

IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Teil VII Münchinger Str.“ – 3. Änderung
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Am Standort Haldenhof in Hemmingen produziert die Naturenergie Glemstal seit 2006 Strom und Wärme aus Biogas zur Versorgung vieler Haushalte in Hemmingen und Schwieberdingen.

Die Wärme wird in Hemmingen und Schwieberdingen vollständig in einem Nahwärmenetz genutzt. Um weitere Teile des Gemeindegebietes von Hemmingen mit Wärme aus erneuerbaren Energiequellen zu versorgen soll ein Wärmespeicher erstellt werden. Dies stellt einen wichtigen Baustein zur lokalen Energiewende dar.

Der Wärmespeicher ist auf den randlichen Grünflächen der Freianlage im Bereich Freiherr-von-Varnbüler-Straße und Saarstraße geplant. Um die Wärmeversorgung möglichst effizient zu gestalten ist die Anlage möglichst verbrauchsnahe, d.h. im Siedlungsbereich angeordnet.

Der Wärmespeicher ist so platziert, dass das bestehende Spielfeld erhalten werden kann und gleichzeitig möglichst viel Abstand zu den nördlich gelegenen Wohn- und Geschäftshäusern eingehalten wird. Die Baumreihe entlang der Freiherr-von-Varnbüler-Straße bleibt erhalten.

Die Höhenlage des Wärmespeicher wurde auf den südlichen Schnittpunkt der baulichen Anlage mit dem bestehenden Gelände festgelegt. Hierdurch werden zum einen die Auswirkungen des Wärmespeichers auf die Umgebung minimiert, zum anderen die Eingriffe in den Boden begrenzt.

Südlich des Fußwegs zwischen Freiherr-von-Varnbüler-Straße und Daimlerstraße ist ein Betriebsgebäude angeordnet.

Die Umsetzung der genannten Maßnahmen ist nur durch Anpassung des bestehenden Baurechts möglich. Um hierfür verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

2. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplanung:

Das Plangebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan des GVV Schwieberdingen-Hemmingen 2020 als bestehende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sondersportanlage“ und „Spiel- und Bolzplatz“ dargestellt.

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

3. Bestehendes Planungsrecht

Das aktuelle Plangebiet überlagert Teile des bestehenden Bebauungsplans „Teil VII Münchinger Str. - 2. Änderung“ (In Kraft getreten 01.08.1980).

In den Überlagerungsbereichen wird dieser durch den vorliegenden Bebauungsplan „Pufferspeicher“ ersetzt.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Siedlungsbereichs der Gemeinde Hemmingen im Übergang zwischen dem Wohnpark Schlossgut und dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Osten durch die Freiherr-von-Varnbüler-Straße (inklusive) im Norden durch den Fußweg zwischen der Freiherr-von-Varnbüler-Straße und der Daimlerstraße begrenzt, und reicht im Osten bis an das Betriebsgelände Saarstraße 33 und im Süden bis an das bestehende Ballspielfeld heran.

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

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. § 13a BauGB erfasst Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass auf unbebauten Flächen im Siedlungsbereich Anlagen zur Versorgung mit Wärme aus erneuerbaren Energiequellen ermöglicht wird. Das Plangebiet ist vollständig von Bebauung umgeben. Das Vorhaben dient somit der Innenentwicklung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks, das von baulichen Anlagen überbaut werden kann, sind keine weitergehenden Vorprüfungen anzustellen, während dies bei einer Grundfläche von bis zu 70.000 m² entsprechend den o.g. Kriterien der Fall wäre.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von deutlich weniger wie 20.000 m², setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die deutlich unterhalb der Schwellenwerte liegt (s. städtebauliche Kenndaten) und bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

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

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.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

6. Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet besteht aus den nördlich an den Ballspielplatz/Bolzplatz angrenzenden Frei- und Grünflächen sowie den direkt daran anschließenden Verkehrsflächen der Freiherr-von-Varnbüler-Straße.

Bebauung ist im Plangebiet bislang nicht vorhanden.

6.2 Topografie

Das Gelände im Plangebiet fällt nach Südosten hin ab.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen näheren Umfeld sind keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete und Schutzobjekte vorhanden.

Das Plangebiet und das weitere Umfeld liegen in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets „Schwieberdingen“ (LUBW – Nr. 118133).

6.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig in öffentlichem Eigentum (Gemeinde Hemmingen).

6.5 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Freiherr-von-Varnbüler-Straße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

6.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt.

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. Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

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

Der Eingriffsbereich ist bislang unbebaut und nicht versiegelt. Durch den umgebenden Gebäudebestand und die angrenzenden Verkehrsflächen und Freibereiche ist das Plangebiet intensiv anthropogen beeinflusst.

Mit Umsetzung der Planung wird es zu unvermeidbaren Eingriffen kommen (z.B. durch Baufeldfreimachung, Versiegelung von Flächen, Bodeneingriffe usw.).

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist intensiv menschlich vorbelastet. Natürliche Vegetationsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Habitataignung des Gebiets ist sehr gering. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor.

Die Festsetzungen zur Verwendung standortgerechter Bäume und Gehölze zur Bepflanzung, insektenfreundlicher Beleuchtung tragen dazu bei, die Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu reduzieren.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

7.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der starken Überformung des Gebiets sind natürliche Böden im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Natürliche Bodenfunktionen sind nur sehr eingeschränkt vorhanden. Durch die Bebauung kommt es unweigerlich zu Eingriffen in Boden und Versiegelung. Diese sind jedoch äußerst kleinräumig.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

7.3 Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Auf den nahezu vollständig versiegelten Flächen ist keine Grundwasserneubildung möglich.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III und III A des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Schwieberdingen“. Die Lage in WSG Zone III zeigt die grundsätzliche Empfindlichkeit des Gebiets für Verschmutzungen des Grundwassers an.

Die kleinräumigen Grünflächen im Plangebiet spielen für die Grundwasserneubildung nur eine untergeordnete Rolle. Die Bodeneingriffe durch das Vorhaben reichen nicht in die Tiefe.

Fließ- und Oberflächengewässer befinden sich weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld. Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Die mit der geplanten Bebauung einhergehenden Versiegelung ist äußerst kleinräumig.

Die Planung hat auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

7.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt. Vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen üben keine Funktionen aus.

Die mit der geplanten Bebauung einhergehenden Versiegelung ist äußerst kleinräumig. Der umgebenden Baumbestand wird weitgehend erhalten. Für die entfallenden Bäume sind Ersatzpflanzungen festgesetzt.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden Anlagen zur Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energiequellen ermöglicht. Das Vorhaben dient somit dem Klimaschutz.

Das Vorhaben wird auf vorbelasteten Flächen des Innenbereichs umgesetzt und schont damit natürliche Flächen am Ortsrand bzw. im Außenbereich.

Die Planung hat auf das Schutzgut nur geringe bis keine Auswirkungen.

7.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut keine Auswirkungen.

7.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage und dient als Wohnortnahe Grün- und Spielfläche. Durch die Bebauung wird ein Teil dieser Flächen als nutzbarer Freibereich entfallen. Es handelt sich hierbei jedoch um randliche Flächen. Ein Großteil der Freifläche, insbesondere das wichtige Spielfeld, bleibt erhalten.

Im näheren Umfeld sind ausreichend weitere Flächen zur Naherholung vorhanden.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen.

Durch das Vorhaben wird die Wärmeversorgung gesichert bzw. ausgebaut.

Die Planung hat daher insgesamt auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturdenkmale sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

Die Planung hat auf das Schutzgut keine Auswirkungen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist entsprechend der geplanten Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet für Erneuerbare Energieversorgung (SO) festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Durch die Höhenfestsetzungen und die festgelegte GRZ soll das Potenzial zum notwendigen Ausbau der bestehenden Anlagen geschaffen werden.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden die baulichen Anlagen von den umgebenden Verkehrsflächen abgesetzt.

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

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

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind unbeschichtete Dacheindeckungen und Fassaden aus Metall nicht zulässig.

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

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

8.5 Pflanzgebote, Pflanzbindungen

Zur Kompensation für die im Bereich des geplanten Wärmespeichers entfallenden Bäume sind Neupflanzungen von Bäumen festgesetzt.

Die bestehenden Bäume entlang der Freiherr-von-Varnbüler-Straße durchgrünen prägnant den bestehenden Straßenraum, sorgen für Beschattung und dienen den lokalen Kleinklima. Zur Erhaltung dieser Funktionen sind diese durch eine Pflanzbindung gesichert.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um die Auswirkungen der Anlagen auf die Umgebung zu begrenzen und die Anlagen in den Siedlungsbereich einzugliedern sind Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

9.2 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.

10. Bodenordnung

Die Flächen befinden sich vollständig in öffentlichem Eigentum. Zur Umsetzung der Planung werden die drei Flurstücke Nr. 886/1, 887/1 und 888 zunächst miteinander verschmolzen und dann wieder in ein nördliches und ein südliches Grundstück geteilt.

11. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1.669 m² (ca. 0,17 ha).

Abzüglich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Teilfläche der Freiherr-von-Varnbühler-Straße ca. 733 m²) und der privaten Grünflächen (ca. 158 m²) verbleiben 777 m² Sondergebietsfläche.

29.07.2025



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