

**VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
HECHINGEN – JUNGINGEN - RANGENDINGEN**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - PUNKTUELLE ÄNDERUNG**

für den Bereich

**„BETRIEBSHOF EIGENBETRIEBE HECHINGEN“**

**BEGRÜNDUNG**

Unterlagen für die Sitzung am 20.07.2017

## I. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Bereits seit mehreren Jahren beschäftigt sich die Leitung des Betriebshofs mit der Thematik einer Verlagerung des Betriebshofes bzw. alternativ mit der Sanierung des jetzigen Areals und der darauf befindlichen Gebäudesubstanz.

Der Betriebshof befindet sich in der „Gammertinger Straße 4“. Die Mehrzahl der vom Betriebshof genutzten Gebäude stammen aus den Jahren 1858 - 1900. Größere Modernisierungs- als auch dringende Sanierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren nicht vorgenommen, auch unter der Prämisse einer Generalsanierung bzw. Verlagerung.

Die räumliche Struktur der Werkstätten (Holzwerkstatt, Elektrowerkstatt und Kfz-Werkstatt) erschwert einen reibungslosen Betriebsablauf. Auch müssen durch die räumlichen Beschränkungen Fremdlagerflächen angemietet werden (derzeit Halle Wild mit 1.000 m<sup>2</sup>).

Für die Stadt Hechingen ist es wichtig, dass ihr Betriebshof die ihm aufgetragenen ganzjährigen hoheitlichen Aufgaben reibungslos bewältigen kann. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt nur noch bedingt möglich. Deshalb muss in absehbarer Zeit eine Lösung gefunden werden, um auch in Zukunft einen funktionierenden und einwandfreien Arbeitslauf gewährleisten zu können.

Als idealer Standort hat sich die Verlagerung des Betriebshofes zu den Stadtwerken im Bereich „Alte Rottenburger Straße“ herausgestellt.

Die dort befindliche Freifläche, Flst. Nr. 1597/3, die unmittelbar an das Areal der Stadtwerke angrenzt, stand im Eigentum der Stiftung Graf-Eitel-Pfründehospital und konnte bereits seitens der Stadt/der Eigenbetriebe erworben werden.

Durch die räumliche Nähe des Betriebshofes zu den Stadtwerken und des Eigenbetriebes Entsorgung ergeben sich Synergieeffekte, die sowohl zu Einsparungen im baulichen Bereich z.B. gemeinsame Nutzung von Büro und Büroeinrichtungen, der Werkstatt etc. als auch im laufenden Betrieb (gemeinsame Nutzung von Werkzeugen und Gerätschaften) führen.

Bei der Planung der Verlagerung des Betriebshofes auf das Gelände bzw. angrenzende Gelände bei den Stadtwerken wurden neben den aktuellen Anforderungen aus dem laufenden Betrieb auch zukünftige Anforderungen an einen „modernen“ Betriebshof berücksichtigt.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes läuft das Bebauungsplan-Verfahren 'Betriebshof Eigenbetriebe Hechingen' in der Stadt Hechingen.

Im genehmigten Flächennutzungsplan wird der südliche und südöstliche Teil des Änderungsbereichs derzeit als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche des bestehenden Betriebshofes wird als Gemeinbedarfsfläche (öffentl. Verwaltungen) dargestellt, die unbebaute Freifläche im Westen als geplante und bestehende Gewerbefläche. Im Südwesten entlang der Haigerlocher Straße befindet sich außerdem noch ein als öffentliche Grünfläche dargestellter Streifen, in welchem ein Biotop zu finden ist.

Durch die Änderung wird im nordöstlichen Teil statt der Gemeinbedarfsfläche und der gewerblichen Fläche eine geplante Sonderbaufläche "Betriebshof" entstehen, um hier ausschließlich Nutzungen die dem Betriebshof dienen zuzulassen. Die gewerbliche Fläche im Nordwesten bleibt bestehen. Statt der Wohnbaufläche im Süden und Südosten, soll eine gemischte Baufläche entstehen, da dies für die geplanten und bereits bestehenden Nutzungen verträglicher ist, als eine Wohnbaufläche. Durch die vorhandenen Verwaltungsgebäude der Stadtwerke und den an der Haigerlocher Straße liegende Gastronomiebetrieb besteht bereits eine gemischte Nutzung des Gebiets. Auf der gegenüberliegenden Seite der Haigerlocher Straße befindet sich ein größerer Karosseriebetrieb im Gewerbegebiet und im Anschluss ans Plangebiet in nördlicher Richtung ein Sanitär- Heizungsbetrieb.

Darüber hinaus bestehen derzeit keine Zielsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches weitere Flächen zu überplanen.

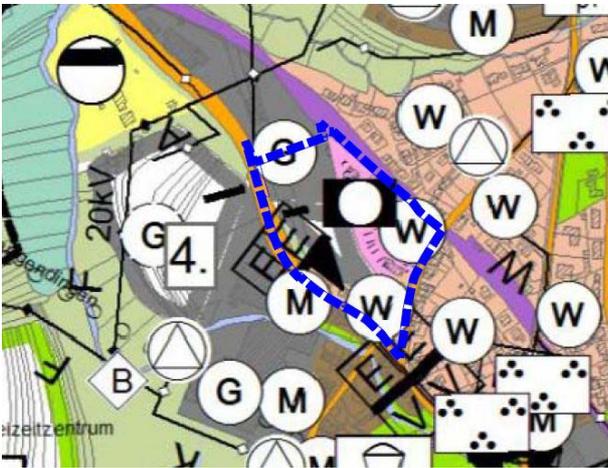


Abb. 1: Ausschnitt FNP VVG Hechingen – Jungingen - Rangendingen

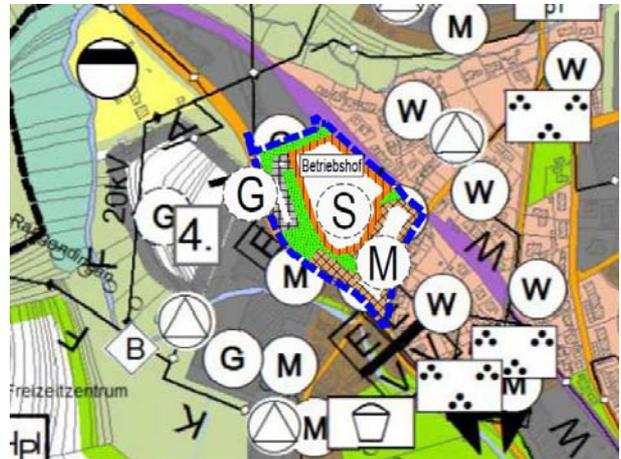


Abb. 2: FNP-Änderung

## II. LAGE IM RAUM UND GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Hechingen auf dem Gelände des Betriebshofes der Stadtwerke Hechingen (s. Abb. Abb. 3). Eingefasst wird das Planungsgebiet durch die Haijerlocher Straße im Westen und Süden, der Alten Rottenburger Straße im Südosten sowie der Bahnlinie im Osten und Nordosten. Nördlich befindet sich eine Grünfläche, dahinter das Werksgelände des Abbruchunternehmens Hipp.

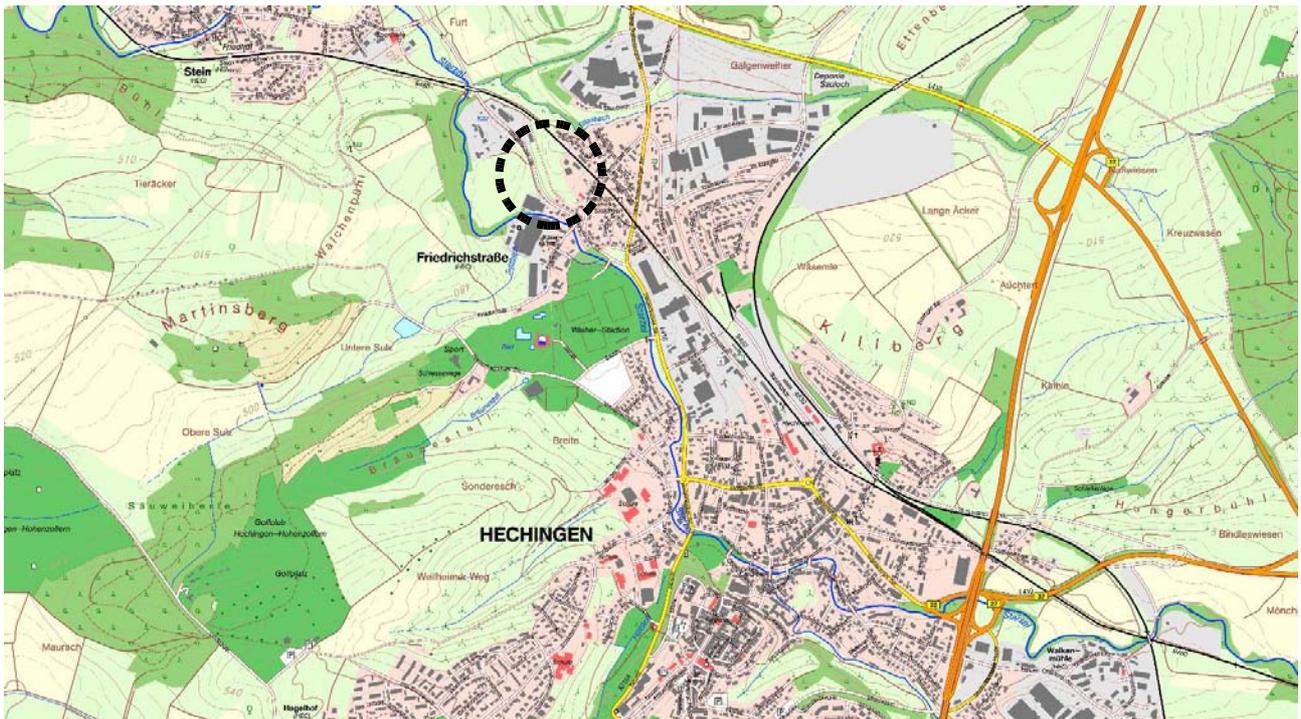


Abb. 3: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

### III. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FESTSETZUNGEN VON BELANG

Regionalplan	Geplante Siedlungsfläche (Gewerbe und Handel), bestehende Siedlungsfläche (Wohnen und Mischgebiet).
Landschaftsschutzgebiete	Nicht betroffen.
Naturschutzgebiete	Nicht betroffen.
Besonders geschützte Biotope	Beide Teilflächen des Biotops Nr. 176194177394 „Feldgehölze südöstlich Kläranlage Hechingen“.
Natura2000	Nicht betroffen.
FFH-Richtlinien	Teile einer kartierten Mageren Flachland-Mähwiese (Erhaltungszustand B = gute Ausprägung).
Wasserschutzgebiete	Nicht betroffen.
Überschwemmungsgebiete	Nicht betroffen.

#### 1. REGIONALPLAN

Im Regionalplan Neckar – Alb vom 26.11.2013 wird die bisher unbebaute Fläche im westlichen Teil des Planungsgebietes als geplante Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe festgesetzt, der bebaute Teil als Bestandssiedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet.

#### 2. SCHUTZGEBIETE

##### **Biotope:**

Im Planungsgebiet befinden sich die beiden Teilflächen des Biotops Nr. 176194177394 „Feldgehölze südöstlich Kläranlage Hechingen“, diese werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens als Pflanzbindung gesichert und durch ein Pflanzgebot erweitert.

An der nördlichen Spitze des Geltungsbereiches grenzt die südwestliche Teilfläche des Biotops Nr. 176194178267 „Feldhecken an Bahndamm nordwestlich HCH-Friedrichstraße“ an.

##### **FFH:**

Gemäß der Daten der LUBW befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs der FNP - Änderung Teile (nach LUBW-Abgrenzung: 8.590 m<sup>2</sup>) einer kartierten Mageren Flachland-Mähwiese ((Erhaltungszustand B = gute Ausprägung), die dem Lebensraumtyp 6510 des Anhangs I der FFH-Richtlinie entspricht.

Für den Verlust der Magerwiese wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Diese Ausgleichsmaßnahme wird planextern stattfinden. Eine detaillierte Auskunft ist im Umweltbericht des Bebauungsplanverfahrens zu finden.

Sonstige Festsetzungen z.B. in Form von Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten sowie Wasserschutzgebieten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Weitere übergeordnete Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

**IV. ZIEL UND INHALT DER PLANUNG**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Genehmigungsfähigkeit für den Bebauungsplan "Betriebshof Eigenbetriebe Hechingen" hergestellt werden, dadurch wird die Verlagerung des Betriebshofes und der damit verbundene Neubau von Hallen und Bürogebäuden ermöglicht. Ein Großteil der geplanten Gewerbefläche wird in eine Sonderbaufläche geändert, dadurch wird eine Agglomeration von Einzelhandel an dieser Stelle vermieden. Die Änderung einer Wohnbaufläche in eine Mischbaufläche im Süden und Südosten des Plangebiets begründet sich aus der bereits bestehenden Bebauung. Durch das Vorhandensein von Gastronomie und den Verwaltungsgebäuden der Stadtwerke, kann man nicht mehr nur von einer Wohnbaufläche sprechen. Durch die vorliegende FNP – Änderungen werden daher zum einen die Voraussetzungen für die Verlagerung des Betriebshofs geschaffen und zum anderen wird der gültige FNP an die Gegebenheiten angepasst.

**V. UMWELTBERICHT**

Zum Bebauungsplan-Verfahren wird derzeit ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser wird in zusammengefasster Form der vorliegenden FNP-Änderung beigelegt.

**Aufgestellt:**

Hechingen, den .....

Empfingen, den 31.05.2017

**Bearbeitende/r:**

Laura Digiser

.....

(B.Sc. Geographie)

Dorothea Bachmann (Bürgermeisterin)



Ausgefertigt Hechingen, den .....

.....

Dorothea Bachmann (Bürgermeisterin)