

Federführung: Bauamt Sachbearbeiter: Sonja Widmann	Datum: 21.10.2022 AZ: 621.41:Schöckinger Weg
---	---

Beratungsfolge	Termin	Öffentlich	Beschluss
Gemeinderat	08.11.2022	öffentlich	Beschluss

**Gegenstand der Vorlage**  
**Bebauungsplan "Schöckinger Weg"**  
**- Erneuter Aufstellungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

**Neue Rechtslage**

Im Jahr 2017 wurde es den Kommunen mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) durch die Aufnahme des § 13b ermöglicht, Wohngebiete auch auf Außenbereichsflächen zu planen, sofern es sich um Flächen handelt, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und zur kurzfristig Deckung des Wohnbauflächenbedarfs dienen können.

Bebauungspläne nach § 13b BauGB mussten nach alter Rechtslage bis spätestens 31.12.2019 förmlich aufgestellt und bis spätestens 31.12.2021 als Satzung beschlossen worden sein. Aufgrund der akuten Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen, hatte die Gemeinde Hemmingen deshalb am 17.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schöckinger Weg“ gefasst und diesen am 19.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Wegen notwendiger gutachterlicher Vorarbeiten, wie z. B. dem Starkregenvorsorgekonzept, artenschutzrechtlicher Untersuchungen sowie Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern, konnte das Verfahren bislang jedoch noch nicht abgeschlossen werden.

Auf Empfehlung der Baulandkommission wurde noch 2021 die Verlängerung des § 13b BauGB beschlossen. Hierdurch wird es nun ermöglicht, Bauleitplanverfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren noch bis 31.12.2022 förmlich einzuleiten und bis spätestens 31.12.2024 abzuschließen.

Verfahren, die nach dem alten § 13b BauGB bis 31.12.2019 förmlich eingeleitet wurden, der Satzungsbeschluss aber noch nicht bis 31.12.2021 gefasst werden konnte, können nach allgemeiner Rechtsauffassung jedoch nicht einfach „verlängert“ werden. Um das laufende Bebauungsplanverfahren aufrechtzuerhalten ist somit ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich. Die Voraussetzungen und die Erforderlichkeit hierfür liegen weiterhin vor.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Aufstellungsbeschluss erneut zu fassen und rechtzeitig bekanntzumachen. Da die notwendigen Vorarbeiten jedoch abgeschlossen werden konnten und sich die Eigentümerverhandlungen auf einem guten Weg befinden, ist ein Abschluss des Verfahrens innerhalb der neuen Frist zu erwarten.

## **Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde hat stets ein großes Augenmerk auf die Innenentwicklung gelegt. Die Nutzung innerörtlicher Baupotentiale wurde unter großen Anstrengungen vorangetrieben. Dadurch alleine konnte jedoch der Wohnraumbedarf nicht gedeckt werden. Deshalb wurde 2015 das Wohngebiet „Hälde“ erschlossen, welches zwischenzeitlich fast vollständig aufgesiedelt ist. Es folgte die „Eisenbahnstraße“. Der Bebauungsplan „Goethestraße“ wurde in Kraft gesetzt und ein Architekten- und Investorenwettbewerb durchgeführt, um Innenbereichsflächen umzunutzen oder überhaupt erst für verdichtete Wohnbebauung nutzbar zu machen. Auch ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung des Bahnhofsareals wurde erstellt. Seine Umsetzung hängt jedoch langfristig von der Aufgabe der bisherigen Nutzungen ab. Die Gemeinde kann somit derzeit keine weiteren Wohnbauplätze zur Verfügung stellen.

In Hemmingen besteht jedoch weiterhin großer Bedarf an Wohnbauflächen. Die Nachfrage und die Anfragen bei der Gemeindeverwaltung zeigen noch immer, dass Hemmingen als Wohngemeinde sehr attraktiv ist. Dies betrifft sowohl die eigene Hemminger Bevölkerung, als auch Auswärtige. Der Bedarf an Wohnraum und Wohnbauflächen kann aus dem Bestand heraus nicht gedeckt werden. Um die Bevölkerung mittel- und langfristig stabil halten zu können ist die Ausweisung eines neuen Baugebiets angedacht. Dieses Baugebiet soll nicht zu groß sein, damit das Gemeinde nicht auf einmal zu stark wächst, da auch das Thema Verkehr und Versorgungsinfrastruktur bei zukünftigen Entwicklungen berücksichtigt werden müssen.

Hier hat sich die Fläche südlich der Bebauung entlang der Pestalozzistraße, zwischen der Theodor-Heuss-Straße und der Alten Schöckinger Straße, bis ungefähr auf Höhe der in diesem Bereich angesiedelten landwirtschaftlichen Hofstelle als geeignet erwiesen. In Teilen ist diese bereits im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche enthalten. Die vorgeschlagene Abgrenzung geht jedoch im südlichen Bereich über die Darstellung des Flächennutzungsplans hinaus.

## **Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB**

Im Jahr 2017 wurde aufgrund der anhaltenden Verschärfung am Wohnungsmarkt der § 13b in das Baugesetzbuch aufgenommen. Dieser regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Bebauungspläne für Wohngebiete mit einer überbaubaren Grundfläche von bis zu 10.000 m<sup>2</sup> Städte dürfen nun auch im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, selbst wenn deren Flächen bislang nicht im Flächennutzungsplan ausgewiesen wurden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 29.710 m<sup>2</sup> und wird damit, unter Annahme eines üblichen Anteils an Erschließungsflächen und einer für Wohngebiete üblichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, unterhalb der zulässigen überbaubaren Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> liegen. Weitere Plangebiete, die in einem engen zeitlichen und sachlichen Zusammenhang aufgestellt werden und die der zulässigen Grundflächen zuzurechnen wären, liegen nicht vor.

Darüber hinaus ist das beschleunigte Verfahren 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, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen oder bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Die Voruntersuchungen haben gezeigt, dass keine negativen Auswirkungen für Umwelt, den Natur- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild zu befürchten sind. Zudem werden im Plangebiet keine gewerblichen Nutzungen vorgesehen, die einer spezifischen Berücksichtigung im Verfahren bedürfen.

Mit dem beschleunigten Verfahren besteht die Möglichkeit auf die frühzeitige Beteiligung zu verzichten. Auch die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts sind nicht erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss erneut zu fassen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan „Schöckinger Weg“ auf Grundlage des Abgrenzungsplans vom 07.12.2019 erneut im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m § 13a BauGB aufzustellen.

**Finanzierung:**

Die Finanzierung erfolgt über das Produktsachkonto 51100000 4291001, sächlicher Aufwand der Bauleitplanung.

**Letzte Beratung:**

GR 17.12.2019, Vorlage Nr. 209/2019 (Aufstellungsbeschluss B-Plan „Schöckinger Weg“)

**Anlagenverzeichnis:**

Lageplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan „Schöckinger Weg“ vom 07.12.2019