

Begründung

zum Entwurf der

1. Änderung des Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

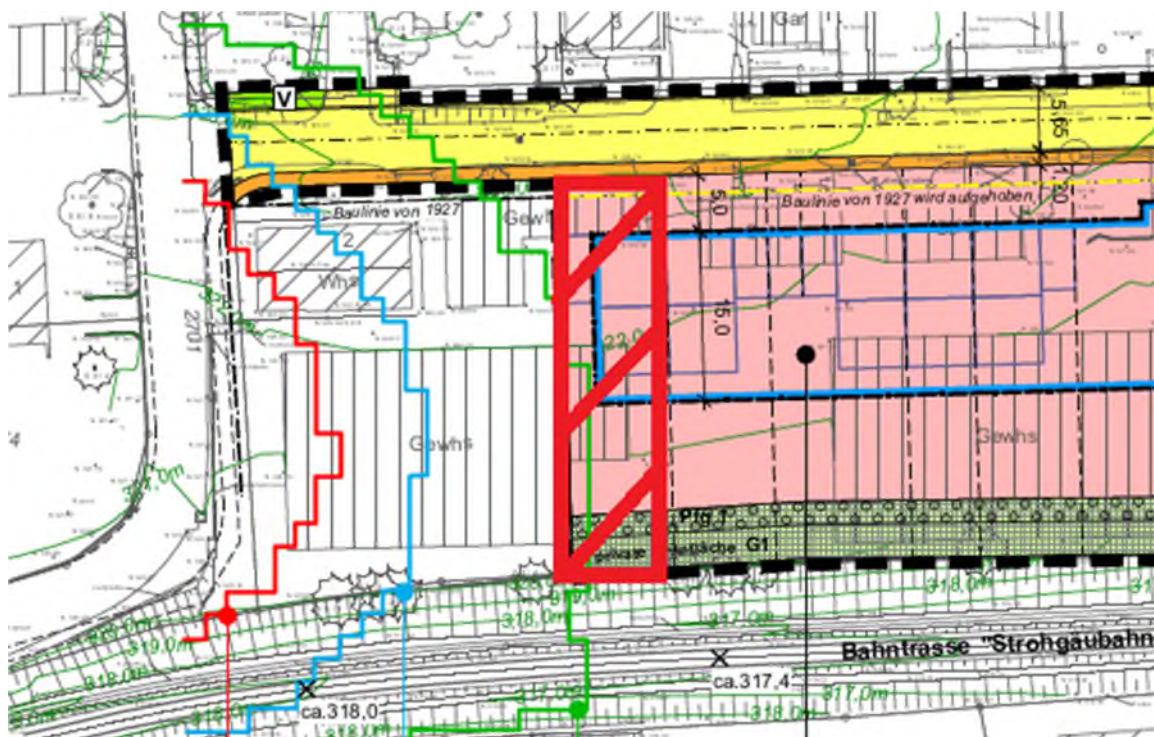
Inhalt:

- I. Lage des Plangebiets und bestehendes Planungsrecht
- II. Ziele und Zwecke der Planung
- III. Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens
- IV. Immissionsschutzrechtlicher Hintergrund
- V. Zukünftiges Planungsrecht

I. Lage des Plangebiets und bestehendes Planungsrecht

Die Bebauungsplanänderung umfasst die beinahe rechteckige Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“, die sich mit der Fläche des Flurstücks Nr. 2721/13 überschneidet. Dieser Bereich hat einer Tiefe von ca. 34,5 m vom Gehweg der Eisenbahnstraße aus und einer Breite von etwa 8,5 m hin zur gemeinsamen Grundstücksgrenze der neu gebildeten Flurstücke Nr. 2721/12 und 2721/13.

Die Bebauungsplanänderung umfasst somit einen Teil des westlichen Geltungsbereichs, südlich der Eisenbahnstraße, des am 28. Juli 2016 in Kraft getretenen, qualifizierten Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“. Im Zuge der Änderung soll der Bebauungsplan auf einer Fläche von ungefähr 290 m² aufgehoben werden.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Eisenbahnstraße“ mit Hervorhebung der Fläche der Änderung

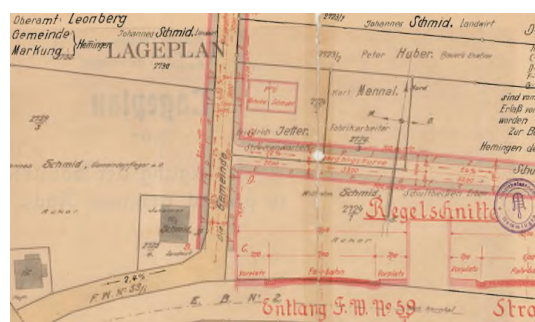
1. Änderung des Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“ – Begründung

Beidseitig des Gröninger Wegs (südlicher Abschnitt) und der Eisenbahnstraße (westlicher Abschnitt) verläuft die alte „Baulinie im Gewand Gröninger Pfäde“, die am 20. August 1927 vom Oberamt Leonberg genehmigt wurde. Hier befindet sich eine historisch gewachsene Bebauung, die teilweise noch als Dorfgebiet (MD), zunehmend jedoch bereits Allgemeines Wohngebiet (WA) beurteilt werden kann. Die Eisenbahnstraße selbst und die Grundstücke im Osten liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Weiter nördlich, auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Gewinn Herzengrund, wurde eine zukünftige Wohnbaufläche (W) ausgewiesen, welche aufgrund fehlender Erschließung und mangels verbindlicher Bauleitplanung weiterhin Außenbereich darstellt. Im Westen sind zwei Aussiedlerhöfe (A) dargestellt. Die unmittelbar an die Anliegerstraßen Gröninger Weg und Eisenbahnstraße angrenzenden Flächen entlang der alten Baulinie sind jedoch als Innenbereich nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 BauGB zu beurteilen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Lageplan zur Baulinie

II. Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinderatssitzung am 26. Juli 2022 wurde das Bauvorhaben zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage auf dem Flurstück Nr. 2721/13 vorgestellt. Das Vorhaben orientierte sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“, lag zum Großteil jedoch im Geltungsbereich der Baulinie von 1927. Durch die von der Grenze des Geltungsbereichs um drei Meter abgesetzte Baugrenze im qualifizierten Plangebiet hätte sich ein Teil des östlichen Baukörpers in der nichtüberbaubaren Fläche befunden. Eine Befreiung erschien rechtlich nicht realisierbar, weshalb sich der Gemeinderat dafür aussprach eine Bebauungsplanänderung zu prüfen, da keine „Lücke“ im Baufenster entstehen sollte.

Im Zuge des Bauleitplanverfahren „Eisenbahnstraße“ wurde im Jahr 2015 geprüft, ob eine Einbeziehung des heutigen Flurstücks Nr. 2721/13 im Eck Gröninger Weg/ Eisenbahnstraße bauplanungsrechtliche Konflikte zwischen den genehmigten landwirtschaftlichen Betrieben im Westen und der städtebaulich vorgesehenen Wohnbebauung im Osten hervorrufen könnte. Ein beim Büro iMA Richter & Röckle beauftragtes Geruchsgutachten konnte diesen Konflikt zumindest nicht ausräumen, weshalb der Geltungsbereich bereits im Bebauungsplanentwurf nach Osten versetzt festgesetzt wurde. Der bestandsgeschützte Gartenbaubetrieb in der Eisenbahnstr. 2 und die genehmigten landwirtschaftlichen Nutzungen im Westen wurden damit von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“ nicht beeinträchtigt, weshalb ein Satzungsbeschluss herbeigeführt und der qualifizierte Bebauungsplan zeitnah in Kraft treten konnte.

Durch die Teilung des früheren Flurstücks Nr. 2701 und die Zuschreibung eines ehemaligen Steifens Straßenbegleitgrüns wurden neue Baugrundstücke geschaffen. In der Folge wurde ein konkreter und mit der Gemeindeverwaltung vorabgestimmter Bauantrag durch die Grundstückseigentümer eingereicht. Es zeigte sich jedoch, dass das Vorhaben aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“ nicht allein mithilfe von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig sein würde und auch die Errichtung eines Baukörpers in bauplanungsrechtlich unterschiedlich zu beurteilenden Bereichen zukünftig zu Schwierigkeiten führen könnte. Eine Änderung der Bauleitplanung erscheint somit sinnvoll und ist zugleich erforderlich.

Eine Überplanung dieses Grundstücks hätte jedoch einen erheblichen Aufwand hervorgerufen, weshalb die Idee aus der Gremiensitzung aufgegriffen wurde, die für das Bauvorhaben hinderlichen Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans aufzuheben. In der Folge würde eine spätere Baugenehmigung nach § 34 BauGB, also im nicht qualifiziert überplanten Innenbereich, ermöglicht.

III. Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens

Die Bebauungsplanänderung, ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu verstehen, auch wenn dadurch ein qualifizierter Bebauungsplan teilweise aufgehoben wird. Die Aufhebung des Geltungsbereichs im Bereich des Flurstücks Nr. 2721/13 ermöglicht jedoch die Nutzbarmachung von Flächen des Gärtnereibetriebs für den Wohnungsneubau in einer verdichteten, aber städtebaulich verträglichen Bauweise innerhalb kürzerer Zeit, als dies durch Erweiterung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans möglich wäre.

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB ist diese Rechtsgrundlage ebenso auf die Aufhebung eines Bebauungsplans anwendbar. Der Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Mobilisierung von Bauland der Fachkommission Städtebau vom 14./30. September 2021, zuletzt geändert am 24. März 2022, führt aus, dass ein Änderungsverfahren nach § 13a BauGB auch zur Anwendung kommen kann, wenn der Bebauungsplan ursprünglich im Regelverfahren aufgestellt wurde.

Die Grundfläche der Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“ umfasst ca. 8.200 m². Die nun zu ändernde Fläche umfasst etwa 290 m². Die Vorgabe, dass die im räumlichen Zusammenhang neu zu überplanende Fläche 20.000 m² nicht übersteigen darf, ist somit erfüllt.

Die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Prüfungen wurden bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Eisenbahnstraße“ durchgeführt. Da das Plangebiet zudem nicht erweitert, sondern teilweise aufgehoben wird, ist keine erneute Umweltprüfung durchzuführen. Da sich der flächenmäßig größte Teil des Bauvorhabens zudem im nicht überplanten Innenbereich befindet, wären etwaige Umweltbelange im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen.

In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist somit darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird und von der Durchführung einer Umweltprüfung, von der Vorlage eines Umweltberichts sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Umweltbericht des Büros für Umweltplanungen Katrin Jatho als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanentwurfs vom 26.07.2016 weist zwar auch planinterne Ausgleichsmaßnahmen aus. Diese umfassen jedoch insbesondere die öffentlichen Grünflächen und das zur Abschirmung von landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen dienende Pflanzgebot Nr. 3 (Pfg 3) für die Baugrundstücke im nördlichen Plangebiet. Die anteilige Aufhebung der Festsetzung des Pflanzgebots Nr. 1 (Pfg 1) steht in einem proportionalen Verhältnis zur Aufhebung der bebaubaren Grundstücksfläche im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und ist somit rechnerisch und funktional unbeachtlich.

IV. Immissionsschutzrechtlicher Hintergrund

Auf Grundlage der *Geruchs-Immissionsprognose im Rahmen des B-Plan-Verfahrens „Eisenbahnstraße“* des Büros iMA Richter & Röckle vom 11.05.2016 wurden Abgrenzungslinien für die errechneten Geruchsstunden für die zu berücksichtigenden 15 Großvieheinheiten im Umfeld des Geltungsbereichs (nachrichtlich) in den Bebauungsplan eingefügt. Gleichzeitig wurde das Baufenster jedoch an die 10 %-Linie zurückgesetzt, um die Bauherren von einem Unbedenklichkeitsnachweis bezüglich der Geruchsbelastung bei einem geplanten Wohngebäude zu entlasten. Nutzungen, die einem faktischen Dorfgebiet hätten gleichgestellt werden können, hätten jedoch auch schon bis zur 15 %-Linie, also weiter westlich, realisiert werden können.

Mit der TA Luft 2021, der novellierten Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 18.08.2021, änderte sich die Berechnungsgrundlage für die Geruchsimmisionsprognose. Auf Grundlage der weiterhin geltenden Rechengrößen des damaligen Gutachtens wurden die Werte neu berechnet. Das Ergebnis der Ausbreitungsrechnung ergab nun, dass aufgrund einer feineren Skalierung des Berechnungsmodells und eines neuen tierartspezifischen Faktors bezüglich der baulichen Anlagen für die Mutterkuhhaltung (Halbierung von 1,0 auf 0,5), auf dem gesamten Flurstück Nr. 2721/13 nur Geruchsemissionen zu erwarten sind, die mit baurechtlichen Nutzungen in einem Allgemeines Wohngebiet verträglich sind.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Geruchs-Immissionsprognose keinen Bezug zur tatsächlichen Tierhaltung oder der subjektiven Wahrnehmung von landwirtschaftlichen Emissionen hat. Unter der Berücksichtigung der Art und Lage der Geruchsquellen und der Geruchsausbreitung aufgrund meteorologischer, geografischer und baulicher Gegebenheiten wird vielmehr unter Zuhilfenahme von Erfahrungswerten und technischen Berechnungsfaktoren eine durchschnittliche Geruchsbeeinträchtigung (relative Häufigkeit von Geruchsstunden im Jahresdurchschnitt) ermittelt und mit festgelegten Beurteilungswerten zur Zumutbarkeit abgeglichen. Im vorliegenden Fall wird der relevante Beurteilungswert eingehalten.

V. Zukünftiges Planungsrecht

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“ werden mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans auf der betroffenen östlichen Teilfläche des Flurstücks Nr. 2721/13 aufgehoben. Die Beurteilung von Vorhaben erfolgt somit im Geltungsbereich der Planänderung zukünftig wieder nach § 34 BauGB.

1. Änderung des Bebauungsplans „Eisenbahnstraße“ – Begründung

Die Rechtsgrundlagen sowie die grafischen und textlichen Festsetzungen, einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, den verbleibenden Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans betreffend, bleiben unverändert.

Mit der Aufhebung des Pflanzgebotes Nr. 1 (Pfg 1) und den Gestaltungsvorgaben für private Grünflächen (G1) entfällt die Regelung, dass kein Oberflächenwasser auf das Bahngelände geleitet werden darf. Die Württembergische Eisenbahngesellschaft hat jedoch bereits in einer Vorabanfrage zum Bauvorhaben für die Eisenbahnstr. 2/1 bis 2/3 schriftlich Stellung genommen. Die Stellungnahme kann somit seitens der Unteren Baurechtsbehörde im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens aufgegriffen werden. Eine gesonderte rechtliche Fixierung im Zuge der Bebauungsplanänderung ist nicht erforderlich, zumal die Stellungnahme auch die Baukörper außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung umfasst.

Anlagen

- Ergebnis der Geruchsausbreitungsrechnung nach TA-Luft (2021) für ein Wohnbauvorhaben in der Eisenbahnstr. 2-6, Hemmingen, des Büros iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Niederlassung Stuttgart, Hauptstr. 54 in 70839 Gerlingen, in der Fassung vom 18.10.2022
- Stellungnahme der WEG zum Bauvorhaben „Neubau von drei Dreifamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage“, Eisenbahnstr. 2/1 bis 2/3 in Hemmingen, vom 15.08.2022
- Lageplan des Büros für Vermessungswesen Uli Schäuuffele, Bietigheim-Bissingen, vom 14.06.2022

Hemmingen, 28.10.2022

gez. Adolph