

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Federführung: Bürgermeister | Datum: 01.04.2019                      |
| Sachbearbeiter:             | AZ: 621.41:Südlich<br>Pestalozzistraße |

| Beratungsfolge | Termin     |            |           |
|----------------|------------|------------|-----------|
| Gemeinderat    | 09.04.2019 | öffentlich | Beschluss |

**Gegenstand der Vorlage**  
**Entwicklung von Wohnbauflächen "Südlich der Pestalozzistraße" -**  
**Beschlussfassung über weiteres Vorgehen**

**Sachverhalt:**

In der Gemeinde Hemmingen besteht bereits seit einiger Zeit ein sehr starker Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen. Der Verwaltung liegen zahlreiche Anfragen nach Bauplätzen vor. Diese Anfragen kommen sowohl von Auswärtigen als auch von Hemminger Bürgern. Gerade die Hemminger Bürger fragen in der jüngsten Vergangenheit immer häufiger an und möchten wissen, wann die Gemeinde beabsichtigt, neues Bauland auszuweisen. Der Bedarf liegt dabei sowohl bei Bauplätzen für Einzelhausbebauung als auch im Wohnungsbau. Auch Hausgruppen oder gereihtes Wohnen werden angefragt.

Im Hinblick auf die Erhaltung der Hemminger Bevölkerung vertritt die Verwaltung die Ansicht, dass Handlungsbedarf besteht, bevor die jungen Familien in andere Gemeinden ausweichen. Die Innenentwicklung wurde in der Vergangenheit aktiv betrieben, die noch nicht bebauten Potenziale stehen jedoch der Gemeinde nicht zur Verfügung, diese kommen nur ganz zögerlich auf den Markt. Somit kann der aktuell hohe Bedarf nicht durch Nachverdichtung oder Innenentwicklung gedeckt werden.

Daher ist es nach Auffassung der Verwaltung an der Zeit, neues Bauland auszuweisen. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) sieht lediglich noch im Süden der Gemeinde neues Wohnbauland vor. Im Bereich zwischen der Theodor-Heuss-Straße, der Bebauung entlang der Pestalozzistraße und der Alten Schöckinger Straße ist eine Fläche mit ca. 1,4 Hektar im FNP als geplantes Wohnbauland dargestellt.

Diese Flächengröße kann den aktuell sehr großen Bedarf nicht abdecken. Daher wird angeregt, auch größere Flächen einzubeziehen.

Der Bundesgesetzgeber hat im Jahr 2017 einen neuen Paragraph 13b in das Baugesetzbuch aufgenommen. Dieser ermöglicht es den Gemeinden, Wohnbauland auch dort auszuweisen, wo der Flächennutzungsplan keine Ausweisungen vorsieht. Dadurch wollte der Gesetzgeber eine Beschleunigung der Deckung des Wohnungsbedarfs erreichen.

Der § 13b ist zeitlich befristet, die Aufstellung des Bebauungsplans muss bis spätestens Ende 2019 und der Abschluss des Verfahrens bis spätestens Ende 2021 erfolgen. Daher bestünde für die Gemeinde Hemmingen die Möglichkeit, das im Flächennutzungsplan dargestellte Wohngebiet auszuweiten.

Mit den eventuell betroffenen Eigentümern wurden in den letzten Wochen Gespräche geführt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Mitwirkungsbereitschaft im Bereich zwischen Theodor-Heuss-Straße, der Bebauung südlich der Pestalozzistraße, der Alten Schöckinger Straße und dem südlichen Siedlungsrand gegeben ist. Daher schlägt die Verwaltung vor, für diesen Bereich in das Planungsverfahren einzusteigen.

Eine städtebauliche Weiterentwicklung im Süden der Gemeinde ist auch direkt mit den verkehrlichen Auswirkungen verbunden. Bereits jetzt sind die angrenzenden Wohn- und Sammelstraßen ausgereizt, vor allem in Richtung Ortsmitte. Bei der Entwicklung von neuem Bauland und dem damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen ist mit einer weiteren Belastung des Verkehrssystems zu rechnen.

Bei einer angenommenen Gebietsgröße von ca. 2,4 Hektar und dem von der Region vorgegebenen Bruttowohndichte von 55 Einwohner pro Hektar werden zukünftig ca. 132 Personen im Baugebiet wohnen, wobei die Tendenz eher zu einer größeren Verdichtung zeigt. Bei prognostizierten Fahrten von 3-4 pro Person und Tag kommen ungefähr 400 bis 500 Fahrtbewegungen auf das Umfeld zu. Hinzu kommt noch der Baustellenverkehr bei Erschließung und Wohnungsbau.

Daher sollte das Thema Verkehr rechtzeitig quantifiziert und beurteilt werden. Auf der Grundlage der Erhebung der bestehenden Verkehrsbelastung und der prognostizierten Mehrbelastung müssen die Auswirkungen ermittelt werden. Insbesondere soll dabei geprüft werden, ob das bestehende Verkehrssystem der Gemeinde noch weitere Belastungen aufnehmen kann.

Unabhängig von objektiven Zahlen spielt aber für die Gemeinde auch die subjektive Wahrnehmung eine Rolle. Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger klagen über die mangelhafte Verkehrssituation in der Gemeinde. Daher sollte nach Ansicht der Verwaltung auch darüber nachgedacht werden, Alternativen im Süden der Gemeinde aufzuzeigen. Diese Alternativen können zunächst in der Anbindung an die Freiherr-von-Varnbüler-Straße liegen. Diese Straße ist aufgrund ihrer Lage und ihres Querschnitts in der Lage, weiteren Verkehr aufzunehmen. Auch der Saarstraße könnte eine neue Bedeutung zukommen.

Das geplante mögliche Baugebiet befindet sich jedoch in einiger Entfernung zur Freiherr-von-Varnbüler-Straße. Dazwischen befinden sich die landwirtschaftlichen Flächen östlich der Alten Schöckinger Straße und ein landwirtschaftlicher Hof südlich des Brunnenwegs.

Daher muss auch die mittel- und langfristige städtebauliche Entwicklung im Süden von Hemmingen aufgezeigt werden. Dies erfolgt in der Regel in Form eines städtebaulichen Rahmenplans, der als informelle Planung die weitere Entwicklung in Alternativen aufzeigt. Der Rahmenplan kann im Bereich des beabsichtigten Wohngebiets detaillierter in Form eines städtebaulichen Entwurfs (ebenfalls in Alternativen) erfolgen.

Die Kombination aus Verkehrsuntersuchung und der städtebaulichen Weiterentwicklung soll darstellen, wie sich die Gemeinde entwickeln möchte und wie die verkehrlichen Auswirkungen gelöst werden können. Dabei muss darauf hingewiesen werden, dass die mittel- und langfristigen Lösungsansätze nicht im Zuge eines anstehenden Baugebiets umgesetzt werden können. Es muss daher damit gerechnet werden, dass der zusätzliche Verkehr über den Bestand abgewickelt werden muss.

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass folgende Beauftragungen durchzuführen sind:

- Verkehrsuntersuchung (geplante Beauftragung in der nächsten Sitzung, 30.04.19)
- Städtebaulicher Rahmenplan mit Konkretisierung für das neue Wohngebiet

Es wird angestrebt, dass die Ergebnisse im nächsten halben Jahr vorliegen, so dass das Verfahren für den Bebauungsplan nach § 13b BauGB noch in 2019 gestartet werden kann.

Mit diesen ersten Schritten soll bewusst noch nicht in ein formales Verfahren eingestiegen werden, um der betroffenen Öffentlichkeit bereits im frühen Stadium mittel- und langfristige Lösungen aufzuzeigen. Gleichwohl verweist die Verwaltung auf den Zeitdruck nach § 13b BauGB. Deshalb wird vorgeschlagen, Angebote für die o.g. Leistungen einzuholen und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeinde Hemmingen strebt eine Verkehrsuntersuchung für den Süden der Gemeinde an.
2. Die Gemeinde Hemmingen beauftragt einen Städtebaulichen Rahmenplan mit Konkretisierung für ein neues Baugebiet.
3. Der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan wird zurückgestellt, bis die Ergebnisse aus 1. und 2. Vorliegen.

### **Finanzierung:**

### **Letzte Beratung:**

### **Anlagenverzeichnis:**