

Federführung: Bauamt Sachbearbeiter: Sonja Widmann	Datum: 27.11.2019 AZ: 621.41:Schöckinger Weg/Verfahren
---	--

Beratungsfolge	Termin	Öffentlich	Beschluss
Gemeinderat	17.12.2019	öffentlich	Beschluss

**Gegenstand der Vorlage**

**Bebauungsplan „Schöckinger Weg,,**

**- Aufstellung eines Bebauungsplans und Erlass einer Satzung über Örtliche Bauvorschriften im Gebiet des Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss)**

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde hat stets ein großes Augenmerk auf die Innenentwicklung gelegt. Die Nutzung innerörtlicher Baupotentiale wurde unter großen Anstrengungen vorangetrieben. Dadurch alleine konnte jedoch der Wohnraumbedarf nicht gedeckt werden. Deshalb wurde 2015 das Wohngebiet „Hälde“ erschlossen, das zwischenzeitlich nahezu aufgesiedelt ist. Somit kann die Gemeinde derzeit keine Wohnbauplätze mehr anbieten.

In Hemmingen besteht jedoch weiterhin großer Bedarf an Wohnbauflächen. Die Nachfrage und die Anfragen bei der Gemeindeverwaltung zeigen, dass Hemmingen als Wohngemeinde sehr attraktiv ist. Dies betrifft sowohl die eigene Hemminger Bevölkerung als auch Auswärtige. Der Bedarf an Wohnraum und Wohnbauflächen kann aus dem Bestand heraus allein nicht gedeckt werden. Um die Bevölkerung mittel- und langfristig stabil halten zu können ist die Ausweisung eines neuen Baugebiets angedacht. Dieses Baugebiet soll nicht zu groß sein, damit das Gemeinde nicht auf einmal zu stark wächst.

Hier hat sich die Fläche südlich der Bebauung entlang der Pestalozzistraße, zwischen der Theodor-Heuss-Straße und der Alten Schöckinger Straße, bis ungefähr auf Höhe der in diesem Bereich angesiedelten landwirtschaftlichen Hofstelle als geeignet erwiesen. In Teilen ist diese bereits im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche enthalten. Die vorgeschlagene Abgrenzung geht jedoch im südlichen Bereich über die Darstellung des Flächennutzungsplans hinaus.

Im Jahr 2017 wurde aufgrund der anhaltenden Verschärfung am Wohnungsmarkt der § 13 b in das Baugesetzbuch aufgenommen. Dieser regelt die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Städte und Gemeinden können gemäß § 13 b BauGB Bebauungspläne mit einer überbaubaren Grundfläche bis zu 10.000 m<sup>2</sup> (nicht zu verwechseln mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft werden. Es besteht die Möglichkeit auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu verzichten. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts sind nicht erforderlich.

Die Flächen müssen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Neuregelung ist befristet. Das Aufstellungsverfahren für entsprechende Bebauungspläne muss bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss muss bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen. Die sonstigen Voraussetzungen für solche Bebauungspläne richtet sich nach § 13 a BauGB.

Gemäß diesem sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bei der zulässigen Grundfläche mitzurechnen. Darüber hinaus ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen oder bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Ziel der Planung ist es, die Voraussetzung für die Erstellung von Wohnbebauung zu schaffen. Das Plangebiet schließt direkt an die bestehende Wohnbebauung entlang der Pestalozzi-Straße, der Max-Eyth-Straße, der Maria-Montessori-Straße, der Theodor-Heuss-Straße und der Alten Schöckinger Straße an.

Das Gebiet liegt weitab von bestehenden Vogelschutz- und FFH-Gebieten. Bei dem Plangebiet bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei der Planung des Gebietes nicht zu beachten.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 29.710 m<sup>2</sup> und wird damit, unter Annahme eines üblichen Anteils an Erschließungsflächen und einer für Wohngebiete üblichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, unterhalb der zulässigen überbaubaren Grundfläche gem. § 13 b BauGB von 10.000 m<sup>2</sup> liegen. Weitere Plangebiete, die in einem engen zeitlichen und sachlichen Zusammenhang aufgestellt werden und die der zulässigen Grundflächen zuzurechnen wären, liegen nicht vor.

Nach Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 b BauGB ist festzustellen, dass das Plangebiet diesen entspricht.

Um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet zu erheben, wurden erste Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern geführt. Die Ergebnisse dieser ersten Gesprächsrunde wurden bereits im Gemeinderat nichtöffentlich vorgestellt. Wie bereits im Gemeinderat dargelegt, haben die Gespräche eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer gezeigt. Daher ist die Verwaltung zuversichtlich, dass das geplante Wohngebiet zusammen mit den Eigentümern umgesetzt werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan für das Plangebiet zu fassen. Als Bezeichnung für den Bebauungsplan wird der Name „*Schöckinger Weg*“ vorgeschlagen. Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist der Anlage zu entnehmen.

Es wird vorgeschlagen den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen.

Wie bereits dargelegt besteht im beschleunigten Verfahren die Möglichkeit auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu verzichten. Um die Öffentlichkeit umfassend in die Planung einzubeziehen und zu informieren wird jedoch vorgeschlagen, diese Möglichkeit nicht in Anspruch zu nehmen. Da zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch kein Plankonzept vorliegt, wird vorgeschlagen die frühzeitige Beteiligung erst zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Für den im Lageplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs i. d. F. vom 07.12.2019 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „*Schöckinger Weg*“.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „*Schöckinger Weg*“ werden im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m § 13a BauGB aufgestellt.
3. Dieser Beschluss des Gemeinderates ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

### **Finanzierung:**

Die Finanzierung erfolgt über das Produktsachkonto 51100000 4291001, Sächlicher Aufwand der Bauleitplanung.

### **Letzte Beratung:**

069/2019 am 30.04.2019, 056/2019 am 09.04.19, 037/2019 am 26.02.2019, 005/2019 am 29.01.2019, 188/2018 am 13.11.2018, 183/2018 am 13.11.2018, 169/2018 am 02.10.2018

### **Anlagenverzeichnis:**

1. Lageplan Abgrenzung Geltungsbereich des Bebauungsplans „*Schöckinger Weg*“ i. d. F. vom 07.12.2019