

# GEMEINDE HEMMINGEN



## BEBAUUNGSPLAN

### 3. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße, Teil II

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

## BEGRÜNDUNG

#### 1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Im Hemminger Gewerbegebiet hat in den letzten Jahren der Besatz an Büroflächen mit vielen Arbeitsplätzen sehr deutlich zugenommen und wächst weiter. In der Folge ist – parallel zur Schaffung von weiteren Büroflächen – der Bedarf an Stellplätzen für die Mitarbeiter deutlich angestiegen und hat zwischenzeitlich eine Größenordnung erreicht, der auf den Betriebsflächen kaum mehr abgedeckt werden kann. Die Betriebe haben deutliche Schwierigkeiten, die baurechtlich geforderte Zahl der Stellplätze herzustellen; der tatsächliche Bedarf ist dabei noch höher.

Vor diesem Hintergrund ist auf dem Flurstück 1865/2 die Planung zur Errichtung eines Parkhauses mit drei Parkierungsebenen mit ca. 236 PKW-Stellplätzen mit zwei aufgesetzten Bürogeschossen entwickelt worden. Die geschaffenen Stellplätze werden weitestgehend den umliegenden Betrieben zur Miete / Nutzung angeboten und damit zur Entschärfung der kritischen Parkraumsituation beitragen. Das geplante Vorhaben bedingt zwar ein deutlich höheres Gebäude als das seither bestehende Planungsrecht es vorsieht, bietet jedoch im Sinne einer Nachverdichtung tatsächlich die Chance, eine neuerliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Abdeckung des gewerblichen Stellplatzbedarfs zu vermeiden.

Das zweite konkrete Vorhaben ist die Errichtung eines Hotels auf dem Flurstück 1864/4 an der Einmündung Patronatsstraße / Schloßhaldenstraße. In Hemmingen ist derzeit kein entsprechendes Angebot vorhanden. Durch den Hotelneubau mit 41 Zimmern kann der, auch über den im Zusammenhang mit den umliegenden gewerblichen Nutzungen hinausgehende Bedarf abgedeckt werden.

Weniger konkret, aber längerfristig beabsichtigt, ist eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes Patronatsstraße 23 durch ein drittes Geschöß.

Zur Umsetzung der geplanten Bauvorhaben ist es erforderlich, das über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße, Teil II“ bestehende Planungsrecht – im Wesentlichen hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen – anzupassen. Die vorliegenden Planungen des Architekturbüros Schäfer + Karst, Stuttgart, vom Dezember 2019 / Februar 2020 für das Hotel und das Parkhaus mit ergänzender Büronutzung bilden die Grundlage für die Änderungen.

## 2. Geltungsbereich der 3. Planänderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 7.513 qm:

Flst.Nr. 1864/2 (Patronatstraße 23)

Flst.Nr. 1864/3 (Patronatstraße 25)

Flst.Nr. 1864/4

Flst.Nr. 1865/2



Schrägluftbild mit Planbereich, Norden oben ohne Maßstab  
Quelle Luftbilder: google maps



Schrägluftbild mit Planbereich, Süden oben ohne Maßstab

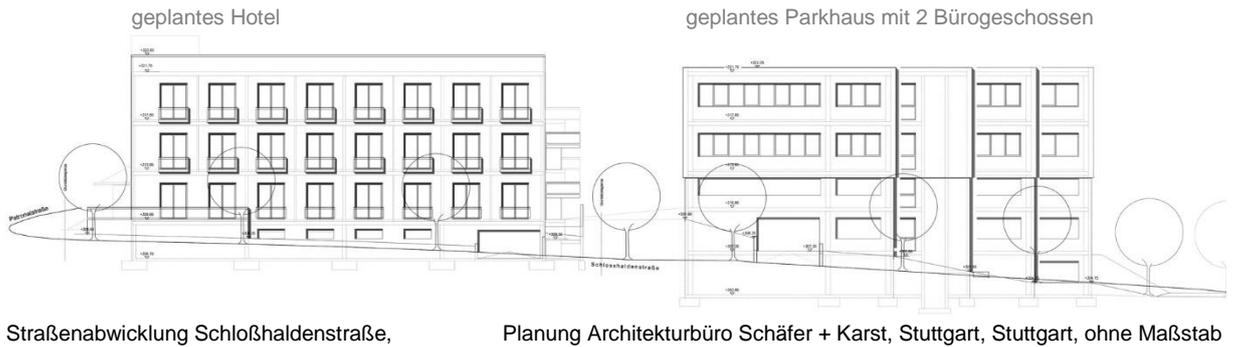
Südwestlich des Planbereichs befindet sich der denkmalgeschützte sog. „Baronsfriedhof“, mit der Grabstätte des Freiherrn Karl Varnbüler von und zu Hemmingen. Der Friedhof ist im ursprünglichen Bebauungsplan als „Insel“ mit einer umgebenden öffentlichen Grünfläche festgesetzt und wird von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

