

GEMEINDE HEMMINGEN



BEBAUUNGSPLAN

2. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil II

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

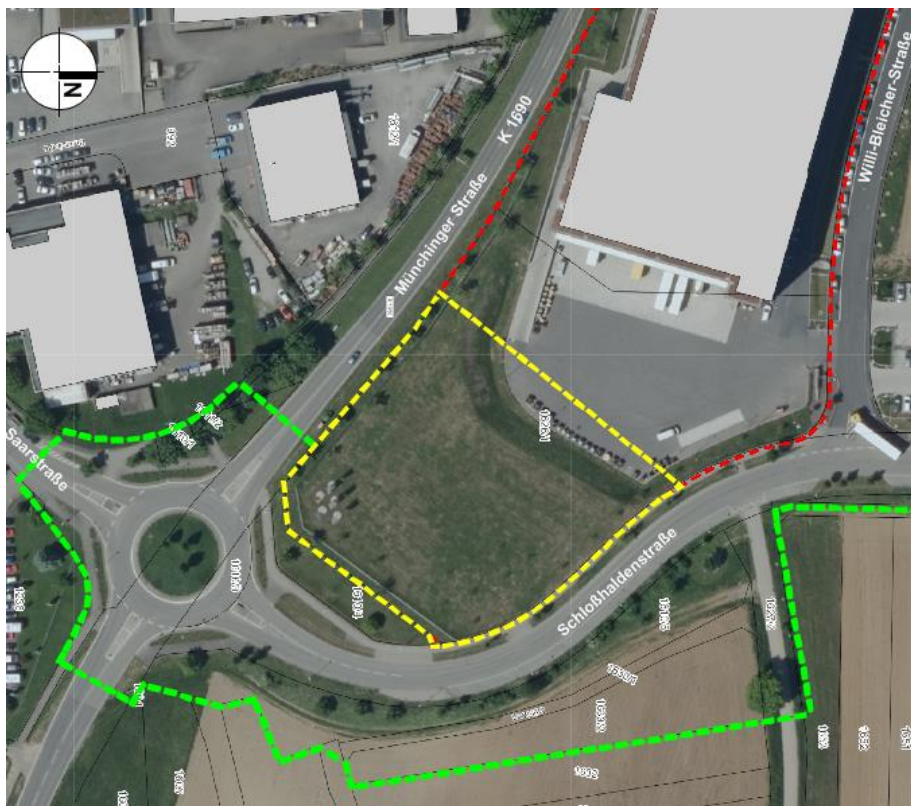
1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Die Fa. Helukabel plant am Standort Schloßhaldenstraße den Neubau ihrer Hauptverwaltung. Das Gebäude wird zukünftig als Solitär den südöstlichen Abschluss der bestehenden, sehr langgestreckten Betriebsgebäude an der Schloßhaldenstraße bilden, und das Erscheinungsbild des „Eingangs“ in das Gewerbegebiet und den Ort Hemmingen prägen. Bereits im Rahmen von früheren Überlegungen der Fa. Helukabel zur strategischen Weiterentwicklung des Standortes Hemmingen wurde das Potential der jetzt überplanten Fläche für die mögliche Anordnung eines Verwaltungsbaus erkannt.

Als Ergebnis eines von der Fa. Helukabel beauftragten Architektenwettbewerbs soll der Wettbewerbsentwurf von wittfoht architekten, Stuttgart, umgesetzt werden.

Stadträumlich ist zu begrüßen, dass der geplante Neubau in Form eines repräsentativen Verwaltungsgebäudes die außerordentlich prägnante Stelle besetzen, und den heute offen liegenden Betriebshof begrenzen und abschirmen wird.

Zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens ist es erforderlich, das bestehende Planungsrecht punktuell anzupassen. Die vorliegende Gebäudevorplanung von wittfoht architekten, Stand 08/2017 bildet die Grundlage für die Änderungen.



Luftbild (Quelle: LUBW) mit Abgrenzung der Bebauungsplan-Geltungsbereiche (ohne Maßstab):

Grün: Bebauungsplan Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil II

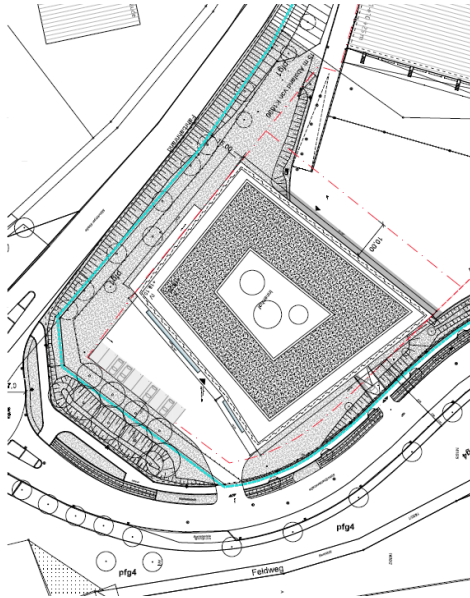
Rot überlagert: 1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil II

Gelb überlagert: 2. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil II

2. Kurzbeschreibung des geplanten Neubaus

Das Verwaltungsgebäude nimmt mit seinem rautenförmigem Grundriss die Linien der begrenzenden Straßen - Münchinger Straße und Mönchhaldenstraße - auf. Der Haupteingang und der geplante offene Vorplatz orientieren sich nach Südosten, hin zum Kreisverkehr Schloßhaldenstraße / Münchinger Straße/ Saarstraße.

Das Gebäude ist mit 4 Geschossen und einem Staffelgeschoss geplant; ab dem ersten Obergeschoss ist ein großer, innerer Lichthof vorgesehen. Die Erschließung der geplanten Tiefgarage erfolgt direkt von der Schloßhaldenstraße. Der große, offene Vorplatz Der Hauptverwaltung wird auch zur Anordnung von Besucherparkplätzen dienen; eine zweite, untergeordnete Zufahrt ist hierfür notwendig.



Vorentwurfsplanung wittfoht architekten, Stuttgart,
Lageplan Stand 08/2017, ohne Maßstab

3. Bestehendes Planungsrecht

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil II“ ist seit dem 22.11.2002 rechtsverbindlich.

Im Jahr 2011 erfolgte die 1. Änderung des Plans im Bereich zwischen Münchinger Straße / Willi-Bleicher-Straße / Schloßhaldenstraße zur Umsetzung einer großflächigen, in seiner Höhenentwicklung nicht den ursprünglichen Bebauungsplanfestsetzungen entsprechenden Erweiterung des Logistik-Zentrums der Fa. Helukabel im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

4. Geltungsbereich der 2. Planänderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf die zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Fläche von ca. 5.104 qm. Bis auf eine minimale Fläche von ca. 3 qm (im Bereich der geplanten Zufahrt auf den Vorplatz) entspricht die Abgrenzung dem südöstlichen Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung.

Vom Geltungsbereich der 2. Änderung sind folgende Flurstücke erfasst:

Flst.Nr. 1626/1 (Teilfläche ca. 5.001 qm)

Flst.Nr. 1610/4 (Teilfläche ca. 3 qm)

5. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Die weiteren Bedingungen zur Anwendbarkeit des § 13 (keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter, keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind) sind hier gegeben.

Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet werden; ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil II“ wird lediglich die Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen angehoben, und die seither nicht zulässigen Zufahrtbereiche für Tiefgarage und Vorplatz werden ermöglicht. Damit verbunden sind Modifizierungen / Verschiebungen bei den Pflanzgeboten. Alle weiteren Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung, zur überbaubaren Fläche und zur Bauweise bleiben unverändert. Nachfolgend werden die Einzelheiten der geänderten Festsetzungen dargestellt.

Die Grundzüge der Planung sind durch die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt; die Änderung erfolgt daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

6. Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Vorbemerkung:

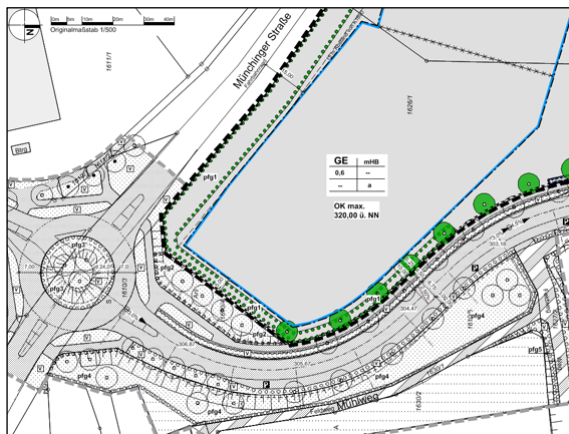
Im Textteil der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden die Festsetzungen des Ursprungsplans lediglich in einigen wenigen Punkten modifiziert und ergänzt. Damit sind für das Verständnis der 1. Änderung zwei Textteile notwendig.

Obschon die Änderungen / Ergänzungen im Rahmen der 2. Änderung ebenfalls geringfügig sind, erscheint dieses Vorgehen hier nicht mehr hilfreich, da die dann 3-fache nicht mehr übersichtlich wäre.

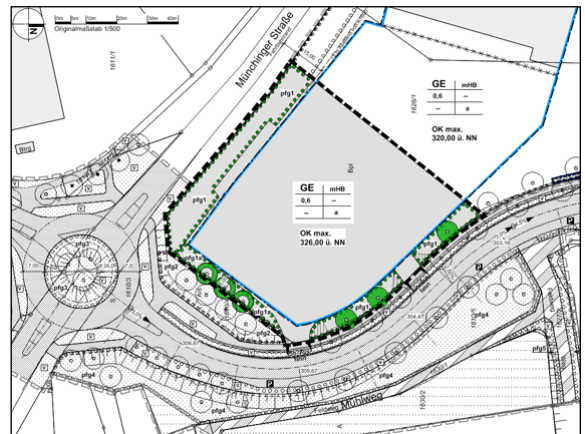
Daher werden die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans relevanten, rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil II", die rechtsgültigen Festsetzungen der 1. Änderung und die modifizierten Festsetzungen dieser 2. Planänderung in einem Textteil zusammengeführt; analog hierzu die örtlichen Bauvorschriften. Die den Geltungsbereich der 2. Änderung nicht betreffenden Festsetzungen werden darin nicht aufgeführt.

Der Planteil, der Textteil und die örtlichen Bauvorschriften der 2. Änderung ersetzen damit die im Geltungsbereich bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Die Grundlage für die Planänderungen bildet die vorliegende Gebäudevorplanung von wittfoht architekten, Stuttgart, Stand 08/2017



Ausschnitt 1. Änderung Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil II (ohne Maßstab)



2. Änderung Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil II (ohne Maßstab)

6.2 Art der baulichen Nutzung

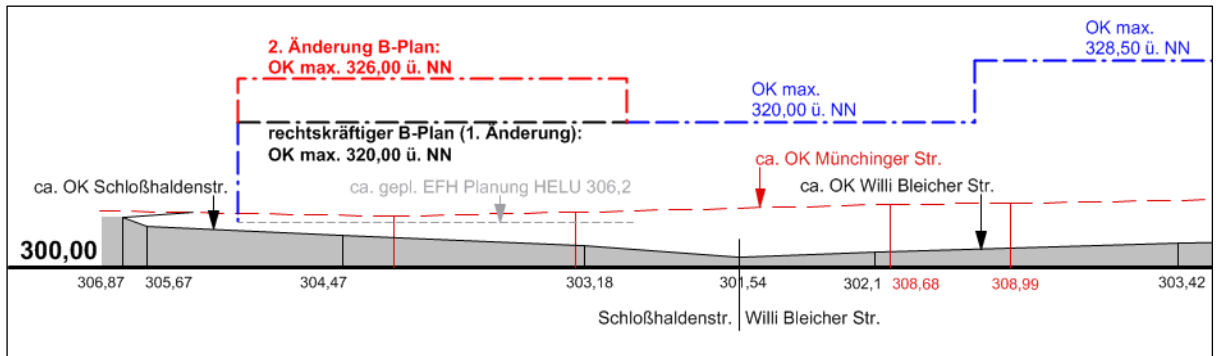
Die Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO wird unverändert übernommen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung der GRZ von 0,6 bleibt unverändert.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird geändert: die bisher zulässige Maximalhöhe von 320,0 m ü.NN. wird um 6 Meter auf 326,0 m. ü.NN angehoben. Damit bleibt die hier zulässige Höhe für die geplante Hauptverwaltung immer noch unter der Höhe des Logistikzentrums von ca. 328,5 m. ü.NN..

Die größere Höhe ist notwendig, damit der geplante Neubau die stadträumlich außerordentlich prägnante Stelle als Solitärbau in angemessener Form und in der notwendigen baulichen Dimension vor der sehr großen Kubatur des Logistikzentrums besetzen kann.



Systemschnittsskizze zur Darstellung der zulässigen Maximalhöhen der Gebäude (ohne Maßstab)

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und der abweichenden Bauweise bleiben unverändert. Die bislang eigenständige Festsetzung, dass betrieblich bedingte Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, ist in die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche integriert. Die Regelung, Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zuzulassen, erübrigt sich hier, da die außerhalb der überbaubaren Flächen gelegenen Flächen nahezu vollständig von Pflanzgebotsflächen belegt sind. Aus demselben Grund ist eine Regelung zu Stellplatzflächen nicht erforderlich.

6.5 Grundstückszu- und Ausfahrten

Im Ursprungsplan ist u.a. entlang der Schloßhaldenstraße bis zur Willi-Bleicher Straße ein Zufahrtsverbot festgesetzt, um zu verhindern, dass hier keine direkte Betriebserschließungen / LKW-Zufahrten auf die Schloßhaldenstraße im unmittelbaren „Eingangsbereich“ des Gewerbegebiets erfolgen. In der 1. Änderung blieb diese Festsetzung hier bestehen, da kein Anlass für eine Änderung bestand.

Mit der 2. Änderung werden die beiden Zufahrten für die Tiefgarage und zu den Besucherstellplätzen auf dem Vorplatz ermöglicht. Da die beiden Zufahrten ausschließlich von PKW befahren werden, erscheint dies aus verkehrlicher Sicht vertretbar. Zur Sicherstellung der für den Ausfahrenden notwendigen Sichtverhältnisse sind im Planteil auf den Pflanzgebotsflächen neben den Zu- und Ausfahrten Bereiche festgesetzt, die von sichtbehindernden Bepflanzungen freizuhalten sind. Es wird weiter davon ausgegangen, dass die für die Sicht des Ausfahrenden relevanten Einzelbäume so weit aufgeastet sind, dass die Stämme nicht sichtbehindernd wirken.

Die Querungen der öffentlichen Entwässerungsmulde entlang der Schloßhaldenstraße sind so auszuführen, dass deren Funktion nicht beeinträchtigt wird.

Die in diesem Zusammenhang notwendigen Modifizierungen der Pflanzgebote werden unter Ziff. 7 dargestellt.

6.6 Rückhaltung und Ableitung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser

Die festgesetzten Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers bleiben - soweit für den Planbereich der 2. Änderung relevant - unverändert, einschließlich der Festsetzung der Dachbegrünung.

7. Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB / Pflanzgebote

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit den geringfügigen Veränderungen des bereits rechtsverbindlichen Planungsrechts werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild / Landschaftserleben, Mensch, Kultur- und Sachgüter nicht über das bereits zulässige Maß hinaus nachteilig beeinträchtigt. Lediglich die größere Gebäudehöhe ist im Bezug auf das Landschaftsbild möglicherweise relevant; hier ist jedoch das Verhältnis des geplanten Neubaus zu den Dimensionen und zum Maßstab der bestehenden Baulichkeiten zu berücksichtigen. Im Nahbereich wird der Neubau durch die Abschirmung des heute offen liegenden Betriebshofes und der adäquaten Besetzung der städtebaulich prägnanten Stelle eine deutliche Verbesserung gegenüber der heute bestehenden örtlichen Situation darstellen.

Der seither zulässige Versiegelungsgrad wird nicht erhöht; die im Planbereich festgesetzten Pflanzgebote bleiben grundsätzlich beibehalten, jedoch innerhalb des Geltungsbereichs dort modifiziert bzw. gleichwertig verlagert, wo es zur Umsetzung des Vorhabens und des Planungsziels erforderlich ist.

Nachfolgend sind die im Geltungsbereich der 2. Änderung seither festgesetzten Pflanzgebote aufgelistet, und die Änderungen dargestellt. Der Vergleich zwischen bestehendem Planungsrecht und der 2. Änderung ist in der Anlage zur Begründung zusätzlich grafisch dargestellt.

Allgemeines Pflanzgebot

Pro Baugrundstück ist je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum unter Verwendung der Gehölzvorschläge anzupflanzen und zu erhalten. Die im Plan festgesetzten Einzelbäume (gem. 8.2) auf privaten Flächen werden hierauf angerechnet.

Dieses Pflanzgebot bleibt von der Planänderung unberührt.

Pflanzgebot zur Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenflächen über 50 m² sind auf mindestens 50 % der Fassadenlänge mit Kletterpflanzen unter Verwendung der Gehölzvorschläge (Arten siehe Pflanzliste als Anlage) zu begrünen. Die Pflanzstreifen müssen hierzu eine Mindestbreite von 80 cm haben.

Die Fassadenbegrünung kann in Abstimmung mit der Gemeinde Hemmingen und der unteren Naturschutzbehörde auch durch andere Begrünungsmaßnahmen ersetzt werden.

Diese Festsetzung bleibt ebenfalls unverändert, wird bei der geplanten Nutzung als Verwaltungsgebäude voraussichtlich jedoch nicht relevant sein.

Pflanzgebote für Einzelbäume

Entsprechend dem Eintrag im Planteil sind Bäume unter Verwendung der Gehölzvorschläge zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind bei der Pflanzung Bäume mit einer Höhe von mindestens 3,00 m zu verwenden. Die Standorte dürfen um max. 5,00 m vom Planeintrag abweichen.

Für Großbäume ist eine Pflanzscheibe von min. 6 m² vorzusehen, die mit einer Extensivrasenansaat oder einer Unterpflanzung zu versehen ist. Die Verdichtung des Bodensubstrats und sonstige Beeinträchtigungen (z.B. Salzeintrag) innerhalb der Pflanzstandorte durch Überfahung und Parkierung ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Bedingt durch die beiden Grundstückszufahrten können zwei der zu pflanzenden Bäume am bisher festgesetzten Standort nicht mehr gepflanzt werden. Als „Ersatz“ sind diese an anderer Stelle im Geltungsbereich zu pflanzen. Ein weiterer - außerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung - bereits gepflanzter Baum wird geringfügig versetzt.

Flächige Pflanzgebote:

Entsprechend dem Planeintrag im Zeichner. Teil sind für die gekennzeichneten Flächen nachfolgende Pflanzgebote festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von unterirdischen Leitungen und Kanälen nicht zulässig.

Pflanzgebot 1 (pfg 1):

Anpflanzung von Baumreihen, Baum- und Strauchgruppen auf mindestens 50 % der Fläche. Dabei ist je 80 qm mindestens ein Großgehölz zu pflanzen. Die Qualität der Großgehölze darf 3 mal verschult mit Ballen (3x v. m.B.) nicht unterschreiten. Einfriedigungen sind mit Gehölzen einzugrünen.

Pflanzgebot 2 (pfg 2):

Pflanzung von markanten Einzelbäumen in Reihe; standortgerechte Wiesenunter-saat. Die Qualität der Großgehölze darf 3x v. m.B. nicht unterschreiten.

Die Überschneidung des Geltungsbereichs der 2. Planänderung mit der Fläche des pfg 2 beträgt lediglich 3 qm. Die innerhalb der pfg 2 - Fläche zu pflanzenden Einzelbäume liegen außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Fläche des pfg 1 muss im Bereich der beiden Grundstückszufahrten punktuell entfallen. Auch der südwestliche Teil der pfg1- Fläche zur Schloßhaldenstraße, in direktem Anschluss an die pfg 2- Fläche wird zurückgenommen, um die gewünschte Offenheit und Einsehbarkeit des Vorplatzes zur Straße hin nicht durch Strauchpflanzungen zu beeinträchtigen.

Ein Flächenausgleich kann durch Ausweitung der pfg 1- Fläche an anderen Stellen erfolgen:

Fläche pfg 1 gem. bestehendem Planungsrecht:	ca. 975 qm
Fläche pfg 1 gem. 2. Planänderung:	<u>ca. 877 qm</u>
„Defizit“:	ca. 98 qm

Dieses „Defizit“ wird wie folgt ausgeglichen:

Neu festgesetzt wird zur Schloßhaldenstraße hin (auf der bisher als pfg 1 festgesetzten Fläche) ein flächiges Pflanzgebot „pfg 1a“ (mit einer Fläche von ca. 180 qm zur Anpflanzung einer standortgerechten Wiesenfaat als „Erweiterung“ der mit dem angrenzenden pfg 2 festgesetzten Wiesenunterfaat.

Für die „Defizit“-Fläche des pfg 1 wäre nach geltendem Planungsrecht ein Großgehölz zu pflanzen (je 80 qm *mindestens ein Großgehölz*). Dafür wird als „Ersatz“ ein zusätzlich zu pflanzender Baum festgesetzt.

Die Lage der insgesamt 3 „Ersatz“ - Bäume wird nicht verbindlich vorgegeben, sondern bleibt der Freianlagenplanung - hier insbesondere der Gestaltungsplanung für den Vorplatzbereich - vorbehalten.

Mit den dargestellten Maßnahmen ist sichergestellt, dass sich auch hinsichtlich der Erfüllung der Pflanzgebote keine Verschlechterung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ergibt, und mit der 2. Planänderung somit kein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich begründet wird.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben inhaltlich unverändert; lediglich auf die seitherige „Doppel“-Festsetzung der Dachbegrünung und der Maßnahmen zur Ableitung des Dachwassers in den planungsrechtlichen Festsetzungen und zusätzlich in den örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet.

Hemmingen / Stuttgart, den 29.09.2017

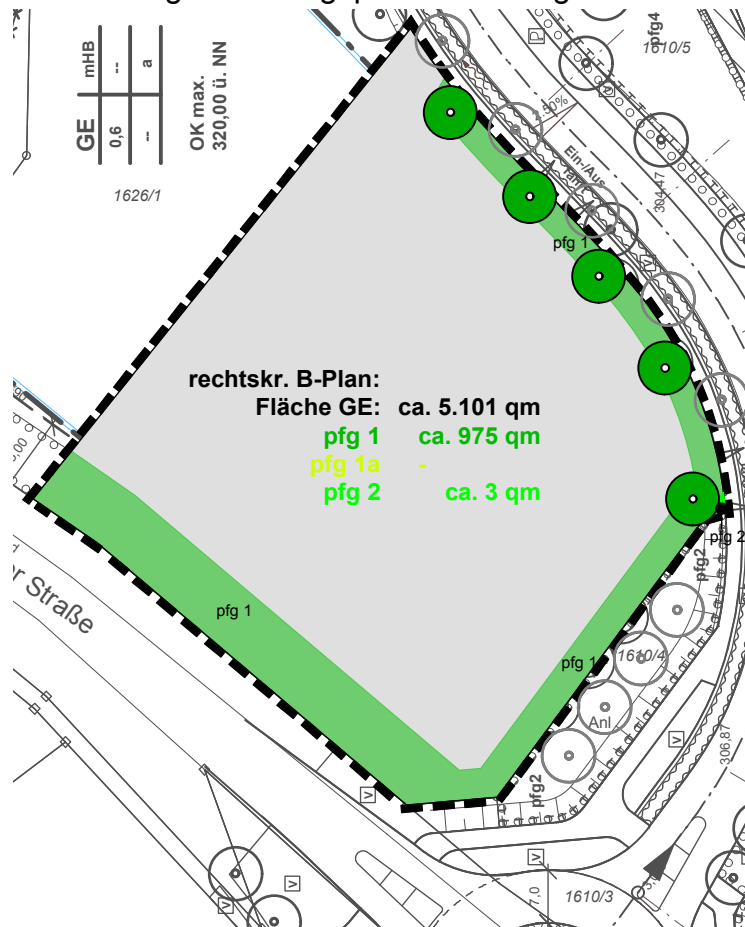
LUTZ Partner Stadtplaner Architekten

ANLAGE:

Grafische Darstellung der Pflanzgebote nach bestehendem Planungsrecht und nach der 2. Änderung.

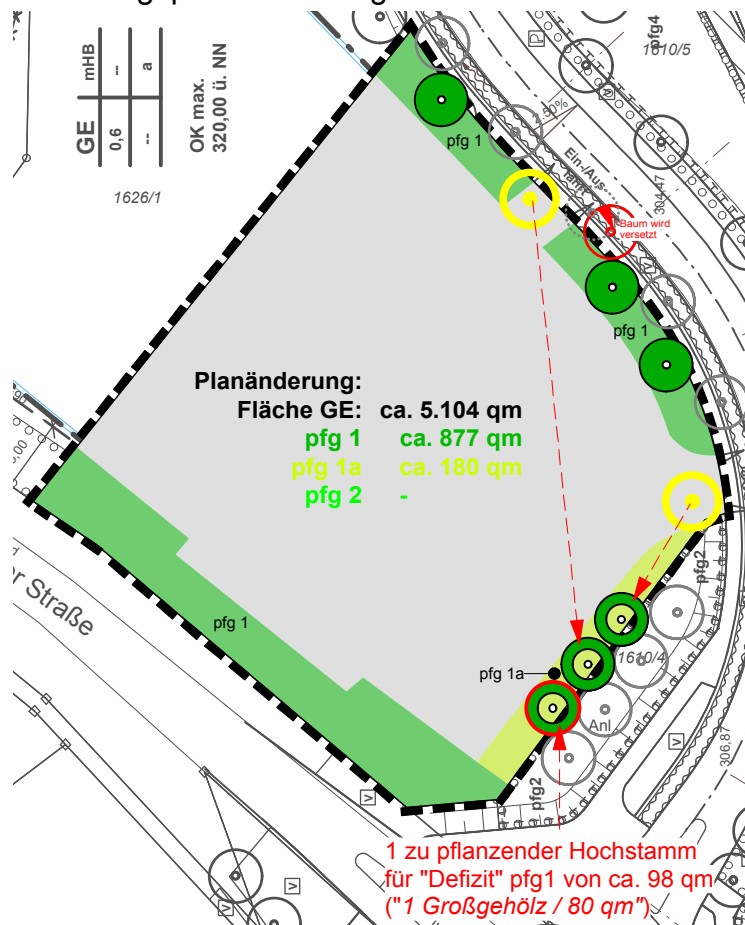
bestehendes Planungsrecht:

1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil II



2. Änderung

Bebauungsplan Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil II



GEMEINDE HEMMINGEN



2. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil II

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

ANLAGE zur Begründung:
Vergleich Pflanzgebote

PLANSTAND: ENTWURF 29.09.2017