

Federführung: Bauamt Sachbearbeiter: Tobias Adolph	Datum: 07.09.2020 AZ: 621.41: Lerchenstraße (Arbeitstitel)
---	--

Beratungsfolge	Termin	Öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Technik	15.09.2020	öffentlich	Vorberatung

Gegenstand der Vorlage
Aufstellung eines Bebauungsplans "Erweiterung Vogelgebiet"
- Vorberatung

Sachverhalt:

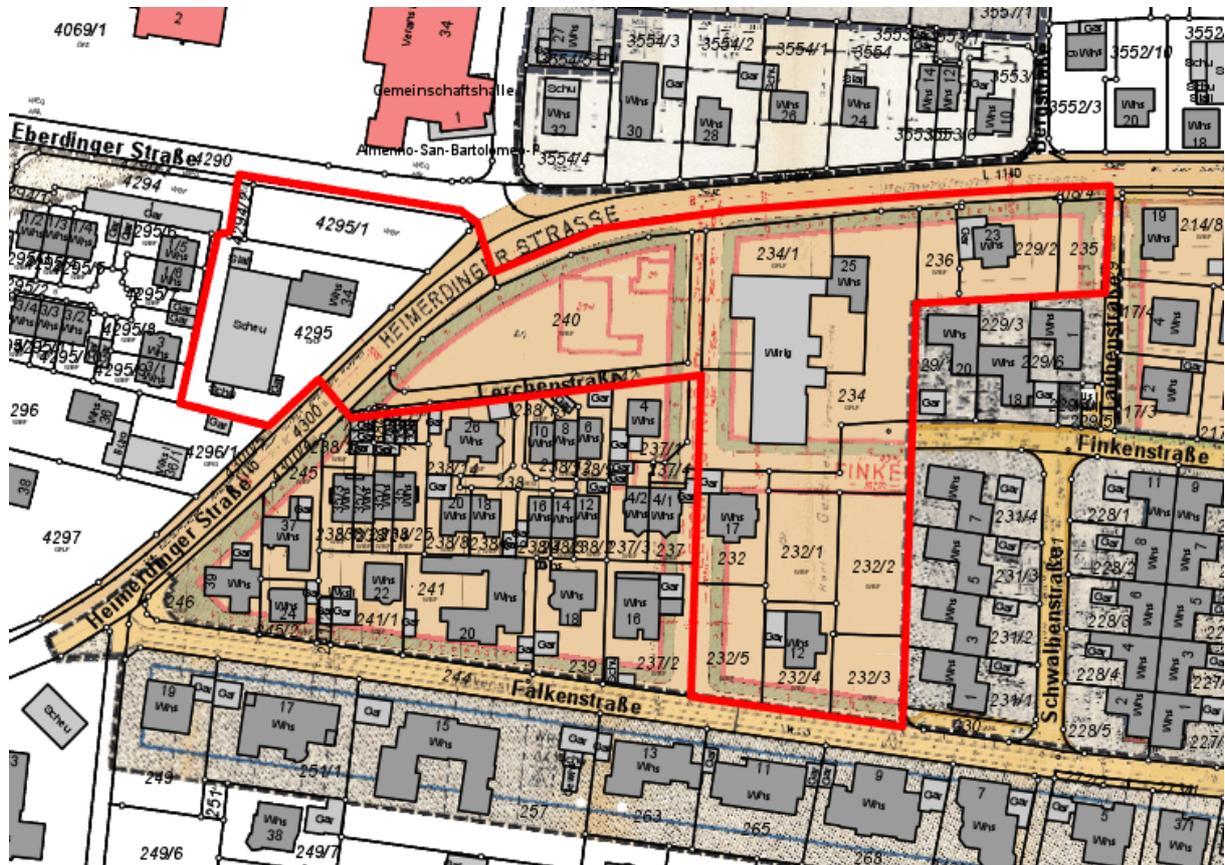
Spätestens mit der Genehmigung des Bauvorhabens Heimerdinger Str. 29, 31 und 33 Mitte Juli 2020 wurde offensichtlich, dass Bedarf für eine moderne Bauleitplanung im Bereich der Lerchenstraße und weiterer bislang nicht qualifiziert überplanter Flächen im Bereich der „Vogelstraßen“ besteht. Dies schlug sich auch im Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 14. Januar 2020 nieder, der zum Ausdruck brachte, dieses Bauvorhaben als Anlass zu betrachten über eine städtebauliche Entwicklung zu beraten und ein Bauleitverfahren zu eröffnen, sobald ein deutlicher Rückzug der Landwirtschaft in diesem Bereich absehbar ist.