## 3. Kurzbeschreibung der Vorhaben

Das Parkhaus entwickelt sich parallel zur nördlichen Schloßhaldenstraße. Über den drei Park-ebenen sind zwei Bürogeschosse geplant. Die beiden unteren Parkebenen sind in das hier nach Süden ansteigende Gelände eingeschoben. Auf eine innere Fahrampenverbindung der Parkebenen wird verzichtet. Die Fahrerschließung der drei Geschosse erfolgt unter Ausnutzung der topografischen Gegebenheiten jeweils direkt über drei Ein- und Ausfahrten von / zur Schloßhaldenstraße, sowie von / zur Patronatstraße. Diese flächensparende Lösung ist hier vertretbar, da mit einer Stellplatzzuordnung kein ebenenübergreifender Park-Suchverkehr zu erwarten ist. Der benachbarte Huthüttenweg wird für die äußere fußläufige Erschließung herangezogen.

Das dreigeschossige Hotel ist im Einmündungsbereich Patronatstraße - Schloßhaldenstraße platziert. Der Eingang erfolgt von der Patronatstraße. Neben dem Eingang sind offene Stellplätze geplant, die über die Parkhauszufahrt (3. Ebene) angefahren werden und primär dem Kurzparken während des Check-ins dienen. Die weiteren notwendigen Stellplätze sind in einer eigenen Tiefgarage mit Zu-/ Ausfahrt von / zur Schloßhaldenstraße vorgesehen. Ergänzend können bei Bedarf auch Stellplätze im benachbarten Parkhaus dem Hotel dienen.

Auf dem Dach ist die Anlage eines Dachgartens vorgesehen; daher ist geplant, die Dachebene über das Haupttreppenhaus zu erschließen und eine brüstungshohe Attika auszubilden.



#### 4. Bestehendes Planungsrecht

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße, Teil II“ ist seit dem 22.11.2002 rechtsverbindlich.

Im Jahr 2011 erfolgte die 1. Änderung des Plans im Bereich zwischen Münchinger Straße / Willi-Bleicher-Straße / Schloßhaldenstraße zur Umsetzung einer großflächigen, in seiner Höhenentwicklung nicht den ursprünglichen Bebauungsplanfestsetzungen entsprechenden Erweiterung des Logistik-Zentrums der Fa. Helukabel. Mit der 2. Änderung ist der Bebauungsplan zur Umsetzung des neuen Verwaltungsgebäudes der Fa. Helukabel modifiziert worden. Im Geltungsbereich der 3. Änderung sind bislang noch die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße, Teil II“ rechtsverbindlich.

#### 5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Bebauungsplan „für andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren ist 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. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind hier gegeben. Daher wird das Änderungsverfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Beim beschleunigten Verfahren entfällt u. a. die Pflicht einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Vorprüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen. Auch von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Damit entfallen u. a. die Pflichten, welche an die Umweltprüfung anknüpfen:

- zu einem Umweltbericht,
- den Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan sowie
- die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB (Monitoring).

## 6. Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.1 Vorbemerkung:

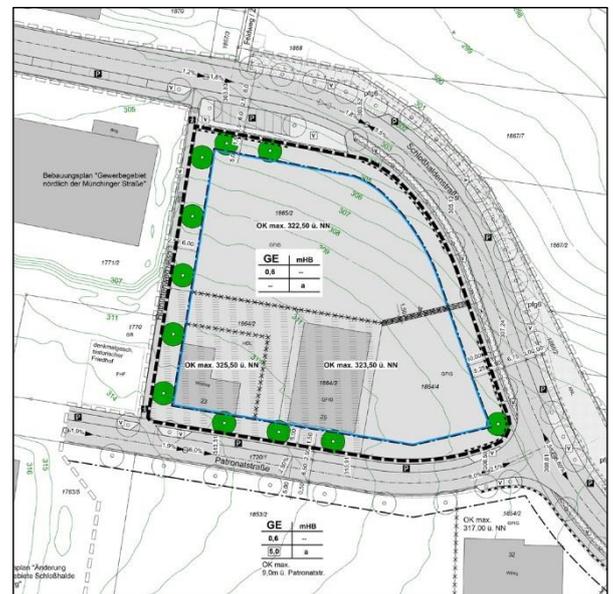
Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans relevanten, rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil II", die (bisher außerhalb des Planbereichs der 3. Änderung geltenden) Festsetzungen der 1. und 2. Änderung und die modifizierten Festsetzungen dieser 3. Planänderung in einem „neuen“ Textteil zusammengeführt. Analog hierzu die örtlichen Bauvorschriften. Die für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht relevanten Festsetzungen der Vorgängerpläne werden nicht aufgeführt.

Der Planteil, der Textteil und die örtlichen Bauvorschriften der 3. Änderung ersetzen damit die im Geltungsbereich bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Die vorliegenden Planungen des Architekturbüros Schäfer + Karst, Stuttgart, vom Dezember 2019 / Februar 2020 für das Hotel und das Parkhaus mit ergänzender Büronutzung bilden die Grundlage für die Änderungen.



Ausschnitt Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße, Teil II“ (ohne Maßstab)



Ausschnitt 3. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße, Teil II“ (ohne Maßstab)

### 6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO bleibt unverändert. Der Katalog der allgemein und nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird jedoch geringfügig modifiziert: Tankstellen sind nach „altem“ Recht ausgeschlossen. Mit der 3. Änderung können Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, z.B. Stromtankstellen auf Betriebsgeländen, die auch von Nicht-Betriebsangehörigen genutzt werden dürfen, zuzulassen.

Nach „altem“ Recht ist – im Rahmen der in der BauNVO vorgesehenen Steuerungsmöglichkeiten – eine Betriebswohnung allgemein zugelassen. Gemäß den Bestimmungen des § 8 BauNVO ist eine Betriebswohnung in der Regel jedoch nur als Ausnahme zulässig. Mit der 3. Änderung wird diese Bestimmung des § 8 BauNVO nun unverändert übernommen. Dies bedeutet, dass im Plangebiet eine Betriebswohnung nur noch ausnahmsweise zugelassen werden kann. Die bereits im Plangebiet bestehende Betriebswohnung genießt Bestandschutz.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

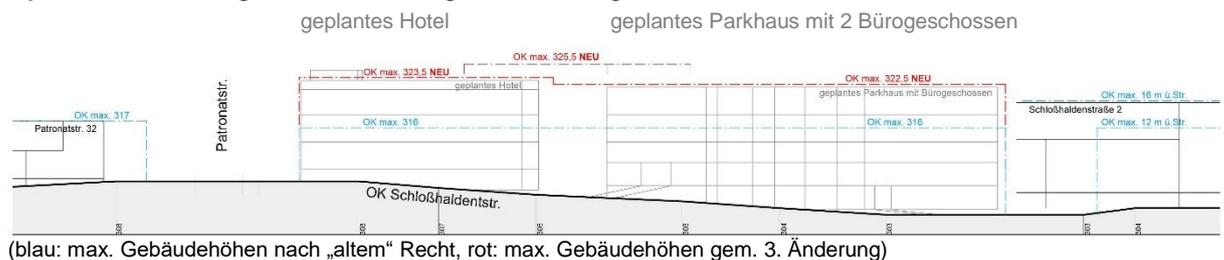
Die bisherige Festsetzung der GRZ von 0,6 bleibt unverändert, da die geplanten Vorhaben diese einhalten. Auf die Festsetzung einer Baumassenzahl wird verzichtet.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird geändert. Nach „altem“ Recht sind die zulässigen Maximalhöhen im Plangebiet unterschiedlich bestimmt: im Bereich der Schloßhaldenstraße ist die OK max. mit 316,0 m ü. NN bestimmt. An der Patronatstraße gelten max. 9,0 m über der Höhe der nach Westen ansteigenden Straßenachse, mittig des Gebäudes gemessen, als Maß der Höhenbegrenzung.

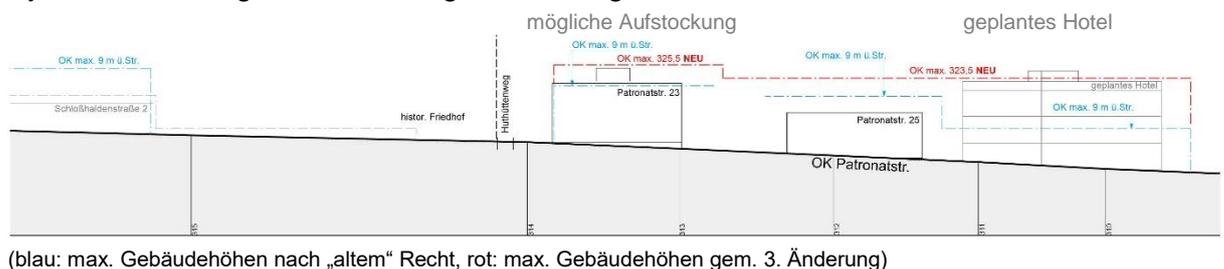
Für die Umsetzung des geplanten Hotels und des Parkhauses mit Bürogeschossen ist es erforderlich – und wesentlicher Inhalt der Planänderung – diese Höhenfestsetzungen zu ändern:

- Für das Parkhaus mit Bürogeschossen wird eine neue OK max. von 322,5 m ü. NN bestimmt; dies entspricht einer Erhöhung um 6,5 m.
- Für das Hotel wird eine neue OK max. von 323,5 m ü. NN bestimmt; dies entspricht einer Erhöhung um 7,5 m.
- Für die Option zur Aufstockung des Bestandsgebäudes Patronatstraße 23 wird eine neue OK max. von 325,5 m ü. NN bestimmt. Dies entspricht einer Anhebung um ca. 3 m und eröffnet die Möglichkeit einer Aufstockung um ein Geschoss, allerdings ohne Berücksichtigung einer Überhöhe.

Systemabwicklung zur Darstellung der zulässigen Maximalhöhen der Gebäude (ohne Maßstab)



Systemabwicklung zur Darstellung der zulässigen Maximalhöhen der Gebäude (ohne Maßstab)



Diese deutlichen Anhebungen der zulässigen Gebäudehöhe an exponierter Stelle des Gewerbegebiets erscheinen aus städtebaulicher Sicht hier vertretbar, da zu erwarten ist, dass sich das geplante äußere Erscheinungsbild der beiden Vorhaben – bedingt durch deren Nutzungen mit Befensterungen und Öffnungen – doch deutlich von „einfachen“ Gewerbebauten unterscheiden und die Gebäude trotz deren Höhe den Gebietsrand hier adäquat besetzen können.

#### 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und der abweichenden Bauweise bleiben unverändert; lediglich der Verlauf der Baugrenze wird in Abstimmung mit dem Ortsbauamt im Bereich des Leitungsrechts für die Ableitung von Dachwasser zur Schloßhaldenstraße leicht modifiziert, um ein näheres Heranrücken der Planungen an die Mulde zu ermöglichen.

Die Regelung der 1. Änderung zur Allgemeinzulässigkeit betrieblicher Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche wird in die 3. Änderung übernommen.

#### 6.5 Grundstückszu- und Ausfahrten

Der Ursprungsplan enthält diverse Regelungen zu Zufahrtsverboten und Zufahrtsbeschränkungen. Im Planbereich der 3. Änderung ist entlang der Schloßhaldenstraße – mit Ausnahme im nördlichen Bereich – aus verkehrlichen Gründen sowie zum Schutz der Funktion der öffentlichen Entwässerungsmulde zwischen Straße und Gehweg bisher ein durchgängiges Zufahrtsverbot festgesetzt. Die Planung zum Hotel sieht jedoch eine direkte Erschließung der Tiefgarage von der Schloßhaldenstraße vor. Auch die zweite Parkierungsebene des Parkhauses soll im Bereich der Innenkurve von der Schloßhaldenstraße erschlossen werden.

Mit der 3. Änderung werden diese Zufahrten durch Unterbrechung des bisher bestehenden Zufahrtsverbots ermöglicht. Dies entbindet die Planer jedoch nicht von der Notwendigkeit, die in der Innenkurve potentiell kritischen Sichtverhältnisse für die auf die Schloßhaldenstraße ausfahrenden Fahrzeuge zu prüfen und durch geeignete Maßnahmen die erforderlichen Sichtfelder sicherzustellen.

Eine erste, unverbindliche Grobkonstruktion der jeweiligen Sichtfelder im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung lässt im Zusammenwirken mit den vorgesehenen Höhenlagen der Ausfahrten erwarten, dass die erforderlichen Sichtfelder (Schenkellänge 70 m bei 50 km/h auf der Schloßhaldenstraße) durch Geländeanpassungen auf den Grundstücken und Freihalten von Bepflanzungen eingehalten werden können. Dabei wird davon ausgegangen, dass die entsprechend aufgeasteten Bäume entlang der Schloßhaldenstraße innerhalb der Sichtfelder bestehen bleiben können.



