Wasserrückhaltung und der Schaffung eines guten Mikroklimas im Wohnquartier begründet. Zur Durchgrünung werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Wichtige den Straßenraum prägende Bäume werden als Pflanzbindung gesichert.

6.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen

Zur Sicherung von erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen für Straßen und Versorgungsanlagen wird eine Fläche von 0,2 m Breite auf privaten Grundstücken angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, in der die Grundstückseigentümer diese notwendigen Maßnahmen dulden müssen. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass z.B. zur Straßenherstellung notwendige Stützbauwerke nur in den angrenzenden privaten Flächen ausgeführt werden können.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Durch Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung innerörtlicher Flächen und die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum sichergestellt werden.

7.1 Außere Gestaltung der Gebäude

7.1.1 Dachgestaltung

In Anlehnung an das nördliche Plangebiet „Professor-Schwenkel-Straße“ und an das westlich angrenzende Altenheim wird für den Gesundheitscampus im Plangebiet Flach-, Pult und versetztes Satteldach zugelassen. Für die bestehenden Wohngebäude bleibt weiterhin das Satteldach erhalten.

Die ökologischen Aspekte mit der Zulässigkeit von Dachbegrünung und Anlage von Solar-/Photovoltaikanalgen werden durch diese Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

7.2 Fassadengestaltung

Die Zulässigkeit von glänzenden und lichtreflektierenden Materialien ausschließlich für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie soll die bisherige Materialcharge in der Ortsmitte von Hülben erhalten und fortentwickeln.

7.3 Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen

Die Gestaltung unbebauter Flächen muss sowohl den Anforderungen der Bewohner, einer modernen Freiraumplanung und den Aspekten von Klima- und Umweltschutz genügen. Aus diesen Gründen sind zwar Zuwegung und Terrassen zulässig, die restlichen Flächen sind jedoch gärtnerisch als Grünfläche anzulegen.

8 UMWELTBELANGE

8.1 Darstellung der (derzeit bekannten) Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Da der Bebauungsplan "Ortsmitte" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Es besteht aber weiterhin die Verpflichtung, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.

8.2 Arten- und Biotopschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatanalyse von Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen durchgeführt.

Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht gegeben (LUBW 2020)

Im Ergebnis wurde die Habitataignung wie folgt beschrieben:

Für planungsrelevante Insektenarten sind im Plangebiet kein geeigneter Lebensraum und keine Futterpflanzen vorhanden.

Es sind im Plangebiet keine Gewässer vorhanden, damit auch keine Lebensräume für Amphibien gegeben.

Im Plangebiet sind aufgrund der Lage und Nutzung keine geeigneten Lebensräume für Reptilien vorhanden.

Das Plangebiet inklusive der Gebäude weist Habitatpotenziale für Baum-, Hecken- und Gebäudebrüter auf. Als Zufallsbeobachtung wurden im Bereich des Kindergartens sowie an den Gebäuden und in den Gärten an der Hauptstraße die weit verbreiteten Arten Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Buchfink mit revieranzeigendem Verhalten festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass in diesen Bereich mit Nestbau und Brut begonnen wurde. In den Dachstühlen wurden keine Hinweise auf Vögel (insbesondere Turmfalke, Schleiereule und Mauersegler) festgestellt.

Die Bäume weisen keine Baumhöhlen auf. Das Vorkommen streng geschützter Vogelarten wird aufgrund der Lage und Ausstattung des Gebietes ausgeschlossen.

Die gut zugänglichen Dachstühle der Gebäude Hauptstraße 46 und 48 besitzen grundsätzlich Potenzial als Sommer-Tagesquartier von Eintierern wie z.B. der Zwergfledermaus. Dachstühle und Gewölbekeller wurden untersucht. Es gab keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen.

Sonstige Artnachweise relevanter Arten (gem. § 44 (5) BNatSchG) sind aufgrund der vorhandenen Nutzung und Strukturen nicht zu erwarten. Streng geschützte Pflanzenarten wurde keine nachgewiesen und sind nicht zu erwarten.

