

GEMEINDE HEMMINGEN



Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil III“

3. Änderung des FNP 2020 des GVV Schwieberdingen-Hemmingen

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB)

ERLÄUTERUNG UND KURZBEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Betriebseinrichtungen der Fa. Helukabel - Standort Hemmingen - besetzen weite Teile der Gewerbeflächen zwischen der Münchinger Straße, der August-Blessing-Straße, der Konrad-Haller-Straße und der Schloßhaldenstraße. Die strategischen Planungen sehen für die Zukunft weitere bauliche Entwicklungen auf den seither noch nicht baulich genutzten Betriebsflächen zwischen der Konrad-Haller-Straße und der Willi-Bleicher-Straße vor. Teile dieser Betriebsflächen sind mit Mitarbeiterstellplätzen belegt.

Derzeit plant die Fa. Helukabel unmittelbar am Kreisverkehr Schloßhaldenstraße / Münchinger Straße den Neubau einer Hauptverwaltung mit bis zu 400 Arbeitsplätzen. Obwohl dieses Gebäude mit einer Tiefgarage ausgeführt werden wird, kann der gesamte, sich mit dem Neubau, sowie durch die zukünftige Bebauung von heutigen Stellplatzflächen sich ergebende Stellplatzbedarf nicht mehr auf den vorhandenen Betriebsflächen im Gewerbegebiet abgedeckt werden. Andere Flächen innerhalb des Gewerbegebiets stehen der Fa. Helukabel nicht zur Verfügung.

Die Schaffung von Mitarbeiterstellplätzen ist für die Sicherung und zukünftige Entwicklung des Firmenstandorts in Hemmingen von entscheidender Bedeutung.

Mangels Möglichkeiten zur Aktivierung von geeigneten Flächen im bestehenden Gewerbegebiet ist geplant, Stellplatzflächen unmittelbar gegenüber dem Betriebsgrundstück der Fa. Helukabel im Bereich östlich der Schloßhaldenstraße / nördlich des Mühlwegs im heutigen Außenbereich herzustellen.

In einem ersten Abschnitt sollen dort zunächst ca. 200 Mitarbeiterstellplätze, ggf. ergänzt durch Fahrradabstellplätze, geschaffen werden. Die Erschließung der Stellplätze soll mittels eines entsprechenden Ausbaus des vorderen Mühlwegs direkt über die Schloßhaldenstraße erfolgen.

Eine Erweiterungsmöglichkeit der Fläche in Richtung Norden ist in der strategischen Planung der Fa. Helukabel als „Reserve“ vorgesehen und wird bei den Planungen soweit derzeit möglich und erforderlich mit betrachtet; planungsrechtlich über einen Bebauungsplan verbindlich gesichert werden soll zunächst aber nur der aktuell geplante erste Abschnitt.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist es zwingend erforderlich, neues Planungsrecht zu schaffen.

2. Benachbartes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil II“ ist seit dem 22.11.2002 rechtsverbindlich. Im Jahr 2011 erfolgte eine 1. Änderung des Plans im Bereich zwischen Münchinger Straße / Willi-Bleicher-Straße / Schloßhaldenstraße zur Umsetzung einer Erweiterung des Logistik-Zentrums der Fa. Helukabel im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Mit der 2. Änderung wurden zur Umsetzung der Hauptverwaltung - ebenfalls im vereinfachten Verfahren - die Festsetzungen nochmals punktuell geändert.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil III“ beschränkt sich auf die zur Umsetzung des ersten Abschnitts erforderlichen Flächen. Vom Geltungsbereich sind folgende Flurstücke erfasst:

Flst.Nr. 1872 Teilfläche Schloßhaldenstraße
 Flst.Nr. 1627/2 Teilfläche Mühlweg
 Flst.Nr. 1663/1 Teilfläche
 Flst.Nr. 1653/1 Teilfläche Weg parallel Schloßhaldenstraße
 Flst.Nrn. 1649, 1650, 1651, 1652, 1653

Der Geltungsbereich überschneidet sich im Bereich der Schloßhaldenstraße geringfügig mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil II“ und umfasst eine Fläche von ca. 0,86 ha.



Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil III“ ohne Maßstab (Quelle: LUBW)

4. Beschreibung des Plangebiets

Die Fläche des Planbereichs wird heute landwirtschaftlich genutzt liegt zwischen der Schloßhaldenstraße im Westen, dem Mühlweg im Süden und dem Feldweg Nr. 1642 im Osten.

Im Anschluss an den Planbereich liegt die nach Norden (im Bereich des Plangebiets um ca. 3 m) abfallende Schloßhaldenstraße topografisch geringfügig tiefer als die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Im Bereich der nördlichen Begrenzung des Geltungsbereichs liegt die Schloßhaldenstraße niveaugleich, und im weiteren Verlauf nach Norden deutlich höher als das östlich angrenzende Gelände.

Von der Schloßhaldenstraße fällt das Gelände zum Gaichelgraben hin nach Osten und Nordosten ab. Insgesamt besteht ein Höhenunterschied zwischen der Schloßhaldenstraße und der östlichen Begrenzung des Bebauungsplan-Geltungsbereichs wie folgt:

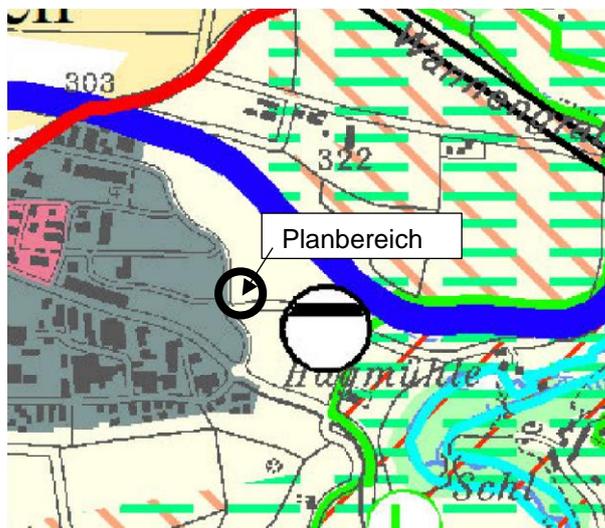
- Im Bereich Mühlweg: ca. 7 m auf einer Länge von ca. 135 m.
- Im Bereich nördliche Begrenzung Geltungsbereich: ca. 7 m auf einer Länge von ca. 145 m.

Die Fläche ist - da landwirtschaftlich genutzt - ausgeräumt. Eine klare landschaftsräumliche Begrenzung besteht im Westen durch die Schloßhaldenstraße und die Bebauung im Gewerbegebiet. Der Mühlweg stellt mit seiner leichten Geländebewegung und den begleitenden Bäumen nach Süden hin eine in der Örtlichkeit erkennbare Begrenzung dar. Im Norden und Osten sind topografisch und landschaftsräumlich keine natürlichen Begrenzungen gegeben; erst weiter östlich bilden größere zusammenhängende Gehölzbestände, sowie der Gaichelgraben selbst eine optische Begrenzung des Landschaftsraums.

5. Regionalplanung

Gemäß Landesplanungsgesetz konkretisiert der Regionalplan die Grundsätze der Raumordnung nach Raumordnungsgesetz und die Grundsätze des Landesentwicklungsplans.

Der Regionalplan 2009 der Region Stuttgart wurde von der Regionalversammlung am 22. Juli 2009 als Satzung beschlossen und ist seit dem 12. November 2010 rechtsverbindlich. Der Planbereich ist im Regionalplan als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.



Ausschnitt Regionalplan 2009 ohne Maßstab

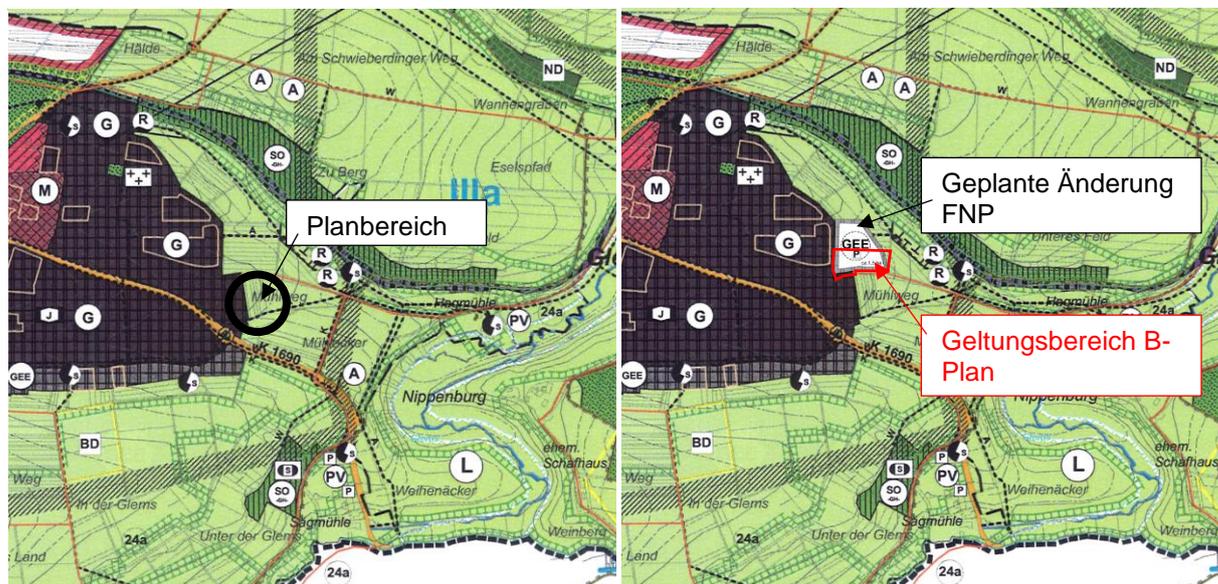
6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Schwieberdingen-Hemmingen ist seit 2005 genehmigt. Der FNP bildet als „vorbereitender Bauleitplan“ die Grundlage zur Entwicklung der „verbindlichen Bauleitplanung“ durch den Bebauungsplan.

Im FNP ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Daher ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil III“ nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB („Entwicklungsgebot“) aus dem FNP heraus entwickelt.

Der FNP soll daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB* geändert werden.

*„Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.“



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2020 ohne Maßstab

Geplante Änderung Flächennutzungsplan 2020 ohne Maßstab

Mit der 3. Änderung des FNP 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Schwieberdingen-Hemmingen soll eine Gewerbebaufläche von ca. 1,5 ha dargestellt werden, welche den Bereich des potentiellen 2. Abschnitts der Stellplatzflächen als Entwicklungsfläche bereits mit berücksichtigt.

Mit der Darstellung als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) für die Anlage von dem Gewerbe zugeordneten Stellplatzanlagen wird bereits im FNP klargestellt, dass auf der Fläche keine bauliche Entwicklung im Sinne einer Erweiterung des Gewerbegebiets erfolgen soll.

Die Entwicklungsfläche wird nach Osten unter Berücksichtigung des landschaftsprägenden Talraums und der Geländemorphologie beschränkt. Zum Gaichelgraben hin wird ein deutlicher Abstand eingehalten. Aus der vorhandenen Flurstücksstruktur kann hier im Osten keine landschaftlich verträgliche Begrenzung abgeleitet werden (vgl. Kap. 8).

Die geringfügige Abweichung des Bebauungsplan-Geltungsbereichs (östliche Begrenzung) von der geplanten Darstellung des FNP ist unerheblich, da dort Eingrünungen und Retentionsflächen vorgesehen sind, und daher kein Konflikt zwischen den geplanten Inhalten des Bebauungsplans und der geplanten Darstellung des FNP besteht.

7. Geplante Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Nutzung wird jedoch eingeschränkt auf die Anlage von dem - im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße Teil II“ befindlichen - Gewerbe zugeordneten Stellplätzen für PKW, Motorrädern und Fahrrädern. Insofern erfolgt eine Festsetzung als „eingeschränktes“ Gewerbegebiet.

Hochbauten werden lediglich für Überdachungen von Fahrrad- oder Motorradstellplätzen zugelassen, und in deren Lage fixiert.

Für die geplanten Stellplätze werden entsprechende Flächen festgesetzt. Der topografisch tiefgelegene Bereich im Osten wird für die Anlage von Retentionsflächen und / oder Eingrünungen von Stellplatzflächen freigehalten. Die Vorgaben zur Ein- und Begründung der exponierten Fläche werden im Rahmen der weiteren Entwicklung der Planung noch ausgearbeitet. Die Erschließung der Fläche wird im Bebauungsplan durch die notwendigen Festsetzungen planungsrechtlich geregelt.

Zur Sicherstellung der Einfügung der Stellplatzanlage in die nach Osten abfallende Topografie werden entsprechende Festsetzungen zur Höhenlage der Flächen getroffen.

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Befestigungen, Begrünungen etc.) werden durch Aufnahme als Festsetzungen im Bebauungsplan rechtsverbindlich.

8. Umweltbelange und Artenschutz

Büro für Umweltplanungen Dipl.-Geogr. Katrin Jatho

Die Fläche des Planbereichs liegt am Ortsrand von Hemmingen und in einem Übergangsbereich zwischen bestehender Bebauung und prägenden Landschaftsstrukturen. Die Fuge zwischen dem steileren Hangbereich "Am Berg" und der Schloßhaldenstraße wird aus dem Muldenal des Gaichelgrabens gebildet.

Landschaftsräumliche Verhältnisse

Der Talraum ist die übergeordnete Landschaftsstruktur mit einer landschaftsräumlich gliedernden Funktion sowie geländemorphologisch ein Übergang zwischen den kuppigen Hochflächen des Oberen Muschelkalks (nach Osten) und den flachhügeligen Lettenkeuperflächen (nach Westen).

Die hinsichtlich der FNP Änderung betroffenen Flurstückspartellen reichen bis auf maximal nur 30m an den Gaichelgraben heran. Um eine Durchgängigkeit des Talraums in Mindestbreite zu erhalten, wird die FNP-Änderungsfläche anhand verlaufender Höhenlinien und nicht anhand der Parzellengrenzen abgegrenzt (vgl. Abb. unten).

Klima, Luftverhältnisse

Der Talraum zwischen der Schloßhaldenstraße und dem steileren Hangbereich "Am Berg" wirkt als Kaltluftammelgebiet, mit Neigung zu Bodeninversionen (Schadstoffe können sich anhäufen; Parkierungsverkehr als emissionsreiche Nutzung eher ungeeignet). Die klimaaktiven Freiflächen sind ggü. einer Nutzungsänderung empfindlich.

Landschafts- / Ortsbild, Erholungseignung

Ortsprägend für das Landschaftsbild ist die Kombination aus der steileren Hanglage "Am Berg" und dem offenen Talraum des Gaichelgrabens. Der Landschaftsausschnitt ist ruhig (wenig Lärm) und wird zur Naherholung genutzt (Wegebezüge). Die Sichtbeziehungen vom Hangbereich in den Talraum werden die geplante Flächennutzung erfassen.

Bodenverhältnisse, Nutzungseignung

Die vorkommenden Bodentypen besitzen hohe Wertigkeiten für den Naturhaushalt und vorrangig eine gute Eignung für die ackerbauliche Nutzung.

Grundwasserverhältnisse

Der gesamte Entwicklungsbereich liegt innerhalb der Zone III und III A des Wasserschutzgebiets „Schwieberdingen“.

Arten und Biotop, biologische Vielfalt

Das engere Band des Gaichelgraben- Bachs ist im gültigen FNP als Bereich zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Der Talraum zwischen

Schloßhaldenstraße und dem steileren Hangbereich "Am Berg" ist relativ strukturreich, kleinparzelliert und bietet Lebensraumpotentiale. Es befinden sich keine Kernflächen und Kernräume des landesweiten Biotopverbunds im Gewann Mühlweg. Zum Bebauungsplan und zur FNP Änderung ist eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.



Grobabgrenzung FNP-Änderungsbereich unter Berücksichtigung Mindestbreite für Talraum Gaichelgraben

Hemmingen / Stuttgart, den 21.02.2018

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten
Büro für Umweltplanungen Dipl.-Geogr. Katrin Jatho