



Gemeinde Gemmingen  
Ortsteil Gemmingen

Bebauungsplan  
Mühlweg  
5. Änderung

Begründung und Umweltbericht

Stand 08.03.2007



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

Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38  
fax (0711) 365 72 26  
mobil 0173 / 262 97 60

e-mail: [info@sippel-netzwerk.de](mailto:info@sippel-netzwerk.de)

## BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass der Planung

Im Zuge einer umfassenden und auf die Gesamtgemeinde Gemmingen bezogenen Spielplatzkonzeption wurden im Jahr 2004 bestehende Kinderspielplatzstandorte auf ihren Zustand, ihre Frequentierung, ihre Zukunftsfähigkeit im Hinblick auf die Bedarfsentwicklung und ihre Lage im Siedlungsgefüge untersucht. Im Ergebnis wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 24.02.2005 für die weitergehende Spielplatzentwicklung eine Konzeption beschlossen, die auf die geänderte und zukünftige Nachfragesituation reagiert und für die Ortsteile Gemmingen und Stebbach eine Neuausrichtung des Angebotes an Kinderspielplätzen vorsieht.

Im Zuge dieser Konzeption wurde der bestehende Kinderspielplatz zwischen Wiesenstraße und Birkenweg für eine Umnutzung vorgesehen. In der Folge sollen mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Mühlweg die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachfolgenutzung mit dem Ziel einer Nutzung als private Grünfläche geschaffen werden. Die Zugangssituation zum heutigen Kinderspielplatz wird aufgrund der heutigen Erschließungsfunktion für angrenzende Gebäude (Eingangssituation Gebäude Eichmühlstraße 20) den angrenzenden Wohnbauflächen mit der Nutzungswidmung eines Allgemeinen Wohngebietes zugeschlagen.

Gleichermaßen soll auf zwei angrenzenden Flurstücken die bislang im Bestandsbebauungsplan festgesetzte Nutzung einer Dauerkleingartenanlage in Richtung der faktischen Nutzung einer privaten Grünfläche umgewidmet werden.

### 2. Plangebiet – Städtebauliche Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Siedlungsstruktur der Gemeinde Gemmingen, Ortsteil Gemmingen. Das Plangebiet bezieht sich auf das Flurstück 7901 (ehemaliger Kinderspielplatz) und die Flurstücke 6278 und 6277 (in Teilen).

Das Plangebiet liegt westlich des Schlossparks. Das Quartier wird von den Straßenzügen der Wiesenstraße, Eichmühlstraße, des Birkenweg und des Bachwegs umgrenzt. Der bislang als Kinderspielplatz genutzte Blockinnenraum wird bislang über eine schmale Fußwegeverbindung vom Birkenweg aus erschlossen. Diese Fußwegeverbindung erschließt gleichzeitig eines zur Eichmühlstraße ausgerichtete angrenzendes Wohngebäude. Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes wird durch eine ältere freistehende Wohnbebauung des Bebauungsplans Mühlweg geprägt. Die Plangebietsgröße umfasst ca. 0,11 ha



Bestandssituation Kinderspielplatz



Voll versiegelte Zuwegung von Birkenweg

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Eppingen wird am Standort des Kinderspielplatzes bislang als „Kinderspielplatz“ dargestellt. Im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Entwurfsstand) ist vor dem Hintergrund der vorliegenden Bebauungsplanung bereits auf die Signatur eines öffentlichen Kinderspielplatzes verzichtet worden.

### **4. Planungskonzept**

Die Nachnutzung des bislang als Kinderspielplatz genutzten Flurstücks 7901 ist in Zuordnung zum westlich angrenzenden mit Wohnbebauung belegten Flurstück als private Grünfläche mit einer Gartennutzung vorgesehen. Eine bauliche Weiterentwicklung des Blockinnenraums ist nicht vorgesehen. Die heutige fußläufige Erschließung des Kinderspielplatzstandortes wird mit der Widmung als Allgemeines Wohngebiet den angrenzenden Wohnbauflächen zugeschlagen.

Die bisher vorhandene Nutzung als Privatgarten auf den Flurstücken 6277 und 6278 wird beibehalten, entsprechend soll entsprechend der faktischen Gegebenheiten die heutige Widmung als Dauerkleingarten durch die Widmung als private Grünfläche abgelöst werden.

### **5. Planinhalte der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung, Nutzung der Plangebietsfläche**

Die fußläufige Andienung an den heutigen Kinderspielplatzstandort, die gleichzeitig auch eine Erschließungsfunktion für ein zur Eichmühlstraße ausgerichtetes Wohngebäude (HausNr. 20) beinhaltet, wird als Allgemeines Wohngebiet gewidmet. Eine bauliche Nutzungsoption über die Darstellung eines Baufensters wird aufgrund der Bestandssituation (Länge und Schmalheit der Fläche, Grenzsituation zum Nachbargrundstück) nicht vorgesehen.

#### **5.2 Pflanzbindung**

Zur Erhaltung der den Freiraumcharakter prägenden und teils auch raumbildenden Bestandsgehölze wird eine Pflanzbindung festgesetzt.

#### **5.3 Oberflächengestaltung**

Um möglicherweise entstehende Eingriffswirkungen durch die Anlage neuer Fußwege innerhalb der privaten Grünfläche zu minimieren, wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge festgesetzt.

## 6. Planinhalte der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

- 6.1 Die Einfriedigungen wurden in ihrer Höhe so festgesetzt, dass eine möglichst große Offenheit und Transparenz der Freiräume erreicht wird, ohne die Interessen der Nutzer nach Sicherung einer angemessenen Privatsphäre zu vernachlässigen. Die Maßgaben zu den Einfriedigungen orientieren sich am Charakter des städtebaulichen Umfelds des Plangebietes und garantieren eine Verkehrssicherheit (Höhenentwicklung, Verletzungsschutz, Transparenz gegenüber den angrenzenden öffentlichen Räumen).

## 7. Belange der Umwelt - Umweltbericht

Begleitend zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in welchem die naturräumliche Ausgangssituation und zu erwartenden Eingriffswirkungen sowie die weiteren darzustellenden Aspekte der Anlage zu §2a BauGB erläutert werden.

Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage bei.

## 8. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Aufgrund der Tatsache, dass durch die Nachnutzung des Spielplatzstandortes durch eine Nutzung als private Grünfläche keine nachhaltigen Eingriffswirkungen zu erwarten sind, erfolgt die Eingriffsbewertung nicht in einer quantitativen Bilanzierung, sondern in einer verbal-argumentativen Begründung:

In der Bestandssituation wird der Kinderspielplatz (Flst. 7901) durch mehrere Kinderspielgeräte mit geringfügigen Punktfundamentierungen belegt, welche in einer Rasenfläche stehen und eine geringe Frequentierung aufweisen. Größere befestigte Flächen existieren nicht, lediglich die fußläufige Zuwegung vom Birkenweg aus in den Blockinnenraum ist mit voll versiegelnden Materialien belegt.

In Bezug auf die vorgesehene Nachnutzung als private Grünfläche, mithin also einer privaten gärtnerischen Nutzung ist zunächst der Abbau der Spielgeräte zu erwarten und nachfolgend die Anlage von den angrenzenden Grundstücken zugeordneten Privatgärten. Über die im Bebauungsplan fixierten Festsetzungen zur Oberflächengestaltung ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Bestandssituation im Aspekt des Biotopschutzes wie auch des Aspekts des Schutzguts Boden nachhaltig negativ verändern wird. In der Konsequenz sind auch keine nachhaltigen Eingriffswirkungen zu erwarten, welche einen Ausgleichsbedarf im naturschutzrechtlichen Sinne nach sich ziehen.

Auch durch Festsetzung mit der Widmung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich der Zugangssituation zum heutigen Kinderspielplatzstandort sind absehbar keine Eingriffswirkungen verbunden, da diese Fläche bereits heute mit voll versiegelnden Materialien belegt ist und weiterhin für private Erschließungszwecke genutzt bleibt.

Die beiden angrenzenden Flurstücke 6277 und 6278 werden bereits heute gärtnerisch genutzt. Durch die klarstellende Festsetzung einer privaten Grünfläche (in Ablösung der Festsetzung von Dauerkleingärten) wird sich an der Nutzung nichts ändern, mithin entstehen auch keine abzusehenden Eingriffswirkungen.

Stuttgart, 08.03.2007

Dipl.-Ing. Thomas Sippel