Unverbindliche Grobkonstruktion der Sichtfelder an den geplanten Zu- / Ausfahrten (o. Maßstab)

## 6.6 Rückhaltung und Ableitung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser

Die festgesetzten Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers bleiben – soweit für den Planbereich der 3. Änderung relevant – unverändert, einschließlich der Festsetzung der Dachbegrünung.

## 7. Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB / Pflanzgebote

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Darüber hinaus ist im Rahmen der Bestimmungen des § 13a BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Mit den geringfügigen Veränderungen des bereits rechtsverbindlichen Planungsrechts werden die Schutzgüter nicht über das bereits zulässige Maß hinaus nachteilig beeinträchtigt. Lediglich die größere Gebäudehöhe ist im Bezug auf das Landschaftsbild relevant. Dies wird jedoch relativiert durch das zu erwartende, gegenüber „einfachen“ Gewerbebauten anspruchsvollere äußere Erscheinungsbild der beiden Vorhaben. Es wird davon ausgegangen, dass die Gebäude trotz deren Höhe mit deren Nutzung und Erscheinung den Gebietsrand hier adäquat besetzen können.

Der seither zulässige Versiegelungsgrad wird nicht erhöht; die im Planbereich festgesetzten Pflanzgebote bleiben grundsätzlich beibehalten. Nachfolgend sind die im Geltungsbereich der 3. Änderung seither festgesetzten Pflanzgebote aufgelistet, und die Änderungen dargestellt

### Allgemeines Pflanzgebot

*Pro Baugrundstück ist je 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum unter Verwendung der Gehölzvorschläge anzupflanzen und zu erhalten. Die im Plan festgesetzten Einzelbäume auf privaten Flächen werden hierauf angerechnet.*

Dieses Pflanzgebot bleibt von der Planänderung unberührt.

### Pflanzgebot zur Fassadenbegrünung

*Geschlossene Fassadenflächen über 50 m<sup>2</sup> sind auf mindestens 50 % der Fassadenlänge mit Kletterpflanzen unter Verwendung der Gehölzvorschläge (Arten siehe Pflanzliste als Anlage) zu begrünen. Die Pflanzstreifen müssen hierzu eine Mindestbreite von 80 cm haben.*

Diese Festsetzung wird durch eine bereits in den vorangehenden Änderungen eingeführte Regelung ergänzt um:

*Die Fassadenbegrünung kann in Abstimmung mit der Gemeinde Hemmingen und der unteren Naturschutzbehörde auch durch andere Begrünungsmaßnahmen ersetzt werden.*

### Pflanzgebote für Einzelbäume

*Entsprechend dem Eintrag im Planteil sind Bäume unter Verwendung der Gehölzvorschläge zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind bei der Pflanzung Bäume mit einer Höhe von mindestens 3,00 m zu verwenden. Die Standorte dürfen um max. 5,00 m vom Planeintrag abweichen.*

*Für Großbäume ist eine Pflanzscheibe von min. 6 m<sup>2</sup> vorzusehen, die mit einer Extensivrasenansaat oder einer Unterpflanzung zu versehen ist. Die Verdichtung des Bodensubstrats und sonstige Beeinträchtigungen (z.B. Salzeintrag) innerhalb der Pflanzstandorte durch Überfahung und Parkierung ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.*

Bedingt durch die geplanten Grundstückszufahrten können drei der zu pflanzenden Bäume am bisher festgesetzten Standort nicht gepflanzt werden. Die Standorte sind daher geändert;

die Gesamtzahl der im Plan festgesetzten Baumstandorte im Geltungsbereich der 3. Änderung bleibt jedoch unverändert.

**Flächige Pflanzgebote:**

Flächige Pflanzgebote sind im Geltungsbereich der 3. Änderung nicht festgesetzt.

**8. Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben inhaltlich weitestgehend unverändert.

Auf die seitherige „Doppel“-Festsetzung der Dachbegrünung und der Maßnahmen zur Ableitung des Dachwassers in den planungsrechtlichen Festsetzungen und zusätzlich in den örtlichen Bauvorschriften wird jedoch verzichtet.

Der bereits geltende Ausschluss von Werbeanlagen auf Dächern ist auf Grund der exponierten Lage um den Ausschluss an und auf Dachaufbauten ergänzt.

Hemmingen / Stuttgart, den 22.01.2021

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten