

GEMEINDE HEMMINGEN



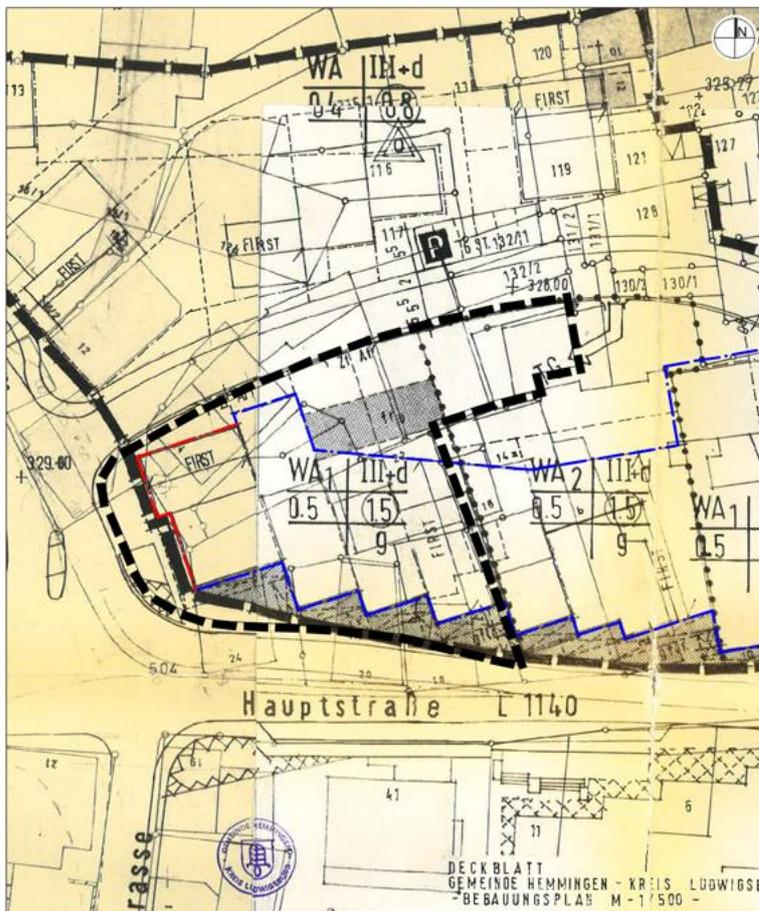
„2. Änderung Bebauungsplan Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Zielsetzung und seitherige Umsetzung des bestehenden Planungsrechts

Mit dem Bebauungsplan „Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“ ist 1979 die planungsrechtliche Grundlage geschaffen worden, im Bereich nördlich der Hauptstraße eine tiefgreifende städtebauliche Neuordnung im Sinne einer umfassenden Grundstücksneuordnung und einer städtisch geprägten Ersatzbebauung für den damaligen Gebäudebestand umzusetzen. Bestandteil dieser Planung war auch die Schaffung einer rückwärtigen, der Erschließung der Ersatzbebauung dienenden Querverbindung zwischen der Eisgasse und der Hauptstraße. Diese wurde jedoch nur im Ansatz verwirklicht.



Ausschnitt "Bebauungsplan Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern" mit Geltungsbereich 2. Änderung, ohne Maßstab

Das heutige Volksbankgebäude, das nördlich davon gelegene großen Wohn- und Geschäftshaus, sowie die Kronenstraße sind auf Grundlage dieser planerischen Vorstellung entstanden und Zeugnis für die damals beabsichtigte bauliche Dichte und städtebauliche Struktur.

Die begonnene Entwicklung blieb danach jedoch stecken; die Fläche unmittelbar östlich des Volksbankgebäudes blieb unbebaut, die östlich gelegenen Gebäude blieben entgegen der Zielsetzung des Bebauungsplans bis heute erhalten.



Luftbild mit Geltungsbereich 2. Änderung, ohne Maßstab (Quelle: LUBW)

Mit dem Bebauungsplan „Änderung der Bebauungspläne "Rundling" und "Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern" wurde 2002 ein kleiner Teil des Ursprungsplans mit geändert, um den heutigen Abschluss der Kronenstraße, sowie die Bebauung Schmale Straße 5 und 5/1 zu ermöglichen.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des alten Plans besteht planungsrechtlich grundsätzlich auch heute noch die Möglichkeit einer städtisch- verdichteten Bauweise in einem - im Verhältnis zu den erhaltenen Bestandsgebäuden - sehr deutlich anderen Maßstab hinsichtlich Dichte und Höhe der zulässigen Bebauung. Eine Umsetzung des Planungsrechts im Bereich östlich der Volksbank scheidet jedoch - zumindest noch derzeit - durch die weiterhin vorhandenen kleinteiligen Grundstücks- und Eigentumsstrukturen.

2. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung / Geltungsbereich

Anlass der Bebauungsplanänderung ist einerseits das in diesem Bereich gesehene große Potential für eine weitere städtebauliche Entwicklung im Ortskern und andererseits die Erkenntnis, dass eine vollständige Umsetzung der ursprünglichen Planungsziele des Bebauungsplans „Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“ von 1979 aus heutiger Sicht und unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen nicht mehr möglich ist.

Obschon einige der planerischen Zielsetzungen auch heute noch tragfähig und städtebaulich sinnvoll erscheinen, stehen einzelne Festsetzungen des „alten“ Planungsrechts einer schrittweisen städtebaulichen Entwicklung entgegen.

Der Gemeinderat hat daher in öffentlichen Sitzung bereits am 03.02.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrts-grenze im alten Ortskern“ gefasst, und gleichzeitig eine Veränderungssperre erlassen. Der Geltungsbereich der beabsichtigten Planänderung umfasste den Bereich zwischen Hauptstraße / Kronenstraße / Eisgasse und dem Fußweg, der die Hauptstraße mit der Kronenstraße verbindet (Flst.Nr. 130/3). Mit der Änderung des Bebauungsplans sollten die Anstrengungen für eine städtebauliche Neuordnung unter den geänderten Rahmenbedingungen wieder aufgenommen werden.

Zwischenzeitlich liegt vom Eigentümer des Grundstücks Hauptstraße 24 die Planung einer Ersatzbebauung für das Volksbankgebäude vor. Beabsichtigt ist der Bau von zwei zur Hauptstraße und Kronenstraße giebelständigen, über ein Erschließungselement miteinander verbundenen Baukörpern.



Im Interesse einer möglichst zeitnahen Umsetzung des mit der geplanten Nutzung in nahezu zentraler Ortskernlage für Hemmingen bedeutenden Vorhabens wurde entschieden, den 2015 beschlossenen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans auf die Fläche der mit der Ersatzbebauung in Anspruch genommenen Grundstücke zu beschränken. Die notwendige „Aktualisierung“ des alten Planungsrechts für die östlich angrenzenden Flächen soll in einem zeitlich nachgeordneten, eigenständigen Verfahren bearbeitet werden.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde dem entsprechend zurückgenommen und beschränkt sich jetzt auf die Flächen der Flst. Nrn. 133, 138/1 und 130/15 und umfasst damit eine Fläche von ca. 1.486 qm.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“ erfolgt keine tiefgreifende Neuüberplanung. Es werden - soweit unter den sich zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen und unter Anwendung der aktuellen Rechtsgrundlagen erforderlich - unter Beibehalt der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung einer städtisch geprägten baulichen Dichte lediglich bereits bestehende und rechtsverbindliche Festsetzungen und Regelungen punktuell geändert und ergänzt. Dabei werden die Aus- und Wechselwirkungen auf bzw. mit einer zukünftigen planerischen Weiterentwicklung der östlich angrenzenden Flächen mit berücksichtigt.

3. Projektbeschreibung Ersatzbau

(Auf Grundlage der Projektbeschreibung der ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart)

Die geplante Bebauung nimmt die bestehende First- bzw. Giebelausrichtung der östlich der Hauptstraße gelegenen Bebauung auf. Durch Anordnung und Gliederung des Gebäudes entstehen Freibereiche mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten.

Vor dem zurückliegenden Haupteingang ins Gebäude entsteht ein zur Hauptstraße orientierter Vorplatz zwischen den beiden quer zwischen Kronen- und Hauptstraße ausgerichteten Baukörpern. Nach Osten bietet der Abstand zu den Nachbargebäuden die Möglichkeit zur Anlage einer Gartenanlage mit Terrasse für die Besucher der Tagespflegeeinrichtung.

