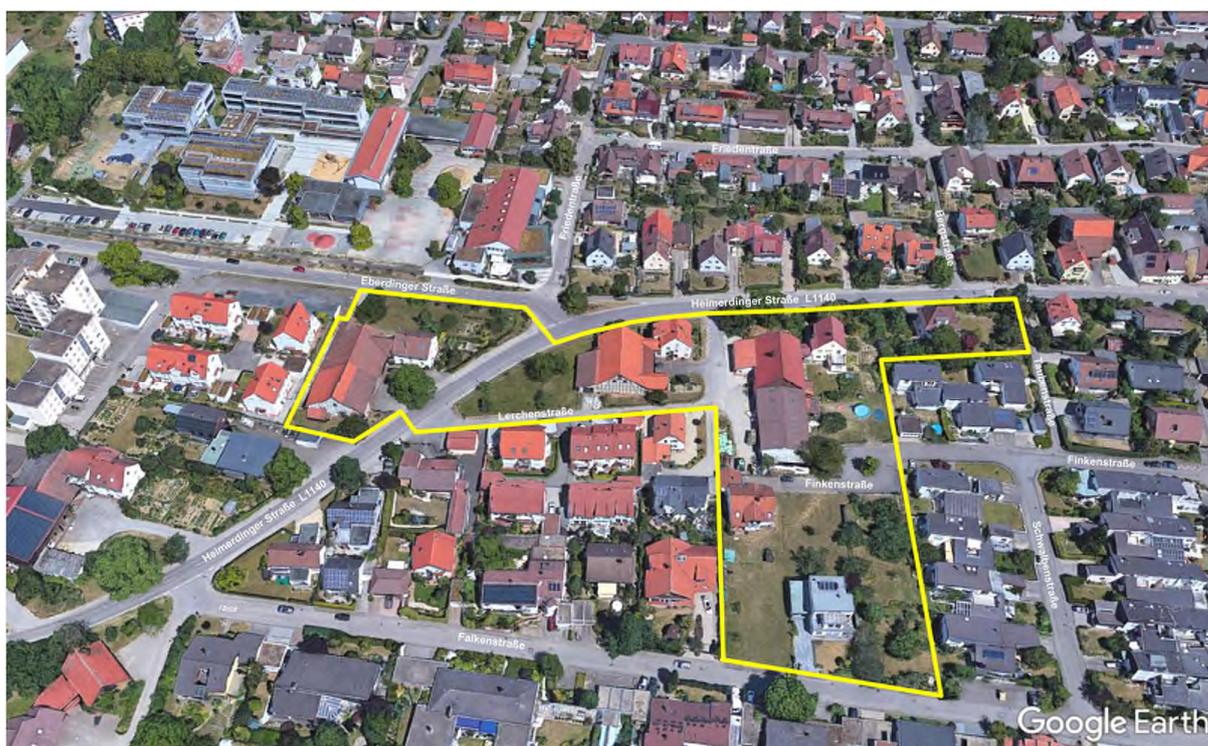


GEMEINDE HEMMINGEN



Bebauungsplan „Erweiterung Vogelgebiet“ nach § 13a BauGB

KURZBEGRÜNDUNG ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS



Schrägluftbild mit Planbereich (gelb) (Quelle: google earth)

1. Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplans

Für den Bereich zwischen der Heimerdinger Straße/Lerchenstraße bis zur Falkenstraße besteht seither noch kein qualifiziertes Planungsrecht. Auch westlich der Heimerdinger Straße gibt es bis auf den räumlich sehr begrenzten Bebauungsplan „Rohremer Weg“ von 1971 noch kein qualifiziertes Planungsrecht.

In den letzten Jahrzehnten hat sich zwischen der Lerchenstraße und der Falkenstraße auf Grundlage des nicht qualifizierten Ortsbauplans „Heimerdinger Weg“ von 1933 und nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) eine teilweise auch sehr dichte Wohnbebauung entwickelt. Als ein Fazit dieser sukzessiven Entwicklung kann festgestellt werden, dass die jeweils projektbezogene Einzelbeurteilung nach § 34 BauGB für eine langfristige und nachhaltige Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht ausreicht.

Zuletzt gab die Planung bzw. der Bauantrag für eine Ersatzbebauung für die Gebäude Lerchenstraße 2 (zwischenzeitlich abgebrochen) Anlass, sich im größeren räumlichen Zusammenhang mit den Zielen für die langfristige städtebauliche Entwicklung – auch im angrenzenden Umfeld – zu beschäftigen.

Die Planung für ein Wohnungsbauprojekt als Ersatz der Lerchenstraße 2 (Flst.-Nr. 240) ist zwischenzeitlich genehmigt. Mit dem Einstieg in das Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Vogelgebiet“ soll nun die Zielsetzung der zukünftigen Siedlungsentwicklung im Planbereich unter Berücksichtigung der vielfältigen Randbedingungen zunächst diskutiert und abschließend formuliert werden. Auf Grundlage der beschlossenen Zielsetzungen wird danach qualifiziertes Planungsrecht geschaffen.

Die allgemeine Zielsetzung im Planbereich hinsichtlich des zukünftig angestrebten Nutzungsschwerpunkts „Wohnen“ ist bereits mit der Darstellung als Wohnbaufläche im genehmigten Flächenutzungsplan (FNP) dokumentiert.

2. Geltungsbereich / Planbereich / benachbartes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt auch die bebauten, heute noch landwirtschaftlich genutzten, Höfe Heimerdinger Straße 25 (zwischen Heimerdinger und Finkenstraße) und 34 (südlich der Einmündung Eberdinger Straße/Heimerdinger Straße) mit ein. Die beiden Grundstücke bieten durch deren Lage im Ort und deren Flächenausdehnung ein großes planerisches Potential für die Innenentwicklung Hemmingsens mit der Zielsetzung „Wohnen“.

Die landwirtschaftlichen Nutzungen sind an beiden Standorten nicht mehr entwicklungsfähig. Mittel- bis langfristig ist zu erwarten, dass diese Nutzungen in den Außenbereich verlagert werden müssten, um in Zukunft wirtschaftlich betrieben werden zu können. Der Eigentümer des Hofes Heimerdinger Straße 34 hat bereits Ende 2019 öffentlich-rechtlich auf einen Teil der genehmigten landwirtschaftlichen Nutzung verzichtet.



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Erweiterung Vogelgebiet“ (ohne Maßstab)

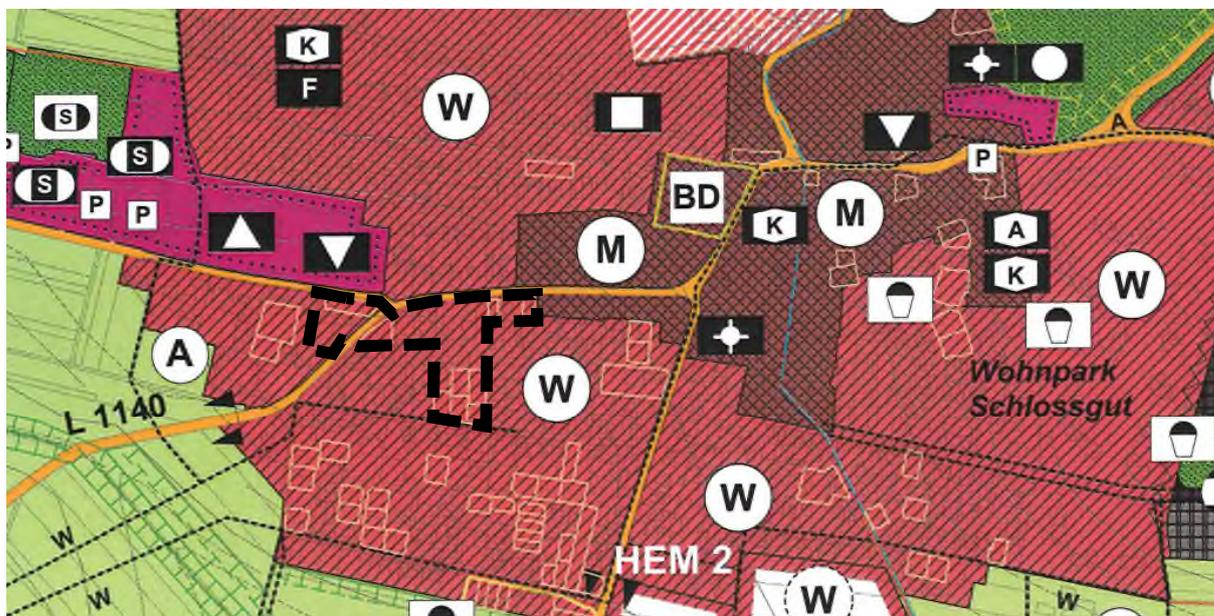
Im Geltungsbereich besteht bisher kein qualifiziertes Planungsrecht.

Die räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans „Erweiterung Vogelgebiet“ umfasst folgende Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken:

Flst.-Nr.	208	Teilfläche Heimerdinger Straße
Flst.-Nr.	208/4	Teilfläche Gehweg Heimerdinger Straße
Flst.-Nr.	228	Teilfläche Finkenstraße
Flst.-Nr.	229/2	Heimerdinger Str. 23
Flst.-Nr.	232	Finkenstraße 17
Flst.-Nr.	232/1	Baugrundstück
Flst.-Nr.	232/2	Baugrundstück
Flst.-Nr.	232/3	Baugrundstück
Flst.-Nr.	232/4	Falkenstraße 12
Flst.-Nr.	232/5	Baugrundstück
Flst.-Nr.	234	Heimerdinger Str. 25
Flst.-Nr.	234/1	Heimerdinger Str. 25
Flst.-Nr.	235	zu Heimerdinger Str. 23
Flst.-Nr.	236	zu Heimerdinger Str. 23
Flst.-Nr.	240	Heimerdinger Str. 29, 31, 33 (ehemals Lerchenstr. 2)
Flst.-Nr.	242	Lerchenstraße
Flst.-Nr.	4290	Teilfläche Eberdinger Straße
Flst.-Nr.	4294/2	Privatweg
Flst.-Nr.	4295	Heimerdinger Str. 34
Flst.-Nr.	4295/1	Baugrundstück
Flst.-Nr.	4290/3	Teilfläche Gehweg Eberdinger Straße
Flst.-Nr.	4300	Teilfläche Heimerdinger Straße
Flst.-Nr.	4300/4	Teilfläche Gehweg Heimerdinger Straße
Flst.-Nr.	4300/5	Teilfläche Gehweg Heimerdinger Straße

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,43 ha. Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich die Grundstücke in privatem Eigentum.

3. Flächennutzungsplan



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Grob-Abgrenzung Planbereich (ohne Maßstab)

Der Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Schwieberdingen-Hemmingen ist seit 2005 genehmigt. Er bildet als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage zur Entwicklung der verbindlichen Bauleitplanung durch den Bebauungsplan.

Im FNP ist der Planbereich als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Demnach wird der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB („Entwicklungsgebot“) aus dem FNP heraus entwickelt.

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Bebauungsplan „für andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die gesetzlich zulässige Grundfläche nicht überschritten wird, keine Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht, und u. a. Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) nicht zu erwarten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind hier gegeben. Daher wird das Bebauungsplanverfahren im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt. In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Hemmingen / Stuttgart, den 11.09.2020

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten