

GEMEINDE HEMMINGEN



Änderung Bebauungsplan „Rundling“ im Bereich der Flst.Nrn. 122/2 und 124/4 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG



Schrägluftbilder mit Planbereich (gelb) (Quelle: google maps)

1. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung

Der „Rundling“ bildet westlich der Laurentiuskirche und den Schlossgebäuden den historischen Kern Hemmingens und ist umfasst von der heutigen Hauptstraße, der Eisgasse und der Pfarrgasse. Der seit dem 23.02.1990 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Rundling“ bildet in Ergänzung des Sanierungsbebauungsplans „Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“ aus dem Jahr 1979 bis heute die planungsrechtliche Grundlage zur städtebaulichen Neuordnung des historischen Ortskerns. Mit dem Bebauungsplan „Änderung der Bebauungspläne „Rundling“ und „Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“ wurde 2002 ein kleiner Teil der sich überlagernden Bebauungspläne geändert, um den heutigen Abschluss der ursprünglich zur Durchbindung an die Hauptstraße vorgesehene Kronenstraße, sowie die Bebauung Schmale Straße 5 und 5/1 zu ermöglichen. In diesem Rahmen sind auch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Rundling“ im Bereich der beiden Flurstücke 122/2 und 124/4 geändert worden. Die hier erfolgten Änderungen zielten (neben punktuell erforderlichen Änderungen der sehr eng gefassten Festsetzungen des Bebauungsplans „Rundling“) seinerzeit darauf ab, ein gleichwertiges Gegenüber zu dem zum Zeitpunkt der Aufstellung der Planänderung im Bau befindlichen, gegenüber den planungsrechtlichen Möglichkeiten des Bebauungsplans „Rundling“ in seiner Dimension aber weit zurück bleibenden, kleinen Doppelhaushälfte Schmale Straße 3 sicherzustellen. Dieses Gegenüber ist jedoch seither nicht entstanden; die Baulücke besteht bis heute.

In den vergangenen 16 Jahren haben sich die Prioritäten bei der innerörtlichen Entwicklung gegenüber den früheren, eher von stadtgestalterischen Absichten geprägten Planungsansätzen hin zur möglichst aktiven Förderung des Schließens von Baulücken im städtebaulichen Kontext verschoben.

Vor diesem Hintergrund soll die räumlich und inhaltlich sehr eng begrenzte Modifizierung der Festsetzungen der *Änderung der Bebauungspläne „Rundling“ und „Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“* für die beiden Flst.Nrn. 122/2 und 124/4 den gewandelten Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten Rechnung tragen: Für die bestehende Baulücke soll eine nach heutigen Standards adäquate Bebauung ermöglicht, und gleichzeitig die Voraussetzung für potentielle zukünftige Veränderungen am bestehenden Gebäude Schmale Straße 3 gesichert werden. Das sich mit der Planänderung zwischen bestehender und neuer Doppelhaushälfte zunächst voraussichtlich ergebende bauliche „Ungleichgewicht“ in Lage und Höhenentwicklung / Kubatur ist aus

heutiger Sicht angesichts der heterogenen Gebäudestrukturen - insbesondere des historischen Bestands - in der näheren Umgebung verträglich.

Die erneute Änderung beschränkt sich auf die zeichnerischen Festsetzungen. Dabei wird teilweise auf die Inhalte des Bebauungsplans „Rundling“ vor dessen ersten Änderung zurückgegriffen.

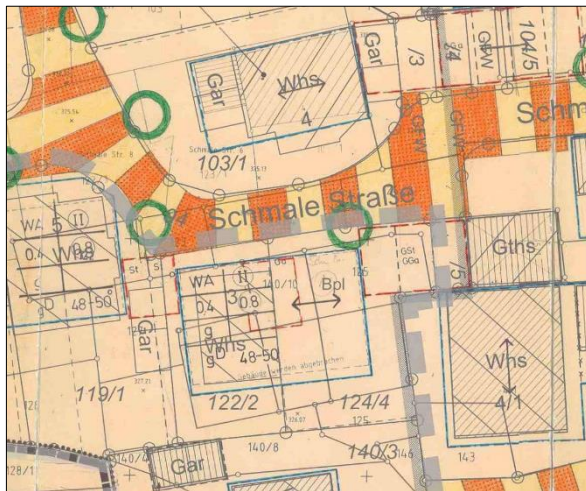
2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Es erfolgen lediglich punktuelle Modifizierungen der bereits rechtsgültigen Festsetzungen.

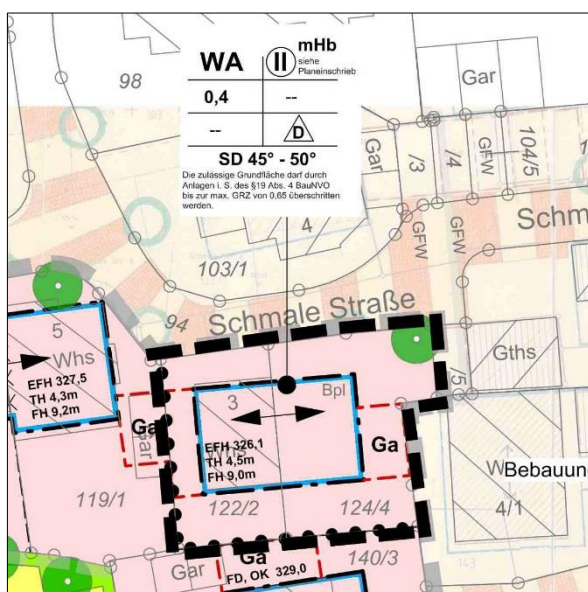
Auf eine frühzeitige Beteiligung wird entsprechend § 13 BauGB verzichtet; die Erstellung von Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung ist nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen, da die Baulücke bis heute brach liegt, und keine größeren Gehölze vorhanden sind.

3. Modifizierungen des bestehenden Planungsrechts

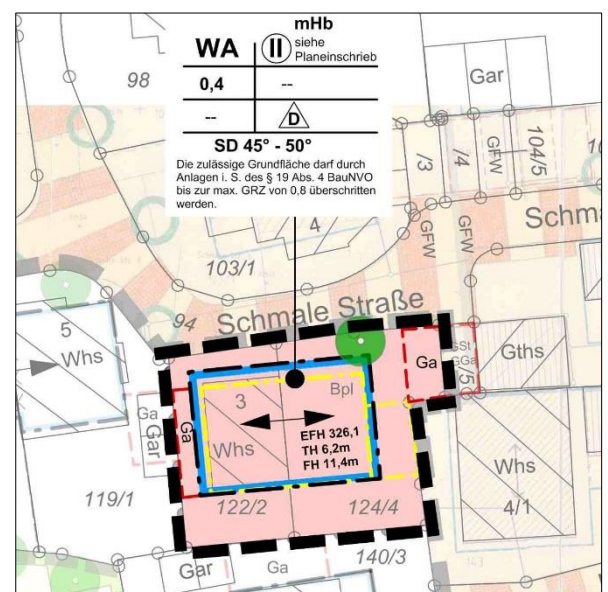
Die Modifizierungen der *Änderung der Bebauungspläne "Rundling" und "Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern"* beschränken sich auf den zeichnerischen Teil. Der Textteil und die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert, und sind auch für den Bereich der Planänderung weiterhin gültig.



Planansatz Bebauungsplan "Rundling" (1990)
ohne Maßstab



Planansatz bestehendes Planungsrecht:
Änderung der Bebauungspläne "Rundling" und "Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern" (2002), ohne Maßstab



Änderung Bebauungsplan „Rundling“, ohne Maßstab

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die Baugrenzen werden seitlich und nach Norden zur Schmale Straße hin aufgeweitet, und entsprechen damit in etwa dem Zustand vor der ersten Änderung des Bebauungsplans „Rundling“. Die Notwendigkeit zur Einhaltung der Abstandsflächen nach Landesbauordnung bleibt von der Festsetzung der überbaubaren Fläche unberührt.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bleibt unverändert. Das Maß der bereits zulässigen Überschreitung der GRZ durch Anlagen i.S. des § 14 BauNVO von bis zu 0,65 wird analog der Ausdehnung der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der geringen Grundstücksgrößen auf 0,8 erhöht. Damit soll sichergestellt werden, dass die zunehmend wichtiger werdende Möglichkeit zur Anlage von Stellplätzen auf dem Baugrundstück im zentraler - und beengter - Lage im alten Ortskern nicht über die GRZ eingeschränkt wird. Die Regelung, dass Stellplatzflächen wasserdurchlässig anzulegen sind, bleibt weiterhin gültig.

Flächen für Garagen:

Die Flächen für Garagen werden - ebenfalls in Anlehnung an das „alte“ Planungsrecht - modifiziert.

Höhenbeschränkung:

Die seither auf die bestehende, sehr klein dimensionierten Doppelhaushälfte abgestimmten, über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zulässigen maximalen Traufhöhen (TH, max. 4,5m) und Firsthöhen (FH, max. 9,0 m) werden erhöht auf: TH 6,2 m und FH 11,4 m.

Baumstandort:

Die Lage des Baum-Pflanzgebots wird leicht modifiziert, um die Möglichkeit zur Anlage von Stellplätzen neben dem Gebäude nicht einzuschränken; die zulässige Abweichung vom festgesetzten Standort um bis zu 3 Meter bleibt unberührt.

Hemmingen / Stuttgart, den 31.10.2018

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten