

Federführung: Bauamt	Datum: 20.12.2019
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21:Bauanträge im Jahr 2019/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	14.01.2020	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen zu Bauanträgen

- **Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage**
- **Heimerdinger Straße 29, 31 und 33 (Flst. 240)**

Sachverhalt:

Wie dem Gremium bereits aus zwei nichtöffentlichen Vorbesprechungen bekannt ist, planen die Antragstellerinnen auf dem Flurstück Nr. 240 (derzeit noch 240 + 240/1), also der ehemaligen Lerchenstr. 2, die Errichtung eines neuen Gebäudekomplexes. In den zwei viergeschossigen Gebäuden, davon ein atypisches „Doppelhaus“, sollen insgesamt 37 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 2.620 m² entstehen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, weshalb das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen, aber die im alten Ortsbauplan „Stöckle“ zur Heimerdinger Straße hin festgesetzte Baugrenze zu beachten ist. Das vom Gesetzgeber vorgesehene Sicheinfügen in die Eigenart der näheren Umgebung ist allerdings schwierig zu bestimmen. Einerseits stellen Form, Größe (1.913 m²) und Lage des Grundstücks eine Besonderheit in Hemmingen dar und andererseits gibt es keine eindeutig zum Vergleich geeignete Nachbarschaft.

In der unmittelbaren westlichen und östlichen Nachbarschaft liegen kleine, faktische Dorfgebiete, die selbst wiederum von Wohnbebauung umschlossen sind. Im Norden befindet sich, an die Heimerdinger Straße angrenzend, ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise, nordwestlich der Almenno-San-Bartolomeo-Platz mit Gemeinschaftshalle und angrenzendem Schulgelände. Im Süden, an die Lerchenstraße angrenzend, befindet sich ein faktisches allgemeines Wohngebiet mit dichter Bebauung in Reihenhausbauweise. Das „Sicheinfügen“ eines größeren Bauprojekts kann folglich nur unter Berücksichtigung dieser städtebaulichen Heterogenität erfolgen.

Aktuell ist, aufgrund des Bestandsschutzes der landwirtschaftlichen Betriebe, noch kein Bauleitplanverfahren für diesen Bereich sinnvoll. Jedoch sollten frühzeitig städtebauliche Ideen entwickelt und mittelfristig mit einer grundsätzlichen Planung und städtebaulichen Entwicklung begonnen werden. Auch Überlegungen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Kurvenbereich der Landesstraße 1140 können hierbei, auch mit Blick auf die hier wohnenden Familien, Berücksichtigung finden.

Da die Wohnflächen zwischen 51 m² und 103 m² liegen, ist die Stellplatzsatzung „westl. Finken- und Lerchenstraße“ von 1997 vollumfänglich zu berücksichtigen, weshalb die

nachzuweisende Anzahl von Pkw-Stellplätzen auf das Eineinhalbfache (56) steigt. Der Stellplatznachweis kann durch vier Außenstellplätze und 27 Doppelparkliffe (Doppelparker), also insgesamt 58 Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst erbracht werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll von der Heimerdinger Straße her erfolgen, um die schmale Lerchenstraße zu entlasten und eine mögliche Umwidmung in eine verkehrsberuhigte Zone zu ermöglichen. Für jede Wohnung sind zudem je zwei Fahrradstellplätze im Gebäude vorgesehen.

Die ursprünglichen Entwürfe wurden mehrfach überarbeitet. Die nun vorliegende Planung sieht zwei geschwungene Baukörper mit zurückgesetztem Dachgeschoss vor, um die Wirkung eines massiven Einzelgebäudes zu umgehen und einen Luftaustausch nicht zu behindern. Auch Überlegungen zum Brandschutz sind eingeflossen. Die drei Eingänge (Heimerdinger Str. 29, 31 und 33) sind zur Landesstraße hin orientiert, um im Süden einen verkehrslärmgeschützten Grün- und Spielbereich zu gewährleisten. Allein der Kinderspielplatz wird eine Fläche von 111 m² aufweisen. Die Möglichkeit, diesen zukünftig mit der Lerchenstraße als Spielstraße zu verbinden, wurde angedacht.

Im gemeinsamen Unter- und Zwischengeschoss finden sich Abstell-, Wasch- und Räume für die Haustechnik sowie die Tiefgarage und zwei separate Fahrradabstellräume. Im Erd- und den zwei Obergeschossen befinden sich ausschließlich Zwei- und Dreiraumwohnungen (51 bis 88 m²). Im Dachgeschoss liegen sieben großzügiger geschnittene Wohnungen (66 bis 103 m²). Das Dach soll begrünt werden und die Möglichkeit einer Photovoltaiknutzung ist dargestellt.

Die Höhe des Gebäudes orientiert sich an den höheren Gebäuden der Umgebung. Aufgrund der Lage (nördlich der westlichen Lerchenstraße) ist eine Verschattung von Wohngebäuden dennoch nicht zu befürchten.

Bei der Projektplanung wurde, wie von der Baurechtsbehörde gefordert, auch eine mögliche Geruchsbeeinträchtigung durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe geprüft. Wie bereits aus anderen Bau(leit)verfahren bekannt, liegen gesetzlich-rechnerische und praktisch-erwartbare Ergebnisse meist auseinander – auch in diesem Fall. Durch die rechtswirksame Begrenzung der theoretischen Tierhaltung könnte jedoch eine baurechtlich befriedigende Lösung gefunden werden. Eine Beurteilung dieses Gesichtspunktes obliegt jedoch der Baurechtsbehörde. Eine Reduzierung der immissionsschutzrechtlich relevanten landwirtschaftlichen Aktivität im Innenbereich wäre auch für die Bauleitplanung in diesem Bereich interessant.

Aufgrund des Alters des Ortsbauplans erfolgt keine Berechnung der überbauten Grundfläche nach der Baunutzungsverordnung. Zudem ist zu berücksichtigen, dass nach der BauNVO von 1968 durch Nebenanlagen versiegelte Flächen überhaupt nicht in die Berechnung einbezogen wurden. Dennoch sollte die (sichtbare) Grundrissfläche der beiden Gebäude, also die im Lageplan dunkelrot dargestellte Fläche, 50 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Abschließend ist festzustellen, dass mit dem vorliegenden Bauantrag eine interessante Planung für das Baugrundstück vorgelegt wurde, welche auch Denkanstöße für eine zukünftige Überplanung dieses Bereichs bietet. Die Verwaltung sieht keine Gründe, das Einvernehmen zu versagen und empfiehlt dem Gremium die Zustimmung.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB unter der Bedingung zu erteilen, dass die Grundrissfläche der beiden Gebäude 50 % der Grundstücksfläche nicht überschreitet.

Das Bauvorhaben wird von der Gemeinde zudem als Anlass betrachtet, über eine städtebauliche Entwicklung zu beraten und ein Bauleitverfahren zu eröffnen, sobald ein deutlicher Rückzug der Landwirtschaft in diesem Bereich absehbar ist.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

AUT 04.06.2019, Vorlage 090/2019 (nichtöffentliche Vorberatung des Planungsentwurfs)

GR 01.10.2019, Vorlage 157/2918 (nichtöffentliche Vorberatung des akt. Planungsentwurfs)

Anlagenverzeichnis:

Lageplan, Ansichten und Draufsichten, Grundrisse und Schnitt