Die Wohnungen orientieren sich mit den Aufenthaltsräumen nach Osten und Westen. Die Bankfiliale orientiert sich nach Süden und Westen zur Ecke Eisgasse / Hauptstraße.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage und oberirdisch nachgewiesen. Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich an der Nordseite an der Kronenstraße, hier sind auch die oberirdischen offenen Stellplätze angeordnet. Die Andienung erfolgt auf der Nordseite über die Kronenstraße.

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Bebauungsplan „für andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die gesetzlich zulässigen Grundflächen nicht überschritten werden, keine UVP-Pflicht besteht und Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) nicht zu erwarten sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben. Daher wird das Änderungsverfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. In der letzten Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den verkleinerten Planbereich wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

5. Die Festsetzungen und Änderungen im Einzelnen

Vorbemerkung: Zur Vereinfachung der Formulierung sind die Festsetzungen / Regelungen des Bebauungsplans „Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“ als „altes“ Recht, und die Festsetzungen / Regelungen der 2. Änderung als „neues“ Recht benannt.

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des „alten“ Rechts eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO mit den Regelungen zur allgemeinen Zulässigkeit und zum Ausschluss von Nutzungen bleiben unverändert bestehen, da unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen im Ersatzbau keine Erfordernis zur Änderung besteht.

Auf die im „alten“ Recht explizit genannte allgemeine Zulässigkeit von „Tiefgaragen mit einer Nutzungsfläche von 1.000 qm“ kann hier verzichtet werden.

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Das „alte“ Recht setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 fest. Gemäß der seinerzeit geltenden BauNVO 1977 waren damit die Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bereits überschritten: die Obergrenze für die GRZ lag bei 0,4 und für die GFZ bei 1,0; damals in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse.

Im Textteil des „alten“ Bebauungsplans ist hierzu unter Verweis auf § 17 Abs. 9 BauNVO* formuliert: „Die zulässige Nutzung wird im besonders ausgewiesenen südlichen Teil des Bebauungsplans aus städtebaulichen Gründen auf GRZ 0,5 und GFZ 1,5 festgesetzt.“

**„In Gebieten, die bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut waren, können in den Bauleitplänen die Höchstwerte überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.“*

Nach heute gültiger Fassung der BauNVO liegen die Obergrenzen für GRZ / GFZ im WA bei 0,4 / 1,2. Der Abs. 9 des § 17 ist nicht mehr enthalten. Eine Überschreitung der Obergrenzen ist ausschließlich aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Die Festsetzung der GRZ und GFZ werden unverändert beibehalten. Da hier kein neues Planungsrecht geschaffen wird, und die hohen GRZ / GFZ ohne die Änderung des Planungsrechts gültig bleiben, erscheint dies vertretbar.

Nach der BauNVO 1977 bleiben die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GRZ unberücksichtigt. Folgerichtig wird daher mit der Planänderung eine Überschreitung der GRZ durch diese Anlagen bis zur GRZ 1,0 hier zugelassen.

Die im „alten“ Recht enthaltene Empfehlung: „Mindestens 10 % der Fläche des Baugrundstücks soll bepflanzt werden“, hat keine Rechtswirkung und wird daher mit der Planänderung nicht direkt übersetzt. Indirekt wird dieser Zielsetzung nachgekommen, in dem im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur gärtnerischen Gestaltung von Freiflächen und zur wasserdurchlässigen Ausführung von Stellplatzflächen enthalten sind, ergänzt durch die im „alten“ Recht noch nicht enthaltene Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen auf dem Baugrundstück, sowie der Beibehaltung der Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragendecken.

Maß der baulichen Nutzung: Maximale Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Nach „altem“ Recht sind maximal drei Vollgeschosse mit zusätzlichem Dachgeschoss („III+d“) zulässig. Ergänzend sind Festsetzungen zur maximalen Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe („bis zu 80 cm über der festgesetzten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche“),

zur zulässigen Kniestockhöhe („bis 1,0m“) und zur Dachneigung („ca. 50°“) enthalten. Tatsächlich sind keine absolut begrenzenden Festsetzungen von maximalen Gebäudehöhen enthalten; nach heutigen Maßstäben sind diese Festsetzungen unbestimmt.

Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich geänderten Vollgeschossdefinition für die Dachgeschosse wären die Dachgeschosse mit dem zulässigen Kniestock und der festgesetzten steilen Dachneigung heute baurechtlich als Vollgeschoss zu betrachten. Insofern ist weniger die Zahl der rechtlich als Vollgeschosse zu beurteilenden Geschosse für die nach „altem“ Recht mögliche Höhenentwicklung maßgebend, sondern die mit den durch Baugrenzen, Höhenlage, Dachneigung und Kniestockhöhen tatsächlich mögliche Gebäudegeometrie.

