

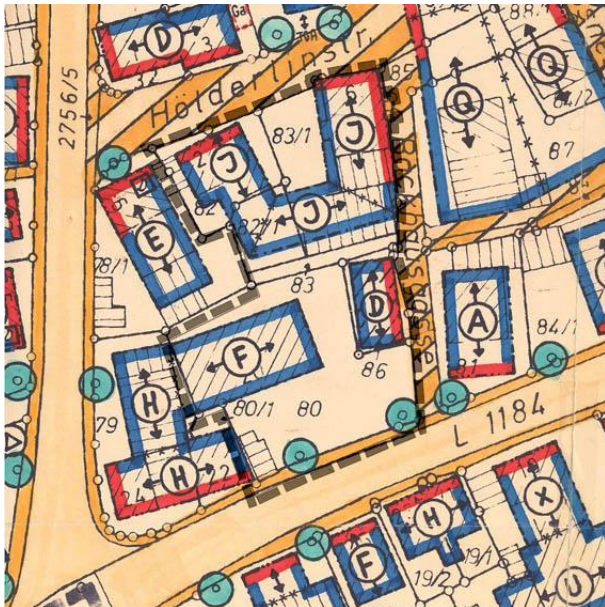


## 1. Bestehendes Planungsrecht, Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass zur erneuten Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ gibt ein geplantes Bauvorhaben zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit fünf Wohnungen und einer Gewerbeeinheit auf dem Grundstück Herrenberger Straße 20 (Flst.Nr. 80).

Auf Grund der hier mit dem Bebauungsplan „2. Änderung Bebauungsplan Ortskern“ rechtsverbindlichen Festsetzungen der überbaubaren Flächen und der Stellung baulicher Anlagen ist das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig.

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Ortskern“ aus dem Jahr 1993 war das Baufenster entsprechend der damaligen Bestandsbebauung noch im nördlichen Grundstücksbereich, weit abgerückt von der Herrenberger Straße angeordnet. Erst mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ im Jahr 2013 wurde das Baufenster nach Süden an die Herrenberger Straße heran gerückt.



Ausschnitt Bebauungsplan „Ortskern“ (ohne Maßstab) mit Abgrenzung Geltungsbereich „3. Änderung“



Ausschnitt Bebauungsplan „2. Änderung Ortskern“ (o. Maßstab) mit Abgrenzung Geltungsbereich „3. Änderung“

Hintergrund hierfür war die damalige Absicht, auf diesem Grundstück im Rahmen eines Ersatzbaus ein Café zu errichten und das Bestreben des vorgesehenen Betreibers, eine möglichst lange Fassade möglichst unmittelbar an der Herrenberger Straße zu entwickeln, damit der Durchgangsverkehr dieses Angebot auch wahrnimmt.

Vor diesem Hintergrund wurde seinerzeit das langgestreckte Baufenster mit der Firstrichtung parallel zur Herrenberger Straße entwickelt, und im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ festgesetzt. Das der Planänderung zugrunde liegende Vorhaben ist jedoch nicht umgesetzt worden. Zwischenzeitlich wurde das Gebäude Herrenberger Straße 20 abgebrochen.

Die jüngste Vergangenheit und die aktuellen Überlegungen im Zusammenhang mit der Ausschreibung dieses Grundstücks durch die Gemeinde im Sommer / Herbst 2017 haben gezeigt, dass sich die Umsetzung der Bebauungsplanvorgaben der 2. Änderung des Bau-

ungsplans „Ortskern“ als äußerst schwierig erweist, insbesondere hinsichtlich der Orientierung von Wohnungen. Der Planer des Neubaus Herrenberger Straße 20 schlägt daher eine um 90° gedrehte, giebelständig zur Herrenberger Straße ausgerichtete Bebauung vor. Der Baukörper wird dadurch zur Herrenberger Straße schmaler; das derzeit noch verbindliche Baufenster wird in seiner Breite hier nicht vollständig ausgenutzt. Im nördlichen Bereich wird im Gegenzug das noch verbindliche Baufenster mit der Schmalseite des geplanten Gebäudes jedoch deutlich überschritten, sodass eine Befreiung von den Festsetzungen des geltenden Planungsrechts hier nicht möglich ist.

Das Schließen der Baulücke in zentraler Ortslage mit Umsetzung dieses Vorhabens ist nach wie vor in großem Interesse der Gemeinde Hildrizhausen. Ziel der Gemeinde ist die Nachverdichtung und die Schaffung von Wohnraum sowie das Angebot einer Gewerbeeinheit an dieser Stelle. Dies lässt sich mit der vom Planer des Neubaus vorgeschlagenen Bebauung in städtebaulich angemessener Form realisieren.

Im Rahmen der erneuten Planänderung werden darüber hinaus auch die derzeit planungsrechtlich noch verbindlichen, relativ strengen Festsetzungen für die Grundstücke nördlich des Flurstückes Nr. 80 modifiziert, und um dort den Eigentümern mehr planerische Spielräume für potentielle Bestandserweiterungen, Um- oder Ersatzbauten zu eröffnen.

Der Gemeinderat hat vor diesem Hintergrund in seiner Sitzung am 26.02.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ortskern - 3. Änderung“ gefasst.

## **2. Geltungsbereich**

Vom räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ sind folgende Flurstücke erfasst:

Flst.Nr.	80	Herrenberger Str. 20
Flst.Nr.	82	Hölderlinstr. 2
Flst.Nr.	82/1	Hölderlinstr. 4
Flst.Nr.	83	(Grundst. Bachverdolung)
Flst.Nr.	83/1	Hölderlinstr. 6
Flst.Nr.	86	Backhausgasse 4 (Backhaus)

Der exakte räumliche Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ zu entnehmen.

## **3. Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung ist im genehmigten Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ dargestellt. Eine Änderung der verbindlich festgesetzten Art der Nutzung als besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauNVO erfolgt nicht. Die Änderung des Bebauungsplans wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

#### 4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Bebauungsplan „für andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die gesetzlich zulässigen Grundflächen nicht überschritten werden, keine UVP-Pflicht besteht und Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) nicht zu erwarten sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind hier gegeben. Daher wird das Änderungsverfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert wird.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

#### 5. Die Änderungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht



Ausschnitt Bebauungsplan „2. Änderung Ortskern“ (o. Maßstab) mit Abgrenzung Geltungsbereich „3. Änderung“



Bebauungsplan „Ortskern - 3. Änderung“ (o. Maßstab)

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ beschränkt sich auf die Änderung der Festsetzungen im zeichnerischen Teil der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans.

Die Festsetzungen und Regelungen im Textteil und den örtlichen Bauvorschriften der 2. Änderung bleiben unverändert auch im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ gültig.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauNVO bleibt unverändert, ebenso die im Geltungsbereich der 3. Änderung festgesetzte

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Diese entspricht dem nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstmaß im WB. Die über Trauf- und Firsthöhen festgesetzte maximal zulässige Höhenentwicklung der Gebäude, die Bauweise sowie die Bauvorschriften zur Dachgestaltung werden nicht geändert.

Wie dem direkten Vergleich der Planzeichnungen (s. Abb. oben) zu entnehmen ist, werden die überbaubaren Flächen, sowie die Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen modifiziert:

Auf dem Grundstück Herrenberger Straße 20 ist die überbaubare Grundstückfläche mit der Firstrichtung um 90° gedreht; der Abstand der Baulinie zur Herrenberger Straße bleibt unverändert. Die Giebelstellung zur Straße entspricht dem heutigen Bestand und den rechtsverbindlichen Bebauungsplan-Festsetzungen im weiteren Verlauf der Herrenberger Straße in Richtung Osten.

Die Tiefe der so veränderten überbaubaren Fläche erstreckt sich mit deren Schmalseite jetzt bis an die festgesetzte private Grünfläche heran. Im Rahmen dieser Veränderung wird die überbaubare Fläche von seither ca. 200 qm auf ca. 286 qm vergrößert. Diese bleibt trotz der Vergrößerung unter Berücksichtigung der für dieses Grundstück zukünftig maßgeblichen Grundstücksfläche mit einer sich ergebenden rechnerischen GRZ von ca. 0,45 noch sehr deutlich unter der mit der 2. Änderung allgemein festgesetzten GRZ von 0,6.

Die bis an die festgesetzte Grünfläche heran reichende, deutliche Aufweitung der überbaubaren Fläche südlich der Hölderlinstraße (um ca. 100 qm) erlaubt nun im Zusammenwirken mit dem Ersatz der Baulinie zur Hölderlinstraße durch eine Baugrenze und der Öffnung der zulässigen Firstrichtungen einen weitaus größeren Spielraum in der Positionierung, Ausdehnung und Orientierung potentieller Ersatzbauten.

Die über das bestehende Recht abgebildete, bestehende bauliche Situation auf dem Grundstück Hölderlinstraße 6 ist für die räumliche Fassung des nördlichen Platzbereichs am „Eingang“ in die Backhausgasse prägend. Die Baulinie, sowie die Firstrichtung werden daher aus städtebaulichen Gründen hier beibehalten. Aus städtebaulicher Sicht erscheint es dem gegenüber aber vertretbar, wenn potentielle Ersatzbauten zwischen dem giebelständigen Eckbesatz - mit dem Gebäude Hölderlinstraße 6 und dem denkmalgeschützten Gebäude Ehniger Straße 6 - aus dem Straßenraum der Hölderlinstraße abrücken.

Die festgesetzte „Private Grünfläche“ (überlagert mit der Festsetzung „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses entlang des verdolten Ruckenbachs“) bleibt unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landratsamtes Böblingen, Wasserwirtschaft, unverändert. Es wird davon ausgegangen, dass das gemeindeeigene Backhaus auf Grund seiner historischen Bedeutung im Ortskern in seinem Bestand erhalten wird, und demnach Bestandsschutz genießt.

## **6. Denkmalschutz**

---

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher Ortsbereich Hildrizhausen“ (Prüffall, 1M).

Innerhalb der ausgewiesenen archäologischen Verdachtsfläche sind Funde und Befunde zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungsgeschichte und Sachkultur, denen ggf. die Eigenschaft von Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zukommen kann, nicht auszuschließen bzw. zu erwarten.

Zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung; eine Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege ist erforderlich.

Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Fr. Dr. Dorothee Brenner (dorothee.brenner@rps.bwl.de), eingereicht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Voruntersuchungen und im Anschluss an diese ggf. Ausgrabungen erforderlich werden können, die mehrere Wochen in Anspruch nehmen können und durch den Vorhabenträger zu finanzieren sind.

Hildrizhausen / Stuttgart, den 22.03.2019  
geändert / ergänzt, Stand: 02.07.2019

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten