



Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
(§ 74 Landesbauordnung)

„Goethestraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Inhaltsverzeichnis Begründung

1.	BEBAUUNGSPLANGEBIET	5
1.1	Lage und Größe	5
1.2	Umgebung	5
1.3	Bestand	5
2.	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT UND ANDERE PLANUNGEN	6
2.1	Regionalplan	6
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Bebauungspläne	7
3.	ZIELE UND ZWECKE/ ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	9
3.1	Verfahren nach § 13 a BauGB	9
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
4.1	Allgemeine Ziele	10
4.2	Bebauungs- und Freiraumkonzept	10
4.3	Mobilität	10
5.	PLANINHALTE, FESTSETZUNGEN	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen	13
5.4	Garagen, Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen	14
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
5.6	Festsetzungen zur Grünordnung	16
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
6.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke	17

7.	UMWELTBELANGE	18
7.1	Schutzgut Mensch	19
7.2	Schutzgut Fläche und Boden	20
7.3	Schutzgut Klima/ Luft	21
7.4	Schutzgut Wasser	21
7.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	22
7.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	24
7.7	Kultur- und Sachgüter	25
8.	KLIMASCHUTZ, ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL	25
9.	VER- UND ENTSORGUNG	26
10.	SOZIALVERTRÄGLICHKEIT	26
11.	PLANUNGSDATEN	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart (Plangebiet roter Kreis)	6
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan „GVV Schwieberdingen-Hemmingen Flächennutzungsplan 2020“ (Plangebiet roter Kreis)	7
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Rechts der Seestraße“ vom 10. November 1961 (Plangebiet in rot markiert)	8

1. BEBAUUNGSPLANGEBIET

1.1 Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Hemmingen circa 200 m westlich des historischen Ortszentrum innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche. Es handelt sich um das Flurstück Nummer 4062/7 auf dem zur Zeit der Bauhof der Gemeinde untergebracht ist.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die von Nord nach Süd verlaufende Goethestraße
- im Norden, Westen und Süden durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Ludwig-Speidel-Straße, der Schillerstraße und der Seestraße.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 1.150 m² und ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs vom 09.09.2021 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

1.2 Umgebung

Das unmittelbare Umfeld im Westen, Norden und Osten des Plangebietes ist geprägt von einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung mit Satteldach, die überwiegend dem Wohnen dient.

Die Goethestraße knüpft über die von Ost nach West führende Seestraße auf kurzem Wege an die zentrale Ortserschließung, die Hauptstraße und den Ortskern mit seinen Läden und Dienstleistungseinrichtungen sowie der Naherholungsfläche „Schlosspark“ an.

1.3 Bestand

Beim Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen mäßig geneigten Nordhang. Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets befindet sich das Gelände auf einem Niveau von ca. 332 m ü.NN. Es fällt gleichmäßig bis zur nördlichen Grenze um ca. 5,00 m auf ca. 327 m ü.NN ab.

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit durch den Bauhof der Gemeinde Hemmingen genutzt. Es ist weitgehend durch Erschließungs- und Lagerflächen versiegelt. An der Goethestraße findet sich ein erhaltenswerter Bestandsbaum.

2. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT UND ANDERE PLANUNGEN

2.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen.



Abbildung 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart (Plangebiet roter Kreis)

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan „GVV Schwieberdingen-Hemmingen Flächennutzungsplan 2020“ stellt im Bereich „Goethestraße“ Wohnbauflächen dar. Damit stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans „Goethestraße“ (Allgemeines Wohngebiet) den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht entgegen und sind aus diesem entwickelbar.

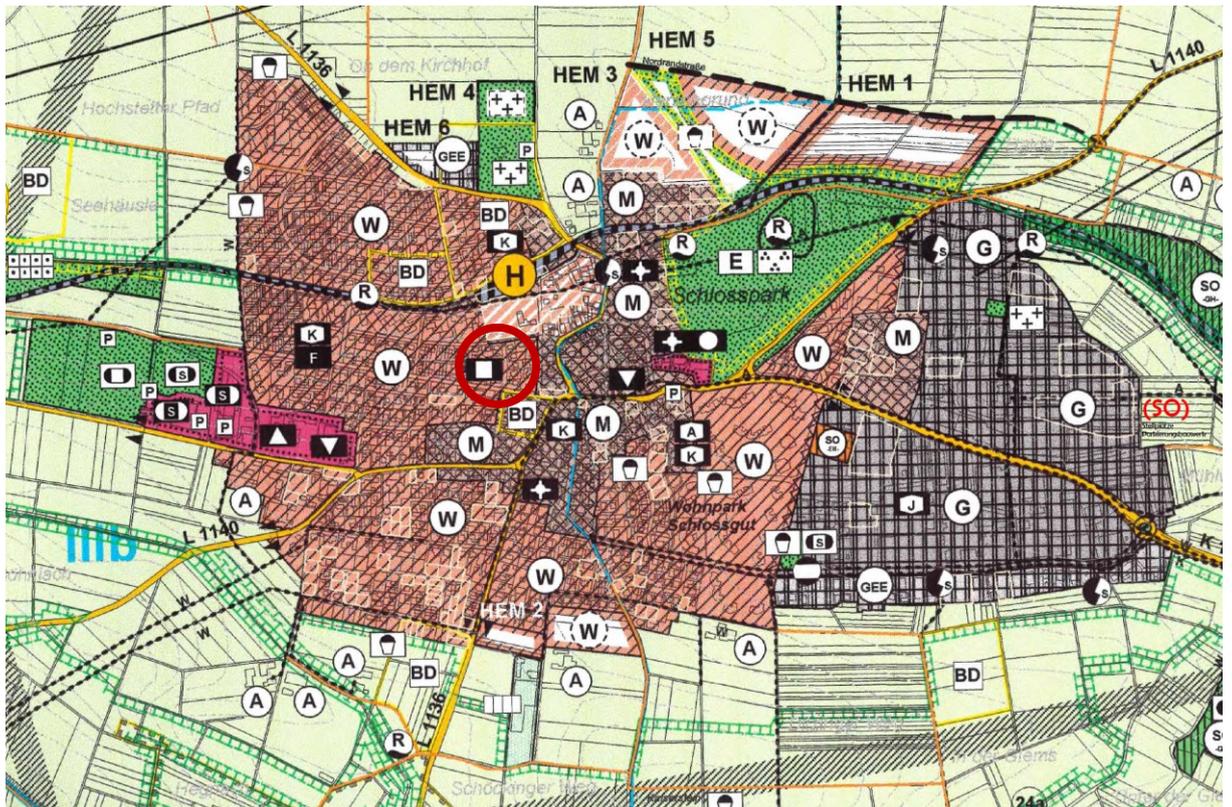


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan „GVV Schwieberdingen-Hemmingen Flächennutzungsplan 2020“ (Plangebiet roter Kreis)

2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans „Rechts der Seestraße“, rechtskräftig seit dem 10. November 1961. Der bestehende Bebauungsplan sieht im Bereich des Plangebietes und in der Umgebung eine zweigeschossige Bauweise vor. Entlang der Goethestraße ist eine Baugrenze mit Vorgartenzone festgesetzt. Südlich des Plangebietes an der Seestraße besteht der Planeintrag „Geschäfts- und Gewerbebetrieb“. Im Westen und Norden des Plangebietes ist eine Bauverbotszone ausgewiesen.



Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Rechts der Seestraße“ vom 10. November 1961 (Plangebiet in rot markiert)

3. ZIELE UND ZWECKE/ ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Auf dem Grundstück Goethestraße 1, Flurstück Nr. 4062/7, liegt derzeit der Bauhof der Gemeinde Hemmingen. Die Gemeinde beabsichtigt den Bauhof im Plangebiet aufzugeben und durch einen Neubau im Gewerbegebiet (Saarstraße) zu ersetzen. Der neue Bauhof befindet sich derzeit im Bau. Nach Fertigstellung und Umzug sollen auf der gemeindeeigenen Fläche ortskernnahe Wohnungen entstehen.

Für die künftige Bebauung des Plangebiets wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, die die Zielvorstellungen für die bauliche Entwicklung des Bauhofgeländes aufzeigt und als Grundlage für die Bauleitplanung dient. Die Studie sieht zwei Einzelbaukörper in zweigeschossiger Bauweise mit zusätzlichem Dachgeschoss unter einem Satteldach mit insgesamt 12 Wohnungen vor.

Die o.g. Ziele sind auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht umsetzbar.

Die Neuordnung im Plangebiet dient dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen zu nutzen (§ 1 a BauGB). Hierdurch kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird zusätzlicher innerörtlicher Wohnraum ermöglicht.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele und zur Schaffung von innerörtlichem Wohnraum, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Goethestraße“ erforderlich.

3.1 Verfahren nach § 13 a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Goethestraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Umnutzung und Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebiets im Innenbereich dient. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt u.a. zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

Bei einer geplanten Nettobaufläche von ca. 1.150 m² und einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet, liegt die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB mit ca. 460 m² deutlich unter 20.000 m², so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Es bestehen keine zeitlich parallel aufgestellten Bebauungspläne, noch welche in einem engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang.

Es sind darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld von sogenannten „Störfallbetrieben“.

Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden in die Abwägung eingestellt.

Anhaltspunkte für wesentliche negative Auswirkungen auf die dort genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die Voraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben. Eine Umweltprüfung ist damit nicht erforderlich.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Allgemeine Ziele

Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Goethestraße“ wurde für das Plangebiet eine Machbarkeitsstudie erstellt, welche Zielvorstellungen für eine bauliche Entwicklung aufzeigt

Im Plangebiet sollen im Sinne der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene bauliche Nachverdichtung und für die Schaffung von ortskernnahem kostengünstigem Wohnraum geschaffen werden.

4.2 Bebauungs- und Freiraumkonzept

In Fortführung der Bebauung an der Seestraße werden die geplanten Baukörper hangparallel, der topografischen Situation folgend (Höhenabstufung), angeordnet.

Die Ausrichtung und differenzierte Länge der Baukörper ermöglicht es, architektonisch der Straßenführung zu folgen, die Struktur aufzulockern und zugleich den bestehenden Lindenbaum zu erhalten. Die zweigeschossigen Gebäude fügen sich mit ihrer Höhe (zwei Geschosse mit zusätzlichem Dachgeschoss) und ihrer Dachform (Satteldach) sowie aufgrund ihrer abgestuften Höhenlage in die bauliche Umgebung ein.

4.3 Mobilität

Die Erschließung des Plangebietes für Kfz und Fußgänger erfolgt über die am östlichen Rand verlaufende Goethestraße, die über die Seestraße auf kurzem Wege an die zentrale Ortserschließung (Hauptstraße) und damit an den Ortskern angeschlossen ist.

Um die Goethestraße weitestgehend vom ruhenden Verkehr freizuhalten und das Orts- und Straßenraumbild nicht durch offene Stellplätze zu belasten, werden die benötigten Stellplätze überwiegend in einer erdüberdeckten und übergrünten Tiefgarage nachgewiesen.

Bushaltestellen in der Eisgasse und beim Rathaus sowie der Hemminger Bahnhof, mit einem Haltepunkt der Strohgäubahn, liegen in kurzer fußläufiger Distanz östlich bzw. nordöstlich des Plangebietes.

5. PLANINHALTE, FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung:

Das Gebiet soll der Schaffung von Wohnbauflächen, also vorwiegend dem Wohnen dienen. Neben Wohngebäuden werden auch weitere, die für ein lebendiges, zeitgemäßes ortskernnahes Wohnen förderlichen und der Wohnnutzung dienenden Nutzungen zugelassen.

Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (bestehende Wohnbebauung mit einzelnen, das Wohnen nicht störenden Nutzungen) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden aufgrund des bei Zulassung dieser Nutzung zu erwartenden Besucher- und Anlieferungsverkehrs und der damit verbundenen Überlastung und Funktionsbeeinträchtigung des bestehenden Erschließungssystems ausgeschlossen. Nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbegebiete und Anlagen für Verwaltung werden nur ausnahmsweise zugelassen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären zudem aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinbaren.

Die ausgeschlossenen Nutzungen können an anderen, besser geeigneten Stellen im nahen Ortskern bzw. im sonstigen Gemeindegebiet verwirklicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Trauf- und Firsthöhe (TH/ FH), jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert, entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Begründung:

Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die o.g. baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer GRZ von 0,8, trägt dem Flächenbedarf für notwendige oberirdische Anlagen, wie Zuwege, Terrassen, Spielflächen, Flächen für Abfallbehälter und Stellplätze (Pkw/ Fahrräder) sowie für Unterbauungen durch Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs Rechnung. Es ist städtebaulich wünschenswert, den Parkdruck von den öffentlichen Straßen zu nehmen und Stellplätze sofern möglich unter die Erde zu verlegen.

Durch die festgesetzte Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und einer Dachbegrünungspflicht beim Bau von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege und oberirdische Stellplätze, werden die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die ermöglichte höhere Versiegelung minimiert und es wird ein grünes Wohnumfeld gewährleistet.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird anhand der maximalen Trauf-/ Firsthöhe (TH/ FH), entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone, festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wurde für die jeweiligen Baufenster eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über NN festgesetzt.

Begründung:

Eine klare Begrenzung der Gebäudehöhen und eine Festsetzung der Höhenlage ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und die Umgebungsbebauung sicherzustellen. Die Festsetzung als Höchstgrenze sichert eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe und schafft gleichzeitig Freiheiten bei der Gestaltung der Gebäude.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen sowie mit Balkonen, Treppenhäusern, Eingangsüberdachungen in begrenztem Rahmen zulässig.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Begründung

Die festgesetzten Baufenster begrenzen in Verbindung mit der GRZ, der Bauweise und den Gebäudehöhen die geplanten Gebäudevolumen, entsprechend der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Machbarkeitsstudie.

Die Überschreitungsmöglichkeiten in Bezug auf die Baugrenze sichern zusätzliche gestalterische Spielräume.

Stellung der baulichen Anlagen

Es werden Firstrichtungen entsprechend den Eintragungen in die Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung der Gebäudehauptkörper unterstützt die räumliche Gestaltung der Straßenräume sowie die hangparallele Bebauung, in Anlehnung an den Baubestand.

5.4 Garagen, Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports – CP) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mit oberirdischen überdachten Stellplätzen (Carports – CP) ist an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 1,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Zu anderen Seiten ist mit Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit den Außenkanten der Garagenwände ist mit Ausnahme von Zu- und Abfahrtbereichen ein Abstand von mindestens 0,5 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Begründung:

Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), offene Stellplätze und Tiefgaragen sind im Plangebiet zulässig um den ruhenden Verkehr flexibel auf dem Grundstück unterzubringen und den öffentlichen Straßenraum zu entlasten. Durch das Zurücksetzen der Garagen und überdachten Stellplätze soll eine Dominanz von Bauwerken für den ruhenden Verkehr im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraße vermieden werden.

Für die öffentlichen Straßenräume kann durch oben genannte Maßnahmen eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und insgesamt ein grünes Wohnumfeld gesichert werden.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, als Grenzbauten nur ausnahmsweise.

Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO müssen zum Rand von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.

Dies gilt nicht für überdachte Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie überdachte Stellplätze für Fahrräder, wenn sie einen Abstand von mindestens 0,50 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Begründung:

Die Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen dienen dazu ein attraktives Wohnumfeld mit unverbauten Freibereichen zu sichern. Gleichzeitig soll eine Dominanz von Nebenanlagen im Straßenraum mit ihren negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Versickerungsaktive Beläge/ Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen

Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen. Hier-von sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen.

Begründung

Die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen sowie die festgesetzte Begrünung von Tiefgaragen, Garagen und Stellplatzüberdachungen dienen der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden und das bestehende Kanalsystem wird entlastet.

Artenschutz

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Goethestraße“ werden außerhalb des Geltungsbereichs (als Maßnahme gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 9 Abs. 1 a BauGB) festgesetzt.

Die festgesetzten Maßnahmen sind dem Baugrundstück des Allgemeinen Wohngebiets -WA- innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

Hinweis:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind darüber hinaus bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Folgende Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor:

- Habitatpotentialanalyse und artenschutzfachliche Konflikteinschätzung, Büro Landschaftsarchitekten und Umweltplaner Helbig, Leonberg vom 29. April 2021.

Das Gutachten ist bei der Gemeinde Hemmingen einsehbar.

Begründung:

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, ist die Festsetzung verschiedener Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, darunter auch Maßnahmen, die bereits vor dem Eingriff verwirklicht sein müssen (CEF-Maßnahmen) notwendig.

5.6 Festsetzungen zur Grünordnung

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzbindung von Einzelbäumen

Auf der in der Planzeichnung bezeichneten Stelle ist der bestehende Baum zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung

Der Erhalt des Einzelbaums erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung des Gehölzes. Außerdem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert. Weiter dient diese Festsetzung dem Natur- und Artenschutz.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen zur Dachform und zur Dachgestaltung sowie zu Dachaufbauten getroffen.

Begründung

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachzonen wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen. Ferner sollen sie zu einer gestalterischen Einbindung in Bezug auf die Umgebungsbebauung beitragen und so ein harmonisches Gesamtbild der Bebauung gewährleisten.

6.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke

Allgemeine Gestaltung der Freiflächen

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen.

Begründung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Steinschüttungen auf den privaten Freiflächen sind nicht als „gärtnerisch gestaltet“ anzusehen und somit nicht zulässig.

Stützmauern/ Einfriedungen/ Restmüll- und Wertstoffbehälter

Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedungen, Stützmauern und von Standplätzen für Restmüll- und Wertstoffbehälter getroffen.

Begründung

Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

Die Festsetzungen zu Restmüll und Wertstoffbehältern dient ihrer gestalterischen Integration in den öffentlichen Raum.

7. UMWELTBELANGE

Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan „Goethestraße“ wird als Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich.

Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Schwieberdingen“, Rechtsverordnung des LRA Ludwigsburg vom 12.12.1989.

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet grenzt aufgrund seiner innerörtlichen Lage an kein Landschaftsschutzgebiet an.

Natura 2000-Gebiete und FFH-Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 7119341 „Strohgäu und unteres Enztal“, ca. 3km westlich des Plangebietes.

Ausgehend von diesem Abstand sind weder direkte noch indirekte Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziele dieses Gebiets zu erwarten.

Geschützte Biotope

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Folgende Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor:

- Habitatpotentialanalyse und artenschutzfachliche Konflikteinschätzung, Büro Landschaftsarchitekten und Umweltplaner Helbig, Leonberg vom 29. April 2021.

Das Gutachten ist bei der Gemeinde Hemmingen einsehbar.

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potentiell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen wurden verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (siehe 5.5).

7.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Wohnen

Im Plangebiet selbst findet derzeit keine Wohnnutzung statt. Es ist von Gebieten mit einer überwiegenden Wohnnutzung umgeben.

Es bestehen keine wesentlichen Lärmvorbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm.

Erholung

Das Plangebiet ist bisher bereits vollständig bebaut und wird für den gemeindeeigenen Bauhof genutzt.

Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für neuen Wohnraum nahe dem Ortskern.

Ausgehend von der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten Wohnungsanzahl, ist nicht von einer erheblichen Belastung der umgebenden Bestandsgebiete durch den aus der Neubebauung resultierenden Verkehr auszugehen. Das bestehende Straßennetz kann auf Grund der bestehenden Straßenquerschnitte den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Mit dem Schlosspark nordöstlich des Plangebietes besteht eine öffentliche Grün- und Erholungsfläche in fußläufiger Entfernung.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nicht erforderlich

Bewertung

In Bezug auf das Wohnungsangebot ergeben sich durch die neuen Wohnmöglichkeiten positive Auswirkungen.

In Bezug auf den Menschen ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen.

7.2 Schutzgut Fläche und Boden

Bestand

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und versiegelt.

Es liegen hier ausschließlich anthropogen stark überformte Böden vor.

Im Geltungsbereich sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Auswirkungen der Planung

Der Versiegelungsgrad wird durch die Neuplanung nicht erhöht.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet anhand der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und anhand der festgesetzten Grundflächenzahl
- Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen und Begrünung der Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen
- wasserdurchlässige Beläge für Wege, Stellplätze und Zufahrten.

Bewertung

Im Plangebiet kommt es durch die geplante Neubebauung (Überbauung und Versiegelung) zum dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Die Auswirkungen können bei Umsetzung der o.g. Maßnahmen minimiert werden.

Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass das Plangebiet bereits bisher nahezu vollständig durch Gebäude, Nebenanlagen und Hofflächen versiegelt war.

7.3 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

Gemäß dem Klimaatlas des Verbandes Region Stuttgart (2008) hat das Plangebiet die Funktion eines Stadtrand-Klimatops.

Die Gehölzbestände im Plangebiet haben eine klimaaktive Wirkung für das lokale Kleinklima. Die angrenzenden Siedlungsteile sind durchgrünt und klimatisch nur gering belastet.

Insgesamt liegt eine geringe Empfindlichkeit gegen eine Bebauung vor.

Auswirkungen der Planung

Nach Abriss der Bestandsbebauung kann das Plangebiet zu 40% mit Gebäuden überbaut und bis zu insgesamt 80% durch Nebenanlagen, Wege und Unterbauungen versiegelt werden. Der große Bestandsbaum wird erhalten. Der Begrünungsanteil wird durch die Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und Garagendächern und Stellplatzüberdachungen gegenüber dem Istzustand erhöht.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet anhand der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und anhand der festgesetzten Grundflächenzahl
- Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen und Begrünung der Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen
- Pflanzbindung für den Bestandsbaum an der Goethestraße.

Bewertung

Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes, des hohen Versiegelungsgrades bereits im Bestand und unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen, werden die aus der Neubebauung resultierenden Auswirkungen so weit minimiert, dass sich beim Umweltaspekt Klima keine erheblichen negativen Auswirkungen ergeben.

7.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Schwieberdingen“, Rechtsverordnung des LRA Ludwigsburg vom 12.12.1989.

Auswirkungen der Planung

Durch die Versiegelung und Überbauung von Flächen bestehen im Plangebiet weiterhin geringe Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und zur Grundwasserneubildung.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet anhand der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und anhand der festgesetzten Grundflächenzahl
- Erdüberdeckung und Begrünung von geplanten Tiefgaragen und Begrünung der Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen
- wasserdurchlässige Beläge für Wege, Stellplätze und Zufahrten.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen und vor dem Hintergrund der bisher bereits vorhandenen fast vollständigen Versiegelung und des damit verbundenen geringen Beitrags zur Grundwasserneubildung, ergeben sich unter Beachtung der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Umweltaspekt Wasser. Mit erheblichen Auswirkungen durch Schadstoffeinträge ins Grundwasser ist aufgrund der geplanten Nutzungen ebenfalls nicht zu rechnen.

7.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich um einen nahezu vollständig durch Bebauung, Nebenanlagen und Hofflächen versiegelten Bereich.

An der Goethestraße befindet sich eine kleine Grünfläche. Hier findet sich eine Linde (erhaltenswert) und ein Nadelgehölz sowie diverse Ziersträucher in einer Zierpflanzung.

Erhaltenswert ist lediglich die genannte Linde.

Artenschutz

Folgende Untersuchung zum Artenschutz liegt vor:

- Habitatpotentialanalyse und artenschutzfachliche Konflikteinschätzung, Büro Landschaftsarchitekten und Umweltplaner Helbig, Leonberg vom 29. April 2021.

Auswirkungen der Planung

Durch den Abriss von Gebäuden und die Entfernung von Grünbeständen können Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen o.g. Relevanzprüfung wurde eine Übersichtsbegehung mit Überprüfung der Gebäude sowie der vorhandenen Grünfläche zur Ermittlung von Habitatpotentialen für europarechtlich geschützte Arten durchgeführt. Ziel war die Ermittlung vorhandener Habitatpotentiale und möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte sowie ergänzend eine Einschätzung, ob weitergehende Untersuchungen bzw. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen wurden die Arten bzw. Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien (Zauneidechse) hinsichtlich potentieller artenschutzrechtlicher Konflikte betrachtet.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind bei den folgenden Artengruppen Maßnahmen erforderlich:

Vögel:

- Beschränkung der Baufeldräumung durch Gehölzrodung sowie des Abrisses der Gebäude auf den Zeitraum außerhalb der Brutperiode (Anfang Oktober bis Ende Februar).
- Aufhängen von 10 künstlichen Sperlingskolonien für den Haussperling (je eine Sperlingskolonie á drei Nisthöhlen) in der Umgebung des Grundstückes (Standorte für die Aufhängung sind am neuen Bauhof in der Saarstraße 37/2 mit der Flurstücknummer 896/4 bzw. an der Kita Seestraße 46 mit der Flurstücknummer 4048/1 gegeben).
-

Fledermäuse:

- Beschränkung des Abrisses der Gebäude auf den Zeitraum außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen (Anfang November bis Ende Februar).
- Außerhalb dieses Zeitraumes sind zur Vermeidung von Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG die wellenförmige Dacheindeckung des Hauptgebäudes, die Ritzen an der Attika des Schuppens sowie die Siloanlage vor dem Rückbau auf eine tatsächliche Nutzung durch Fledermäuse durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Der Rückbau der wellenförmigen Dacheindeckung ist in Begleitung eines Sachverständigen sowie schonend und schrittweise durchzuführen. Die Dachplatten sind einzeln und von Hand abzudecken.

Hierdurch wird ggf. unter der Dacheindeckung ruhenden Fledermäusen ein Entkommen ermöglicht.

Bewertung

Der Artenschutzfachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen nicht mit Verbotsverletzungen gemäß § 44 BNatSchG zu rechnen ist.

Hinweise auf Lebensstätten anderer europarechtlich relevanter Arten liegen nicht vor.

Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere.

7.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit durch den Bauhof der Gemeinde Hemmingen genutzt und geprägt. Es ist weitgehend durch Gebäude, Erschließungs- und Lagerflächen versiegelt. An der Goethestraße liegt ein erhaltenswerter Bestandsbaum.

Auswirkungen der Planung

Das neue Planungsrecht ermöglicht nach Abriss der Bestandsbebauung die Errichtung von zwei hangparallelen Gebäudezeilen und die Teilunterbauung durch eine mögliche Tiefgarage.

Die nördliche Gebäudezeile rückt gegenüber dem bisherigen Bauhofgebäudes näher an die angrenzende Bestandsbebauung heran.

Die bestehende prägende Linde an der Goethestraße wird durch Pflanzbindung gesichert.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Fortführung der Bebauung an der Seestraße durch zwei hangparallele Gebäudezeilen
- der topografischen Situation folgende Höhenabstufung
- differenzierte Länge der Baukörper ermöglicht Erhaltung des bestehenden Lindenbaums (Pflanzgebot)
- Einfügung in die bauliche Umgebung durch entsprechende Gebäudehöhe (zwei Geschosse mit zusätzlichem Dachgeschoss) Dachform (Satteldach) sowie abgestufte Höhenlage der Gebäude.

Bewertung

- Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

7.7 Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern vor.

8. KLIMASCHUTZ, ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL

Energie

Die geplante Gebäudeausrichtung nach Süden bildet die Grundlage für eine wirtschaftliche Nutzung der Solarenergie zur Gebäude- und Brauchwassererwärmung und in Bezug auf die Stromproduktion mittels Fotovoltaikanlagen.

Das städtebauliche Konzept lässt insgesamt eine kompakte Bauweise zu. Die thermische Gebäudehülle soll hierzu ergänzend hoch wärmegeklämt ausgeführt werden. Um die Lüftungswärmeverluste zu minimieren ist ggf. ein Lüftungskonzept mit einer kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung einzuplanen.

Begrünungsmaßnahmen

Der Erhalt des Bestandsbaumes an der Goethestraße, die Begrünung von Tiefgaragen und Flachdächern von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie die Begrünung der Baugrundstücke, erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkungen der Begrünungen und der Gehölze.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Begrünung von Tiefgaragen und Flachdächern von Garagen- und Stellplatzüberdachungen sowie Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze, Wege und Zufahrten, tragen zu einem verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers und damit zu einer Entlastung des bestehenden Kanalnetzes bei.

Mobilität

Die Lage im Ortskern mit einer direkten Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus/ Strohäubahn), zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in der Ortsmitte und nicht zuletzt in die wohnungsnahen Erholungsgebiete (u.a. Schlosspark).

9. VER- UND ENTSORGUNG

Allgemein

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen können grundsätzlich über das bestehende Leitungsnetz in der Goethestraße erfolgen und werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Das vorhandene Kanalnetz zur Abwassereinleitung des Neubaugebietes in den angrenzenden Straßen ist ausreichend dimensioniert bzw. wird gegebenenfalls angepasst.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Begrünung von Tiefgaragen und Flachdächern von Garagen- und Stellplatzüberdachungen sowie Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw-Stellplätze, Wege und Zufahrten, tragen zu einem verzögerten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers und damit zu einer Entlastung des bestehenden Kanalnetzes bei.

10. SOZIALVERTRÄGLICHKEIT

Das Planungsgebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen des Ortskerns sowie der wohnungsnahen Naherholungsflächen im Bereich des Schlossparks.

Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit auf gemeindeeigenen Flächen innerörtlichen Wohnraum zu schaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine wirtschaftliche Bebauung und schaffen somit die Grundlage für einen kostengünstigen Wohnungsbau.

11. PLANUNGSDATEN

Gesamtfläche Plangebiet

1.150 m²

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Hemmingen

Stuttgart, den 09.09.2021

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider/ J. Gärtner