

IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Schöckinger Weg“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Hemmingen ist ein attraktiver Wohnstandort. Der Bedarf an Wohnraum ist nach wie vor sehr groß. Es besteht deshalb ein anhaltend hoher Bedarf an Wohnflächen.

Der Gemeinde liegen zahlreiche Anfragen nach Bauplätzen sowohl von auswärts als auch von Hemminger Bürgern vor. Bedarf liegt dabei sowohl bei Bauplätzen für Einzelhausbebauung, Hausgruppen und gereifte Bauformen als auch im Wohnungsbau.

Das Baugebiet „Hälde“ ist bereits umgesetzt und aufgesiedelt. Auf den angrenzenden, im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen dargestellten Flächen im „Herzengrund“ gibt es derzeit von den Eigentümern keinerlei Ambitionen, dieses zeitnah zu entwickeln.

Im Vorfeld der Planung hat sich gezeigt, dass bei den Eigentümern der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche „Schöckinger Weg“ im südlichen Bereich Mitwirkungsbereitschaft besteht. Deshalb hat sich die Gemeinde entschlossen diese zu entwickeln.

Das Gebiet „Schöckinger Weg“ ist mit einer Fläche von ca. 1,4 ha im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vorgesehen. Bei den Eigentümergespräche hat sich gezeigt, dass eine kleinräumige Erweiterung nach Süden möglich ist.

Darüber hinaus wird durch das Gebiet der bestehende Siedlungskörper an dieser Stelle kleinräumig und städtebaulich sinnvoll, unter Nutzung bestehender Erschließungsstraßen arrondiert.

Um den kurz- und mittelfristigen örtlichen Bedarf nach Wohnbaugrundstücken befriedigen zu können hat der Gemeinderat der Gemeinde Hemmingen beschlossen das Gebiet „Schöckinger Weg“ zu erschließen. Um hierfür verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

2. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung:

Die Gemeinde Hemmingen ist gem. Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) 2020 dem Verdichtungsraum in der Region Stuttgart zugeordnet.

Im Regionalplan ist die Gemeinde in seiner Siedlungstätigkeit als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ aufgeführt.

In „Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 55 EW/ha vorgegeben.

Diese Bruttowohndichte wird durch die geplante Bebauung eingehalten (s. Städtebauliche Kenndaten).

Deutlich südlich des Plangebiets sind ein regionaler Grünzug (Vorranggebiet (VRG), Abschnitt Nr. G 25 Heimerdingen, Seewald-Neuwirtshaus bis Rutesheim) und eine Grünzäsur (Vorranggebiet (VRG), Z 105 Hemmingen / Schöckingen) gelegen. Das Plangebiet greift nicht in die Flächen dieser Vorranggebiete ein.

Diese südlich des Plangebiet gelegenen Flächen sind darüber hinaus im Regionalplan als Gebiet für Landschaftsentwicklung (Vorbehaltsgebiet (VBG)) festgelegt. In diese greift das Gebiet ebenfalls nicht ein.

Nachrichtlich ist das Plangebiet als Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) gekennzeichnet.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht.

Flächennutzungsplanung:

Der Zielhorizont des bestehenden Flächennutzungsplans ist das Jahr 2020. Im bestehenden Flächennutzungsplan der GVV Schwieberdingen-Hemmingen 2020 sind für die Gemeinde Hemmingen die geplanten Wohnbauflächen „Hem 1“, „Hem 3“ und „Hem 5“ im Norden der

Gemeinde dargestellt. Das Gebiet „Hem 1“ ist mit dem Baugebiet „Hälde“ bereits umgesetzt und aufgesiedelt.

Im südlichen Bereich der Gemeinde ist die geplanten Wohnbaufläche „Hem 2“ dargestellt. Der westliche Teilbereich dieser Fläche ist ebenfalls bereits durch das Baugebiet „Östlich der neuen Schöckinger Straße“ umgesetzt und aufgesiedelt.

Der westliche Teil der geplanten Wohnbaufläche „Hem 2“ umfasst die nördlichen Teile des aktuellen Plangebiets bis auf Höhe des bestehenden landwirtschaftlichen Hofes im Plangebiet.

Der südliche Teil des Plangebiets ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13 a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets bestehen keine anderen Bebauungspläne. Lediglich in geringem Umfang (Verkehrsflächen der Alten Schöckinger Straße, der Theodor-Heuss Straße, der Max-Eyth Straße, der Maria-Montessori Straße) überlagert der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans die angrenzenden Bebauungspläne „Südlich der Pestalozzistraße“ (In-Kraft getreten 1981), „Schöckinger Pfäde südlich der Saarstraße“ (In-Kraft getreten 1990), „Neue Schöckinger Straße“ (In-Kraft getreten 1968/1970), „Max-Eyth-Str. südl.“ (In-Kraft getreten 1967) und „Östlich der neuen Schöckinger Straße“ (IN-Kraft getreten 2010).

In diesen Überlagerungsbereichen werden diese Bebauungspläne durch den Bebauungsplan „Schöckinger Weg“ ersetzt.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde im Gewann „Schöckinger Weg“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch die Bebauung südlich der Pestalozzistraße, im Westen durch die Theodor-Heuss-Straße und im Osten durch die Alte Schöckinger Straße begrenzt und erstreckt sich nach Süden bis ungefähr auf Höhe der in diesem Bereich angesiedelten landwirtschaftlichen Hofstelle.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5. Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren

Im Jahr 2017 wurde aufgrund der anhaltenden Verschärfung am Wohnungsmarkt der § 13 b in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen. Dieser regelt die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Städte und Gemeinden können gemäß § 13 b BauGB Bebauungspläne mit einer überbaubaren Grundfläche bis zu 10.000 m² (nicht zu verwechseln mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufstellen. Die Flächen müssen an bebaute Ortsteile anschließen. Die Neuregelung ist befristet. Das Aufstellungsverfahren für entsprechende Bebauungspläne muss bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss muss bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen. Aufgrund des anhaltenden Bedarfs wurde diese befristete Verfahrenserleichterung verlängert. Ein solches Bebauungsplanverfahren muss nun bis spätestens 31.12.2022 eingeleitet gewesen sein und der Satzungsbeschluss ist bis 31.12.2024 zu fassen.

Die sonstigen Voraussetzungen für solche Bebauungspläne richtet sich nach § 13 a BauGB.

Die überbaubare Grundfläche des geplanten Wohnbaugebiets liegt unter dem Schwellenwert von 10.000 m² (s. Städtebauliche Kenndaten).

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären, liegen nicht vor.

Das Plangebiet schließt im Norden, Osten (teilweise) und Westen an den bestehenden Siedlungsrand an.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind auch nicht zu beachten.

Nach Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB, d.h. ohne frühzeitige Beteiligung und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

6. Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (weitgehend Ackerland), die im Osten durch die Alte Schöckinger Straße und im Westen durch die Theodor-Heuss-Straße eingefasst sind.

Einzige bestehende Bebauung ist der landwirtschaftliche Hof Theodor-Heuss-Straße 29. In den diesen umgebenden Gartenflächen sind einige wenige Bäume und Gehölze vorhanden.

6.2 Topografie

Das Gelände im Plangebiet fällt nach Nordosten hin leicht ab.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem näheren Umfeld dieses sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte vorhanden.

6.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich teils in öffentlichem, teils in privatem Eigentum.

6.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Theodor-Heuss-Straße und die Alte Schöckinger Straße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet verfügt über einen leistungsfähigen Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Mit der Bushaltestellen in der Neuen Schöckinger Straße (ca. 300 m Entfernung) und in der Münchinger Straße (ca. 500 m Entfernung) verfügt das Gebiet über eine, auch fußläufig erreichbare, Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV).

In ungefähr 700m Entfernung liegt der Bahnhof von Hemmingen (Strohgaubahn).

6.6 Altlasten/Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt.

Luftbildauswertung und Archivrecherche im Zuge der Planung haben Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern aus dem 2. Weltkrieg innerhalb des Bebauungsplangebiets ergeben. Da nicht alle abgeworfenen Sprengbomben explodierten, konnte nicht ausgeschlossen werden, dass in mehreren Teilbereichen des Bebauungsplangebiets noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind.

Die sondierbaren Verdachtsflächen im Bebauungsplangebiet wurden nachfolgend sondiert und ausgewertet. Die Auswertung hat Anomalien ergeben, welche weiterhin untersucht werden

müssen. Nachgrabung der aufgefundenen Anomalien sind erforderlich und werden im Vorfeld der Erschließungsarbeiten durchgeführt werden.

Weiterhin konnten einige Bereiche aufgrund Bebauung durch Gebäude (Landwirtschaftlicher Hof Theodor-Heuss-Str. 29 auf dem Flst. Nr. 790) und Straßen (Theodor-Heuss-Straße und Alte Schöckinger Straße) nicht untersucht werden. In diesen Bereichen sind begleitende kampfmitteltechnische Maßnahmen bei Erdbaumaßnahmen erforderlich.

Die detaillierten Ergebnisse der bislang durchgeführten Untersuchungen ist den Gutachten zu entnehmen (Luftbildauswertung auf Kampfmittel Alte Schöckinger Straße Baugebiet Schöckinger Straße Hemmingen, Stand: 22.06.2020 und Arbeitsbericht Kampfmittelerkundung, Stand: 30.09.2020). Diese liegen als Anlage der Begründung bei.

6.7 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

6.8 Gewässer/Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

7. Artenschutz/Biotopschutz

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, wurde eine tierökologische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Das Arteninventar wurde erhoben und eine artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens vorgenommen. Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

„Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen können viele Artengruppen von vorne herein ausgeschlossen werden. Eine Bedeutung für die Feldlerche wurde geprüft und kann mangels geeigneter Ausstattung der Flächen für die kommende Saison ausgeschlossen werden. Auch die anderen Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im Untersuchungsraum keine Lebensräume. Verbotstatbestände durch den Bebauungsplan für den Artenschutz sind aufgrund der o.g. Zusammenhänge nicht zu erwarten. Besondere Maßnahmen und weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich.“

Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen (Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Schöckinger Weg, Stand: 16.03.2020). Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

Aufgrund von Hinweisen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde 2022 noch das Plangebiet auf das Vorkommen des Rebhuhns hin fachgutachterlich untersucht.

Die Untersuchung führte auszugswese zu folgendem Ergebnis:

„Sowohl von der Struktur und dem Habitatpotenzial her als auch aufgrund der Ergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan keine Verluste von tatsächlich genutzten Rebhuhn-Lebensräumen zu verzeichnen sind.“

Die detaillierten Ergebnisse der Rebhuhn-Untersuchung sind dem Gutachten zu entnehmen (Artenschutz-Untersuchungen Schwerpunkt Rebhuhn, Stand: 08.09.2022). Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

8. Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter werden im Umweltbeitrag zum Bebauungsplan beschrieben. Dieser liegt als separater Teil der Begründung bei.

9. Geologie/Boden/Entwässerung/Außengebiete/Starkregen

Zur Klärung der allgemeine Bebaubarkeit und Erschließung des Gebietes und um die Eingriffe in den Boden so gering als möglich halten zu können, wurde ein geotechnisches Gutachten (Geotechnischer Bericht, Stand 21.04.2021) erstellt.

Aus dem Gutachten sind keine Gegebenheiten ersichtlich, die eine Bebaubarkeit des Gebiets und somit der Umsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehen.

Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

Das Entwässerungskonzept sieht die Entwässerung des Plangebiets im modifizierten Mischsystem vor. Das Schmutzwasser und die Straßenentwässerung werden an die örtliche Mischkanalisation angeschlossen. Eine Rückhaltung des Straßenabflusses ist nicht vorgesehen.

Der Dachwasserabfluss wird zum Teil in den Grundstücken verdunsten und zurückgehalten (Dachbegrünung). Das restliche Wasser wird zwei Versickerungsrigolen in den öffentlichen Grünflächen am östlichen Gebietsrand zugeführt.

Sollte sich für einzelne Grundstücke keine Anschlussmöglichkeit an den Regenwasserkanal ergeben, können diese an die Mischkanalisation angeschlossen werden. Ziel ist es jedoch möglichst alle Grundstücke an die getrennte Ableitung anzuschließen.

Laut der „Hochwassergefahrenkarte für Starkregenereignisse im Einzugsgebiet der Glems befindet sich der südöstliche Teil des Plangebiets im Überflutungsbereich eines solchen Starkregenereignisses. Die Wassertiefen und Mengen, die sich topographisch bedingt im Gelände sammeln wurden ermittelt.

Um die geplante und bestehende Bebauung zu schützen, wird ein ca. 50 - 60 cm (Oberkante 340,70 m ü. NN) hoher Wall/Geländemodellierung entlang der südlichen Grenze des Plangebiets hergestellt. Diese wird den Zufluss aus den Außengebieten in Richtung der bebauten Bereiche (Planung und Bestand) verhindern.

Für das im Plangebiet anfallende Wasser im Starkregenfall werden in den öffentlichen Grünflächen entlang des östlichen Rand des Plangebiets flache Becken hergestellt, denen das Wasser über die öffentlichen Verehrfläche zugeleitet wird und dieses aufnehmen.

Das Gutachten zum Starkregenrisikomanagement (geomer, Stand 02.2023) liegt der Begründung bei.

10. Planungsziele und Planungskonzeption

Verkehrlich angebunden wird das Plangebiet an die Theodor-Heuss Straße und die Alte Schöckinger Straße. Die innere Erschließung erfolgt durch eine ringförmig geführte Wohnstraße mit einer Stichstraße nach Süden, die in einem Wendeplatz endet. Der bestehende landwirtschaftliche Weg in Fortsetzung der Alten Schöckinger Straße wird an die Erschließungsstraße angebunden.

Die Erschließungsstraßen sind mit begleitenden Fußwegen und im Bereich der geplanten Geschosswohnungsgebäuden mit einigen öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Durch die geplanten Fußwege wird das Plangebiet in das örtliche Wegenetz eingebunden.

Im östlichen Bereich des Plangebiets ist eine verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungsbauten vorgesehen. In den Randbereichen ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Im zentrale Baufeld soll eine verdichtete Bebauung mit Ketten- oder Reihenhäusern entstehen.

Zum Schutz vor anfallendem Oberflächenwasser im Starkregenfall wird am südlichen Rand des Plangebiets ein Wall erstellt. Zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Wassers werden in den öffentlichen Grünflächen am östlichen Rand des Plangebiets flache Becken erstellt.

Die öffentlichen Grünflächen dienen darüber hinaus der Eingrünung des Plangebiets und als Aufenthalts- Kommunikations- und Spielflächen.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll der Schaffung von Wohnraum dienen. Dementsprechend ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem bestehenden Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen und dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe), sowie im östlichen Bereich des Plangebietes, in dem die Geschosswohnungsgebäude geplant sind, durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets entspricht die festgesetzte GRZ den Orientierungswerten der BauNVO (d.h. WA 0,4). Lediglich im zentralen Baufeld (WA 2, geplante Reihenhaus- Kettenhausbebauung) wird die GRZ auf 0,6 erhöht um die geplante dichte und flächensparende Bebauung zu ermöglichen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine, der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte und auf die umgebende Bebauung abgestimmte bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu. Im östlichen Bereich, in dem eine verträgliche städtebauliche Verdichtung gewünscht wird, sind die größten Wandhöhen zulässig. In den direkt an den bestehenden Siedlungsrand angrenzenden Bereichen sind die geringsten Wandhöhen festgesetzt, um einen sanften Übergang vom Baugebiet zum bestehenden Siedlungsrand zu schaffen.

Mit der, durch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Kubatur der Bebauung ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den bestehende Siedlungskörper und die umgebende Landschaft einfügt.

11.3 Bauweise

Durch die geplante Bebauung rückt der Siedlungsrand weiter nach Süden und Osten. Um die an das Plangebiet angrenzende Landschaft und die bisherige Randbebauung nicht durch übermäßig dichte Bebauung zu bedrängen, wird die Bebauung an den Rändern des Plangebietes aufgelockert.

In den direkt an den bisherigen Siedlungsrand angrenzenden Bereichen (WA 1) sind deshalb nur Einzelhäuser zulässig, die Länge dieser ist begrenzt, so dass ausreichend Lücken zwischen der Bebauung verbleiben, die Durchblicke und Durchlüftung gewährleisten und einen aufgelockerten Übergang zur bestehenden Bebauung schaffen.

Im Zentrum des Plangebiets (WA 2) ist eine verträgliche städtebauliche Verdichtung gewünscht. Deshalb ist hier eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, damit die hier geplante gereimte Bebauung das gesamte Baufenster ausnützen kann, das 50 m überschreitet.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Bebauung in gewünschtem Maße von den Erschließungsstraßen, der bestehenden Bebauung und der umgebenden Landschaft abgesetzt, darüber hinaus die Straßenräume von zu dichter Bebauung freigehalten und ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

Bauwerke unterhalb der Geländeoberfläche haben hierauf keine Auswirkung und dürfen deshalb die Baugrenzen überschreiten.

11.5 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuerichtung

Die Hauptgebäuerichtungen werden an den Verlauf der angrenzenden Straßen angepasst festgesetzt, so dass sich die Gebäude in der zulässigen Hauptgebäuerichtung an den Straßenfluchten orientieren.

Die zulässige wahlweise trauf- oder giebelständige Anordnung der Gebäude zu den angrenzenden Erschließungsstraßen, schafft eine abwechslungsreiche städtebauliche Anordnung der Gebäude und unterstützt die aufgelockerte Bebauung.

11.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Notwendigkeit von Unterstell- und Lagerflächen (für Rasenmäher, Terrassenutensilien, Brennholz und Kinderspielzeug), insbesondere im Bereich von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, hat sich über lange Jahre gezeigt.

Um eine übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen zu verhindern, sind diese im WA 1 und WA 2 in Anzahl und Kubatur begrenzt.

Um den öffentlichen Raum nicht zu stark durch Bebauung einzuengen und insbesondere auch zur freien Landschaft und der umgebenden Bebauung hin frei gehaltene Garten- und Freibereiche zu schaffen, sind Garagen und überdachten Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze können zusätzlich zur überbaubaren Grundstücksfläche auch auf den Flächen zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden Verkehrsflächen hergestellt werden. Hierdurch werden die Gebietsränder von nicht gewünschter Nutzung als Parkierungsfläche freigehalten.

Im WA 3 und WA 4, d.h. im Bereich der geplanten Geschosswohnungsbauten, sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze generell nicht zulässig und nicht überdachte Stellplätze auf die festgesetzten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen zwischen diesen begrenzt. Die aufgrund der Verdichtung zu erwartende Anzahl von Stellplätzen soll auf die städtebaulich verträglichste Art, weitgehend in Tiefgaragen untergebracht werden.

11.7 Öffentliche Grünflächen

Zur Gestaltung bzw. Durchgrünung des Straßenraums sind straßenbegleitende, öffentliche Grünflächen mit Baumpflanzungen vorgesehen.

Zur Eingrünung des Plangebiets nach Osten und Süden dienen öffentlichen Grünflächen die darüber hinaus als Aufenthalts- Kommunikations- und Spielflächen gestaltet werden.

Auf diesen werden darüber hinaus die erforderlichen Anlagen zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers hergestellt.

11.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebiets auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und des Wasserabflusses sind nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Hierdurch kann, mit vertretbarem Aufwand, ein Teil des Abflusses von anfallendem Oberflächenwasser reduziert werden.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und des Bodens sind unbeschichtete Metall-Dacheindeckungen ausgeschlossen.

Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu schaffen sind zur Bepflanzung standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölze zu verwenden.

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren, sind Flachdächer zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt. Technisch notwendige Bereiche der Dachflächen ohne Bepflanzung (z.B. zur Belichtung usw.) sind erforderlicherweise ausgenommen.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf die Tierwelt, ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich zu gestalten.

11.9 Pflanzgebote

Um den Straßenraum, größere Parkierungsflächen und insbesondere auch die Garten- und Freiflächen zu durchgrünen, sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu schaffen, sind zur Bepflanzung standortgerechte, heimische Bäume und Gehölze zu verwenden.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dachform, Dachneigung

Im Randbereich zum bestehenden Ortsrand sind in Anlehnung an die bestehende Bebauung ausschließlich Satteldächer zulässig. Dies dient der Verzahnung des Plangebiets mit der bestehenden Bebauung.

Im übrigen Plangebiet sind ausschließlich flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig. Hierdurch wird eine homogenen Dachlandschaft geschaffen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind generell und somit einheitlich mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern auszuführen.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind im Plangebiet zulässig und gewünscht. Damit diese sich ebenfalls in die Dachlandschaft eingliedern, müssen diese bei geneigten Dachflächen, d.h. bei den Satteldachgebäuden, die Dachneigungen der Dachfläche aufnehmen und dürfen nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen.

Damit auf Flachdächern und flachgeneigten Dächer ebenfalls wirtschaftliche Anlagen zur Solarenergienutzung ermöglicht werden, sind bei diesen Aufständern zulässig. Um diese durch die aufgeständerten Anlagen vom Straßenraum nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen, müssen diese Anlagen einen Mindestabstand zur Gebäudekante einhalten.

12.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer nur rote, rotbraune, braune, und anthrazitfarbene Ziegel und Dachdeckungselemente zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

12.3 Dachaufbauten

Bei Satteldachgebäuden (WA 1) sind Dachaufbauten generell unzulässig. Diese würden die Kubatur der Hauptgebäude noch weiter erhöhen. Dies ist städtebaulich nicht gewünscht.

12.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung, Dimension und Anordnung beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert wird und um das Plangebiet und die Umgebung störende Fernwirkungen zu begrenzen.

12.5 Einfriedigungen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs-, Wege und Grünflächen

in ihrer zulässigen Höhe und Ausgestaltung beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu diesen öffentlichen Flächen einzuhalten.

12.6 Stellplätze

Das Straßensystem des Bestandes und die im Plangebiet geplante Straßen funktionieren nur dann, wenn der öffentliche Raum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge belastet wird. Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge großteils auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

Um im Verdichtungsbereich das Wohnumfeld nicht übermäßig mit Parkierung zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze hier überwiegend auf die städtebaulich verträglichste Art in Tiefgaragen unterzubringen.

12.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um eine übermäßige Überformung der Topografie zu verhindern, Konflikte in den Grenzbereichen der Grundstücke zu vermeiden und einen verträglichen Übergang zur Landschaft zu sichern, sind flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen in ihrer maximalen Höhe auf ein verträgliches Maß beschränkt.

13. Bodenordnung

Die Flächen befinden sich derzeit teils in öffentlichem teils in Privateigentum. Zur Umsetzung der Planung ist eine Bodenordnung erforderlich.

14. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 29.711 m² (ca. 2,97 ha).

Abzüglich der zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und zur Eingrünung notwendigen Grünflächen verbleiben 18.486 m² Wohnbaugrundstücksfläche.

Bei der geplanten Nutzung als Wohngebiet (GRZ 0,4) ist eine überbaubare Grundfläche von 7.394 m² zu erwarten.

Im Plangebietes sind ca. 26 Baugrundstücke geplant. Im östlichen Bereich des Plangebiets ist eine maßstäbliche städtebauliche Verdichtung durch Mehrfamiliengebäude geplant. Für diesen Bereich werden ca. 90 Wohneinheiten (geschätzte mögliche Wohnfläche gesamt ca. 8.000 m²/90 m² Wohnungen) angenommen. Für die übrigen Bereiche der Einzel- und Doppel- und Reigen/Kettenhäuser (26 Stück) werden je Baugrundstück 1,3 Wohneinheiten und somit in Summe ca. 34 Wohneinheiten angenommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen die Erstellung von ca. 124 Wohneinheiten (WE) zu (ca. 42 WE/ha Bruttobauland).

Entsprechend den derzeitigen durchschnittlichen Bewohnerzahlen je Wohneinheit von 2,1 (Stand 2021, Statistisches Landesamt BW) in Hemmingen werden im Gebiet ca. 260 Einwohner (EW) wohnen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von ungefähr 88 EW/ha Bruttobauland.

03.04.2023



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

Anlagen

1. **Luftbildauswertung auf Kampfmittel Alte Schöckinger Straße Baugebiet Schöckinger Straße Hemmingen**, Stand: 22.06.2020
2. **Arbeitsbericht Kampfmittelerkundung**, Stand: 30.09.2020
3. **Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Schöckinger Weg**, Stand 26.03.2020.
4. **Artenschutz-Untersuchungen Schwerpunkt Rebhuhn**, Stand: 08.09.2022
5. **Geotechnischer Bericht**, Stand 21.04.2021.
6. **Gutachten Starkregenrisikomanagement**, Stand 02.2023
7. **Berücksichtigung der Umweltbelange**, Stand 03.04.2023