

Federführung:	Bauamt	Datum:	19.04.2024
Sachbearbeiter:	Tobias Adolph	AZ:	621.41:Schöckinger Weg/Verfahren/Erneuter

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	30.04.2024	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan "Schöckinger Weg" - Entwurf (§ 215a BauGB)

- erneute Billigung des Entwurfs
- Beschluss zur erneuten Auslegung

Sachverhalt:

Aufgrund der akuten Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen, hat die Gemeinde Hemmingen unter Nutzung des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) am 17.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schöckinger Weg“ gefasst.

Wegen aufwendiger gutachterlicher Vorarbeiten wie z. B. dem Starkregenvorsorgekonzept, artenschutzrechtlicher Untersuchungen und Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern konnte das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum 31.12.2021 abgeschlossen werden.

Auf Empfehlung der Baulandkommission wurde 2021 die Verlängerung des § 13b BauGB beschlossen. Hierdurch wurde es ermöglicht, Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 förmlich einzuleiten, die bis spätestens 31.12.2024 abzuschließen.

Da 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, nach allgemeiner Rechtsauffassung nicht einfach in den neuen § 13b BauGB verlängert werden konnten, hatte der Gemeinderat am 10.11.2022 erneut den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schöckinger Weg“ gefasst.

Nach Ausarbeitung der Planungsgrundlagen und der Festsetzungen wurde am 25.04.2023 der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt. Im Anschluss daran wurde dieser vom 12.05.2023 bis zum 30.06.2023 öffentlich ausgelegt und parallel hierzu die Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung sowie die eventuelle Berücksichtigung dieser im Planverfahren sind nachfolgend kurz zusammengefasst.

Behördenbeteiligung

Keine Stellungnahmen zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans gingen ein vom Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg, dem BUND Kreisverband Ludwigsburg, dem

NABU Baden-Württemberg, der Gemeinde Schwieberdingen, der Gemeinde Eberdingen, der Katholischen und der Evangelischen Kirchengemeinde, dem Kommunalverband für Jugend und Soziales, der Regionalbus Stuttgart GmbH, der Vodafone BW GmbH und dem Abwasserzweckverband Gruppenklärwerk Talhausen.

Keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans haben die Städte Ditzingen, Korntal-Münchingen und Markgröningen, die Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH, der Zweckverband Hochwasserschutz Scheffzental und der Zweckverband Strohgäu-Wasserversorgung geäußert.

Das Polizeipräsidium Ludwigsburg hat im Zuge der Beteiligung Hinweise zur Ausgestaltung der Verkehrsflächen gegeben, die bei der auf den Bebauungsplan folgenden Ausführungsplanung beachtet werden. Das Polizeipräsidium Ludwigsburg hat darüber hinaus auf das kostenlose Angebot einer kriminalpräventiven Bauplanungsberatung für die künftigen Bauherren hingewiesen. Ein Hinweis hierauf wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Netze BW hat auf den Leitungsbestand im Plangebiet (Gas und Strom) hingewiesen. Es ist davon auszugehen, dass diese Leitungen und die bestehende Umspannstation erhalten werden können. Sollten Umverlegungen erforderlich sein, werden diese im Zuge der Erschließungsplanung bzw. Erschließung des Baugebiets mit der Netze BW abgestimmt. Zur Stromversorgung des Plangebiets wird eine neue Umspannstation erforderlich. Der konkrete Standort wird in der nachfolgenden Erschließungsplanung festgelegt. Deshalb wurde auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche im Bebauungsplan verzichtet.

Die Telekom hat auf den Leitungsbestand und die Notwendigkeit dessen Sicherung bei der Erschließung des Plangebiets hingewiesen. Darüber hinaus wurde von der Telekom vorgebracht, dass in den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend und geeignete Trassen für die Telekommunikationsleitungen vorzusehen sind. Dies wird bei der weiteren Erschließungsplanung beachtet.

Die vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau geäußerten Hinweise zur Geotechnik und auf die Lage des Plangebiets in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets „Schwieberdingen“ wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Vom Verband Region Stuttgart und dem Regierungspräsidium Stuttgart wurde die bisherige Bedarfsbegründung als nicht ausreichend angesehen und angeregt, den Wohnbauflächenbedarf näher zu erläutern. Dem wurde nachgekommen und die Begründung zum Bebauungsplan diesbezüglich ergänzt. Es wird weiterhin ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen gesehen.

Der Verband Region Stuttgart hat darüber hinaus darauf hingewiesen, dass sich der Planbereich laut Klimaatlas Region Stuttgart in einer Kaltluftproduktionsfläche befindet und angeregt, sich bei der weiteren Planung mit diesem Belang auseinanderzusetzen. Dem wurde nachgekommen, die Begründung zum Bebauungsplan wurde um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Vom Landratsamt Ludwigsburg wurden die bis dahin durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen als noch nicht ausreichend angesehen und weitere Erhebungen zum Rebhuhn und zur Feldlerche als notwendig erachtet. Die Untersuchungen zum Rebhuhn wurden in der Folge durchgeführt, die Untersuchungen zur Feldlerche dauern derzeit noch an.

Die vom Landratsamt angeregte Ortsrandeingrünung mit einer artenreichen Strauchhecke kann auf dem Wall am südlichen Rand des Plangebiets umgesetzt werden. Auch die vom Landratsamt gegebenen Hinweise zu grundsätzlich möglichem Bau und Betrieb von Erdwärmesonden, gemäß den Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Entwässerung ist mit dem Landratsamt bereits abgestimmt; der notwendige Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis wurde gestellt. Dieser befindet sich derzeit in Bearbeitung. Ebenso wird im Weiteren ein Bodenschutzkonzept für die Erschließungsmaßnahme erstellt.

Aufgrund der Wertigkeit der betroffenen landwirtschaftlichen Ackerflächen hat das Landwirtschaftsamt Bedenken geäußert und angeregt, die Planung möglichst flächensparend umzusetzen und Flächen nur im erforderlichen Maß in die Planung einzubeziehen. Die Erforderlichkeit der Planung aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum wird weiterhin gesehen. Die Planung ist bereits äußerst flächensparend umgesetzt, dies zeigt die Verdichtung im Plangebiet.

Der vom Landratsamt angeregte Mindestabstand von 2,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen zum Schutz bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist durch die im südlichen Rand des Plangebiets festgesetzten Grünflächen planerisch ebenso gelöst wie die Einhaltung der Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken.

Das Landratsamt weist darauf hin, dass die durch landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) zu tolerieren sind.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit gingen verschiedene Stellungnahmen ein. Unter Berücksichtigung des Datenschutzes werden die wesentlichen Inhalte der einzelnen Stellungnahmen im Folgenden wiedergegeben. In kursiver Schrift ist außerdem beschrieben, wie aus Sicht der Verwaltung und des Planungsbüros damit umgegangen werden soll.

Privat 1

Es wird vorgebracht, dass die geplante Verkehrsführung erhebliche Bedenken ausgelöst habe. Der Ausbau der Alten Schöckinger Straße führe zu Behinderungen im Bereich der Blohnstraße, in Richtung Ortskern, die heute schon regelmäßig beidseitig zugeparkt sei.

Weiterhin würde der Brunnenweg bereits heute während der Stoßzeiten als Schleichweg genutzt, weshalb zu befürchten sei, dass dieser nach Bebauung beidseitig als Abkürzung missbraucht werde. Dieser sei zudem ein beliebter Spazierweg.

Es wird daher angeregt, die Anbindung nach Westen über die Max-Eyth-Straße vorzunehmen.

Die Eindämmung des Schleichverkehrs ist auch im Interesse der Gemeinde Hemmingen. Bereits heute sind verkehrsrechtliche Verbote der Durchfahrt vorhanden, die auch kontrolliert werden. Jedoch ist dies nicht ständig möglich, weshalb es durchaus zu verbotenen Durchfahrten kommen kann. Weitere Maßnahmen sind außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zu überprüfen.

Die Auswirkungen des Verkehrs wurden gutachterlich geprüft und die Ergebnisse im Bebauungsplanverfahren vorgetragen. Konkretes Ergebnis des Gutachters ist, dass die angrenzenden Straßen zwar eine deutliche prozentuale Steigerung der Verkehrsmengen erfahren, die Gesamtbelastung jedoch immer noch deutlich unter der Belastungsgrenze liegt.

Die alleinige Anbindung nach Westen über die Max-Eyth-Straße wäre aus Sicht der Verwaltung und des Planungsbüros nicht zielführend, da sich der Verkehr dann hier konzentrieren würde. Das vorliegende Konzept und die geplante Verkehrsführung sehen vor, den zusätzlichen Verkehr möglichst gleichmäßig auf den Bestand zu verteilen.

Privat 2

Die Stellungnahme geht gegen die Anbindung des Baugebiets an die Alte Schöckinger Straße und deren Ausbau.

Aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens werde die Einmündung der Alten Schöckinger Straße in die Neue Schöckinger Straße, die heute schon ein Nadelöhr sei, weiter belastet. Zwischen der Blohnstraße und der Saarstraße fehle ein Gehweg, weshalb

Gefahrensituationen, insbesondere für Kinder im Bereich der Christusgemeinde, entstünden. Auch die Blohnstraße, die keine Gehwege hat, sollte nicht als Hauptzubringer zur Hauptstraße fungieren.

Durch die Anbindung an die Alte Schöckinger Straße würde sich auch der Schleichverkehr über den Brunnenweg nach und von Osten verstärken. Bereits heute werde diese Verbindung, vor allem zu Stoßzeiten, gerne genutzt, obwohl sie nur für landwirtschaftliche Fahrzeuge zugelassen und teilweise nicht ausgebaut ist.

Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb das bestehende Wohngebiet entlang der Alten Schöckinger Straße zusätzlich belastet werde, wobei doch eine Anbindung nach Westen über die Max-Eyth-Straße und die neue Schöckinger Straße (L 1136) viel schneller und flüssiger erfolgen könnte. Die zusätzlichen Fahrten könnten die Max.Eyth-Straße und die Maria-Montessori-Straße zumutbar aufnehmen.

Zu den Auswirkungen des Verkehrs wird auf die Aussagen unter Privat 1 verwiesen.

Der heute als Feldweg ausgebaute Teil der Alten Schöckinger Straße stelle heute eine beliebte Spazierstrecke für die Bevölkerung dar. Es wäre äußerst schade, diesen Bereich zugunsten des Fahrverkehrs aufzugeben. Es werden außerdem auch Kostengründe gegen den Ausbau vorgebracht. Bei Wegfall des Ausbaus könnten der Gemeinde rund 300.000,- € erspart werden.

Zum Ausbau der Alten Schöckinger Straße wird darauf verwiesen, dass lediglich ein Teilstück von ca. 100 Metern zwischen Brunnenweg und der neuen Einmündung in das Baugebiet ausgebaut wird. Mit einer Breite von 2 m erhält die Straße einen ausreichend breiten Gehweg, so dass die Funktion der Naherholung aufrechterhalten werden kann.

Zu den Kosten kann ausgeführt werden, dass die Verkehrserschließung nicht nur monetär betrachtet werden darf. Das neue Baugebiet braucht eine funktionierende Erschließung, die möglichst auf das bestehende Verkehrsnetz verteilt wird. Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen tragen die späteren Bauplätze und nicht alleine die Gemeinde.

Es wird insgesamt bemängelt, dass es kein Verkehrsgutachten gebe.

Das Verkehrsgutachten liegt mittlerweile vor und kommt u. a. zu dem Ergebnis, dass der zusätzliche Verkehr von den angrenzenden Straßen aufgenommen werden kann (siehe Privat 1). Das Verkehrsgutachten wird im weiteren Verfahrensschritt öffentlich ausgelegt.

Privat 3

Die Ausführungen von Privat 2 werden unterstützt. Weiterhin wird vorgetragen, dass im Zuge der Alten Schöckinger Straße insgesamt sieben Einmündungen einbezogen werden müssten.

Hierzu wird auf das Verkehrsgutachten verwiesen.

Privat 4

Stellvertretend für mehrere Grundstückseigentümer/innen an der Pestalozzistraße, des Brunnenwegs und der Alten Schöckinger Straße liegt eine gemeinsame anwaltliche Stellungnahme vor. Diese bringt folgende Themen vor:

Übergang zur Bestandsbebauung

Den Stellungnehmenden ist es sehr wichtig, dass ein verträglicher Übergang zwischen geplanter und bestehender Bebauung erfolge. Es solle Rücksicht auf den Bestand genommen werden, weshalb ein möglichst großer Abstand angestrebt wird. An der Nahtstelle solle durch grünordnerische Festsetzungen erreicht werden, dass die Bewohner der Pestalozzistraße nicht direkt auf die neuen Gebäude schauen. Dies betrifft

auch z. B. Gebäude als Nebenanlagen, die außerhalb der Baugrenzen platziert werden dürfen. Konkret wird eine Pflanzgruppe an der Grundstücksgrenze zum Bestand gewünscht.

Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass im direkten Übergang zur Bebauung südlich der Pestalozzistraße ein verträglicher Übergang geschaffen wird. Demzufolge finden sich an dieser Stelle lediglich Bauformen mit einer Wandhöhe von 6,50 m und als Bauweise Einzelhäuser. Der Abstand zwischen der Grundstücksgrenze und der Baugrenze wurde auf 3,50 m festgesetzt. Dieser liegt dabei um einen Meter über dem gesetzlichen Mindestgrenzabstand von 2,50 m.

Weitere grünordnerische Festsetzungen oder größere Abstände von Nebenanlagen werden nicht getroffen. Im bestehenden Bebauungsplan „Südlich der Pestalozzistraße“ ist bereits ein Pflanzzwang (Pflanzgebot) enthalten, mit welchem der gewünschten Funktion des Sichtschutzes ausreichend nachgekommen wurde. Die Umsetzung vor Ort ist jedoch nicht ganzheitlich umgesetzt und obliegt den Bestandseigentümern.

Gebäudehöhen

Das nordöstliche Baufeld mit der Nutzungsschablone 4 müsse zwingend geändert werden, indem die zulässige Gebäudehöhe von derzeit 15,5 m auf 12,5 m reduziert werde. Begründet wird dies mit dem nach Süden ansteigenden Gelände und dem damit verbundenen Umstand, dass eine erdrückende Wirkung auf die Bestandsbebauung die Folge wäre. Möglich wäre, die viergeschossige Bebauung in den Süden zu verschieben.

Die Gemeinde ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans gehalten, eine ausreichende Verdichtung vorzunehmen. Deshalb sind nicht nur lockere Bauformen geplant, sondern auch Mehrfamilienhäuser. Diese wurden so platziert, dass sie einen möglichst großen Abstand zum Bestand haben. Das quadratische nordöstliche Baufeld mit der Nutzungsschablone 4 hat einen Mindestabstand von 29 m zum Gebäude Alte Schöckinger Straße 17, von 25 m zum Gebäude Brunnenweg 2 und 24 m zum Gebäude Pestalozzistraße 14. Tatsache ist, dass aufgrund der Topographie die geplanten Gebäude höher positioniert sind als die Bestandsgebäude, was in die Betrachtung einfließen muss.

Zweifelsohne wird die freie Sonneneinstrahlung aus Süden und Westen durch die neue Bebauung jahreszeit- und tageszeitabhängig eingeschränkt. Dies ist jedoch stets bei einer Neubebauung der Fall und muss seitens der Eigentümer hingenommen werden. Auch ein Anspruch auf freie Aussicht besteht bekanntermaßen nicht.

Die beiden Gebäude östlich der Alten Schöckinger Straße erhalten auch zukünftig aus Richtung Osten und bis zur absoluten Südlage keine Einschränkungen. Die nachmittägliche und abendliche Besonnung wird jedoch eingeschränkt. Insbesondere die untergehende Sonne wird nicht mehr zu diesen Gebäuden vordringen. Dies ist jedoch hinnehmbar, da die ausreichende Belichtung und Besonnung nach wie vor gegeben sind und der städtebauliche Wunsch einer entsprechenden Verdichtung höher wiegt als die Garantie der uneingeschränkten Besonnung.

Für das Gebäude Pestalozzistraße 14 ergibt sich eine Einschränkung der südlichen Besonnung. Die zulässige Gebäudehöhe des quadratischen Baukörpers liegt bei 354,75 m ü. NN. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) aus dem Bebauungsplan „Südlich der Pestalozzistraße“ liegt bei 10,5 m über dem gewachsenen Gelände. Dieses kann zwar heute aufgrund der erfolgten Bebauung nicht mehr eindeutig identifiziert werden, doch wird es in der Größenordnung der gebauten Firsthöhe von 348,80 m ü. NN liegen. Demzufolge liegt die geplante Bebauung als Flachdach um knapp 6 m über dem bestehenden First. Der kleinste Sonnenwinkel am Tag der Wintersonnenwende liegt bei ungefähr 17 Grad. Bei einem Abstand von ca. 29 m zwischen Planung und Bestand ergibt sich eine Verschattung der Südseite in den Wintermonaten.

Eine Reduzierung der Gebäudehöhe ist aus planerischer Sicht nicht erforderlich. Es soll jedoch in der Sitzung nochmals darüber diskutiert werden.

Oberflächen-/Niederschlagswasser

Aufgrund der Tatsache, dass die Pestalozzistraße den tiefsten Punkt im Gelände bildet, müsse eine Überflutungsgefahr für die Grundstücke vermieden werden. Hierzu bedürfe es eines belastbaren Konzepts und tieferer Untersuchungen. Das ausgelegte Gutachten sei nicht ausreichend, da es lediglich im Süden einen Wall vorsehe. Die Auswirkungen auf die daran östlich anschließende Bebauung in der Alten Schöckinger Straße und im Brunnenweg würden nicht weiter untersucht. Durch die Bündelung des Wassers aufgrund des geplanten Walls, bestünde ein besonders hohes Überschwemmungsrisiko für die Gebäude Alte Schöckinger Straße 13 und 17 sowie Brunnenweg 2 und 3.

Es wird ebenfalls bemängelt, dass das Gutachten das ursprüngliche Plankonzept zum Gegenstand hatte und nicht die aktuelle Planung mit Ketten- und Reihenhäusern.

Der Bebauungsplan umfasst nicht alle Aspekte der Auswirkungen von Niederschlagswasser und Oberflächenwasser bis in die Tiefe. Im Bebauungsplan werden jedoch die Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Konfliktfreiheit führen. Dazu gehören insbesondere die Flächen am östlichen Rand, die zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser dienen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Wasserrechtsverfahren bei der zuständigen Behörde beim Landratsamt Ludwigsburg eingereicht. Dieses umfasst u.a. die Auswirkungen des Oberflächen- und Niederschlagswassers. Im Vorfeld erfolgte bereits eine intensive Abstimmung, so dass die notwendigen Maßnahmen bereits berücksichtigt sind.

Der Schutz der angrenzenden Bebauung ist auch dem Ziel der Gemeinde, weshalb darauf besonderer Wert gelegt wurde. Ergebnis der Konzeption ist, dass der Schutz der Bestandsbebauung gewährleistet ist.

Grundfläche

Die Anwendung des § 13b BauGB setze eine maximale Grundfläche von 10.000 m² voraus. Zwar wäre diese eingehalten, doch mit einer einheitlichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 errechnet, während im Baufeld 2 die GRZ bei 0,6 läge. Die Korrekturen seien vorzunehmen.

Die Ergänzung in der Begründung wurde bereits vorgenommen, Die Anwendung des früheren § 13b BauGB ist dadurch nicht beeinträchtigt.

Verkehrs- und Straßensituation

Die Anbindung des Baugebiets an die Alte Schöckinger Straße und deren Ausbau würden zu Problemen führen, da die teilweise enge Straße bereits heute zugeparkt würde. Somit könnten Gefahren für die schwächeren Verkehrsteilnehmer entstehen. Ebenso würde der Verkehr in den westlichen Straßen sowie der Pestalozzistraße zunehmen, die heute auch schon zugeparkt seien.

Auch die Anbindungen an die Neue Schöckinger Straße wäre bereits heute unübersichtlich und problematisch, was sich durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen noch verschlechtern würde. Es bräuchte eine insgesamt tragfähige Lösung.

Es wird vorgebracht, dass sich die Verkehrsplanung an zwei Grundprinzipien orientieren müsse. Dies wären Schleifenlösungen und Anliegerfreigaben zur Bündelung des Verkehrs zur nächsten Hauptverkehrsstraße. Dadurch könnte erreicht werden, dass kein Durchgangsverkehr entstehe.

Durch eine Änderung der inneren Erschließung könnte die Verkehrsführung so geändert werden, dass über die Max-Eyth- und die Maria-Montessori-Straße die Landesstraße in ca. 120 m erreicht werden könne. Im Gegensatz wäre die Anbindung über die Alte Schöckinger Straße mit einer Wegstrecke von ca. 400 m zur Hauptverkehrsstraße verbunden. Hinzu trete eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass der Verkehr zur Hauptstraße über die schon heute zugeparkte Blohnstraße fließe, wo keine Gehweg vorhanden sei.

Aufgrund der Tatsache, dass die angrenzenden Straßen bereits heute zugeparkt seien, brauche es im Gebiet ausreichend Parkierungsraum, damit die zusätzlichen Fahrzeuge nicht auf die bestehenden Straßen auswichen.

Auf die öffentliche Parkierung innerhalb des Gebiets wurde Wert gelegt, da das Gebiet mit rund 260 prognostizierten Einwohnern auch funktionierende öffentliche Flächen braucht. Insgesamt sind 30 öffentliche Stellplätze im Plan vorgesehen. Darüber hinaus wurde der öffentliche Straßenraum so dimensioniert, dass ein Randparken entlang der Straßen möglich ist (6 m Breite). Die örtlichen Bauvorschriften sehen auch vor, die erforderliche Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit gemäß LBO auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung zu erhöhen. Davon sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser 2/3 unterirdisch vorzusehen. Mit den genannten Maßnahmen und Festsetzungen wird dem ruhenden Verkehr ausreichend Rechnung getragen.

Die Bedenken gegenüber dem Verkehrskonzept werden im mittlerweile erstellten Verkehrsgutachten behandelt und die Auswirkungen dargelegt (siehe Privat 1).

Außerdem müssten Maßnahmen ergriffen werden, dass der Ost-West-Schleichverkehr über den Brunnenweg eingedämmt werde.

Diese Eindämmung ist auch im Interesse der Gemeinde Hemmingen. Bereits heute sind verkehrsrechtliche Durchfahrtsverbote vorhanden, die auch kontrolliert werden. Jedoch ist dies nicht durchgängig möglich, weshalb es zum verbotenen Schleichverkehr kommt. Weitere Maßnahmen sind außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zu überprüfen.

Insgesamt brauche es daher ein tragfähiges Verkehrs-, Straßen- sowie Parkierungskonzept für das neue Baugebiet.

Dieses Konzept liegt vor und berücksichtigt die Belange der Gesamtgemeinde.

Verfahren

Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht geurteilt, dass der § 13b BauGB unionsrechtswidrig ist. Hintergrund war, dass dieser die Überplanung von Außenbereichsflächen auf der Grundlage einer unzulässigen Typisierung ohne Umweltprüfung ermöglichte. Eine weitere Beschlussfassung im vorliegenden Bebauungsplanverfahren war in der Folge nicht möglich, bis Klarheit bestand, welche Folgen dieses Urteil nach sich zieht.

Die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts war für alle Betroffenen überraschend. Diese haben in Vertrauen auf die Rechtmäßigkeit der gesetzlichen Vorgaben gehandelt und konnten die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit Europarecht weder beeinflussen noch verhindern.

In der Folge hat der Gesetzgeber reagiert und das Baugesetzbuch dahingehend geändert, dass der § 215a BauGB eingefügt wurde. Dieser regelt nun ein ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne, die nach § 13b BauGB begonnen wurden. Diese Gesetzesänderung trat am 01.01.2024 in Kraft.

Wesentlicher Inhalt des § 215a BauGB ist die Vorgabe, dass auch Bebauungspläne, die bislang nach § 13b BauGB aufgestellt wurden, eine Umweltprüfung (umweltrechtliche Vorprüfung) benötigen und gegebenenfalls ein Umweltbericht erstellt werden muss.

Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens, wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen vom Gebot, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, bleiben bestehen. Der Satzungsbeschluss muss wie bisher bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst werden.

Zwischenzeitlich wurde die nun geforderte umweltrechtliche Vorprüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) durchgeführt. Diese kam zum Schluss, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Das Landratsamt sah jedoch die Bewertung des

Schutzguts Boden aufgrund der hochwertigen Böden im Plangebiet und der Auswirkungen auf die Landwirtschaft kritisch. Deshalb wurde folglich eine Umweltprüfung durchgeführt, ein Umweltbericht erstellt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen definiert. Eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans für den vorliegenden Bebauungsplan ist weiterhin nicht erforderlich.

Darüber hinaus wurden vom Landratsamt geforderte, ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. In Teilen dauern diese Untersuchungen derzeit noch an (Feldlerche bis Juni 2024). Die gegebenenfalls notwendige weiterreichende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wurden jedoch schon festgelegt und würden auch dem Rebhuhn zugutekommen.

Bürgerbeteiligung

Die Gemeindeverwaltung hat die Bürgerinnen und Bürger, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme vorgebracht hatten, zu einer Informationsveranstaltung am 17.04.2024 eingeladen. Dabei wurde die vorliegende Planung erläutert und das weitere Vorgehen dargestellt. Außerdem wurden die Auswirkungen des Verkehrs vom Gutachter vorgestellt sowie die daraus entstehenden Lärmauswirkungen erklärt. Weiterhin wurden die Auswirkungen der Verschattung durch die neuen Gebäude dargestellt.

In der zweieinhalbstündigen Veranstaltung hat sich gezeigt, dass sich aus den vorgebrachten Stellungnahmen zwei konkrete Punkte herauskristallisiert haben, die für die Betroffenen von wesentlichem Belang sind. Dies sind die Auswirkungen des Verkehrs und die Verschattung durch das nordöstliche Gebäude mit einer Gesamthöhe von 15,5 m.

Die Auswirkungen des Verkehrs wurden untersucht. Ergebnis ist u. a., dass der zusätzliche Verkehr problemlos von den angrenzenden Straßen aufgenommen wird. Zudem ist Verteilung und keine Konzentration des Verkehrs geplant. Die Verwaltung sieht deshalb keine Notwendigkeit, am bestehenden Konzept etwas zu ändern.

Das nordöstliche Gebäude sieht vier Vollgeschosse und ein weiteres Staffelgeschoss vor. Die Verschattungsuntersuchungen zeigen, dass Auswirkungen, vor allem auf das Gebäude Pestalozzistraße 14, bestehen. Zur Konfliktminderung könne eine Reduzierung der Gebäudehöhe in Frage kommen. Statt der bisher geplanten vier Vollgeschosse wären auch nur drei Vollgeschosse mit einer Gesamthöhe von 12,5 m möglich. Anhand von Schnitten sollen die Auswirkungen in der Sitzung gezeigt und die entsprechenden Festsetzungen diskutiert werden.

Weiteres Vorgehen

In der Gemeinderatssitzung wird der Entwurf des Bebauungsplans erläutert. Die vorliegenden Fachgutachten, die umweltrechtliche Vorprüfung und der Umweltbericht sind der Sitzungsvorlage beigelegt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan zu billigen und im Anschluss daran im Internet zu veröffentlichen, öffentlich auszulegen sowie parallel hierzu die Behördenbeteiligung durchzuführen.

Sowohl die Öffentlichkeit als auch die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten hierdurch die Gelegenheit, sich erneut zu dem Bebauungsplanentwurf zu äußern, insbesondere zum beigelegten Umweltbericht.

Sollte sich aus dem Beteiligungsverfahren kein weiterer Änderungsbedarf mehr ergeben, kann dann durch den Gemeinderat eine Abwägung erfolgen und der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt

1. den Entwurf des Bebauungsplans „Schöckinger Weg“ sowie die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 30.04.2024, zu billigen,
2. die Unterlagen zur Bauleitplanung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen sowie
3. die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzierung:

Die Finanzierung erfolgt über das Produktsachkonto 51100000-42910000, sächlicher Aufwand der Bauleitplanung

Letzte Beratung:

GR 25.04.2023, Vorlage Nr. 047/2023 (Billigung Entwurf nach § 13b BauGB)
GR 08.11.2022, Vorlage Nr. 183/2022 (Erneuter Aufstellungsbeschluss)
GR 31.03.2020, Vorlage Nr. 060/2020 (Vorstellung städtebaulicher Entwurf)
GR 17.12.2019, Vorlage Nr. 209/2019 (Aufstellungsbeschluss)

Anlagenverzeichnis:

- Entwurf des Bebauungsplans (zeichnerischer Teil, Textteil mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung) i. d. F. vom 30.04.2024
- Vorprüfung des Einzelfalls i. d. F. vom 30.01.2024
- Umweltbericht zum Bebauungsplan i. d. F. vom 30.04.2024
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Schöckinger Weg“, Stand: 26.03.2020, ergänzt am 30.01.2024
- Sonder-Untersuchung Rebhuhn, Stand: 09.01.2024
- Geotechnischer Bericht, Stand: 21.04.2021
- Gutachten Starkregenrisikomanagement, Stand: Februar 2023
- Verkehrsuntersuchung zum geplanten Neubaugebiet „Schöckinger Weg“, Stand: 16.04.2024
- Schalltechnische Beurteilung der Verkehrslärmzunahme durch das Baugebiet „Schöckinger Weg“ in Hemmingen, Stand: 20.03.2024
- Luftbildauswertung auf Kampfmittel Alte Schöckinger Straße und Baugebiet „Schöckinger Weg“ Hemmingen, Stand: 22.06.2020
- Arbeitsbericht Kampfmittelerkundung, Stand: 30.09.2020