

G E M E I N D E H E M M I N G E N

Kreis Ludwigsburg

Bebauungsplan Objektsanierung

hinter der Ortsdurchfahrts-
grenze im alten Ortskern.

BEGRÜNDUNG

vom 6. Juli 1976

Die Gemeinde Hemmingen hatte im letzten Jahrzehnt eine überdurchschnittliche Entwicklung (Einwohner 1966: 2 600, Einwohner 1976: 7 000). Verbunden damit war eine vollkommene strukturelle Veränderung. Aus einer rein ländlichen Gemeinde entstand eine Wohngemeinde mit guten Gewerbebetrieben und ganz anderen Anforderungen an die Infrastruktur. Eingeleitet wurde diese Entwicklung durch Aussiedlung von 21 landwirtschaftlichen Betrieben in die freie Feldmarkung im Zuge eines Flurbereinigungsverfahrens. So wurde der Ortskern entblößt; er konnte aber wegen seiner differenzierten kleinteiligen Aufteilung, sich überlagernden Eigentumsverhältnissen und einer Gebäudesubstanz, die rein auf den landwirtschaftlichen Betrieb zugeschnitten war und in vielen Fällen ohne Wohnwert ist, keiner wirtschaftlichen Nutzung mehr zugeführt werden. Hinzu kam, daß der um den Ortskern führende, sich ständig steigende Kraftfahrzeugverkehr keine einwandfreie Zu- und Abfahrt zu den Anwesen ermöglichte. Der Ortskern droht daher völlig zu veröden.

Dieser Entwicklung muß Einhalt geboten werden. Hemmingen darf nicht nur an seiner Peripherie neu entstehen, während der alte Ortskern "verödet". Es zeigte sich deutlich, daß die Ortsmitte nach wie vor ein wirtschaftlich attraktives Zentrum ist. Am

Rande des Kerns entstanden gute Geschäfts- und Dienstleistungs-
betriebe. Eine Ausweitung dieser Betriebe ist durch die zu-
nehmende Bevölkerung notwendig und muß in der Ortsmitte er-
folgen.

Ein wichtiger Anstoß ergibt sich durch den Ausbau der Haupt-
straße im Zuge der L 1135 und L 1140. Auch für die Verkehrs-
erschließung waren die seitherigen Zustände nicht mehr tragbar.
Der Ausbau dieser Ortsdurchfahrt bringt nun mit sich, daß Ge-
bäude abgebrochen werden müssen, weil sie in den Verkehrsraum
fallen. Dadurch entstehen Baulücken und Bauflächen, die über
einen Bebauungsplan einer Neubebauung zugeführt werden müssen.

Das Planungsziel dieses Bebauungsplanes muß sein, der veränderten
strukturellen Situation gerecht zu werden und das gewachsene
Ortsbild trotzdem zu bewahren.

Die Trassenführung der zu erweiternden Hauptstraße und Eis-
gasse, letztere bei deren Einmündung in die Hauptstraße, ist
weitgehend dem sogenannten RE-Entwurf des Landes als Träger der
Straßenbaulast für die Ortsdurchfahrt angepasst. Wesentliche
ortsbildprägende Gebäude, z.B. Schulplatz 2, konnten erhalten
bleiben. Die ewigen Diskussionen, wer erhält Priorität, "der
Straßenbau" oder die Gesichtspunkte der "Denkmalpflege" spielen
in dieser ganzen Planung stark herein und können kaum auf einen
Nenner gebracht werden. Wo dem Gesichtspunkt der Denkmalpflege
entsprochen wurde war dies stets nur mit bedeutendem Mehrauf-
wand machbar.