Tatsache ist, dass die mit der Ersatzbebauung geplante, und mit der Bebauungsplanänderung erstmalig eindeutig durch maximale Trauf- und Firsthöhen über NN. eindeutig bestimmte Höhenentwicklung auch nach „altem“ Recht möglich ist.

Eindeutiges Indiz dafür ist die Höhe des Volksbankgebäudes, das auf Grundlage des „Alten“ Rechts genehmigt wurde. Die mit der Planänderung festgesetzte maximale Firsthöhe bleibt leicht unter der des Volksbankgebäudes; die maximale Traufhöhe entspricht etwa der Traufhöhe der Volksbank.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit der Bebauungsplanänderung auf maximal 4 festgesetzt; als absolute Höhenbegrenzung dienen die festgesetzten maximalen TH, FH und OK (Oberkante Flachdach Erschließungsbauteil).



Ausschnitt Bauakte Volksbankgebäude (Ansicht Hauptstraße) ohne Maßstab, mit Darstellung der seinerzeit geplanten baulichen Entwicklung nach Osten und Überlagerung mit den Maximalhöhen gem. B-Planänderung (blau)

Überbaubare Grundstücksfläche

Die nach „altem“ Recht festgesetzten Baugrenzen und Baulinien werden mit der Bebauungsplanänderung modifiziert:

Im Bereich des geplanten Zwischenbaus werden die Baugrenzen zur Hauptstraße und zur Kronenstraße gegenüber dem „altem“ Recht deutlich zurückgenommen.

Nach Nordosten in Richtung Kronenstraße erfolgt eine deutliche Verschiebung und Aufweitung der seither überbaubaren Fläche.

Zur Eisgasse hin bleibt die bisher dort festgesetzte Baulinie prinzipiell bestehen und wird nur geringfügig nach Westen verschoben.

Die Überbaubare Fläche im südwestlichen Grundstücksbereich wird zur Ecke Eisgasse / Hauptstraße ausgedehnt; der damit zulässige Mindestabstand der Gebäudeecke zum Fahrbandrand beträgt damit noch 4,0 Meter.

Bauweise

Die nach „altem“ Recht festgesetzte geschlossene Bauweise ist unter Berücksichtigung der gegebenen Situation nicht mehr sinnvoll; diese wird ersetzt durch die Festsetzung einer offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Stellung und Firstrichtung baulicher Anlagen

Ein wesentliches Merkmal der „alten“ Planung ist die leicht schräge, rhythmisch zueinander in der Abwicklung versetzte Giebelständigkeit der Gebäude zur Hautstraße. Dies bleibt mit der Bebauungsplanänderung unverändert.

Das „alte“ Recht setzt eine zur Eisgasse giebelständige Bebauung fest. Diese Festsetzung ist bereits durch den Bau des dort traufständigen Volksbankgebäudes obsolet geworden, und wird entsprechend geändert. Mit der traufseitigen Ausrichtung zur Eisgasse besetzt das westliche Gebäude die stadträumlich wichtige Raumkante in angemessener Form und Dimension.

Grundstückszu- und Ausfahrten / Flächen für Stellplätze und Garagen

Das „alte“ Recht enthält Festsetzungen zur Beschränkung von Grundstückszufahrten: „Für jedes Baugrundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt bis zu einer Gesamtbreite von 6 m zulässig.“

Für offene Stellplätze und oberirdische Garagen ist seither festgesetzt:

„Unüberdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder zwischen der Straße und vorderen Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen“. „Oberirdische Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen“.

Mit der Bebauungsplanänderung werden diese Festsetzungen modifiziert:

Zur Eisgasse und zur Hauptstraße werden aus verkehrlichen Gründen keine Grundstückszu- und Ausfahrten zugelassen. Für Stellplätze und die Tiefgarage sind entsprechende Flächen festgesetzt; die Lage der Tiefgarageneinfahrt ist festgesetzt. Auf eine Beschränkung der Länge von Grundstückszufahrten wird verzichtet, um eine möglichst effektive Anlage von Stellplätzen an der Kronenstraße zu ermöglichen.

Nebenanlagen

Das „alte“ Recht lässt „bauliche Nebenanlagen“ außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zu. Angesichts der heute erforderlichen Vielzahl von Nebenflächen ist diese Festsetzung nicht mehr zeitgemäß. Als „Mindest“- Festsetzung stellt die Bebauungsplanänderung einen Mindestabstand von Nebenanlagen in Form von Gebäuden von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sicher. Zur Sicherstellung einer der stadträumlichen Situation angemessenen Gestaltung wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Eisgasse und zur Hauptstraße Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur im Einvernehmen mit der Gemeinde errichtet werden dürfen.

Mit Rechten zu belastende Flächen

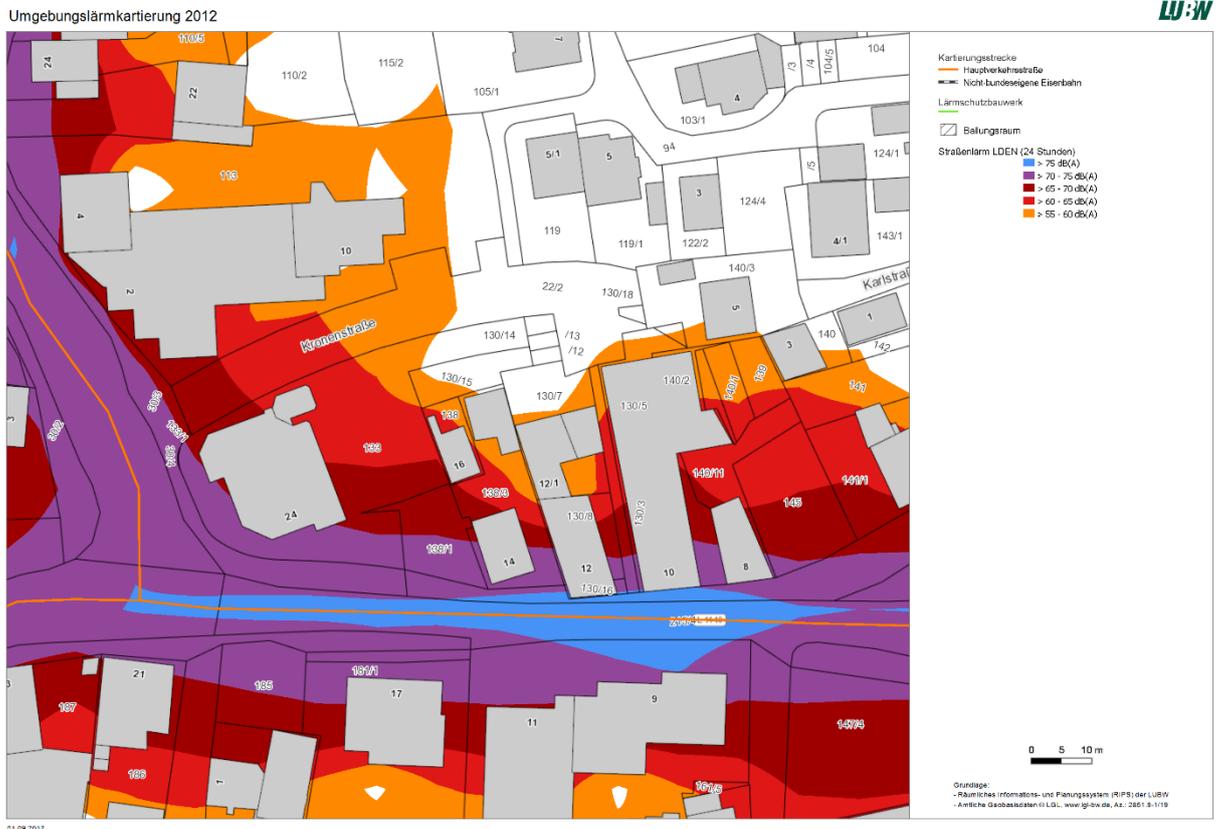
Die Grundstücksflächen zwischen den überbaubaren Flächen und den öffentlichen Gehwegflächen von Hauptstraße und Eisgasse sind nach „altem“ Recht mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Nach Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Bauherren bzw. Grundstückseigentümer wird auf eine solche Festsetzung verzichtet. Auf Grund der geplanten Nutzung wird davon ausgegangen, dass eine „öffentliche“ Zugänglichkeit von Teilen der privaten Grundstücksflächen im Anschluss an die öffentlichen Gehwegflächen möglich sein wird.

Zu Gunsten des Flst.Nr. 138 setzt das „neue“ Recht schematisch eine vom Grundstück bis zur Kronenstraße reichende, mit einem Gehrecht zu belastende Fläche fest, da dieses Grundstück bereits heute formalrechtlich keinen Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche besitzt, und nach Aktenlage auch keine entsprechen Dienstbarkeiten auf anderen Grundstücken bestehen.

Als „Vorleistung“ für eine potentielle Entwicklung auf den unmittelbar an den Geltungsbereich der Planänderung angrenzenden Grundstücken Flst.Nr. 138 und 138/3 ist eine einzutragende Abstandsbaulast in einer Tiefe von 2,5 m zu Gunsten dieser Grundstücke dargestellt.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bereits im „alten“ Bebauungsplan von 1979 wurde das Problem Verkehrslärm erkannt und eine „Kennzeichnung“ im Textteil vorgenommen: „Die Grundstücke, die an L 1135 oder L 1140 angrenzen, sind als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung durch Planung und Ausführung besondere Maßnahmen gegen Verkehrslärm erforderlich sind.“



HINWEIS: Seit dem 26. 11. 2013 gilt im Bereich des Plangebiets eine zur Lärminderung angeordnete Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h auf der Hauptstraße; daher sind die in der Umgebungslärmkartierung von 2012 dargestellten Werte nicht mehr aktuell.

Die Umgebungslärmkartierung (2012) bestätigt die bekannte Tatsache, dass der Verkehrslärm an der Hauptstraße in Hemmingen die einschlägigen Orientierungs- und Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete sehr deutlich überschreitet.

Zwischenzeitlich wurden Maßnahmen zur Lärminderung getroffen: Seit dem 26.11.2013 gilt im Bereich des Plangebiets eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h auf der Hauptstraße. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Orientierungs- und Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete trotzdem weiter überschritten werden.

Es wird nicht verkannt, dass der Verkehrslärm bei einer Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets weitergehende Untersuchungen und Abwägungen erfordern würden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass hier lediglich das bereits bestehende Planungsrecht geändert wird. Der (noch) rechtskräftige Bebauungsplan setzt bereits ein Allgemeines Wohngebiet fest; diese Festsetzung bleibt unverändert. Auch auf Grundlage des (noch) rechtskräftigen Bebauungsplans hätte im Plangebiet ein Ersatz- oder Neubau mit Wohnungen erfolgen können; genauso wie im Bereich östlich an das Plangebiet angrenzend.

Die starke Lärmbelastung ist dem Bauherrn und den Planern bekannt. Im Rahmen der Hochbauplanung sind gemäß den Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die schutzbedürftigen Räume durch entsprechende bauliche / technische Maßnahmen zu schützen (z.B. Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen, entsprechende Ausführung der Außenwandbauteile etc.).

Eine Lösung der Verkehrslärmproblematik ist hier im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich. Eine Änderung der Festsetzung der Art der Nutzung (z.B. in Kerngebiet oder Urbanes Gebiet), in denen höhere Werte zulässig wären, ist nicht sachgerecht.

Die seitherige „Kennzeichnung“ wird mit der Bebauungsplanänderung durch eine entsprechende, aber allgemeine Festsetzung zur Notwendigkeit von baulichen Vorkehrungen zur Lärminderung ersetzt.

Sonstige Festsetzungen und gestalterische Regelungen

Auf einige der „alten“ Festsetzungen und Regelungen wird verzichtet. So sind zum Beispiel die Festsetzungen von Mindestgrößen für Baugrundstücke, von Geländeauffüllungen und Abgrabungen, maximalen Stützmauerhöhen und Regelungen zur Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen auf Grund der fortgeschrittenen Projektplanung und der geplanten Nutzung im eng begrenzten Geltungsbereich der Planänderung nicht erforderlich.

Die früheren Vorgaben zur Fassadengestaltung werden in Abstimmung mit der Projektplanung modifiziert, und die Regelungen zur Dachgestaltung angepasst und ergänzt.

Neu eingeführt werden Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Hinweise

In den Textteil sind die einschlägigen Hinweise zum Denkmalschutz, zum Wasserschutzgebiet und Grundwasser- und Bodenschutzschutz und zur Geologie aufgenommen.

Auf die zu beachtenden Belange des Artenschutzes wird explizit hingewiesen.

Hemmingen / Stuttgart, den 21.02.2018

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten