

Federführung: Bauamt	Datum: 25.10.2022
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 621.41:Südöstlicher Rundling

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	08.11.2022	öffentlich	Beschluss

**Gegenstand der Vorlage**  
**Bebauungsplan "Südöstlicher Rundling"**  
 - Aufstellungsbeschluss nach § 13a BauGB  
 - Vergabe der Planungsleistungen

**Sachverhalt:**

**Plangebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des historischen Ortskerns von Hemmingen. Traditionell wird das in etwa scheibenförmige Gebiet zwischen Hauptstraße, Eisgasse und Pfarrgasse als „Rundling“ bezeichnet.

Das im Folgenden als „Südöstlicher Rundling“ bezeichnete Gebiet umfasst die Grundstücke südlich der Karlstraße und des Grundstücks Karlstr. 5, liegt östlich des Stichwegs zwischen Kronenstraße und Hauptstraße, westlich des Grundstücks Hauptstr. 10 sowie nördlich der Hauptstraße und westlich der Pfarrgasse, jeweils einschließlich der angrenzenden Gehwege. Mit einer Fläche von ca. 0,4 ha umfasst das Gebiet derzeit vier Bebauungspläne:

- „Baulinie am Rathaus“, genehmigt 1903,
- „Ortskern - Änderung“, rechtskräftig seit 1956
- „Ortsdurchfahrt Hemmingen – 1. Bauabschnitt“, rechtskräftig seit 1979 (BauNVO 1968) und
- „Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“, rechtskräftig seit 1979 (BauNVO 1977).

**Ziele und Zwecke der Planung**

Durch den neuen Bebauungsplan soll das Gebiet neu geordnet und den aktuellen bzw. zukünftigen Gegebenheiten und Anforderungen angepasst werden.

Das Bibliotheksgebäude, Hauptstr. 2, bedarf derzeit baurechtlich materiellen Bestandschutzes, da die frühere Baulinie von 1903 nie aufgehoben wurde und Grundrissveränderungen aufgrund des festgesetzten Straßenverlaufs nicht genehmigungsfähig wären. Zwar sind derzeit keine derartigen Änderungen geplant, doch zukünftig könnte diese Situation zu Problemen führen, insbesondere mit Blick auf sonst verfahrensfreie Nebenanlagen! Das Gebäude und Umfeld sollte deshalb bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 17. Mai 2022 wurde die Fläche zwischen der Bibliothek und dem Alten Rathaus in Werner-Nafz-Platz umbenannt. Die Verkehrsplanung sieht hier nun keine Ortsdurchfahrt mehr vor, bauplanungsrechtlich ist diese hier jedoch noch immer angelegt. Bislang kam es auch immer wieder zu Irritationen bezüglich der korrekten Straßenzuordnung der Hausnummern. Auch bei Auskünften zu den Bebauungsplänen waren stets umfangreiche Erläuterungen erforderlich, um Missverständnissen vorzubeugen. Aus diesem Grund sollen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die Anschriften der Gebäude bei der Überplanung des Gebiets entsprechend angepasst werden:

	<i>alt:</i>	<i>neu:</i>
Altes Rathaus	Alter Schulplatz 2	Werner-Nafz-Platz 2
Bibliothek	Hauptstraße 2	Werner-Nafz-Platz 1
Abbruchgebäude/Neubau	Hauptstr. 4	Werner-Nafz-Platz 4

Im Bebauungsplan „Objektsanierung in der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“ gab es bisher die Festsetzung, dass Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen sind. Wegen des ständig wachsenden Bedarfs an neuem Wohnraum und der gleichzeitig leerstehenden Gewerberäume hat der Gemeinderat am 28. Juli 2020 deshalb den Grundsatzbeschluss gefasst, diese Festsetzung seitens der Baurechtsbehörde als gegenstandslos betrachten zu lassen und bei der nächsten Bebauungsplanänderung aufzuheben. Dieser Beschluss soll nun mit dem Bebauungsplan „Südöstlicher Rundling“ (teilweise) umgesetzt werden.

Zudem traten bereits baurechtliche Hürden bezüglich der Gewerbeausübung im südlichen Rundling zutage. Während gegenüber, also unmittelbar südlich der Hauptstraße ein Mischgebiet (MI) festgesetzt ist, in dem Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen *nicht wesentlich* stören, wurden im qualifiziert überplanten Bereich nördlich der Hauptstraße Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Gewerbe ist hier zwar auch zulässig, jedoch nur, solange es das Wohnen – im rechtlichen Sinne – *nicht* stört und Läden vorwiegend nur der Versorgung der mittelbaren Umgebung dienen! Den hier Gewerbetreibenden und der Einwohnerschaft ist diese (im Grundsatz ja sinnvolle Regelung) der Baunutzungsverordnung in der konkreten Anwendung im zentralen Ortskern jedoch nicht zu vermitteln.

Die Festsetzung eines Mischgebiets auch nördlich der Hauptstraße könnte diesbezüglich abhelfen, schafft jedoch im gleichen Zuge wieder neue Probleme: In Mischgebieten sind auch Handwerksbetriebe zulässig, welche die Nutzung Wohnen zwar stören, aber nicht *wesentlich* stören dürfen. Trotz umfangreicher Kommentarliteratur ist dieser unbestimmte Rechtsbegriff im konkreten Einzelfall aber oftmals nur schwer rechtlich auszulegen. Zudem hat die Baurechtsbehörde bei Bauanträgen in Mischgebieten zu prüfen, ob das Verhältnis von Wohnen und gewerblicher Nutzung *ausgeglichen* ist. Dem Gremium sind die Folgen am Beispiel der allseits unerwünschten Baulücken in der Brennereistraße bekannt.

Im Zuge der Novellierung des Bundesbaurechts 2017 wurde der § 6a in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommen. Durch das Urbane Gebiet (MU) sollte der Stadtplanung endlich ein Mittel in die Hand gelegt werden, mit dem modernes, verdichtetes Bauen ermöglicht sowie Wohnen und Gewerbe flexibel kombiniert werden sollte. Festsetzungen sind nun für beide Nutzungsarten sowohl räumlich, als auch zeitlich, bestimmbar. So könnten bei Bedarf alle Wohnungen in Gewerbeflächen umgenutzt werden und umgekehrt. Es können aber auch Nutzungskonflikte planerisch entschärft werden, zum Beispiel durch die Festsetzung, dass oberhalb einer Außengastronomie keine Wohnungen zulässig sind.

Der Bebauungsplan „Objektsanierung hinter der Ortsdurchfahrtsgrenze im alten Ortskern“ sieht noch eine Verlängerung der Kronenstraße bis zur Hauptstraße vor. Bislang war dies unbeachtlich, da sich hier nur private und öffentliche Kfz-Stellplätze, also tatsächlich Verkehrsflächen, befinden. Da die Straßenverbindung inzwischen obsolet geworden ist und dem Interesse einer Innenverdichtung entgegensteht, soll diese Festsetzung aufgehoben und baurechtlich dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Die Baurechtsbehörde wäre andernfalls verpflichtet, jeden Bauantrag auf Konflikte bezüglich einer späteren Widmung als Straße hin zu prüfen und – unabhängig vom Einvernehmen der Gemeinde – gegebenenfalls abzuweisen. Dies ist bezüglich der hier vorgesehenen Tiefgarage zu befürchten.

Im Jahr 2021 wurde ein ergebnisoffener Architekten- und Investorenwettbewerb für ein Ersatzgebäude für die Hauptstr. 4 durchgeführt, bei dem die bauplanungsrechtliche Ist-Situation bewusst ausgeklammert wurde, damit die Entwürfe frei von rechtlichen „Altlasten“ entstehen konnten und damit ein „Optimum“ für diesen Standort entwickelt werden konnte. Sichergestellt werden musste hierbei natürlich die spätere bauordnungsrechtliche Realisierbarkeit. Mit die Überplanung des Areals soll nun also auch die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses geschaffen werden.

Stadtplanung darf die Eigenart der näheren Umgebung jedoch nicht nur förmlich für das Planvorhaben berücksichtigen – wobei selbst dies in der Vergangenheit leider schon geschehen ist –, professionelle Planung muss die angrenzende Bebauung und zukünftige Entwicklungspotentiale auch konzeptionell und in ihrer Dynamik berücksichtigen. Eine solches Entwicklungspotential wird seitens des Bauamtes zweifellos für die Grundstücke südlich der Karlstraße gesehen. Eine Überplanung kann hier (auf lange Sicht) eine städtebauliche Neuordnung ermöglichen und Entwicklungschancen aufzeigen, ohne jedoch die Grundstückseigentümer zu Veränderungen zu nötigen. Ebenso sieht die Verwaltung die Pflicht, bei dieser Gelegenheit auch die Grundstücke Hauptstr. 8 und 10 zu berücksichtigen, zumindest um die bereits aufgezeigten Probleme bezüglich der Gebietsdefinition und den textlichen Festsetzungen zu bereinigen.

Die Vor- und Nachteile, auch die Grundstücke Hauptstr. 12 bis 16 in den zukünftigen Geltungsbereich einzubeziehen, wurden kritisch abgewogen. Da hier bislang und auch längerfristig jedoch kein Veränderungsbedarf gesehen wird und der hier gültige, qualifizierte Bebauungsplan durchaus bereits jetzt eine verdichtete und mehrgeschossige Bebauung ermöglicht, soll die Fläche dieser Grundstücke zunächst noch nicht im Bauleitverfahren berücksichtigt werden.

### Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, als auch der Nutzbarmachung von derzeit noch mit einem Bauverbot belegten Flächen und soll deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich durchgängig um bereits mit Gebäuden und Nebenanlagen bebaute Flächen im Ortskern. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (Umweltbericht, Grünordnungsplan, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz) ist daher nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in angemessener Form in die Abwägung eingestellt. Umwelt- und artenrechtliche Informationen zum Gebiet liegen der Gemeinde derzeit noch nicht vor. Entsprechende Untersuchungen werden nach der Vergabe der Planung beauftragt und mit dem Planentwurf präsentiert.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt:

1. Der Bebauungsplan „Südöstlicher Rundling“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Grundlage bildet der Abgrenzungsplan des Büros ARP vom 14.10.2022.
2. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB ins Internet eingestellt.
3. Der Auftrag für die planerischen Leistungen und die Durchführung der Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan „Südöstlicher Rundling“ werden an das Büro ARP aus Stuttgart vergeben.

### **Finanzierung:**

Die erforderlichen Mittel stehen auf dem Produktsachkonto 51.10.00, Aufwendungen der Bauleitplanung, zur Verfügung.

**Letzte Beratung:**

GR 21.06.2022, Vorlage Nr. 115/2022 (Architekten- und Investorenwettbewerb Hauptstr. 4)

GR 17.05.2022, Vorlage Nr. 102/2022 (Benennung des Werner-Nafz-Platzes)

GR 28.07.2022, Vorlage Nr. 127/2020 (Grundsatzbeschluss zum B-Plan „Objektsanierung“)

**Anlagenverzeichnis:**

1. Abgrenzungsplan „Südöstlicher Rundling“ vom 14.10.2022
2. Übersicht „Bauleitplanung südöstlicher Rundling“