Der Bebauungsplan sieht an der Hauptstraße und am Knotenpunkt
der Eisgasse eine dreigeschossige Bauweise mit ausgebautem
Steildach vor, die sich maßstäblich ins Ortsbild einfügt,

sich der noch vorhandenen Bebauung anpasst und neue Nutzungsmöglichkeiten erlaubt. Die Andienung dieser Gebäude erscheint von der Hauptstraße aus nicht richtig, da hierdurch sowohl der Kraftfahrzeug- als auch der Fußgängerverkehr erheblich gestört würde. Es ist deshalb eine einbahnige Erschließungsstraße auf der Rückseite vorgesehen, die gleichzeitig die Erschließung weiterer Flächen im inneren Ortskern ermöglicht. Dem Bedarf und der Entwicklung entsprechend ist dieses Gebiet als Allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesen. Um der städtebaulichen Situation gerecht zu werden, wurde die Nutzungszahl GRZ - GFZ auf 0,5 - 1,5 festgelegt.

Im Erdgeschoß sind in diesem Bereich keine Wohnungen zulässig, für die übrigen Stockwerke, die an die Hauptstraße zu liegen kommen, sind besondere Immissionsvorkehrungen vorzusehen, damit der Wohnwert von vornherein gesichert ist. Eine geringere Nutzungsziffer würde in dieser Hinsicht keine Veränderung bringen, hätte jedoch einschneidende Folgen für das Ortsbild. So wurden aus städtebaulichen Gründen die Baulinien möglichst dicht an die Straße gerückt, um zu vermeiden, daß gesichtslose weite Felder entstehen und stattdessen räumliche Beziehungen, die durch Staffelung der einzelnen Gebäude noch unterstützt werden, optisch faßbare, maßstäbliche Räume entstehen. Diese Gestaltung bezieht auch die auf der Südseite der Hauptstraße bereits erstellten neuen Gebäude mit ein, die sich jedoch vom eigentlichen Ortskern durch andere Dachform bewußt absetzen und so den Übergang zur südwärts gelegenen Neubebauung herstellen.

Im Zentrum des Ortskerns sind bisher landwirtschaftliche Nebengebäude, Kleingartenflächen und einzelne Wohngebäude vorhanden. Für dieses Zentrum ist durch den Entfall der Landwirtschaft ebenfalls eine andere Nutzung vorzusehen. Hier soll jedoch wieder

eine weitgehende Durchgrünung, die ihre Fortsetzung im angrenzenden Schloßpark hat, bleiben bzw. entstehen.

Für das gesamte Gebiet wurde ein Nutzungs- bzw. Rahmenplan ausgearbeitet, der schrittweise entsprechend dem Bedarf und dem Wachstum realisiert bzw. modifiziert werden kann. Für dieses Gebiet ist die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit den Nutzungsziffern 0,4 - 0,8 bei zweigeschossiger Bebauung mit ausgebautem Steildach vorgesehen.

Ein Teil dieses Gesamtplanes ist bereits im jetzigen Bebauungsplan enthalten und zwar entlang der Andienungsstraße.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen können nur durch ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden, da die Grundstückszuschnitte z.T. sehr klein und für jede Art einer Neubebauung ungünstig sind.

Für die Gebäude an der Hauptstraße wurde aus städtebaulichen Gründen eine verdichtete Bebauung gewählt. Sofern dieses Maß der baulichen Nutzung in allen Stockwerken voll ausgeschöpft wird, ist der Nachweis der erforderlichen Stellplätze nur durch Erstellung einer Tiefgarage möglich, da die im Bebauungsplan vorgeschriebenen Mindest-Grünflächen auf dem Grundstück anzulegen sind.

Im Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung festgelegt. Außer den allgemein zulässigen Anlagen sind Ausnahmen zugelassen. Diese Ausnahmen entsprechen den strukturellen Erfordernissen. Weitere Ausnahmen können aus verkehrstechnischen und strukturellen Gründen nicht zugelassen werden.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Gebäudegestaltung wurde aus städtebaulichen Gründen in Anlehnung an das vorhandene Ortsbild vorgeschrieben. Es ist ein Hauptanliegen, den heutigen alten Ortskern als solchen zu erhalten, ihn lediglich aufzulockern und dabei den Wohnwert zu erneuern.

Die Erschließungskosten sind mit ca. 200 000,-- DM anzusetzen.

Bürgermeister 