Die Gebäude Hauptstraße 46 und 48 sowie Uracher Straße 10 wurden bereits abgerissen.

Fazit:

Artenschutzrechtliche Konflikte mit der Planung bestehen nicht. Es werden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, wie die Rodung und Entfernung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden lediglich im Zeitraum zwischen dem 01.10 und dem 28./29.2.

Als weitere Artenschutzmaßnahmen werden Vogelschutzglas für Außenfassaden und insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt. Damit wird ein weiterer Beitrag zum Artenschutz (Vögel und Insekten) geleistet.

8.3 Wasser

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bezüglich des Grundwasserstandes mit keinen Erschwernissen für die geplante Bebauung zu rechnen ist.

Zur Gesamtbetrachtung Wasserkreislauf wurden Dachbegrünung, evtl. Versicherung und ggfs. Zisternen zur Rückhaltung und zur Regenwassernutzung bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden vorgeschrieben. Das überschüssige Niederschlagswasser kann in das vorhandene Kanalsystem abgeleitet werden.

8.4 Boden und Altlasten

Aufgrund der Tatsache, dass ein Großteil des Plangebiets bereits bebaut war, sind die Böden zu großen Teilen in ihrem natürlichen Aufbau gestört (= Bodendegradation). Das führt dazu, dass die Böden im Hinblick auf ihre natürlichen Bodenfunktionen praktisch funktionslos geworden sind. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

8.5 Lärm

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Dabei wurden sowohl die Schallimmissionen ermittelt, die durch das geplante Gesundheitszentrum auf die bestehende Bebauung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes einwirken als auch die Schallimmissionen, die auf das geplante Vorhaben durch den angrenzenden Straßenverkehr einwirken.

Die Schallimmissionen auf die umliegende Bebauung durch das geplante Gesundheitszentrum überschreiten nicht die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete bzw. Wohngebiete. Auch die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums werden erfüllt.

Durch den umliegenden Straßenverkehr kommt es im Bebauungsplangebiet zu Beurteilungspegel bis 68 db(A) tags und 60 db(A) nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden tags bis zu 8 db(A) und nachts bis zu 10 db(A) überschritten. Es sind daher Maßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr notwendig. Da aktive Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen anzuwenden.

Die Schallemissionen der Stellplatzbereiche im Urbanen Gebiet des Plangebiets nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) werden durch geeignete Maßnahmen verhindert. Es erfolgt eine vertragliche Regelung (z.B. öffentlich-rechtliche Vereinbarung).

8.6 Klima/Luft

Aufgrund der Tatsache dass ein Großteil des Plangebiets bereits bebaut war, kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass sich durch die geplante Bebauung die klimaökologische Situation im Planbereich nicht verschlechtern wird. Durch die Festsetzung der Dachbegrünung wird darüber hinaus eine Verbesserung des Mikroklimas erzielt.

8.7 Stadt- / Ortsbild

Dem Planbereich kann im Hinblick auf das Ortsbild eine besondere Bedeutung zugeordnet werden, da der Planbereich prominent in der Ortsmitte liegt und gut einsehbar ist. Durch die neue Nutzung wird die Innerortslage gestärkt und das Ortsbild positiv aufgewertet.

8.8 Mensch / Kulturgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nachzeitigem Kenntnisstand im Planbereich nicht vorhanden.

Die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit sowie die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander wurde bereits oben ausführlich beschrieben.

9 FLÄCHENBILANZ

Flächen(im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Geltungsbereich des Planes	1,11 ha	100,0%
davon		
Mischgebiet	0,289 ha	26,0 %
Urbanes Gebiet	0,652 ha	58,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,158 ha	14,2 %
Grünfläche	0,005 ha	0,5 %
Versorgungsfläche	0,006 ha	0,6 %

10 GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN

Artenschutzrechtliches Gutachten, Prof. Pustal, Pfullingen 30.04.2020/ 17.02.2021

Schalltechnische Untersuchung, Heine +Jud, Stuttgart vom 10.03.2021

11 BODENORDNUNG

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig.

Hülben, den

Siegmond Ganser

Bürgermeister