Westlich und östlich der Lerchenstraße liegen derzeit landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die bauplanungsrechtlich als faktische Dorfgebiete analog § 5 BauNVO anzusehen sind. Südlich der Lerchenstraße und westlich des Hofes Heimerdinger Str. 34 hat sich hingegen eine sehr dichte Wohnbebauung entwickelt. Südlich des Hofes Heimerdinger Str. 25 wiederum sind noch zahlreiche Baulücken sichtbar. Der alte Ortsbauplan „Heimerdinger Weg“ von 1933 setzt hier nur ein großräumiges Baufenster fest, das zudem teilweise nicht mehr dem aktuellen Straßenbau entspricht und zu keiner Strukturierung der Bebauung beizutragen vermag.

Aufgrund der heterogenen Bebauung in der weiteren Umgebung dieses neuen Gebäudekomplexes und der fehlenden, unmittelbar angrenzenden Nachbargebäude, stellen die beiden zukünftigen Wohnhäuser – mit immerhin 37 Wohneinheiten – eine Art Solitär dar, der sich von der Umgebung abhebt, zugleich jedoch selbst eine prägende Wirkung ausüben wird.

In unmittelbarer Nähe zum vorgeschlagenen Abgrenzungsbereich grenzt im Nordwesten die Gemeinschaftshalle am Almenno-San-Bartolomeo-Platz und das Schulgelände an. Im Übrigen ist der Abgrenzungsbereich von faktischen oder festgesetzten allgemeinen Wohngebieten umschlossen. Die landwirtschaftlichen Nutzungen genießen somit Bestandsschutz, bauplanungsrechtliches (Rücksichtnahmegebot) und nachbarschaftliches Konfliktpotential ist jedoch absehbar. In einem Fall wurde bereits rechtsverbindlich auf die Großviehhaltung nahe der Wohnbebauung verzichtet. Damit zeichnet sich nun tatsächlich eine Entwicklung ab, die bauplanungsrechtlich aufgegriffen werden sollte.

Die Heimerdinger Straße (L 1140) stellt zudem eine deutliche Zäsur dar, die verkehrstechnisch notwendig, aber städtebaulich bislang nur unzureichend berücksichtigt wurde. So befindet sich der Fußgängerüberweg, der zwischen den Einmündungen Berg- und Taubenstraße liegt, circa 130 m von der Gemeinschaftshalle und dem Schulgelände entfernt. Durch die zunehmende Einwohnerzahl im Südwesten Hemmingens entsteht somit auch ein Anpassungsbedarf in der Verkehrs- und Bauleitplanung, die bislang im damaligen Ortsrand eher von einer lockeren Bebauung und einem geringen Querungsbedarf bei geringerer Verkehrsdichte ausging:



Vereinfachte Darstellung des Bauplanungsrechts im Bereich des Abgrenzungsbereichs „Erweiterung Vogelgebiet“

Der vorgeschlagene Abgrenzungsbereich ist zunächst ein Vorschlag, um die Bauleitplanung entsprechend dem Bedarf zu entwickeln und auch die interessierte Öffentlichkeit frühzeitig einzubinden. Bewusst werden noch keine textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen vorgeschlagen. Durch den Aufstellungsbeschluss wird es der Gemeinde jedoch ermöglicht, die Baurechtsbehörde zu ersuchen, eingegangene Baugesuche gemäß § 15 BauGB zurückzustellen, um bei Bedarf die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten Bauleitplanung durchführen zu können.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, mit dem Ziel einer geordneten Nachverdichtung, wobei überkommenes Bauplanungsrecht an die vorhandene Infrastruktur und die heutigen Ansprüche modernen Bauens angepasst werden soll. Die Bruttofläche des Plangebiets umfasst etwa 1,43 Hektar, weshalb ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB zulässig ist.

Die Verwaltung möchte dem Gremium deshalb die im Abgrenzungsplan dargestellte Fläche als Geltungsbereich für eine künftige, qualifizierte Bauleitplanung nach § 13a BauGB vorschlagen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik empfiehlt dem Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Finanzierung:

Produkt 51.10.00 - Aufwendungen der Bauleitplanung

Letzte Beratung:

AUT 14.01.2020, Vorlage Nr. 001/2020 (Neubau Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage)

Anlagenverzeichnis:

Abgrenzungsplan vom 07.09.2020