



Gemeinde Gemmingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Fuchsgrube, 1. Änderung“ Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

**Stand Satzungsbeschluss
26.03.2020**



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Bürogemeinschaft Sippel.Buff

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans „Fuchsgrube“ hat sich bei verschiedenen Bauvorhaben herausgestellt, dass Befreiungen von den Festsetzungen und Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Fuchsgrube“ von Seiten der Bauherren gewünscht werden.

In diesem Zuge hat sich bei den Geschosswohnungsbauten am Ostrand gezeigt, dass von Seiten der Vorhabensträger insbesondere eine höhere EFH gewünscht wird. Gründe sind hier einerseits ein wirtschaftlicherer Umgang mit der Tiefgarage und damit verbunden weniger Aushub. Ein weiterer Grund für die Befreiungsanträge war der Wunsch nach einer besseren Höhenlage des Erdgeschosses zur Hangseite der Schule hin, bei der der bestehende Fußweg relativ hoch liegt, was Einschränkungen in der Belichtung der Erdgeschosswohnungen nach sich zieht. In diesem Kontext bestand im Bereich des Geschosswohnungsbaus auch der Wunsch nach Ausnahmen von den Stützmauerhöhen, da ansonsten die nutzbaren Freiflächenanteile bei entsprechenden Böschungen gegenüber dem Fußweg stark minimiert wären. Schließlich hat sich beim Geschosswohnungsbau gezeigt, dass aufgrund des hängigen Geländes (TG-Zufahrten) und vor dem Ziel der Realisierung eines effizienten, flächensparenden Geschosswohnungsbaus eine Erhöhung der bislang festgesetzten GRZ von 0,4 auf 0,5 erforderlich ist.

Gleichermaßen wurden bei der Individualwohnbebauung mehrere Befreiungsanträge dahingehend gestellt, die EFH zu erhöhen, u.a. weil Gebäude innerhalb der Baufenster eher abgesetzt von Straße positioniert wurden, weil Aushub minimiert werden soll oder auch weil die Entwässerung des Untergeschosses optimiert werden soll. Auch hier gab es zudem Befreiungsanträge hinsichtlich der Höhe von Stützmauern und von Einfriedigungen zur Minimierung der Einsehbarkeit privater Freiflächen und einzelfallbezogen des Verlaufs der Baugrenze und der Lage von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen.

In der Summe wurden die eingegangenen Befreiungsanträge von Seiten der Verwaltung der Gemeinde Gemmingen im Querschnitt geprüft und es wurde empfohlen, zur Vermeidung von einzelnen Befreiungen und damit auch zur Erleichterung im Zuge einer 1. Änderung des Bebauungsplans „Fuchsgrube“ die Festsetzungen und Vorschriften dahingehend zu modifizieren, dass die Mehrzahl der Befreiungsanträge damit abgedeckt werden. In diesem Zuge wurde auch eine Abstimmung mit den Vorhabensträgern des Geschosswohnungsbaus am Ostrand des Plangebietes vollzogen.

2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes, Verfahrenswahl

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans „Fuchsgrube, 1. Änderung“ bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bestandsbebauungsplans „Fuchsgrube“. Das Plangebiet wird damit begrenzt:

- im Westen, einschließlich Nord- und Südwesten von der bestehenden Bebauung des Ortskerns entlang der Hausener Straße,
- im Süden vom Massenbacher Weg,
- im Osten von der Wolf-von-Gemmingen Gemeinschaftsschule und einem Parkplatz für das anschließende Sport- und Schulareal und für die Kraichgauhalle,
- im Nordosten und Norden von der Erschließungsstraße des Schul- und Sportgeländes sowie dem Verlauf der Heßlach.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB: Über die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da sich durch die Änderungen und Ergänzungen die Systematik und die städtebauliche Grundintention des Bebauungsplans nicht verändert:

So war bereits über den rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan der gegenüber dem Individualwohnen mit einer höheren Höhenentwicklung und Geschoszahl belegte Geschosswohnungsbau am Ostrand als Ziel definiert und entsprechend in seiner Höhenentwicklung und Geschoszahl festgesetzt. Die nun vorgeschlagene Erhöhung der GRZ, die Erhöhung der Erdgeschossfußbodenhöhe um die dargestellten Maße zusammen mit der Maßgabe eines Satteldachs am nördlichen Baukörper entspricht auch weiterhin dieser Dimension und Typik, führt auch aufgrund der durch die Erschließungsstraße abgesetzten Lage am Ostrand des Plangebietes nicht zu unzumutbaren Belastungen des angrenzenden Individualwohnens und aufgrund der nun vollzogenen ausschließlichen Satteldachfestsetzung am Nordrand auch nicht zu städtebaulich nachteiligen visuellen Veränderungen an der Gebietseinfahrt durch eine massivere Wandansicht. Auch die übrigen geänderten Festsetzungen (Ergänzung zu Stützmauern, Erweiterung der bereits vorgesehenen unterbaubaren Flächen für Tiefgaragen) führen nicht zu einer Veränderung der Grundzüge der Planung.

Ebenso wurden die überbaubaren Grundstücksflächen für die Individualwohnbebauung im Bestandsbebauungsplan bereits sehr großzügig und als durchgängige Baufenster festgesetzt, um den Bauherren eine möglichst große Flexibilität in der Positionierung der Baukörper zu eröffnen. Die nun vorgeschlagene Flexibilisierung der Abweichungen von den festgesetzten EFH-Höhen nach oben reagiert auf diese Ausweisungsintention und führt vor dem Hintergrund der vorhandenen Baugrundstücksgrößen und dem bewegten Gelände auch nicht zu unzumutbaren Belastungen einzelner Baugrundstücke. Gleiches gilt auch für die ergänzten Vorschriften zu Stützmauern auf den Privatgrundstücken und zu den Einfriedigungen gegenüber dem öffentlichen Raum sowie einzelfallbezogen für den Verlauf der Baugrenze und der Lage von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen.

In der Summe eröffnen alle nun veränderten Festsetzungen den Eigentümern basierend auf den Grundzügen der Planungen in einem städtebaulich vertretbaren Gesamtmaßstab erweiterte Handlungsspielräume und schränken im Sinne des Vertrauensschutzes die über den Bestandsbebauungsplan vorhandenen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht ein. Ebenso entstehen aus städtebaulicher Sicht den Eigentümern durch die Eröffnung weiterer Handlungsspielräume auch keine städtebaulich unzumutbaren Belastungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt demnach gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 verzichtet wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird, die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird,
- von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird,
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

3 Begründung der gegenüber dem rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan veränderten planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1 Ziffer 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Grundflächenzahl, GRZ)

Modifikation:

Erhöhung der festgesetzten GRZ in der Planzeichnung von 0,4 auf 0,5

Die Erhöhung der festgesetzten GRZ von 0,4 auf 0,5 ergibt sich aus dem erhöhten Erschließungs-erfordernis innerhalb der bewegten Topografie und entspricht dem städtebaulichen Ziel eines flächensparenden, in der Ausnutzung der Baugrundstücksflächen effizienten kleinteiligen Geschosswohnungsbaus am Ostrand des Plangebietes zur Generierung eines Wohnraum-angebotes im Geschosswohnungsbau in der Gemeinde Gemmingen. Die Erhöhung entspricht damit weiterhin den bislang bereits formulierten Planungszielen und Grundzügen der vorhandenen städtebaulichen Planung.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl liegt mit 0,5 etwas über der gemäß § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

Gemäß § 17 (2) BauNVO können die geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Wesentliche Faktoren für die Überschreitung sind in vorliegendem Fall die erforderlichen Zufahrten zu den aufgrund der bewegten Hanglage erforderlichen Tiefgaragen. Durch die Erhöhung der GRZ entsteht aufgrund der vollzogenen Parzellierung keine zu dichte Stellung der Gebäude und die Wohnqualität in den Hauptgebäuden oder in der angrenzenden Bebauung wird durch die Erhöhung der GRZ nicht beeinträchtigt. Die für die Erhöhung der GRZ bestimmende Lage der Tiefgaragen ermöglicht dabei einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, ohne das bestehende Wohnumfeld durch ebenerdige, umfangreiche Stellplatzanlagen oder Garagen negativ zu beeinflussen.

Insgesamt stellt der Geschosswohnungsbau einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von innerstädtischen Wohnraum in Gemmingen dar, so dass eine beschränkte Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Allgemeine Wohngebiete durch eine Erhöhung des bisherigen GRZ bis zu einem Wert von 0,5 vor den oben dargelegten Umständen als städtebaulich angemessen angesehen wird.

3.2 Ziffer 2.2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Höhe der baulichen Anlagen)

Ergänzung;

Bei einer Abweichung von der EFH gemäß 2.2.2 nach oben wird die THmax und FHmax von der abweichenden EFH aus gemessen, bei einem Abweichen nach unten von der festgesetzten EFH.

Die Ergänzung der textlichen Festsetzung erfolgt zur definitorischen Klarstellung, dass bei einer Erhöhung der EFH nach oben diese nicht zu Lasten der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen geht. Gleichmaßen erfolgt die Klarstellung, dass bei einer Abweichung nach unten die Trauf- und Firsthöhen sich nicht „miterhöhen“, um insbesondere in der Talansicht keine zu hohen Wandansichten zu provozieren.

3.3 Ziffer 2.2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Höhenlage und Bezugspunkte)

Ergänzung / Modifikation:

Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe darf im Baufeld WA 1 um maximal 30 cm nach oben oder unten abgewichen werden.

In den übrigen Baufeldern darf von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe um maximal 80 cm nach oben oder 30 cm nach unten abgewichen werden.

Modifikation der EFH-Höhen in der Plandarstellung im Bereich des Geschoßwohnungsbaus sowie einer einzelnen EFH im Bereich der Wendesituation am Naturdenkmal.

Die Festsetzung der EFH erfolgte im Bestandsbebauungsplan anhand der Straßenhöhen, mit der Folge, dass bei einigen Baugrundstücken in der Hanglage der Wunsch bestand, zur Vermeidung von Aushub, zur Verbesserung der Belichtung des zum Hang ausgerichteten Erdgeschosses bzw. auch zur Optimierung der Entwässerungssituation des Untergeschosses die festgesetzte EFH nach oben zu überschreiten. Die Modifikation der Option der Abweichung der EFH im Bereich der Individualwohnbebauung nach oben von 30 cm auf 80 cm reagiert auf diese Wünsche. Zusammen mit der Abweichungsoption von 30 cm nach unten erhöht sich damit im Bereich der Individualwohnbebauung die mögliche städtebauliche Varianz der Positionierung der EFH von 60 cm auf 1,10 m, was sich noch in einem städtebaulich angemessenen und vertretbaren Rahmen bewegt und auch aufgrund der noch relativ großen Grundstücksgrößen und der Abstände der zukünftigen Baukörper nicht zu unzumutbaren Belastungen im Siedlungsbild und damit der städtebaulichen Grundordnung führen wird.

Im Bereich des Geschoßwohnungsbaus wird die EFH in der 1. Änderung des Bebauungsplans durch eine veränderte Festsetzung der EFH in der Plandarstellung geregelt, es bleibt hier bei der Abweichungsoption von +/- 30 cm. Die nun gegenüber dem Bestandsbebauungsplan erhöhte EFH im Bereich des Geschoßwohnungsbaus (nördliches Baugrundstück: + 1,80 m, mittleres und südliches Baugrundstück: +1,00 m) erlaubt nun eine verbesserte wirtschaftliche Positionierung der Tiefgarage mit weniger Aushub und eine verbesserte Höhenlage des zum Hang hin ausgerichteten Erdgeschosses. Die Differenzierung der Erhöhung der EFH erfolgt aufgrund der unterschiedlichen topografischen Situationen, bei der das nördliche Baugrundstück am Tiefpunkt liegt und die stärkste Topografie aufweist. Um jedoch gerade beim nördlichen Baugrundstück durch die Erhöhung der EFH keine zu massiven Wandhöhen gegenüber der Gebietseinfahrt und dem angrenzenden Wohngebäude zu provozieren, wird durch Eintrag in der Plandarstellung nun ausschließlich ein Satteldach zugelassen, so dass bspw. gegenüber der Option eines Pultdachgebäudes die Traufhöhen zur Gebietseinfahrt reglementiert werden. In der Summe erhöhen sich zwar auch die von der erhöhten EFH-Höhe aus realisierbaren maximalen Gebäudehöhen. Dies führt jedoch aus städtebaulicher Sicht nicht zu unzumutbaren Belastungen, da einerseits bereits im Bestandsbebauungsplan der städtebauliche Wille nach einem Geschoßwohnungsbau an dieser Stelle bestand, die Gebäude sich weiterhin in der Hangsituation abstaffeln, an die großvolumigen Baukörper des Schulzentrums angrenzen und gegenüber der angrenzenden Individualwohnbebauung im Osten mit einem entsprechenden Abstand durch die vorhandene Straßenachse gelegen sind.

Schließlich wird in der Plandarstellung noch eine einzelne EFH-Höhe im Bereich der Wendeanlage am Naturdenkmal korrigiert, welche im Bestandsbebauungsplan falsch festgesetzt wurde. Hier besteht bereits eine vollzogene Befreiung von Seiten der Baurechtsbehörde.

3.4 Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen (überbaubare Grundstücksflächen)

Ergänzung / Modifikation:

Veränderung der südwestlichen Baugrenze auf Flst. 8336 in der Plandarstellung

Der südwestliche Verlauf der Baugrenze auf Flst. 8336 wird zur Errichtung eines Vorbaus / Wintergarten mit Terrasse in Richtung des angrenzenden Fußwegs herausgeschoben. Aus städtebaulicher Sicht verbleibt trotz des Herausschiebens weiterhin eine deutlich ablesbare Fuge zwischen dem Wohngebäude mit Terrasse und dem nach Norden verlaufenden Fußweg, so dass über die Änderung die allgemeine städtebauliche Grundstruktur gewahrt bleibt.

3.5 Ziffer 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Stellplätze und Garagen)

Ergänzung / Modifikation:

Veränderung der Lage der Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen auf Flst. 8343 in der Plandarstellung

Die Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen wird an der nördlichen Grundstücksfläche weiter nach Osten geführt, um bei einem entsprechend der Plandarstellung der Baugrenze möglichen zurückversetzen Hauptgebäude noch eine Zugänglichkeit des Gebäudes aus der Garage heraus zu ermöglichen. Auch über diese einzelfallbezogene Änderung bleibt die allgemeine städtebauliche Grundordnung innerhalb des Plangebietes gewahrt.

3.6 Ziffer 2.1 der Örtlichen Bauvorschriften (Stützmauern und Böschungen)

Ergänzung / Modifikation:

*Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer **maximalen Höhe von 1,00 m** errichtet werden. Eine Staffelung von maximal zwei Stützmauern ist zulässig, sofern der Abstand zwischen den Stützmauern mindestens 1,00 m beträgt und bepflanzt ist. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis **1:2** auszugleichen.*

Die Vorschriften zur maximalen Höhe von Stützmauern gelten nicht für das Baufeld WA1 (Geschoßwohnungsbau).

Die Vorschrift zu den Stützmauern wird dahingehend ergänzt, dass nun zwei gestaffelte Stützmauern zulässig sind. Die Modifikation dieser Vorschrift reagiert insbesondere auf den Wunsch der Eigentümer, die Erdgeschosse bzw. Freisitze besser zu belichten bzw. hangseits die Grundstücke durch das Vermeiden von Böschungen besser auszunutzen. Um jedoch die visuellen Wirkungen zu minimieren und damit der städtebaulichen Intention des Bestandsbebauungsplans zu entsprechen, wird jedoch Änderung der Vorschrift mit der Maßgabe einer Staffelung und Bepflanzung kombiniert.

Für den Bereich des Geschosßwohnungsbaus werden die Regeln zu den Stützmauern aufgehoben, um die Höhensituation gegenüber dem angrenzenden Fußweg besser zu überwinden und auf den relativ kleinen Grundstücken gerade für die Erdgeschoßwohnungen Einschränkungen durch erforderliche Böschungen zu vermeiden.

3.7 Ziffer 2.2 der Örtlichen Bauvorschriften (Einfriedigungen)

Ergänzung / Modifikation:

(...)

- freistehende Mauern in Naturstein oder Betonmauern mit Natursteinvorsatz als Sockel
- Gabionen mit Naturstein als Sockel

*Die Höhe dieser Einfriedigungen darf zum öffentlichen Raum hin **1,20 m** (einschließlich Sockel) nicht überschreiten. Sockel dürfen eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für deren Höhe gelten Hinterkante Gehweg/ Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.*

Die städtebauliche Grundintention des Bebauungsplans lag darin, Sichtbeziehungen aus dem öffentlichen Straßenraum offenzuhalten, um den öffentlichen Raum damit attraktiv und offen zu gestalten und gleichzeitig aber auch die Privatsphäre in der Beziehung der Baugrundstücke untereinander zu wahren. Insofern wurde als Bezugspunkt auch der Bezug Hinterkante Gehweg / Schrammbord definiert. Vor diesem Hintergrund wird die Vorschrift dahingehend klargestellt, dass nur Einfriedigungen gegenüber dem Öffentlichen Raum mit einer maximalen Höhenbeschränkung belegt sind, während Einfriedigungen zwischen den Baugrundstücken nicht einer Höhenreglementierung unterliegen. Entsprechend der in Ziffer 2.2 der Örtlichen Bauvorschriften bereits getroffenen Vorschrift, dass geschlossene Einfriedigungen unzulässig sind, wird redaktionell zur Klarstellung bei freistehenden Mauern und Gabionen ergänzt, dass sich die Aufzählung auf die Ausbildung von Sockeln beschränkt.

3.8 Plandarstellung (Flächen für Tiefgaragen)

Ergänzung / Modifikation:

Erweiterung der Fläche für eine Unterbauung mit Tiefgaragen im Bereich des Geschosßwohnungsbaus.

Um für die Lage der Tiefgarage eine Flexibilisierung zu ermöglichen, wird die Fläche für Tiefgaragen im Bereich des Geschosßwohnungsbaus nach Westen hin erweitert. Ziel ist hier, das Hanggeschoss möglichst optimal und wirtschaftlich auszunutzen.

4 Abzusehende Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Über die abzusehenden Umweltauswirkungen des Bestandsbebauungsplans „Fuchsgrube“ hinausgehende Umweltauswirkungen sind mit Ausnahme des Siedlungsbildes durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Fuchsgrube“ nicht zu erwarten, da sich die städtebauliche Grundordnung nicht verändert und mit Ausnahme der Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,5 keine weitergehenden inhaltlichen Festsetzungen im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung und das quantitative Maß der Überbaubarkeit von Grundstücksflächen getroffen werden.

Die Erhöhung der GRZ auf 0,5 im Baufeld WA 1 beinhaltet dabei eine weitergehende Inanspruchnahme des Schutzguts Bodens durch einen leicht erhöhten Überbauungsgrad, welcher in einer Größenordnung von bis zu 227qm liegen wird. Im Vergleich zur Summe der Inanspruchnahme des Schutzguts Boden von ca. 4.915qm in den gesamten Baugrundstücksflächen des Geltungsbereichs (Baugrundstücke ca. 8.190qm bei der bislang festgesetzten GRZ 0,4 mit Überschreitung 0,6) stellt sich die Erhöhung von ca. 305qm dabei als untergeordnet dar. Ein erweitertes naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis ergibt sich nicht, da der Bestandsbebauungsplan nach §13b BauGB aufgestellt wurde. Auch artenschutzrechtlich werden sich durch die Erhöhung der GRZ in dem spezifischen Bereich der Flächen für den Geschosswohnungsbau im WA 1 keine weitergehenden Konfliktsituationen einstellen.

Im Kontext der Flexibilisierung der Höhenentwicklung durch eine erhöhte Varianz der EFH-Abweichungen bei der Individualwohnbebauung und der höheren Höhenlage im Bereich des Geschosswohnungsbau werden sich zwar kleinteilige Veränderung im Siedlungsbild nach Außen ergeben. Diese werden jedoch nicht zu einer durchgreifenden Veränderung des Gesamtsiedlungsbildes führen, da bereits im Bestandsbebauungsplan die städtebauliche Gliederung der Höhenentwicklung zwischen Geschosswohnungsbau und Individualwohnungsbau vorgesehen war und sich diese städtebauliche Grundstruktur durch die 1. Änderung nicht verändern wird. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass durch das Schulzentrum hier bereits großvolumige Gebäudekörper bestehen, welche im Bestand bereits prägend sind und auch dies auch weiterhin sein werden. Hinzu kommt, dass gerade in der Ansicht nach Norden zum Quartierseingang hin durch die Festsetzung einer ausschließlichen Satteldachbebauung des nördlichen Geschosswohnungsbaus negative Auswirkungen auf die visuelle Wirkung der Gebietseinfahrt vermieden werden.

Auch werden sich innerhalb des Plangebietes zwar kleinteilige Veränderungen im Siedlungsbild ergeben, diese halten sich im Bereich der zusätzlichen Flexibilisierung der Abweichung von der EFH-Höhe im Bereich der Individualwohnbebauung jedoch in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen und auch die Erhöhung der EFH im Bereich des Geschosswohnungsbaus verändert nicht die städtebauliche Grundintention der Platzierung des Geschosswohnungsbaus am durch den Straßenraum abgesetzten und dem Schulzentrum zugeordneten Ostrand des Plangebietes und führt auch nicht zu städtebaulich unangemessenen Benachteiligungen im Quartiersumfeld.

5 Beschluss über Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Gemmingen in der Sitzung am 23.04.2020 gebilligt.

Netzwerk für Planung und Kommunikation,
Sippel, Stand 26.03.2020